Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale

Curriculum: Pianificare la Città e il Territorio

TESI DI LAUREA MAGISTRALE

STUDI E ANALISI PER LA CONOSCENZA E PIANIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI: L'ESPERIENZA DI ALCUNI CENTRI DI "RANGO 2" NEL PPR

Relatore: Prof. Andrea Longhi

Candidato: Davide Turetta

Anno accademico 2019/2020

| Indice |

Introduzione 1

1 - Il concetto di centro storico e la sua applicazione 2

1.1 Il dibattito sui centri storici nel Novecento 3

1.2 Il centro storico nella legislazione nazionale 25

1.3 Il centro storico nei documenti internazionali 49

2 - Il centro storico negli strumenti di governo del territorio piemontesi 62

2.1 Il contributo di Giovanni Astengo sul rapporto tra patrimonio culturale e urbanistica 65

2.1.1 Il Piano Regolatore di Assisi e il rapporto tra centro e territorio 69

2.1.2 Il contributo di Astengo alla Legge Regionale Piemontese 82

2.2 I beni culturali ambientali nella Legge Regionale 56/1977 e nella LUR 3/2013 86

2.2.1 Il commento ad alcuni contenuti dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 91

2.3 I centri storici nel Piano Territoriale Regionale (2011) 93

2.4 I sistemi storici territoriali ed i centri storici nel Piano Paesaggistico Regionale (2017) 97

2.5 I centri storici nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (2011) 113

2.6 Le indicazioni del Piano Strategico Metropolitano (2018) 122

2.7 Il confronto sulle classificazioni del centro storico negli strumenti di governo del territorio piemontesi 125

3 - Il centro storico nella pianificazione locale: l'analisi di casi studio piemontesi 127

3.1 Il criterio di scelta dei comuni: centri di "II rango" del PPR 128

3.2 Il centro storico nel Piano Regolatore Generale 129

3.2.1 La città di Avigliana 130

3.2.2 La città di Carmagnola 165

3.2.3 La città di Santhià 199

4 - Il confronto tra i casi studio e i risultati ottenuti 226

4.1 Il criterio utilizzato: le schede di confronto sui metodi di studio dei centri storici 227

4.1.1 Gli studi di preparazione al piano 228

4.1.2 I contenuti del Piano Regolatore Generale e della relazione illustrativa 238

4.1.3 Le norme tecniche di attuazione 239

4.1.4 La modalità di attuazione del piano 242

4.1.5 Le riflessioni conclusive 244

4.2 La tabella di confronto riassuntiva 247

4.3 La situazione attuale dei centri storici attraverso le immagini 250

Conclusioni 254

Bibliografia e sitografia 256

Indice delle immagini 267

Ringraziamenti

Un doveroso ringraziamento, innanzitutto, al mio relatore, il **Professore Andrea Longhi**, per la grande disponibilità, la pazienza, il supporto e la cortesia dimostratemi durante tutte le fasi del lavoro.

Vorrei ringraziare anche il Professore Luigi La Riccia, per l'aiuto e le idee fornitemi nella definizione di alcune parti del lavoro. Proseguo con il ringraziare le amministrazioni comunali delle città di Avigliana, Carmagnola e Santhià per le informazioni fornitemi sul Piano Regolatore Generale Comunale messo a disposizione nei siti web. In particolare, ringrazio l'Architetto Roberto Corda del comune di Avigliana, l'Architetto Andrea Giraudi del comune di Carmagnola e l'Architetto Alessandra Corradino del comune di Santhià per la disponibilità e per il materiale fornitomi, indispensabile per la realizzazione della tesi.

Vorrei infine ringraziare le persone a me più care:

A **me stesso**, per gli sforzi e sacrifici che ho fatto in questi anni, per tutte le volte che ho corso dividendomi tra l'università ed i due lavori, per tutte le volte che sono rincasato a notte fonda e la mattina seguente sono andato a lezione, per gli ostacoli superati e per non avere mai mollato. Finalmente ce l'ho fatta.

Ai miei genitori **Armando** e **Silvana**, a mia sorella **Monica** che con il loro sostegno morale, la fiducia e la comprensione mostratomi, mi hanno permesso di raggiungere questo importante traguardo.
Ai miei nonni **Lidia**, **Ugo**, **Celestina** e **Lino** che mi hanno mostrato sempre affetto e sostegno anche se fisicamente lontani.
A tutta la famiglia ed i parenti che si sono interessati ai miei studi e che mi hanno sempre incoraggiato.

A tutti i compagni di studio che mi hanno tenuto alto l'umore durante questi anni di università, che mi hanno incoraggiato ed aiutato in alcuni momenti bui. In particolare **Alessandro** che mi ha sopportato negli ultimi mesi in cui ero più stressato e mi ha aiutato nella parte grafica del lavoro.
Ai miei amici di una vita che mi sono stati sempre vicini, su cui ho potuto sempre contare e con cui sono cresciuto.
A tutti gli altri amici, le persone che ho conosciuto in giro per il mondo, ai miei insegnanti, a tutti quelli con i quali ho passato dei momenti piacevoli.

A **Federica**, per avermi sopportato negli ultimi due anni, per il suo supporto e confronto nella redazione della tesi e nella vita quotidiana, per avermi motivato e spronato, per avermi fatto vedere le cose da un'altra prospettiva e per avermi fatto crescere.

A tutti voi, dedico questo lavoro.

Introduzione

Questo lavoro ha l'obbiettivo di provare a spiegare come il centro storico viene trattato dalla materia urbanistica all'interno del Piano Regolatore Generale nel quadro delle norme e delle pratiche piemontesi. Tale analisi verrà effettuata su alcuni Comuni piemontesi che vengono classificati come di "secondo rango" nel Piano Paesaggistico Regionale, ovvero «centri amministrativi e di mercato di rilievo subregionale, centri riconosciuti quali città in antico regime e sino al postunitario, centri a specializzazione funzionale di rilevanza regionale».[1] I comuni selezionati, rappresentativi di centri insediativi con caratteri storici e posizioni geografiche diversi, sono: Avigliana (TO), Carmagnola (TO), Santhià (VC).

L'obiettivo del lavoro verterà su una analisi dei diversi elaborati contenuti nei Piani Regolatori in relazione al "centro storico", seguirà una parte di confronto tra i diversi casi al fine di fare emergere le differenze metodologiche nell'impostazione delle analisi e dei piani ed i punti in comune nella pratica di pianificazione che confluiranno in una tabella di confronto corredata da una parte di ragionamenti e proposte. Per corredare il tutto si è tentato di mostrare la situazione attuale attraverso una analisi fotografica di alcuni elementi puntuali presenti sul territorio comunale. Nel complesso si sono cercate di evidenziare le buone pratiche di pianificazione che riescono a fornire una lettura attenta e precisa del "centro storico".

Al fine di avere un chiaro quadro di riferimento per comprendere al meglio le scelte effettuate dal Piano Regolatore, nei primi capitoli, si è analizzata la metamorfosi della definizione del termine "centro storico" e delle sue diverse espressioni sinonimiche nella letteratura del secondo Novecento, in rapporto al più generale del tema del rapporto tra patrimonio culturale, territorio e pianificazione. Successivamente si sono illustrate le diverse normative nazionali ed alcuni documenti internazionali, soffermandosi in seguito sulla normativa piemontese: la Legge Regionale 56/1977 e la successiva modifica con Legge Regionale 03/2013, gli strumenti di pianificazione sovralocale quali il PTR (Piano Territoriale Regionale), il PPR (Piano Paesaggistico Regionale), PTC (Piano Territoriale Provinciale) ed il PSM (Piano Strategico Metropolitano).

[1] Regione Piemonte, Piano Paesaggistico Regionale, *Elaborato E - Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio.*

1 - Il concetto di centro storico e la sua applicazione

Il presente capitolo è dedicato ad individuare il concetto di "centro storico"[2], nella letteratura e nella pratica normativa, mettendo in luce la complessità del tema e le considerazioni a cui si è giunti nel corso degli anni.

In un primo momento si è analizzato il dibattito internazionale attraverso alcuni scritti di diversi autori che evidenziano le problematiche che riscontrano nella loro epoca sul tema del "centro storico". Il periodo temporale coperto da tale analisi va dall'inizio del XX secolo ai giorni nostri; si passerà dalla visione del singolo monumento fino ad arrivare ad una considerazione di territorio storico.

Successivamente si proporrà una sintesi cronologica degli aspetti più rilevanti nella legislazione nazionale sul tema dei "centri storici"; questo permetterà ulteriormente di comprendere l'evoluzione del pensiero e come esso sia stato recepito dalla normativa nazionale nel corso degli anni.

Una considerazione simile verrà effettuata per il panorama internazionale attraverso la consultazione di documenti quali Carte Internazionali del Restauro e dell'Urbanistica, oltre che a documenti di organizzazioni quali l'ICOMOS, l'UNESCO, ed il Consiglio d'Europa che attivamente si prodigano per la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico ed artistico di ogni nazione.

[2] Roberto Gambino; Mauro Volpiano, *Astengo, l'Ancsa e la costruzione di una politica per i centri storici*, in L. Fregolent (a cura di), *Astengo l'ultimo illuminista*, Venezia, 2013 (in corso di pubblicazione).
«L'espressione 'centro storico', già presente in alcuni testi degli anni Quaranta del Novecento, trae probabilmente origine da una tradizione di studi di antropogeografia e parzialmente di topografia archeologica, per formalizzarsi nel mondo urbanistico nel corso degli anni Cinquanta. Prima di questo periodo i termini utilizzati per definire le città storiche erano ambiente antico, nuclei storici e preesistenze ambientali. Attualmente il termine maggiormente accreditato, nella sua dimensione spaziale e temporale più dilatata, è quello di 'città storica'».

1.1 Il dibattito sui centri storici nel Novecento

Cercare di fornire una definizione univoca del concetto di "centro storico" è una pretesa troppo grande per la varietà di sfumature, apparenti sinonimi e dimensioni che tale termine ha assunto nel corso del tempo. Tali cambiamenti di approccio hanno seguito il variare delle considerazioni sul rapporto tra città e storia che sono mutate nel corso del tempo, soprattutto a partire dagli ultimi decenni dell'Ottocento.
Di seguito verranno proposti appunti tratti dalla letteratura specialistica portando all'attenzione diversi punti di vista, periodizzati e legati a differenti personalità e correnti di pensiero, sul tema del "centro storico".

Nella periodizzazione che si intende effettuare si è deciso di partire dal XX secolo con il testo di **Françoise Choay**[3] "L'allegoria del patrimonio"[4] in cui l'autrice con una panoramica generale che copre circa cinque secoli cerca di mettere in luce il concetto di patrimonio ed il rapporto con l'architettura della città. L'autrice evidenzia come alla fine degli XIX secolo maturi il concetto di "patrimonio urbano" (concetto piuttosto recente se paragonato a quello di monumento e opera d'arte) a cui, però, non viene riconosciuto un valore storico nel suo complesso; ma soltanto ad alcuni edifici ritenuti simbolici. È proprio su questo approccio che in Francia il barone Haussmann[5] sperimenta nuove tecniche urbanistiche di demolizione della città per la sua modernizzazione sotto la spinta igienista e della sicurezza pubblica. Nonostante la maggior parte dei cittadini francesi fosse stata traumatizzata dal vedere scomparire pezzi di città, essi non consideravano tali porzioni di città un patrimonio destinato alla conservazione come invece un monumento storico.
La rivoluzione industriale aveva portato un così veloce e frenetico sviluppo della crescita urbana che, per contrasto, la città antica diviene oggetto di studio. Françoise Choay nel testo sostiene che «la nozione di patrimonio urbano storico si è costituito controcorrente rispetto al processo di urbanizzazione dominante. Essa costituisce il punto di arrivo di una dialettica della storia e della storicità che si gioca fra quattro figure (o approcci) successivi, alla città antica»[6] che definisce, come di seguito, in:

[3] Françoise Choay (1925 -) è una storica e teorica francese dell'architettura e dell'urbanistica.

[4] Françoise Choay, *L'allegoria del patrimonio,* (traduzione di) Ernesto D'Alfonso e Ilaria Valente, seconda edizione, (prima edizione 1992), Roma, Officina edizioni, 1995.

[5] Georges Eugène Haussmann (1809 – 1891) è stato un politico, urbanista e funzionario francese; sotto il regno di Napoleone III aveva rinnovato Parigi tra il 1852 e il 1869, predisponendo e attuando un vasto piano di ristrutturazione.

[6] *Ibidem,* p. 119.

1. figura *memorizzante* in cui viene individuato un rappresentante in John Ruskin[7] che vide nella città preindustriale uno dei lasciti più importanti della storia come forma di opposizione alla modernizzazione, vedendo nella città storica un patrimonio comune a tutti; inoltre, Ruskin allerta l'opinione pubblica contro gli interventi che ledono la città storica ed arriva ad estendere all'intera città la sua idea di monumento quasi intangibile dal momento che sono garanti della nostra identità personale e nazionale;
2. figura *pedagogica/storica* discretizzata in Camillo Sitte[8] che afferma che il segreto della crescita delle città sta nella dimensione e distribuzione delle sue forme intese come esito di un processo costruttivo complesso; Sitte propone una serie di modelli per la progettazione di nuovi quartieri analizzando le forme stratificate del passato che per lui hanno grande bellezza urbana e ci possono insegnare la sensibilità artistica a cui ispirarsi quando si intende intervenire sulla città;
3. figura *museale* cerca di capire come conservare senza mettere la città sotto una "campana di vetro" che rischierebbe di privarla dei suoi valori; la risposta è quella di tutelare parti di città al fine di una loro salvaguardia integrale. Tale tutela risulta efficace solo se c'è anche dell'intorno che è coerente con esso ed inizia a maturare l'idea che l'edificio abbia bisogno di una sua contestualizzazione, che si oppone alle pratiche di isolamento francesi;
4. figura *storicizzante* nella quale il ruolo di "esponente" è affidato a Gustavo Giovannoni[9] che ha avuto il merito di individuare la strada per una possibile integrazione tra i valori d'arte ed il valore d'uso dei tessuti antichi, attraverso una visione compiutamente urbanistica dei problemi che affliggono la città arrivando secondo l'autrice a definire una dottrina della conservazione del patrimonio urbano che non viene confinato alla sola memoria, ma legato all'attualità. La Choay riassume questa dottrina in tre punti «ogni frammento antico urbano deve essere integrato in un piano urbanistico locale, regionale e territoriale che rappresenti con precisione la sua relazione con la vita presente […] in un secondo luogo, il concetto di monumento storico non potrebbe designare un edificio singolo indipendentemente dal contesto […] una volta soddisfatte le prime due condizioni, gli ambienti urbani antichi reclamano dei procedimenti di manutenzione e restauro»[10].

[7] John Ruskin (1819 – 1900) è stato uno scrittore, pittore, poeta e critico d'arte britannico, la sua interpretazione dell'arte e dell'architettura influenzarono fortemente gli ambienti culturali dell'epoca.

[8] Camillo Sitte (1843 – 1903) è stato un architetto, urbanista e pittore austriaco, fu una delle figure più rilevanti del dibattito internazionale sull'ampliamento e l'assetto urbanistico delle città.

[9] Gustavo Giovannoni (1873 – 1947) è stato un architetto e ingegnere italiano, molto attivo nel campo didattico ed organizzativo.

[10] Françoise Choay, *L'allegoria del patrimonio,* op. cit.

Riprendendo brevemente il sopracitato **Camillo Sitte** e la sua opera "L'arte di costruire le città"[11], l'autore cerca di affrontare i problemi moderni dello sviluppo urbano ricercando la soluzione ai problemi odierni nella tradizione ed in quelli che lui definisce ordinamenti urbani del passato. La città inoltre non viene vista come una realtà statica, ma come un contesto in continuo divenire. Nella prefazione viene subito evidenziata la questione dei piani regolatori, la necessità di fare dialogare le loro esigenze di modernità con il tessuto urbano preesistente, come la più discussa nella realtà a lui contemporanea evidenziando come «nel campo tecnico si sia fatto molto ed in campo artistico si è fatto quasi niente»[12], infatti riconosce quanto di grande è stato fatto in fatto di circolazione, di miglioramento delle condizioni igieniche e di buon utilizzo dei terreni fabbricati, ma allo stesso tempo ci si era dimenticati di dare le giusta importanza all'urbanistica in fatto d'arte. L'autore andrà a cercare di fornire degli spunti per ristabilire i valori e le ragioni d'arte guardando negli ordinamenti urbani del passato le cause della loro bellezza partendo dal mondo greco e romano fino a giungere al periodo rinascimentale:

> «Noi esamineremo città vecchie e città nuove per ricercare i motivi di armonia delle prime e per annotare le noiose impressioni delle seconde; per trovare dove possibile una via che ci liberi dall'odierno sistema delle case scatolari; per salvare ciò che ci resta delle bellezze del passato; per avvicinare le attuali nostre realizzazioni all'ideale dei modelli antichi»[13]

Sitte ricerca soluzioni alle problematiche individuate nello studio delle sistemazioni urbane del passato, allo scopo di individuare dei principi compositivi universali. Tra quest'ultimi, ruolo fondamentale per la rinascita dell'urbanistica è dato alla piazza: essa rappresenta per la città un luogo di incontro e dialogo, nonché un fulcro compositivo all'interno della struttura cittadina, in cui già dall'antichità si concentrano gli edifici notevoli. Esse nell'antichità venivano costruite con una sensibilità diversa: in primo luogo il centro della piazza risultava sempre vuoto, gli edifici monumentali o ornamentali come chiese, palazzi e fontane venivano posti lungo i lati della piazza e comunque la maggior parte dei loro lati era affiancata da altri edifici e non erano quasi mai isolati e liberi da ogni lato; isolare gli oggetti li esclude dal loro rapporto organico con il loro intorno e l'attenzione di chi li osserva non si concentrerà in nessuna sua parte, ma si sparpaglierà. La piazza inoltre deve essere uno spazio chiuso e delimitato. Un altro aspetto considerato negativo è l'eccessiva ricerca della perfezione geometrica nella forma della piazza ed il perfetto allineamento degli edifici, mentre gli antichi prediligevano forme irregolari ed edifici sfalsati esito di processi di tipo organico. Nella

[11] Camillo Sitte, *L'arte di costruire le città,* (a cura di) Luigi Dodi, Milano, Antonio Vallardi Editore, 1953.

[12] *Ibidem,* Prefazione, Vienna, 7 maggio 1889.

[13] *Ibidem*, p. 19.

parte conclusiva Sitte denuncia la scorsa praticità a livello di scorrimento del traffico veicolare della tipica maglia ortogonale e dell'isolato rettangolare che è il sistema viario applicato più frequentemente[14]. Lamenta inoltre l'impossibilità di raggiungere un buon Piano Regolatore soltanto per opera delle pubbliche amministrazioni, perché manca quel senso di effetto artistico dal momento che i funzionari[15] subalterni non si osano ad esprimere le proprie opinioni ufficiali perché non vogliono esporsi o uscire dagli schemi, si dovrebbero bandire concorsi e lasciare gli architetti liberi di formulare idee. L'arte deve avere un suo posto preciso nell'urbanistica, perché la città è un'opera d'arte che esercita quotidianamente e in ogni momento la sua opera sulle masse.

Gustavo Giovannoni nel libro "Vecchie città ed edilizia nuova"[16] che si può definire come il primo libro di urbanistica moderna, affronta diverse problematiche, quali l'ampliamento delle città storiche medievali, e la contrapposizione tra antico e moderno nella stessa città. Giovannoni identifica le città vecchie come delle opere d'arte collettive, preziose ed insostituibili nel loro insieme e non solo nei monumenti che racchiudono, portatrici di valori d'arte e di storia. Evidenzia però il problema che la vecchia città tende ad essere considerata il "baricentro" per la città nuova, Giovannoni non è d'accordo e lo afferma come segue:

> «una vecchia città sopravvissuta è, quasi sempre, inadatta a divenire il centro della città nuova»[17]

Infatti la città vecchia non ha le condizioni igieniche e di mobilità adatte per diventare il centro di una città moderna, allo stesso tempo bisogna conservarla come si trova senza ricorrere a sventramenti. Giovannoni, tra le due guerre, affronta la tematica della salvaguardia delle vecchie città, su cui agire attraverso attente e circoscritte opere di diradamento[18] che vanno ad intervenire nel centro degli isolati o demolendo qua e là

---

[14] *Ibidem,* p. 58
«Noi oggi abbiamo tre sistemi principali di costruire le città: il sistema ortogonale, il sistema radiale e il sistema triangolare. Le varianti risultano generalmente dalle combinazioni dei tre metodi. Tutti questi sistemi hanno un valore artistico nullo; il loro scopo esclusivo è quello della regolazione della rete stradale: è dunque uno scopo puramente tecnico».

[15] *Ibidem,* p. 78
«Gli impiegati subalterni non osano esprimere le loro idee: essi debbono rispettare le opinioni ufficiali».

[16] Gustavo Giovannoni, *Vecchie città ed edilizia nuova*, Torino, Utet, 1931, ristampa (a cura di) Francesco Ventura, Torino, Cittàstudi, 1995.

[17] *Ibidem*, p. 156.

[18] *Ibidem,* pp. 148 - 149
«La soluzione che può raggiungere lo scopo conciliando i tre fattori della sistemazione, cioè il movimento locale, il locale aspetto artistico ed i desiderati dell'igiene, è in molti casi la sistemazione del diradamento. Non unità regolare di vie nuove la caratterizza, ma allargamento irregolare; demolizione qua e là di una casa o di un gruppo di case e creazione in lor vece di una piazzetta e di un giardino in essa, piccolo polmone nel vecchio quartiere; poi la via si restringa per ampliarsi di nuovo tra poco, aggiungendo varietà di movimento, associando effetti di contrasto al tipo originario edilizio che permarrà così in tutto il suo carattere d'arte e di ambiente. Solo vi si farà

piccole porzioni di edificato per creare "polmoni" all'interno della città storica permettendo di migliorare le sue condizioni igieniche; non basta però operare qua e là, ma occorre una norma che disciplini la fabbricazione o promuova i restauri degli edifici risanando le costruzioni dall'interno oltre che dall'esterno.
Per lui la città storica poteva ancora essere adita allo scambio sociale vista come una parte di una rete di funzioni urbane e non solo come un modello per la progettazione di nuovi centri urbani[19].

Molto importante è inoltre il suo contributo nello stabilire l'importanza dell'intorno del monumento e nel definire la pianificazione come strumento necessario per la gestione delle città storiche, perché gli ambienti urbani necessitano di un approccio di conservazione simile a quello destinato ai monumenti e si oppose fortemente al congelamento dei centri storici. Sul tema della conservazione ed in particolare della relazione tra ambiente urbano e città Giovannoni ha un forte interesse nel considerare la trasformazione urbana in tutto il suo insieme e non circoscritta al singolo edificio o monumento, nel suo libro "Questioni di architettura nella storia e nella vita"[20] si trova proprio un capitolo relativo all'ambiente dei monumenti. Giovannoni codifica il concetto di "ambientismo" inteso come:

> «la correlazione cioè tra un'opera e quelle che la circondano, dell'armonia artistica tra manifestazioni collettive e manifestazioni singolari […] noi ci rendiamo ormai pieno conto che le condizioni estrinseche hanno nella percezione e nell'apprezzamento dell'opera stessa nel suo vero valore importanza paragonabile alla condizioni intrinseche; talvolta anche l'hanno di tanto maggiore, che il "danneggiare la prospettiva" di un monumento può quasi equivalere alla sua distruzione completa»[21]

strada qualche raggio di sole, si aprirà qualche nuova visuale e respireranno le vecchie case troppo strette tra loro. In altre parole il metodo si esplica col demolire in piccoli tratti staccati, lasciando aree libere e ricostruendo poco o nulla, riducendo così al minimo l'introduzione di nuovi elementi quasi sempre inarmonici col vecchio; si esplica con lo scegliere le zone da migliorare tra le più adatte senza preconcetti geometrici di rettifili e di sezione costante, demolendo i fabbricati di nessun interesse, aprendo gli isolati più folti e più luridi; si esplica nel valutare con senso prospettico le condizioni di visuale in cui risulteranno inquadrati i monumenti maggiori o i gruppi caratteristici di piccole case. I vantaggi igienici e gli artistici camminano così di pari passo e le ragioni dello sviluppo avvenire non esorbitano e non minacciano quelle dello sviluppo attuale. A tutta una vasta regione è permesso di estendere i vantaggi del risanamento, senza localizzarli ad una via od ad una piazza: permane, ed anche forse si accentua, il carattere pittoresco che risiede nel vario aggruppamento, nei contrasti di ombre e di luci; si migliorano le condizioni generali senza mutare radicalmente l'ordine economico senza cioè voler trasformare il quartiere in quello che non potrà mai essere ; si permette infine un'attuazione graduale che prosegua anno per anno con fondi regolarmente da stanziarsi nel bilancio comunale».

[19] Bandarin Francesco; Van Oers Ron, *Il paesaggio urbano storico. La gestione del patrimonio in un secolo urbano*, Milano, CEDAM, 2013.

[20] Gustavo Giovannoni, *Questioni di architettura nella storia e nella vita. Edilizia, estetica architettonica, restauri, ambiente dei monumenti*, Roma, Società editrice d'arte illustrata, 1925.

[21] *Ibidem,* p. 172.

Per la città moderna, Giovannoni afferma che «la città deve dare alla popolazione abitazioni sufficienti, nelle migliori condizioni, razionale distribuzione di funzioni e servizi»[22] dunque le abitazioni devono essere decorose e sane. Inoltre nella città devono essere fissate le zone industriali, le aree pubbliche, le zone sportive ed i quartieri di abitazione che se disposti correttamente implicheranno migliori condizioni igieniche.
Altro aspetto importante è la viabilità cittadina, l'autore propone lo sdoppiamento dello spazio della circolazione creando una rete territoriale di trasporti e comunicazioni collegata con un tessuto di vie tradizionali proponendo così un decentramento. Inoltre, Giovannoni critica la visione di una città standardizzata affermando che i quartieri vanno considerati come "organismi viventi" con forme nuove e differenti le une dalle altre, appoggiando la visione che propone Sitte nel libro precedentemente analizzato.

> «Ed il Le Corbusier, pontefice massimo delle nuove teorie, invoca lo spirito moderno della costruzione standardizzata in serie a sostituirsi all'individualismo artificioso delle vecchie città, quando puoi non giunge a grottesco concetto, assurdo economicamente e costruttivamente, dei grattacieli tutti uguali isolati su vasti spazia giardino.»[23]

Giovannoni cerca inoltre di dare una nuova concezione al Piano Regolatore criticando la attuale concezione in quanto:

> «Non è più concepibile che si redigano in una città altrettanti piani regolatori indipendenti, o addirittura contrastanti, della igiene, della viabilità, della valorizzazione dei monumenti, delle ferrovie, delle tranvie, dei pubblici edifici, dei quartieri, delle case popolari, dei giardini, dello sport»[24]

Il Piano Regolatore deve essere unico, con una determinata grandezza e pronto a tutte le eventualità, prima della sua redazione ci deve essere una grande fase di studi preparatori che analizzano tutti gli aspetti presenti[25].
Si teorizza che qualora le città continuino a crescere si prenda in considerazione la creazione di più centri, distinti per carattere funzionale, ma che possano essere collegati rapidamente: un'idea di modello policentrico.

[22] *Ibidem,* p. 67.

[23] *Ibidem*, p. 112.

[24] *Ibidem,* p. 143.

[25] *Ibidem,* pp. 149 - 153.

Una panoramica abbastanza completa sulla situazione dell'urbanistica in Italia si ha nel libro di **Edoardo Salzano**[26] dal titolo "Fondamenti di urbanistica"[27], nonostante l'ampiezza dei temi trattati si è cercato di restringere il campo al dibattito sui centri storici di metà XX secolo.

La pianificazione "urbanistica" in Italia era normata dalla Legge 2359/1865 che, nonostante avesse come tema principale l'espropriazione, introduceva il Piano Regolatore: uno strumento di programmazione edilizia non obbligatorio che si componeva di una parte di intervento sulla città esistente e di una sulle zone di ampliamento esterne alla precedenti (prevalevano i piani, soprattutto nelle grandi città, di ampliamento delle aree esterne oppure le ristrutturazioni delle aree centrali ed ogni piano veniva approvato con Legge dello Stato). All'inizio del XX secolo assumono visibilità i concorsi di Piano Regolatore, le prime realizzazioni nei centri cittadini e si chiede una Legge specifica in materia urbanistica. La conclusione di tali dibattiti tra esperti fu la Legge Urbanistica 1150/1942[28], emanata nel ventennio fascista, che mirava a dare una disciplina generale ed uniforme su tutto il territorio nazionale; rispetto alla Legge precedente introdusse numerose novità al Piano Regolatore ed apportò alcune innovazioni come la licenza edilizia ed il piano particolareggiato come strumento di attuazione del Piano Regolatore.

Nonostante la grande abbondanza di testimonianze storiche nel nostro paese, fino alla metà del XX secolo la stesa cultura più attenta alle esigenze di conservazione concentra la sua attenzione soltanto sui monumenti, disinteressandosi del contorno. Le ragioni di traffico, di prestigio, d'igiene erano la copertura degli interessi di speculazione e con questi si alleavano per distruggere interi quartieri e condannare all'isolamento i residui monumenti. Nel dopoguerra le cose non cambiano, ma nascerà una reazione che coinvolgerà strati sempre più vasti dell'opinione pubblica.

Il primo passo sarà la fondazione dell'Istituto Nazionale di Urbanistica[29] (INU), nel 1930, con lo scopo di promuovere lo studio dei problemi tecnici, economici e sociali, relativi allo sviluppo dei centri urbani e l'esame delle questioni relative all'organizzazione e al funzionamento dei servizi pubblici di carattere municipale.

Fino a metà del XX secolo la conservazione si concentra principalmente sui monumenti senza tenere molto in considerazione il contorno, infatti la città era soggetta a

[26] Edoardo Salzano (1930 – 2019) è stato un ingegnere e urbanista italiano, è stato presidente dell'INU dal 1983 al 1991.

[27] Edoardo Salzano, *Fondamenti di urbanistica. La storia e la norma*, Roma, Bari, Laterza, edizione accresciuta 2003.

[28] Legge urbanistica statale 17 agosto 1942, n. 1150 *Legge urbanistica statale 17/8/1942, n. 1150*.

[29] L'Istituto Nazionale di Urbanistica «è stato fondato nel 1930 per promuovere gli studi edilizi e urbanistici, e diffondere i princìpi della pianificazione. Lo Statuto, approvato con DPR 21 novembre 1949 n. 1114, definisce l'INU come Ente di alta cultura e di coordinamento tecnico giuridicamente riconosciuto (art. 1). L'INU è organizzato come libera associazione di Enti e persone fisiche, senza fini di lucro». Sito web INU, sezione *Chi siamo*, http://www.inu.it/chi-siamo (consultato il 06/06/2020).

sventramenti principalmente per allargare le strade per fare posto alla nuova mole di traffico che si stava creando grazie al boom economico ed i monumenti risparmiati erano destinati all'isolamento, come denuncia Sitte nel suo libro[30] in cui critica appunto questa pratica di costruire strade grandi ed isolare i monumenti al centro di piazze in cui perdono il loro significato e la loro maestosità.

La **Seconda Guerra Mondiale** stravolge oltre che la vita delle persone anche i luoghi dell'abitare, perché l'obbiettivo principale della distruzione bellica sono quei luoghi identitari forti in cui la popolazione si riconosce: è il caso dei centri storici e dei nuclei urbani consolidati al di là del loro significato strategico e militare. Già negli ultimi anni del conflitto si inizia la ricostruzione, il che vuol dire costruire una città nuova che deve fare i conti con la città storica andata distrutta. La questione dei centri storici diventa sempre più in tema di dibattito comune e non professionale e si creano due correnti di pensiero, una degli urbanisti che vedono una chance di modernizzazione ed un'altra dei cittadini che manifestano la propria nostalgia verso i centri cittadini andati distrutti dai bombardamenti, ci si interroga di fronte al dover riconoscere dei valori storico-identitari, rispondere ad una volontà di modernizzazione e nello stesso tempo i cittadini chiedono abitazioni per tutti[31].

Si apriva così il dibattito nazionale tramite lo scambio di esperienze con influssi provenienti anche dall'estero, iniziava così una stagione di pianificazione che continua attualmente, ma che sostanzialmente rimane ancora ancorata alla Legge nazionale del 1942 e che ha visto integrazioni e modifiche sostanziali nel corso del tempo, nonostante la situazione delle città e la pianificazione in sé siano cambiate e la materia si sia arricchita di nuovi saperi e conoscenze, si sono riscontarti allo stesso tempo nuovi bisogni e nuove sfide da affrontare, servirebbe una nuova Legge urbanistica più aperta verso certi aspetti che sono emersi di recente come ad esempio il rapporto con le Regioni.[32]

Diversi paesi europei affrontano in modo differente il problema comune ella ricostruzione post bellica: in Germania si ha questo dualismo di pensiero, la modernizzazione contrapposta alla nostalgia, e si intraprendono entrambe le strade come a Magonza in cui si ricostruisce con metodi tradizionali cercando di tenere ben distinti la città storica e quella moderna; in Francia si cerca una modernizzazione ragionevole che vede nelle direttive di una gestione centralistica della ricostruzione la strada migliore da intraprendere. In Italia nonostante il fervente dibattito gli interventi

[30] Camillo Sitte, *L'arte di costruire le città*, op. cit.

[31] Davide Cutolo; Sergio Pace, *La scoperta della città antica. Esperienza e conoscenza del centro storico nell'Europa del Novecento*, Macerata, Quodlibet, 2016.

[32] Edoardo Salzano, *Fondamenti di urbanistica. La storia e la norma*, op. cit.

realizzati non sono all'altezza perché si pone il problema della rendita fondiaria che condizionerà negativamente il destino dei nostri centri storici. Ad esempio i lavori di sventramento effettuati a Milano con il precoce tentativo di decentramento delle funzioni terziarie per salvaguardare il nucleo antico, non hanno avuto successo. Nonostante questo, il centro della città storica italiana diventava oggetto privilegiato di indagine, basti ricordare gli studi condotti da Saverio Muratori per le città di Venezia e Roma al fine di dotare il progetto urbano di strumenti adeguati alle peculiarità di un tessuto molto complesso[33].

Nel tentativo di difendere il patrimonio storico dalle opere di sventramento nasce Italia Nostra[34] in cui, tra i capifila, si pone **Antonio Cederna**[35], il quale si schiera fortemente contro la distruzione del centro storico e si fa promotore di una salvaguardia totale dei centri storici, affermando tale posizione nel suo libro "I vandali in casa"[36] di cui di seguito sono riportati alcuni estratti:

> «come se la questione dell'architettura giustificasse una scelta urbanistica sbagliata qual è la manomissione dei centri storici; quando invece il rispetto dei centri storici è una conquista dell'urbanistica moderna, per ragioni funzionali, oltre che culturali»[37]

L'architettura moderna deve rispettare il carattere e l'autonomia di quella passata per cui non dovrebbe inserirsi in quella dei centri storici dal momento in cui:

> «ogni inserimento semplicistico di edifici moderni, nella compagine delle città antiche, è un'operazione destinata a fallire e a risolversi in una reciproca contaminazione»[38]

Verso la metà del XX secolo Roma aveva corso un grande pericolo dal momento che con il piano particolareggiato del 1951 prevedeva lo sventramento di parte del centro storico:

> «prevede il micidiale sventramento di via Vittoria e di buona parte degli edifici circostanti per realizzare una strada veloce che da piazza Augusto Imperatore, e di qui fino al Lungotevere, tagli perpendicolarmente via del Corso, squarci via del Babuino e via Margutta, sfilando parallela a via della Croce e via Condotti, e

[33] *Ibidem*, pp. 73 – 76.

[34] Italia Nostra ONLUS è un'associazione di salvaguardia dei beni culturali, artistici e naturali. Nata a Roma nel 1955 e riconosciuta con decreto presidenziale nel 1958, è una delle più antiche associazioni ambientaliste italiane.

[35] Antonio Cederna (1921 – 1996) è stato un giornalista, ambientalista, politico e intellettuale italiano.

[36] Antonio Cederna, *I vandali in casa*, Bari, Laterza, 1956.

[37] *Ibidem*, p. 85.

[38] *Ibidem*, p. 87.

> si infili in un tunnel sotto il Pincio, in via San Sebastianello, sbucando in via Sant'Isidoro, praticamente in via Veneto. È uno scasso che ha le dimensioni di una catastrofe per tutto il centro storico romano e non solo per quella sua porzione pregiatissima. Al posto degli edifici esistenti sorgeranno palazzi di molti più piani e con densità abitative sconvolgenti che alimenteranno una ghiotta spirale speculativa. Sparirà la rete di piccole strade sostituita da arteria per sole macchine ed anzi è proprio questo l'obiettivo dichiarato di tutta l'operazione»[39]

Vista la situazione di pericolo di assistere ad un altro sventramento un gruppo di storici, archeologi, architetti e attori scrisse una lettera direttamente al Presidente del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici chiedendo di bloccare il progetto. Dopo un esame obiettivo delle sistemazioni progettate, si invita il comune di Roma a soprassedere ogni decisione in proposito, lo sventramento è salvo. Chiunque si sia recato a Roma sicuramente ha attraversato quelle vie e ha respirato la storia di quel luogo, se si considera che senza questa mobilitazione di personalità di spicco nel panorama intellettuale il centro storico di Roma non sarebbe come la conosciamo noi oggi fa molto riflettere su quanto l'urbanistica avesse in mano veramente le chiavi della città e che una decisione se approvata può compromettere radicalmente il patrimonio storico e architettonico del nostro paese. Questo interesse verso il centro storico rappresenta la traccia di attività in difesa del nostro patrimonio storico ed avrà seguito ed evoluzione in molti altri casi[40].

Cederna afferma che non bisogna caricare il nucleo storico di funzioni incompatibili con la sua struttura, propone di sistemare tali funzioni in aree di espansione, infatti l'autore non critica il moderno in sé, ma immagina una città moderna costruita razionalmente, con diversi baricentri senza per forza dover sovraccaricare il suo centro di tutte le funzioni che sono necessarie per un corretto funzionamento della città. Infatti nella fase preparatoria che porterà al piano di Roma del 1962 si ragionava su quale zona della città fosse adatta per essere utilizzata come nuovo baricentro in cui spostare alcune funzioni centrali, tra le possibili proposte si pensò alla zona est per cercare al tempo stesso una sua riqualificazione oppure la zona sud come era già stato pensato da Mussolini.

Infatti secondo quanto dice Cederna nel suo libro:

> «vandalo è chi distrugge l'antico perché la città assuma una fisionomia più consona agli interessi privati e non pubblici e che il suo territorio venga spremuto per ricavarne più reddito possibile»[41]

[39] *Ibidem,* p. 90.

[40] *Ibidem*, p. 95.

[41] *Ibidem*, p. 5.

Il centro storico non è il luogo di monumenti da salvaguardare, è esso stesso monumento da salvaguardare nella sua interezza attraverso interventi di risanamento e restauro conservativo allontanando da esso tutte le funzioni che non sono compatibili con la sua tutela. Finalmente questo pensiero ha assunto una valenza collettiva, ma si apre negli anni '50 una nuova questione: il cattivo uso del centro storico ed il suo progressivo svuotamento residenziale, come risultato dell'aumento sempre maggiore dei prezzi degli immobili e l'inserimento delle più differenti attività commerciali.

Già dal dopoguerra nel dibattito nazionale sono stati discussi i concetti di salvaguardia, conservazione e risanamento dei centri storici, ma nella pratica il tema non era ancora così sentito. È alla fine degli anni '50 che il tema prende corpo con un'intensità senza precedenti e si pongono le basi per rivedere complessivamente una questione che sotto il profilo disciplinare appare trasversale. Il dibattito era vivo anche in ambito internazionale, con la dichiarazione dell'Aja del 1954 sulla protezione del patrimonio culturale nel quadro dei conflitti bellici.

Molto importanti nel panorama nazionale saranno i due convegni di seguito riportati che segneranno una svolta nel tema della tutela e della valorizzazione del 'centro storico'.
Intorno alla metà del XX secolo si ha un passaggio dalla tutela a scala architettonica a quella a scala urbanistica, questi temi convoglieranno nel VI **Convegno dell'INU** tenutosi a **Lucca** nel novembre 1957 dal titolo "Difesa e valorizzazione del patrimonio urbano e rurale".
Il convegno ragiona circa il dualismo che si riscontra in quegli anni nel panorama economico italiano in cui si contrappongono l'interesse economico dei privati verso la crescita edilizia ed i tentativi di difesa del patrimonio urbano e dei suoi valori tradizionali. Il problema che si pone è che l'opera di salvaguardia del patrimonio storico-artistico è esercitata dagli organi amministrativi dello Stato, il quale ha finito per burocratizzare l'opera di salvaguardia circoscrivendola alle sole parti visibili e tangibili svuotando di ogni interesse umano la tradizione da tutelare. La tutela esercitata dallo Stato procede in modo indipendente rispetto agli interventi di pianificazione urbanistica che dovrebbe, secondo quanto emerso nelle conclusioni del convegno, riportare nella sua dimensione tutti i problemi che si riferiscono alla tutela del paesaggio urbano e rurale[42].

[42] Giuseppe Samonà, *Problemi urbanistici ai margini del Convegno di Lucca*, in Urbanistica, XXIII, 1958.

Al termine del convegno Giuseppe Samonà[43] riflette[44] sull'esito del convegno che non ha riportato i risultati auspicati, ciò è dovuto «a quel clima di incertezza e di prudente attesa a cui la più parte degli studiosi seri si sente ancora oggi ancora vincolata per la problematicità che coinvolge, coi problemi dell'ambiente, tutta la nostra più attuale metodologia urbanistica»[45]; Samonà ribadisce anche l'esigenza di studiare uno schema di revisione delle normative vigenti che unisca insieme le leggi di tutela del 1939.

Un altro convegno molto importante tenutosi in quegli anni, promosso da un gruppo di comuni affiancato da parlamentari e studiosi, è il **Convegno di Gubbio** del 1960 con il titolo "Salvaguardia e risanamento dei centri storici-artistici" dalle cui conclusioni emergerà l'omonima carta.
L'introduzione al convegno, che definisce l'orientamento dell'incontro, viene fatta da Antonio Cederna. Egli afferma che bisogna rispettare e salvaguardare tutta la città antica, tutto l'insieme della sua struttura urbanistica, che si è creata nel corso dei secoli, non solamente il singolo monumento. La città antica va tenuta in vita allontanando tutte le attività che potrebbero alterare la struttura urbana. Si afferma la coincidenza del concetto di monumento con l'intera città storica.
In questo incontro si portano avanti discussioni che riguardano i beni artistici, architettonici e paesaggistici già iniziate nell'immediato dopoguerra e si discute sulla necessità di determinare i criteri di intervento ammessi nel centro storico e di esaminare attentamente la struttura sociale nei quartieri oggetto di intervento.
Alla fine del convegno mutò la consapevolezza che:

> «della necessità di abbandonare alcune tecniche di intervento (diradamenti, sventramenti, rettifiche stradali ecc.) che trovavano estesa applicazione, sotto la copertura ideologica della necessità di adeguare i centri storici alle esigenze della vita contemporanea, ma soprattutto perché furono avanzate concrete proposte per una nuova strategia di azione (quella comunemente nota sotto il nome di «risanamento conservativo») che rimarrà, fino ai giorni nostri, uno dei più solidi pilastri ideologici della cultura urbanistica italiana»[46]

Il risultato del congresso è la stesura della **Carta di Gubbio**, una dichiarazione di principi sulla salvaguardia ed il risanamento dei centri storici, fissandone alcuni principi:

1. Ricognizione e classificazione preliminare dei centri storici individuando le zone da salvaguardare e risanare per permettere lo sviluppo della città moderna;

[43] Giuseppe Samonà (1898 – 1983) è stato un architetto, urbanista e politico italiano.

[44] *Ibidem*, pp. 4 - 6.

[45] *Ibidem*, p. 5.

[46] Renato Rozzi; Carlo Carozzi, *Centri storici, questione aperta*, Bari, De Donato, 1971, p. 31.

2. Disposizione di un vincolo di salvaguardia e fissare per Legge le caratteristiche dei piani di risanamento che diventano piani particolareggiati di iniziativa comunale stabilendo così la gradualità degli interventi, si rende necessario questo vincolo perché le precedenti leggi di tutela tutelavano soltanto gli edifici singoli;
3. Viene esposto cosa non si dovrebbe fare in un piano di risanamento:

> «rifiutati i criteri del ripristino e delle aggiunte stilistiche, del rifacimento mimetico, della demolizione di edifici a carattere ambientale anche modesto, di ogni «diradamento» ed «isolamento» di edifici monumentali attuati con demolizioni nel tessuto edilizio, ed evitati in linea di principio i nuovi insediamenti nell'ambiente antico»[47].

E ciò che deve essere compreso:

> «Gli interventi di risanamento conservativo, basati su una preliminare profonda valutazione di carattere storico-critico, devono essenzialmente consistere in: (a) consolidamento delle strutture essenziali degli edifici; (b) eliminazione delle recenti sovrastrutture a carattere utilitario dannose all'ambiente e all'igiene; (c) ricomposizione delle unità immobiliari per ottenere abitazioni funzionali e igieniche, dotate di adeguati impianti e servizi igienici, o altre destinazioni per attività economiche o pubbliche o per attrezzature di modesta entità co patibili con l'ambiente, conservando al tempo stesso vani ed elementi interni ai quali l'indagine storico-critica abbia attributo un valore; (d) restituzione, dove possibile, degli spazi liberi a giardino ed orto; (e) istituzione di vincoli di intangibilità e di non edificazione»[48]

4. La valutazione storico-critica deve essere affidata ad una commissione regionale quindi ad un livello amministrativo di rango superiore che supervisioni il tutto;
5. Il piano deve essere pubblicato nel modo più esteso possibile in modo tale che arrivino il maggior numero possibile di osservazioni in modo tale da creare un dibattito e fare in modo che la scelta finale sia stata il più condiviso possibile;
6. Bisogna arrivare alla consapevolezza che per tutelare il centro storico non bisogna soltanto tutelare gli edifici, ma anche individuare la struttura sociale che caratterizza i quartieri, ad esempio una volta sfollate per le procedure di risanamento gli abitanti devono essere reinseriti nelle loro vecchie abitazioni e botteghe.

Alla luce di queste considerazioni si invoca un provvedimento di Legge generale che tenga in considerazione quanto detto in precedenza. Un esito del convegno è stata la

[47] Rivista *Urbanistica*, XXXII, 1960, p. 66.

[48] *Ibidem*, p. 67.

nascita dell'Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici (ANCSA)[49], fondata nel 1961 dal gruppo di studiosi che avevano organizzato il convegno; la finalità dell'associazione è quella di promuovere iniziative culturali e operative per sostenere le azioni delle amministrazioni pubbliche per la salvaguardia e la riqualificazione delle strutture insediative esistenti.

Il messaggio che secondo Giuseppe Samonà i redattori della Carta di Gubbio ci vogliono lasciare è:

> «l'Urbanistica si immedesimerà nella cultura e nella storia per il fascino che deriva da nuove intuizioni che, sorte dalla più viva penetrazione e partecipazione dei valori della storia rappresentati nello spazio urbano, danno forza singolare e caratterizzante ad ogni futura iniziativa strutturale portata in questo spazio.»[50]

È importante proteggere il centro storico in quanto la stratificazione dei vari caratteri della città nel tempo rappresenta una molteplicità di significati che servono per immaginare le future forme della città. Nasce il problema di andare a definire il centro storico perimetrandolo, problema spinoso perché se un oggetto cade al suo interno viene tutelato, mentre se ne è al di fuori non genera particolari conseguenze.

Il titolo del convegno di Gubbio del 1960 "Salvaguardia e risanamento dei centri storici-artistici" va analizzato perché contiene informazioni importanti: la parola "salvaguardia" posta davanti a quella "risanamento" ha la funzione di attribuire una caratteristica ben precisa al risanamento, che sarà improntato sullo svolgere degli interventi andando però a conservare lo stato attuale delle cose per evitare di incorrere in interpretazioni del secondo termine e ritornare a situazioni di sventramento e distruzione per risanare come si era fatto ad esempio a Napoli o a Torino. Effettuare un restauro di un edificio secondo le regole stabilite dalla Legge è molto costoso e pone chi lo realizza a dover dare una grande attenzione agli interessi economici; servono quindi dei controlli efficaci nel momento in cui si eseguono piani di risanamento all'interno delle città.
Sul tema della salvaguardia dei centri storici ci si può imbattere in due correnti di pensiero: la prima ha la convinzione che dal momento che in passato gli antichi hanno modificato la città senza preoccuparsi delle epoche precedenti noi dovremmo essere in diritto di fare altrettanto, la seconda invece ragiona sul fatto che l'atteggiamento nei riguardi delle testimonianze del passato è cambiato perché dopo anni di studi si è adesso in grado di mettersi in una posizione più distaccata ed apprezzare tutte le

[49] Attualmente i soci dell'Associazione sono Regioni, Province, Comuni Italiani, Strutture universitarie, enti pubblici e privati, studiosi e cultori.

[50] Rivista *Urbanistica*, XXXII, op. cit., p. 68.

diverse epoche storiche senza per forza dover fare prevalere uno stile architettonico come avveniva in passato.
Quando all'epoca si Leggeva di interventi nel centro storico di sventramenti, demolizioni, allargamento di strade, ecc. ci si doveva fermare a riflettere che si stava cercando di attribuire funzioni attuali a tessuti urbani nati per soddisfare esigenze diverse e che il volere per forza fare questi interventi vorrebbe dire rovinare in modo irreparabile il patrimonio storico della città ed in secondo luogo dare il via a una autodistruzione della città affiancando il moderno caotico ed irregolare all'antico. Alcuni si oppongono alla salvaguardia affermando che la città non è un museo e sono proprio loro i primi a considerarla non come un organismo vivo e unitario, ma come un museo dato dall'insieme di pezzi intercambiabili. Proprio nel suo insieme la città va interpretata per saper unire in un solo piano urbanistico la città antica e gli sviluppi moderni assegnando ad ogni parte della città la sua funzione, evitando di ammassare nelle vicinanze del centro storico le più diverse realtà che non fanno altro che soffocarlo.[51]
Salvaguardare il centro storico vuole anche dire tutelare il paesaggio e le bellezze naturali per permetterne il godimento da parte della collettività, questione spinosa invece riguarda il risanamento, che fa emergere diversi problemi, da quelli igienici a quelli economico-giuridici. Questi ragionamenti si rendono necessari perché fino a pochi anni prima, dagli anni '30 fino al primo dopoguerra, come documentato in precedenza in città come Roma si stava procedendo quasi senza cognizione di causa allo sventramento del centro ed a una espansione incontrollata che per fortuna viene testimoniata ed a cui si cerca di dare una opposizione.
Si pongono però diverse sfide: la prima è stabilire una gerarchia di intervento, in secondo luogo con il Piano Regolatore bisogna determinare su quali aree intervenire con il risanamento, un terzo aspetto da considerare è quello di stabilire la natura degli interventi e la loro effettiva esecuzione che portano al seguito un'altra serie di incognite.[52]

Nel primo capitolo del libro di **Davide Cutolo e Sergio Pace** "La scoperta della città antica. Esperienza e conoscenza del centro storico nell'Europa del Novecento"[53] gli autori fanno emergere delle considerazioni sul centro storico analizzando come il tema viene affrontato nei diversi paesi europei a cavallo della metà del secolo.

[51] Antonio Cederna; Mario Manieri Elia, *Orientamenti critici sulla salvaguardia dei centri storici*, in *Urbanistica*, XXXII, 1960, p. 69.

[52] *Ibidem,* p. 70.

[53] Davide Cutolo; Sergio Pace, *La scoperta della città antica. Esperienza e conoscenza del centro storico nell'Europa del Novecento*, op. cit.

In Italia per avere una tutela normativa sui centri storici bisogna aspettare fino ad oltre la metà del XX secolo, ovvero dopo che si è data una definizione di centro storico, prima infatti le leggi che avevano tentato una loro tutela erano abbastanza confuse[54]; basti pensare alle leggi del 1939 che mirano soltanto ad una tutela passiva dei monumenti, prescindendo dal contesto ambientale in cui essi sono inseriti.

La proposta di Legge Sullo del 1963 aveva provato a legare la salvaguardia dei centri storici alla materia urbanistica affermando che ogni trasformazione dovesse sottostare al piano particolareggiato. Si inizia a disciplinare l'attività nei centri storici soltanto con la "Legge Ponte" del 1967 e la successiva "Legge sugli standard urbanistici" del 1968 in cui i centri storici diventano parte integrante e non più da trattare a parte.
La Legge del 1967[55] all'art. 17 esplica che «qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del Piano Regolatore generale», tali agglomerati però non vengono definiti in modo preciso. Nello stesso anno la Circolare 3210/1967 cerca di dare una definizione di tali agglomerati, all'art. 7:

> «a) alle strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengono edifici costruiti in epoca anteriore al 1860, anche in assenza di monumenti o di edifici di particolare valore artistico;
> b) alle strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne che rientrino nella definizione di cui sopra (punto a);
> c) alle strutture urbane realizzate anche dopo il 1860, che nel loro complesso costituiscono documenti di un costume edilizio altamente qualificato»

La Legge del 1968[56] tratta all'art. 2 le zone territoriali omogenee distinguendo la tanto dibattuta zona A:

> «sono considerate zone territoriali omogenee, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da posizioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi»

Da tale norma deriva, indirettamente, una definizione di centro storico, normalmente comprensiva della parte più antica della città e delle zone contigue.

---

[54] Gianfranco d'Alessio, *I centri storici: aspetti giuridici*, Milano, Giuffrè, 1983, pp. 165 e ss.

[55] Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967, n. 3210 *Istruzioni per l'applicazione della Legge 6 agosto 1967, n.765, recante modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150*.

[56] Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi*.

In altri paesi affrontano il tema in maniera diversa: in Francia si regola l'intervento nelle aree storiche sottoponendoli alle responsabilità dirette di un architetto introducendo il concetto di patrimonio urbano, che riguarda tutta la città; nel Regno Unito si mira alla valorizzazione dell'heritage che passa da singoli edifici, al contesto della struttura urbana. Negli anni successivi nel panorama internazionale si avrà una svolta verso la conservazione integrata e verso la integrazione dell'aspetto sociale nel centro storico nella Carta di Amsterdam del 1975 che riprende la carta di Venezia del 1964 ampliando però l'attenzione al contesto ed al tessuto urbano in generale.
In Italia a livello normativo si cerca di integrare i temi del dibattito internazionale, di inclusione delle tematiche sociali e di attenzione verso le fasce povere e deboli della società con la Legge 167/1962[57] che introduce i PEEP e la Legge 865/1971[58] che regola esproprio per interventi di edilizia popolare, poi si avrà la Legge 457/1978[59] che istituisce i Piani di recupero in cui però sono le singole amministrazioni a tracciare i perimetri entro cui intervenire senza avere delle linee guida generali su come comportarsi. Bisogna cercare di passare dalla tutela solo vincolistica ad una che punti alla valorizzazione. Tutti questi temi confluiranno nel Piano di Bologna del 1973, che inserisce al suo interno questi temi del dibattito internazionale, riuscendo a trovare un equilibrio tra salvaguardia della struttura sociale e conservazione della struttura fisica migliorando la qualità abitativa dei centri storici.

Un dibattito degli anni '70 riguarda l'accusa verso la perdita dell'architettura minore che è stata demolita per la ricerca della modernizzazione negli anni '50 e '60, durante i quali lo sviluppo economico una volta terminata la loro forza propulsiva, lascia il posto alla riscoperta della storia e la città storica fornisce ispirazione e modelli per la architettura contemporanea ed i centri storici diventano oggetto dell'interesse della industria culturale che vede in loro una risorsa economica che viene sfruttata dal turismo e dall'inserimento delle più svariate attività commerciali e questo porta ad un aumento dei valori immobiliari nei centri e la successiva perdita degli abitanti originari del luogo che si devono spostare in periferia[60].

[57] Legge 18 aprile 1962, n. 167 *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare.*

[58] Legge 22 ottobre 1971, n. 865 *Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità.*

[59] Legge 5 agosto 1978, n. 457 *Norme per l'edilizia residenziale.*

[60] Davide Cutolo; Sergio Pace, *La scoperta della città antica. Esperienza e conoscenza del centro storico nell'Europa del Novecento,* op.cit.

Nel libro di **Bandarin Francesco e Ron Van Oers**[61] dal titolo "Il paesaggio urbano storico"[62] viene analizzato il problema del centro cittadino in relazione alle ultime problematiche moderne quali riscaldamento globale, inquinamento, ecc.

Dagli anni '70 il mondo ha assistito a grandi cambiamenti quali: la crescita dell'urbanizzazione, il cambiamento climatico, le questioni ambientali, la crescita del settore turistico; essi verranno trattati di seguito e si vedrà come hanno influenzato il patrimonio storico.
Secondo le prospettive di sviluppo futuro tutta la crescita della popolazione avverrà nelle città con l'aumento di mega-città ed è importante distinguere l'urbanizzazione nel senso di cambiamento economico, sociale e culturale e sviluppo urbano nel senso di aumento delle persone nelle aree urbane; questa dinamica di crescita deve essere accompagnata dalla pianificazione per evitare che si verifichino fenomeni di stress e si rischia di creare troppa competizione urbana. Le aree centrali sono i veri nodi strategici e quindi i centri storici diventano il fulcro dello sviluppo immobiliare il che mette a serio rischio i valori patrimoniali.
Nel XXI secolo si è arrivati ad una consolidata consapevolezza riguardo la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico urbanistico; adesso si propongono nuove sfide quali l'adattamento della città storica al cambiamento climatico ed ai processi di trasformazione economica che mirano a sconvolgere il centro storico non attraverso sventramenti o cambiamenti fisici, ma attraverso cambiamenti radicali nella sua natura più intrinseca legata ai suoi valori immateriali.

Man mano che è cresciuta la popolazione è aumentata anche la preoccupazione per l'ambiente e si sono svolte moltissime Conferenze nel corso degli anni che auspicano uno sviluppo sostenibile e rispettoso dell'ambiente che non comprometta le generazioni future, come sottolineato dal programma MAB[63] che studia la città in quanto sistema ecologico, le aree urbane svolgono un ruolo fondamentale nel promuovere lo sviluppo sostenibile. Spesso quando si parla di tematiche ambientali e di sostenibilità si tralascia il tema della cultura che però è stato messo a fuoco dalla Conferenza di Stoccolma[64] del 1998 che sostiene la stretta dipendenza tra sviluppo

[61] Francesco Bandarin (1950 -) è un architetto italiano. Dal 2000 al 2010 è stato direttore del Centro del patrimonio mondiale, poi dal 2010 al 2018 è stato vice direttore generale dell'UNESCO per la cultura.

[62] Bandarin Francesco; Van Oers Ron, *Il paesaggio urbano storico. La gestione del patrimonio in un secolo urbano*, Milano, CEDAM, 2013.

[63] Man and the Biosphere – MAB, è un programma scientifico intergovernativo avviato dall'UNESCO nel 1971 per promuovere su base scientifica un rapporto equilibrato tra uomo e ambiente attraverso la tutela della biodiversità e le buone pratiche dello Sviluppo Sostenibile.

[64] *Ibidem*, p. 120
«La Conferenza di Stoccolma ha adottato i seguenti obiettivi: 1 rendere la politica culturale uno degli elementi chiave nella strategia di sviluppo; 2 promuovere la creatività e la partecipazione alla vita culturale; 3 rafforzare la politica e la pratica di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio culturale, tangibile e intangibile, mobile e

sostenibile e sostegno alla cultura evidenziando come le culture e le tradizioni non possono sopravvivere se l'ambiente è lasciato al degrado.

Vi è molta preoccupazione anche riguardo gli effetti dei cambiamenti economici sulle città, infatti gli Stati si sono adoperati sottoscrivendo il Trattato di Kyoto nel 1997 con l'impegno di ridurre le emissioni di gas serra emesse nell'atmosfera, infatti proposte di adattamento climatico devono essere inserite in ogni pianificazione urbanistica, si è provato attraverso politiche di adattamento e riduzione della domanda di energia che però può non essere possibile realizzare negli edifici facenti parte dei centri storici. Bisogna in qualche modo porre rimedio perché sempre più spesso si verificano fenomeni meteorologici estremi che colpiscono le nostre città e rischiano di danneggiare il patrimonio storico ed artistico in essa contenuto.

Una particolare attenzione va dedicata ai processi di trasformazione economica che hanno attirato molte persone verso la città, attualmente l'economia è regolata dal libero mercato ed i governi cercano di garantire uno sviluppo economico, sociale ed equità e la vecchia distinzione tra città e campagna è obsoleta in quanto adesso le attività economiche tendono a diffondersi su tutto il territorio creando un continuum economico che comunque prevede ancora una distinzione per settori, in quanto ciò che maggiormente concerne la produzione industriale si concentra nelle periferie o nelle zone rurali, mentre le attività del settore terziario sempre più spesso di trovano nel centro delle grandi città. Questa ripartizione di poteri genera un miglioramento delle infrastrutture sociali e culturali che a sua volta genera un maggiore efficienza delle città, si sono attuate molte politiche di decentramento che però hanno innescato una rapida privatizzazione dello spazio fisico che ha finito per danneggiare molti centri storici con pubblicità o trovate di marketing. Infatti sempre più i centri cittadini sono pieni di locali, negozi, bar e hotel che per essere realizzati hanno avuto bisogno di sfrattare i precedenti proprietari, gli abitanti originari di quei luoghi. Nel XXI secolo si è guidati dalle forze del mercato che orientano le trasformazioni edilizie dei centri storici verso una monocultura commerciale.[65]

Nel libro di **Luigi La Riccia** dal titolo "Landscape Planning at the Local Level" [66] l'autore tocca temi di interesse attuale che riguardano principalmente il rapporto tra il paesaggio e l'urbanizzato e di come si sia arrivati alla considerazione del paesaggio urbano storico.

immobile e promuovere le industrie culturali; 4 promuovere la diversità culturale e linguistica in e per la società dell'informazione; 5 rendere disponibili maggiori risorse umane e finanziarie per lo sviluppo culturale».

[65] *Ibidem*, pp. 148 – 156.

[66] Luigi La Riccia, *Landscape Planning at the Local Level*, Springer, 2018.

Vengono analizzate le implicazioni che emergono nella considerazione del paesaggio come "oggetto" della pianificazione in diversi casi studio, questo serve anche a fare emergere la diversa considerazione della parola paesaggio nelle diverse epoche storiche e con il diverso background presente; le chiavi di lettura sono: le ragioni del piano, l'interpretazione del paesaggio, le azioni verso il paesaggio[67].
La struttura del piano cerca di definire le caratteristiche di base dello strumento progettuale, dal momento che ogni piano risponde ad analoghe richieste in modo diverso di città in città; si cerca di analizzare anche tutti gli studi di preparazione al piano che ci aiutano a fornire un inquadramento della situazione attuale.

Interpretazione del paesaggio che si può suddividere in quattro paradigmi: storico, morfologico, ecologico, percettivo; il paesaggio viene visto come un palinsesto che contiene una grande quantità di informazioni e come un «luogo di relazioni olistiche tra gli esseri umani e gli ambienti naturali»[68]; nella tradizione urbanistica italiana c'è una forte tradizione nel tenere conto delle stratificazioni e sedimentazioni storiche territoriali dal momento che la natura nel corso della storia è sempre entrata in contatto con il lavoro dell'uomo che la ha plasmata per soddisfare le proprie necessità ed i propri bisogni. Il piano deve dunque evidenziare gli aspetti nascosti di questo paesaggio storico. Il paradigma morfologico analizza la duplicità del termine descrivendo sia il territorio stesso sia la sua rappresentazione territoriale tramite foto e dipinti; il territorio diventa paesaggio quando è oggetto di genuina contemplazione estetica.

Dagli anni '70 la pianificazione si è dovuta confrontare con il tema della ecologia, la creazione di parchi urbani diventa argomento centrale in numerosi piani, le aree verdi diventano elemento comune per congiungere la città con la campagna, l'ecologia coordina e riconfigura lo spazio della città, è diventata una componente fondamentale della vita quotidiana. Il paradigma percettivo vede il paesaggio come una componente della vita quotidiana che necessariamente include la percezione sociale, si guarda oltre la superficie visibile dei paesaggi per rilevare la complessa storia del lavoro dell'uomo ed i rapporti economici che in esso si materializzano, sono presenti anche valori sociali di identità ed appartenenza ai luoghi.
L'ultima chiave di lettura sono le azioni verso il paesaggio, che comprende regole e progetti, per capire la relazione che lega il paesaggio al piano che ha da sempre disegnato la forma urbana attraverso le norme; il progetto è la forma perfetta per tradurre in modo operativo le analisi effettuate sul paesaggio.

Ai giorni nostri, in cui la città assume nuove funzioni e nuovi punti di riferimento, sembra ancora più necessaria una analisi della dimensione storica del paesaggio

[67] *Ibidem,* p. 71.

[68] De La Blanche V, *La terre, géographie physique et économique*, Parigi, Delagrave, 1883.

attraverso il rilievo dettagliato delle sue forme ed il riconoscimento del valore dei beni e le relazioni dinamiche tra gli oggetti nello spazio, l'attenzione si deve spostare verso il rapporto tra centro storico e città esistente e come il passare del tempo ha cambiato la forma del paesaggio urbano. Il paesaggio urbano storico devo essere inteso come il risultato di una stratificazione storica di valori ed attributi che vanno oltre la sola perimetrazione del centro storico, ma che si espandono a tutta la città, questo mira alla conservazione ed al miglioramento degli spazi urbani ed è necessario che le azioni del piano siano coerenti con la conservazione del patrimonio urbano e dei beni storici. Il centro storico negli ultimi anni ha assunto un nuovo ruolo dal punto di vista culturale e sociale, si tratta del riconoscimento di tale luogo come portatore di valori identitari per la popolazione; servono dunque operazioni mirate di salvaguardia e tutela per mezzo di politiche conservatrici delle forme storiche della città. Alcuni luoghi della città sono usati in maniera particolare e viene attribuita loro un nuovo significato soprattutto dai giovani, tali spazi vengono visti dal piano come aree vuote e non sono integrati nella visione del paesaggio urbano; il piano deve cercare di valorizzare queste aree pensando alle nuove dinamiche in corso.

Periodizzazione degli autori

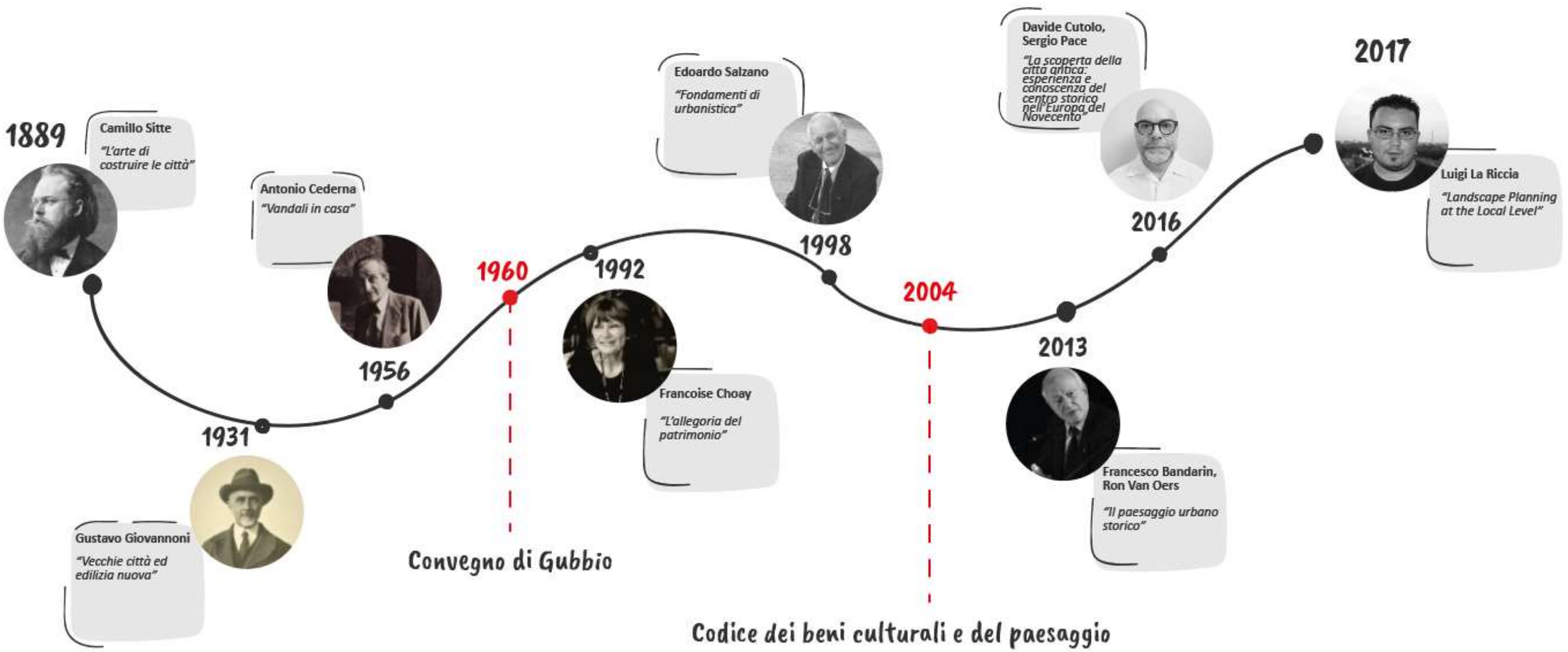


Figura 1_Periodizzazione degli autori (Fonte: Elaborazione personale)

1.2 Il centro storico nella legislazione nazionale

In questo capitolo verrà analizzato come il tema del centro storico viene considerato dalla normativa nazionale nel corso degli anni; l'elenco di tutte le varie leggi consultate verrà fatto in ordine cronologico per cercare di evidenziare come sia cambiata la considerazione nei confronti di questa tematica. Vengono riportati alcuni contenuti chiave e una breve considerazione di come essi intervengano in modo chiaro ed esplicito o marginale sul centro storico.

- **La Legge 2359/1865** "Espropriazioni per causa di pubblica utilità" esprime un primo tentativo di disciplinare le aree degradate della città, che di solitamente erano le più centrali, ispirandosi a quanto stava avvenendo in Francia dove il barone Haussmann stava sventrando Parigi tramite espropriazione degli immobili che rientravano nei piani di rinnovamento, la loro demolizione e ricostruzione secondo un progetto ben preciso che consentirà alla città di avere nuovi spazi urbani come grandi parchi e le piazze, una nuova grande rete viaria ed una moltitudine di servizi che adesso definiremmo essenziali come acqua, luce e gas che permisero di migliorare le condizioni igieniche della città; queste operazioni presuppongono un forte potere pubblico che si pone a capo della trasformazione. Nella seguente Legge al *Capo VI – Dei piani regolatori edilizi*[69] all'art.86 emergono le aree centrali della città come un luogo insalubre con edifici carenti dal punto di vista igienico e senza le necessarie comunicazioni, sulle quali bisogna intervenire attraverso Piano Regolatore che individui le linee guida da osservarsi nella ricostruzione; si evidenzia più avanti anche un invito a far nuove costruzioni, modificare l'esistente o riedificare per uniformarsi a quanto espresso nel piano.
  Questo fa riflettere come ci sia una sorta di incuranza per il patrimonio storico ed artistico della città e di come si preferisca distruggere e ricostruire come è accaduto in Francia perdendo così traccia degli edifici storici e del nostro passato.

- **La Legge di Napoli 2892/1885** rispetto alla Legge citata in precedenza introduceva una differente valutazione dell'indennità espropriativa in quanto si stabiliva che all'art. 13:

  > «I termini stabiliti dalla Legge 25 giugno 1865, n. 2359, per la procedura delle espropriazioni potranno essere abbreviati con ordinanza del prefetto da pubblicarsi a norma di Legge. L'indennità dovuta ai proprietari degl'immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati

[69] Capo VI del Tit. II – La materia trattata è stata quindi specificatamente disciplinata dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica).

> dell'ultimo decennio purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione.
> In difetto di tali fitti accertati l'indennità sarà fissata sull'imponibile netto agli effetti delle imposte su terreni e su fabbricati. I periti non dovranno, nella stima per l'indennità, tener conto dei miglioramenti e delle spese, fatti dopo la pubblicazione ufficiale del piano di risanamento»

Ovvero veniva calcolata in misura pari al valore medio tra quello di mercato e quello corrispondente alla somma delle ultime dieci annualità di affitto, questo metodo cercava di ridurre l'entità degli indennizzi cercando così di corregger il mercato ed i valori immobiliari da esso determinati

Mentre nella Legge precedente l'indennità era calcolata all'art. 39:

> «Nei casi di occupazione totale, la indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita»

Corrispondeva dunque ad una specie di valore di mercato.

Di seguito verranno riportati brevemente due esempi di interventi realizzati a seguito dell'emanazione della seguente Legge. Il primo caso analizzato è stato quello che ha portato alla formazione della Legge e riguarda la città di Napoli[70] in cui si è intervenuti per risolvere i problemi igienico sanitari in diverse zone della città che avevano portato al diffondersi del colera. Venne coniato il termine "sventramento" che venne poi usato per identificare tutti gli interventi simili perché si era in questo caso intervenuti su gran parte della città che era stata sconvolta radicalmente anche per la realizzazione di una efficiente rete fognaria e di distribuzione delle acque in tutti i quartieri bassi della città. Si tratta di un intervento molto più grande del precedente in quanto vennero abbattute 17000 abitazioni, 64 chiese di età medioevale e 144 strade per fare posto al Rettifilo, oggi corso Umberto I, che taglia in due il ventre di Napoli. In più in questo caso è emerso anche il problema della speculazione edilizia, perché l'esproprio permetteva di acquisire suoli a prezzi molto bassi e lucrare sulle nuove rendite immobiliari cercando dunque di scacciare la plebe dal centro storico che si immaginava in mano ai ceti più ricchi portando moltissime persone a sradicarsi dal proprio luoghi di origine per trasferirsi in periferia, in questi quartieri vennero sostituite totalmente le preesistenze nonostante esse portassero grande valore storico ed artistico, una perdita inimmaginabile al patrimonio urbano.

[70] Elena Manzo, *Il Risanamento di Napoli. Dal progetto urbano alla scala architettonica*, in *Atti e rassegna tecnica*, anno 151 - LXXII - N. 1 – giugno 2018.

Il secondo caso contemporaneo al precedente riguarda la creazione di via Pietro Micca a Torino[71]. Le cause scatenanti che porteranno alla necessità di intervenire sul centro storico di Torino erano quelle già elencate in precedenza, ovvero le malsane condizioni igienico-sanitarie di un centro storico di impronta medioevale, in cui la circolazione della luce e dall'aria era molto difficoltosa viste le strette vie. Questo portò nel 1886 all'inizio dei lavori per la realizzazione di Via Pietro Micca, una diagonale che rompe la scacchiera ortogonale tipica della città e che voleva collegare Piazza Solferino con Piazza Castello. Attraverso questo intervento questa porzione di centro storico venne completamente stravolta dal punto di vista urbanistico (in quanto gli isolati perdevano la forma regolare tipica della città) ed in secondo luogo si perdeva la memoria storica in quanto si andava a cancellare irreparabilmente l'edificato storico, si perdevano quindi molti edifici medievali e si è rischiato di perdere anche un edificio religioso: la chiesa di san Tommaso che venne tagliata, nella sua originale pianta a croce latina, per fare posto alla strada. Sono stati realizzati edifici nello stile dell'epoca quindi liberty, tardo-barocco ed eclettismo.

- La prima Legge italiana di tutela espressamente dedicata ai beni culturali è la "**Legge Nasi" 185/1902** è innovativa per diversi aspetti in quanto esprime concetti di tutela dei monumenti e dei reperti archeologici e introduce il limite dei cinquanta anni dalla produzione di un oggetto perché esso sia sottoposto a tale Legge come espresso nell'art. 1:

> «Le disposizioni della presente Legge si applicano ai monumenti, agl'immobili ed agli oggetti mobili che abbiano pregio di antichità o d'arte. Ne sono esclusi gli edifici e gli oggetti d'arte di autori viventi, o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquant'anni»

Un fatto curioso di tale Legge, se paragonato all'attuale concezione di monumento, è espresso all'art. 13 in cui si introduce una sorta di "tutela indiretta" per cui pagando un indennizzo era possibile edificare nei pressi dei monumenti tutelati:

> «Nei Comuni, nei quali esistono monumenti soggetti alle disposizioni della presente Legge, potranno essere prescritte, per i casi di nuove costruzioni, ricostruzioni ed alzamenti di edilizi, le distanze e misure necessarie allo scopo che le nuove opere non danneggino la prospettiva o la luce richiesta dalla natura dei monumenti stessi, salvo un compenso equitativo secondo i casi, di cui al regolamento in esecuzione della presente Legge»

[71] Sito web https://atlas.landscapefor.eu/ (consultato il 12/06/2020).

Questa Legge introduce anche all'art. 23 la creazione di cataloghi in cui si volevano includere tutti i beni da tutelare dividendolo in quelli di proprietà privata e quelli spettanti ad Enti morali. Il regolamento di attuazione di tale Legge vide la luce due anni più tardi, ma era troppo grande e in diversi aspetti contraddittorio.

- Negli anni successivi si rese necessaria la realizzazione di una nuova Legge di tutela che vide la luce con il nome di **"Legge Rosadi" 364/1909**. Possiamo notare già nel primo articolo come sia cambiato il termine per l'identificazione delle cose da tutelare:

  > «Sono soggette alle disposizioni della presente Legge le cose immobili e mobili che abbiano interesse storico, archeologico, paletnologico, paleontologico o artistico […] tra le cose mobili sono pure compresi i codici, gli antichi manoscritti, gli incunabuli, le stampe e incisioni rare e di pregio e le cose d'interesse numismatico»

  All'art. 5 introduce lo strumento della notifica per avvisare i cittadini che l'oggetto di loro possesso rientrano nell'art. 1 di tale Legge e che quindi deve essere mantenuto nelle giuste condizioni dal proprietario pena l'espropriazione, viene così sostituito il catalogo.

  Gli art. 12 13 e 14 riguardano parzialmente i centri storici non nel loro insieme, ma dati dalla somma dei singoli edifici posti a tutela infatti essi:

  > «Le cose previste all'art.2 e art.5 non potranno essere demolite, rimosse, modificate, né restaurate senza l'autorizzazione del Ministero della pubblica istruzione»
  >
  > «Nei comuni, nei quali si trovano cose immobili soggette alle disposizioni della presente Legge, possono essere prescritte, nei casi di nuove costruzioni, ricostruzioni, piani regolatori, le distanze, le misure e le altre norme necessarie allo scopo che le nuove opere non danneggino la prospettiva o la luce richiesta dai monumenti stessi»

  Queste disposizioni valgono sia per le cose appartenenti allo Stato sia per quelle appartenenti ai privati; il suo regolamento di attuazione viene approvato nel 1913 e resterà in vigore per circa trent'anni. più tardi, ma era troppo grande e in diversi aspetti contraddittorio.

- Qualche anno dopo con la **Legge 688/1912** si apportano alcune modifiche alla Legge precedente cercando di spostarsi verso una concezione di tutela volta verso l'aspetto "naturale" del territorio come esplicato nell'art. 1:

  > «Le disposizioni della Legge 20 giugno 1909, n. 364, sono applicabili anche alle ville, ai parchi ed ai giardini che abbiano interesse storico o artistico»

  Non si è ancora arrivati a considerare porzioni di territorio, ma ancora solamente cose per quanto grandi possano essere si riconducono ad un unico proprietario a cui è più facile far pervenire la notifica.

  Altro articolo importante è l'ultimo, ovvero l'art. 3 che va a sostituire il sopracitato art. 14 della Legge 364/1909 ed è molto importante perché anticipa tutte le future riflessioni sul tema dell'ambiente che circonda i monumenti e l'importanza del contesto:

  > «Nei luoghi nei quali si trovano monumenti o cose immobili soggette alle disposizioni della presente Legge, nei casi di nuove costruzioni, ricostruzioni ed attuazione di piani regolatori, possono essere prescritte dall'autorità governativa le distanze, le misure e le altre norme necessarie, affinché le nuove opere non danneggino la prospettiva e la luce richiesta dai monumenti stessi»

- Una Legge interessante è la **Legge 778/1922** "Legge sulla Tutela delle bellezze naturali e degli immobili di particolare interesse storico" di cui all'art. 1:

  > «Sono dichiarate soggette a speciale protezione le cose immobili la cui conservazione presenta un notevole interesse pubblico a causa della loro bellezza naturale o della loro particolare relazione con la storia civile e letteraria. Sono protette altresì dalla presente Legge le bellezze panoramiche»

  L'attenzione è posta sui singoli immobili solo in seguito ad una dichiarazione di notevole interesse pubblico consegnata tramite notifica, tali immobili non possono essere distrutti né alterati senza il consenso del Ministero. Nasce un termine nuovo che è quello di bellezza panoramiche, in cui è presente la dominazione della vista e si iniziano alcune riflessioni che porteranno al concetto di paesaggio[72] ed alla sua tutela.

L'anno che segna la svolta nella tutela dei beni culturali ed ambientali è il 1939, anno in cui vengono pubblicate due leggi fondamentali.

[72] Salvatore Settis, *Benedetto Croce ministro e la prima Legge di tutela del paesaggio*, Lectio Magistralis tenuta all'Università Cà Foscari di Venezia il 03/10/2011 (www.unive.it consultato il 20/09/2020).

- La **Legge 1089/1939** "Tutela delle cose d'interesse Artistico o Storico" riprende ed aggiorna la Legge 364/1909 ampliando il ventaglio delle cose sottoposte a tutela e che in passato non erano state esplorate o trattate a sufficienza, come ad esempio le istituzioni sportive e la materia urbanistica:

  > «Art.1 Sono soggette alla presente Legge le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, compresi: a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà; b) le cose d'interesse numismatico; c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, i documenti notevoli, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni aventi carattere di rarità e di pregio. Vi sono pure compresi le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico. Non sono soggette alla disciplina della presente Legge le opere di autori viventi o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.
  >
  > Art.2 Sono altresì sottoposte alla presente Legge le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolarmente importante e come tali abbiano formato oggetto di notificazione, in forma amministrativa, del Ministro della pubblica istruzione.
  >
  > Art.5 Il Ministro della pubblica istruzione, sentito il consiglio superiore delle antichità e belle arti e quello delle accademie e biblioteche, può procedere alla notifica delle collezioni o serie di oggetti, che, per tradizione, fama e particolari interessi e caratteristiche ambientali, rivestono come complesso un eccezionale interesse artistico o storico»

  Ancora in questa Legge le cose immobili che hanno un particolare interesse vengono considerate singolarmente, ma all'art. 21 viene data in modo mediato la possibilità di salvaguardare il tessuto antico al Ministero della pubblica istruzione che:

  > «ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo la integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente Legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro»

- Nello stesso anno viene emanata la **Legge 1497/1939** "Protezione delle bellezze naturali" in cui si hanno diversi riferimenti al 'centro storico'. Si prevede la tutela di interi ambiti urbani e una conservazione di essi basata maggiormente sull'estetica che sulla effettiva qualità del manufatto. Altre novità importanti, di cui nella parte sottostante verrà riportato lo stralcio di Legge, sono: il principio di notevole interesse pubblico che presuppone il pubblico godimento prevalente rispetto agli interessi individuali; nei complessi di cose immobili viene considerato il valore

estetico con l'aggiunta del termine "tradizionale" perché essendo questa Legge approvata in periodo fascista subisce l'influenza del suo pensiero politico che vede la valorizzazione della vita rurale, in cui il villaggio viene tutelato quale luogo che rappresenta le proprie origini. Matura la consapevolezza della rilevanza del paesaggio ai fini della identificazione della identità nazionale come auspicato dal ministro Benedetto Croce nella Legge del 1922. Elemento importante è la introduzione del piano paesaggistico concepito come mezzo per valorizzare il territorio, purtroppo non verrà abbastanza supportato dalla successiva Legge urbanistica nazionale 1150/1942 che manca questo aggancio, decretando la mancata realizzazione di tali piani fino agli anni '80.
Alcuni contenuti importanti di tale Legge sono:

> «Art.1 Sono soggette alla presente Legge a causa del loro notevole interesse pubblico: 1. le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; 2. le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza; 3. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale; 4. le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
>
> Art.2 Delle cose di cui ai nn. 1 e 2 e delle località di cui ai nn. 3 e 4 del precedente articolo sono compilati, Provincia per Provincia, due distinti elenchi.
>
> Art.5 Delle vaste località incluse nell'elenco di cui ai nn. 3 e 4 dell'art. 1 della presente Legge, il Ministro per l'educazione nazionale (della pubblica istruzione) ha facoltà di disporre un piano territoriale paesistico, da redigersi secondo le norme dettate dal regolamento e da approvarsi e pubblicarsi insieme con l'elenco medesimo, al fine di impedire che le aree di quelle località siano utilizzate in modo pregiudizievole alla bellezza panoramica»

Andando ad analizzare queste due leggi notiamo come per la 1089 le cose tutelate sono definite tali per mezzo di notifica che arriva al proprietario e si norma le sue trasformazioni interne e relative alla singola cosa, mentre la Legge 1497 prevede la comunicazione ai proprietari attraverso la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale. Le norme che riguardano maggiormente la città antica da un punto di vista maggiormente storico o artistico sono contenuti nella prima delle due leggi, la seconda invece li tutela maggiormente da un punto di vista estetico o percettivo; entrambi gli aspetti sono considerati per ampliare al maggior numero possibile di immobili la tutela e la loro conservazione.

- **Legge urbanistica 1150/1942** non ha riferimenti ai centri storici[73], si possono cogliere alcuni passaggi generici facenti riferimento alle caratteristiche della città esistente che possono rimandare in parte ad una prima presa di coscienza su questa tematica nei seguenti articoli, art. 1:

> «l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in generale nel territorio del regno sono disciplinati dalla presente Legge. Il Ministero dei lavori pubblici vigila sull'attività urbanistica anche allo scopo di assicurare, nel rinnovamento ed ampliamento edilizio delle città, il rispetto dei caratteri tradizionali, di favorire il disurbanamento e di frenare la tendenza all'inurbamento»

In questo primo articolo si va a stabilire in modo chiaro lo scopo di tale Legge e viene individuato l'organo statale competente che si occuperà di controllare il corretto svolgimento della pianificazione; sul tema del 'centro storico' si hanno riferimenti deboli e che non garantiscono la tutela dei valori ambientali e culturali della struttura urbana antica. Di seguito va a specificare in che modo si attua la pianificazione urbanistica con l'art. 4:

> «La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente Legge o prescritte a mezzo di regolamenti»

Nell'art. 5 possiamo notare come il Ministero dei lavori pubblici possa intervenire con dei piani territoriali di coordinamento, che hanno validità a tempo indeterminato, nei quali viene richiamata, anche se non in modo esplicito, la zona relativa al 'centro storico' individuandola nel punto a) come zona soggetta a speciali vincoli o limitazioni di Legge dal momento che al loro interno sono presenti molti edifici tutelati dalle leggi citate precedentemente:

> «Nella formazione di detti piani devono stabilirsi le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:
> a) alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di Legge;
> b) alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare importanza;
> c) alla rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti e in programma»

[73] Penso che una Legge urbanistica nazionale, tra l'altro di un paese ricco di città storiche di importanza mondiale e di una moltitudine di piccoli borghi medioevali, non colga le proposte innovative delle leggi che fino a quel momento sono state emanate in tema di tutela delle cose di interesse storico ed artistico per creare una base solida per l'urbanistica nazionale. Questa Legge non è riuscita a cogliere neanche l'opportunità lanciata dalla Legge 1497/1939 di attuare un piano territoriale paesaggistico per gestire i vincoli introdotti da tale Legge, ma alla fine verranno realizzati pochi piani paesaggistici dal momento che la Legge urbanistica non li prevede nel suo testo; bisognerà aspettare la Legge Galasso per avere una Legge sulla tutela paesaggistica.

All’art. 7[74] si illustra quanto deve essere contenuto nel Piano Regolatore ovvero:

> «1. La rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e, laddove occorra, navigabili, concepita per la sistemazione e lo sviluppo dell’abitato, in modo da soddisfare alle esigenze del traffico, dell’igiene e del pubblico decoro;
> 2. la divisione in zone del territorio, con precisazione di quelle destinate all'espansione dell'aggregato urbano, ed i caratteri e vincoli di zona da osservare nell’edificazione;
> 3. le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
> 4. le aree da riservare a sede della casa comunale e della casa del Fascio, alla costruzione di scuole e di Chiese e ad opere ed impianti d’interesse pubblico in generale”

Nell’art. 13 invece si limita a definire come nei piani particolareggiare bisogna determinare «gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia», solitamente questa tipologia di edifici all’epoca era riscontrabile maggiormente nel centro storico però non se ne fa un riferimento preciso.

All’art. 18 si norma in maniera ancora diversa, rispetto alla Legge di Napoli del 1865, la tematica degli espropri rendendoli ancora più semplici in quanto:

> «In conseguenza dell'approvazione del Piano Regolatore generale i Comuni, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del piano medesimo, hanno facoltà di espropriare dentro le zone di espansione dell'aggregato urbano di cui al n. 2 dell'art. 7 le aree inedificate e quelle su cui insistano costruzioni che siano in contrasto con la destinazione di zona ovvero abbiano carattere provvisorio»

Quindi in questo caso l’espropriazione avveniva solo grazie all’approvazione del PRG e non serviva la dichiarazione di pubblica utilità, l’elencazione di tali aree doveva essere inserita nei piani particolareggiati, i quali dovranno essere attuati entro il termine di 10 anni e contestualmente dovranno essere fatte le relative espropriazioni, quindi si può utilizzare l’esproprio per costruire in anticipo rispetto ai processi di urbanizzazione. Per le indennità previste per l’espropriazione si fa riferimento alla Legge 2359/1865, senza tenere conto degli incrementi di valore che quelle aree subiranno in seguito all’approvazione del Piano Regolatore.

[74] La Legge 19 novembre 1968, n. 1187 *Modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150* modifica tale articolo aggiungeranno altri contenuti che dovranno essere presenti nel Piano Regolatore tra cui «5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico», finalmente si ha un chiaro riferimento al centro storico.

- La Legge 1150/1942 viene istituita nel pieno della seconda guerra mondiale, una volta terminato il conflitto bellico il **27 dicembre 1947** viene promulgata la **Costituzione**[75] della Repubblica Italiana che rappresenta la principale fonte del diritto e dalla quale dipendono tutte le norme giuridiche d'orientamento dello Stato.

  Gli unici articoli che riguardano il 'centro storico' sono l'art. 9:

  > «La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione»

  Analizzando bene la frase si nota come il soggetto sia la Repubblica intendendo tutti i corpi territoriali che ne fanno parte; il verbo è tutelare quindi riprende quanto affermano le precedenti leggi citate; i complementi oggetto sono il paesaggio ed il patrimonio storico e artistico, il termine paesaggio sostituisce quello di bellezze naturali ed il termine patrimonio storico ed artistico quello di "cose", relativi entrambi alle leggi del 1939; il complemento di specificazione della nazione vuole indicare come nonostante alcuni beni appartengano a privati ne può fruire la collettività.

- Con la **Legge 310/1964** viene istituita la "Commissione di indagine per la tutela e la valorizzazione delle cose di interesse storico, archeologico, artistico e del paesaggio", meglio nota come **Commissione Franceschini.** Si tratta di una Commissione parlamentare composta per indagare e proporre delle azioni di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, allo stesso tempo doveva fare una revisione delle leggi Bottai per armonizzarle con i contenuti della Legge urbanistica 1150/1942. Il documento finale è composto da una serie di dichiarazioni che non sono delle leggi, ma soltanto concetti importanti, ad essi seguiranno nove raccomandazioni. Purtroppo anche questa Legge non verrà mai fatta.

  Di fatto già dalla prima dichiarazione "Patrimonio culturale della Nazione" definisce argomenti importanti come la creazione del termine bene culturale, che sostituisce i precedenti termini cose ed immobili, inteso come testimonianza culturale avente valore di civiltà. Viene spiegato inoltre che appartengono al patrimonio della

[75] Nel testo originale del titolo V della Costituzione vengono introdotte le Regioni, che però non troveranno applicazione fino agli anni '70, a cui viene data la competenza in abito di urbanistica a patto che non entri in contrasto con le norme dello Stato e di quelle di altre regioni.
Successivamente la riforma del Titolo V del 2001 ha specificato le materie di competenza esclusiva dello Stato tra cui troviamo all'art. 117 la «tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali» mentre come legislazione concorrente tra Stato e Regioni la «valorizzazione die beni culturali e ambientali e promozione e organizzazione di attività culturali»; manca però una definizione precisa di tali termini ed i confini entro i quali i diversi organi si devono muovere per non sconfinare l'uno nel campo dell'altro. Sempre allo stesso art. viene sostituita la parola urbanistica con governo del territorio quale materia concorrente ampliando così una visione che prima considerava solo la parte interessata da costruzioni, mentre adesso considera il territorio nella sua totalità.

nazione i beni che fanno riferimento alla storia della civiltà e non come avveniva in precedenza per il loro valore estetico.

> «Appartengono al patrimonio culturale della Nazione tutti i beni aventi riferimento alla storia della civiltà. Sono assoggettati alla Legge i beni di interesse archeologico, storico, artistico, ambientale e paesistico, archivistico e librario, ed ogni altro bene che costituisca testimonianza materiale avente valore di civiltà»

Anche se la qualità di bene culturale esiste di per sé, deve comunque essere accertata tramite dichiarazione per conferirgli una certezza legale e successivamente tutti i beni individuati devono essere raccolti in elenchi.

Durante la lettura della dichiarazione, nel Titolo III e nel Titolo IV, si parla dei beni artistici e storici e dei beni ambientali, di cui ci interessa maggiormente, visto che riguardano i centri storici. La dichiarazione XXXII "I beni artistici e storici" cerca di ampliare il campo dei beni culturali estendendoli oltre ai beni che fanno riferimento all'arte anche a beni differenti come riportato di seguito:

> «Salvo quanto previsto dagli altri titoli di queste dichiarazioni, sono beni culturali d' interesse artistico o storico le cose mobili o immobili di singolare pregio, rarità o rappresentatività, aventi relazione con la storia culturale dell'umanità. La Legge provvederà a stabilire particolari criteri valutativi per talune categorie di tali beni, se tecnicamente necessario, in modo che si possa provvedere a pertinente tutela non solo dei beni aventi riferimento all'arte, ma altresì di quelli, a titolo di esempio, aventi riferimento alla storia, all'etnografia, alla numismatica, all'epigrafia, all'arredamento, alle arti applicate, al costume, alla storia della scienza e della tecnica»

La dichiarazione XXXIX "I Beni Culturali Ambientali" già dal nome lascia intendere una nuova concezione del termine, in quanto la cultura si relaziona al territorio in modo indiscutibile e riconosce come tali non solo i paesaggi, ma anche le zone urbane e non urbane che presentano valori di civiltà. Viene dunque riconosciuta la cultura urbanistica in quanto tale anche in assenza di monumenti di valore artistico.

> «Si considerano beni culturali ambientali le zone corografiche costituenti paesaggi, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, e le zone delimitabili costituenti strutture insediative, urbane e non urbane, che, presentando particolare pregio per i loro valori di civiltà, devono essere conservate al godimento della collettività. Sono specificamente considerati beni ambientali i beni che presentino singolarità geologica, floro-faunistica, ecologica, di cultura agraria, di infrastrutturazione del territorio, e quelle strutture insediative, anche minori o isolate, che siano integrate con l'ambiente naturale in modo da formare un'unità rappresentativa. Le zone dichiarate bene ambientale possono comprendere anche cose costituenti individualmente beni di interesse storico

> o artistico o archeologico; in tal caso la Legge dovrà prevedere che in sede di Conferenza dei Soprintendenti si adottino misure ed eventuali deleghe di competenza in funzione di coordinamento, da rendere pubbliche anche per norma degli interessati»

La dichiarazione XL "Centri storici e loro tutela" codifica una definizione specifica di tale categoria di bene culturale; si considerano tali sia le parti più antiche e racchiuse che fanno parte di una struttura più vasta sia quelli in cui il centro storico costituisce un insediamento compiuto in sé, come i piccoli paesini che non hanno subito la crescita di quegli anni. Si definisce che lo strumento per tutelarli è il Piano Regolatore, che dovrà avere riguardo ai centri storici nella loro interezza, tenendo conto della connessione fra essi; dovranno essere risanati del punto di vista igienico, ma senza alterarne i caratteri storico ed ambientali. I principi a cui si ispireranno saranno quelli di conservazione, consolidamento, restauro e risanamento igienico-sanitario. Molto importanti saranno ovviamente i temi legati alla loro perimetrazione e definizione della struttura urbana, dal momento che le città non sono una struttura evolutiva spontanea, ma sono una manifestazione di scelte che creano una struttura che assorbe al suo interno diverse cose.

> «In particolare sono da considerare Centri storici urbani quelle strutture insediative urbane che costituiscono unità culturale o la parte originaria e autentica di insediamenti, e testimonino i caratteri di una viva cultura urbana. Per essi la Legge dovrà prevedere adeguati strumenti, sia finanziari, sia operativi. A fini operativi, la tutela dei Centri storici si dovrà attuare mediante misure cautelari (quali la temporanea sospensione di attività edilizie ad essi inerenti), e definitive mediante Piani regolatori […] I Piani regolatori relativi ai Centri storici urbani dovranno avere riguardo ai centri medesimi nella loro interezza, e si ispireranno ai criteri di conservazione degli edifici nonché delle strutture viarie e delle caratteristiche costruttive di consolidamento e restauro, di risanamento interno igienico sanitario, in modo che, come risultato ultimo, i centri stessi costituiscano tessuti culturali non mortificati. Si dovranno anche prevedere opportuni incentivi della iniziativa privata, di ordine tributario e finanziario»

Nella dichiarazione XLVI "Piani regolatori" sono precisate le modalità di tutela dei centri storici. Se il Piano Regolatore risulta incompatibile con la garanzia dei valori presenti nel centro storico bisogna operare delle modifiche al Piano, se invece esso non è presente sarà compito della Soprintendenza imporre ai Comuni le misure di salvaguardia per il centro storico; quanto detto è in relazione con la dichiarazione XXXIX.

> «Quando il Comune sia già provvisto di Piano Regolatore, la dichiarazione di bene ambientale obbliga il Comune ad adottare, secondo il procedimento e nei

termini che saranno stabiliti dalla Legge, una variante del piano esistente. Quando il Piano Regolatore sia in formazione, le Soprintendenze chiedono ai Comuni che sia in esso inserito il complesso delle prescrizioni attinenti alle aree dichiarate bene ambientale, e sia coordinato con le altre determinazioni del Piano allo studio. Quando il Comune non possieda Piano Regolatore o il procedimento per l'adozione di esso ritardi, in modo da pregiudicare gravemente la conservazione dei beni ambientali, e in caso di perdurante inerzia interviene sostitutivamente con le cautele che stabilirà la Legge»

- Una prima sorta di standard urbanistici è inserita dalla Legge 1150/1942 all'art. 7 in cui vengono stabiliti i contenuti del Piano Regolatore e si precisa che:

  «le aree destinate a formare spazi di uso pubblico […] le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale»

  nonostante sia prevista la realizzazione di aree di uso pubblico esse non vengono realizzate perché si puntava maggiormente ad edilizia di tipo residenziale, che spesso si realizza in modo non pianificato ed incontrollato, visto il crescente benessere economico degli anni '50 e '60 senza considerare che tutti questi nuovi abitanti che si insediavano avevano bisogno di servizi. In quegli anni prevale un discorso puramente economico legato alla rendita e si perde di vista il bene collettivo e la qualità dello spazio; però con il miglioramento delle condizioni economiche nascono nuove esigenze legate alla qualità del vivere ed al tempo libero.

  Unitamente a quanto appena detto si verificano serie di eventi catastrofici nella prima metà degli anni '60 che pongono l'attenzione su come l'inefficace governo del territorio abbia permesso uno sviluppo incontrollato, il primo passo consiste nella redazione della **Legge Ponte 765/1967**, che va ad integrare la Legge urbanistica del 1150/1942.

  Le novità introdotte da tale Legge sono: divieto di lottizzazione dei terreni a scopo edilizio prima dell'approvazione del Piano Regolatore o del programma di fabbricazione, qualunque modifica dello stato di fatto deve ottenere la apposita licenza del sindaco, se non si dispone di un Piano Regolatore ci sono forti limitazioni alle quantità da edificare, l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria e parte di quelli di urbanizzazione secondaria, vengono introdotti l'obbligo di riservare spazi per i parcheggi e vengono specificate le distanze tra le abitazioni e la strada ed infine sono definiti i rapporti tra edifici residenziali e produttivi in rapporto con le attività collettive, il verde, le zone

pubbliche ed i parcheggi. Questi ultimi tre punti sono una prima introduzione alla Legge dell'anno successivo che si occuperà di standard urbanistici.

Per quanto riguarda l'attenzione nei confronti dei centri storici l'art. 3 (integrativo dell'art. 10 della Legge 1942) sancisce che con lo stesso decreto di approvazione del Piano Regolatore sentito il parere della pubblica amministrazione possono essere apportate modifiche che non mutino le caratteristiche essenziali del piano per assicurare la tutela del paesaggio e dei «complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici» e tali misure possono riguardare anche solo il singolo edificio se investito di interesse storico-artistico.

All'art. 5 (che completa l'art. 16 della Legge del 1942) decreta che se nei pani particolareggiati sono presenti cose soggette alla tutela delle leggi del 1939 sono sottoposti all'attenzione del Ministero della pubblica istruzione.

All'art. 17 si afferma che:

> «Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del Piano Regolatore generale»

questo dovrebbe invogliare i comuni a redigere un Piano Regolatore per poter costruire. Per la prima volta si considera il centro storico come "parte della struttura urbana" della città e presenta delle particolari caratteristiche[76] che gli permettono di essere individuato tra il resto del tessuto urbano.

- Il **D. M. 1444/1968** si occupa appunto degli standard urbanistici ed è importante per la tutela del centro storico perché va a risolvere in parte un problema evidenziato in precedenza ovvero la perimetrazione di tale zona, e va inoltre a definire cosa è permesso fare e cosa no all'interno di tali confini.

  Nell'art. 2 riprende quanto dice la Legge precedente prevedendo la divisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, ovvero zone della città che presentano caratteristiche comuni; al comma primo abbiamo la definizione di ciò che viene convenzionalmente fatto coincidere con il centro storico:

[76] I parametri indicati per la sua individuazione nella circolare del ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 1967 *Istruzioni per l'applicazione della Legge 6 agosto 1967, n.765, recante modifiche ed integrazione alla Legge urbanistica 17 agosto 1942n, 1150*, sono i seguenti: «a) strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1860, anche in assenza di monumenti o edifici di particolare valore artistico; b) strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne che rientrano nella definizione al Punto precedente; c) strutture urbane realizzate anche dopo il 1860, che nel loro complesso costituiscono documenti di un costume edilizio altamente qualificato».

«le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi»

All'art. 3 viene definita una quantità di 18mq per abitante come standard urbanistico obbligatorio da ripartire tra i diversi servizi in quantità differenti (istruzione 4.50mq, attrezzature di interesse comune 2mq, spazi pubblici attrezzati a parco 9mq, aree per parcheggi 2.5mq). L'art. 4 invece permette di regolare tali quantità in base alla zona omogenea interessata dal momento che non tutte hanno la stessa possibilità di poter realizzare al loro interno tali standard che ricordiamo fino ad allora non erano stati considerati se non in rari casi; nel nostro caso delle zone A) dice che:

«Zone A): l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità – per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature»

La zona A) convenzionalmente, visto le caratteristiche elencate all'art. 2, ricalca il perimetro del centro storico che presenta un edificato compatto e già ben strutturato presenta difficoltà nell'inserire appunto queste zone a standard senza compromettere l'area attraverso sventramenti o comunque demolizioni, tali standard devono comunque essere garantititi e nel caso vengono spostati nelle zone di nuova edificazione, ma esse saranno il doppio di quanto avrebbero dovuto essere se posizionate nella loro zona naturale.

Successivamente, nell'art. 7 vengono definiti i limiti di densità edilizia nelle zone territoriali omogenee come di seguito:

«Zone A)
- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq»

Sono stabiliti anche i limiti di altezza degli edifici all'art. 8:

«Zone A)
- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.»

Ed infine sono normati i limiti di distanza tra i fabbricati:

«Zone A) per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale»

- Per la prima volta in una Legge dello stato si parla dell'argomento del "risanamento conservativo" testimonianza di una sentita necessità di intervento nei centri storici. Con la **Legge 865/1971**, chiamata "Riforma della Casa", i comuni possono espropriare le aree per la formazione dei PEEP (piani di edilizia economica e popolare) e dei PIP (Piani per gli Insediamenti Produttivi) con l'aggiornamento delle indennità che vengono aumentate al valore intrinseco nelle aree interne ed in quelle esterne al valore agricolo medio. Per quanto riguarda le opere di risanamento conservativo è concesso l'esproprio come riportato dall'art. 9:

  «Le disposizioni contenute nella presente Legge si applicano all'espropriazione degli immobili, disposta per… la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria compresi i parchi pubblici e di singole opere pubbliche, per il risanamento, anche conservativo, degli agglomerati urbani, …»

  All'art. 55 vengono previsti fondi per la realizzazione di interventi di ristrutturazione, risanamento o restauro conservativo di interi complessi edilizi compresi nei centri storici.

- Una Legge che si lega alla precedente, è la **Legge 10/1977** detta "Legge Bucalossi", essa riguarda le norme per la edificabilità dei suoli e disciplina in maniera marginale anche i centri storici. Introduce in generale una grande novità ovvero la concessione che stabilisce che il diritto di edificare non è più connesso alla proprietà del suolo, ma aspetta all'amministrazione concederlo dopo il pagamento di un corrispettivo la quale si pone in una posizione di regia per il processo di pianificazione. La parte più interessante riguarda l'art. 4 (che estende le limitazioni al costruire identificate

nell'art. 17 della "Legge Ponte" dai centri storici a tutto il centro abitato in situazioni di assenza del Piano Regolatore):

> «nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'art. 17 della Legge 6-8-1967, n. 765, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico»

Inoltre all'art. 12 va a destinare parte dei proventi delle concessioni edilizie per interventi di risanamento nei centri storici:

> «I proventi delle concessioni e delle sanzioni di cui agli artt. 15 e 18 sono versati in conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di cui all'art. 13, nonché, nel limite massimo del 30 per cento, a spese di manutenzione ordinaria del patrimonio comunale»

Rimane comunque un problema ancora poco affrontato che corrisponde all'equo canone che fino a quel momento era stato tamponato ricorrendo al blocco dei fitti; bisogna trovare la misura giusta, che non sia troppo bassa in modo tale da non scoraggiare l'opera di restauro da parte del proprietario, ma che non sia troppo alto tale da determinare l'espulsione dei ceti popolari dai centri urbani.

- La **Legge 513/1977** "Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica" cerca di affrontare il problema dell'espulsione dei ceti popolari dai centri storici all'art. 18, definendo:

  > «Le abitazioni realizzate, ristrutturate o risanate nei centri storici di proprietà di enti pubblici sono assegnate, prioritariamente ai precedenti occupanti o, in mancanza, a cittadini aventi già la residenza nel centro storico previo apposito bando»

- La **Legge 392/1978** "Equo Canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani" cerca di effettuare una ripartizione del territorio comunale per determinare il costo delle costruzioni per mezzo di specifici coefficienti legati a diversi fattori tra cui la ubicazione e la vetustà dell'immobile.

  All'art. 18 si nota come il valore più alto sia assegnato agli immobili situati proprio nel centro storico, e come tale valore si provi a riequilibrare all'art. 20 con un

coefficiente di degrado che cresce in relazione alla vetustà dell'immobile considerato; risulta chiaro come questo vada in contraddizione con quanto espresso dalla Legge precedente in quanto, così si favorisce l'espulsione degli abitanti appartenenti a classi sociali più deboli dal centro storico.

> «In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:
>
> a. 0,85 per la zona agricola;
> b. 1 per la zona edificata periferica;
> c. 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
> d. 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
> e. 1,30 per il centro storico
>
> In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:
>
> a. 1 per cento per i successivi quindici anni;
> b. 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni. Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato»

- La **Legge 457/1978** "Norme per l'edilizia residenziale" viene impostata come una Legge quadro, ovvero volta ad organizzare e riepilogare tutto quello che si è detto in precedenza in materia di edilizia economica e popolare. Il tema del centro storico non viene affrontato in quanto tale, ma in quanto rientrante in aree in cui è necessario un recupero; tratterà ampiamente questo argomento tutto il paragrafo IV "Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente" che introduce che nel PRG devono essere indicate le zone di recupero introducendo un piano attuativo detto "piano di recupero". All'art. 31 vengono definiti gli interventi differenziandoli per tipologia, l'importante è notare come non venga considerato recupero la demolizione e ricostruzione di un edificio.

> «Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:
> a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
> b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non

alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (22/c);
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale»

- La **Legge 431/1985** "Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" detta anche "**Legge Galasso**" cerca di risolvere una situazione scomoda che si trascina dalla Legge 1497/39 che prevedeva la notificazione della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai proprietari[77], la seguente Legge sottopone i territori vincolati ad un regime autorizzatorio più severo ed identifica una procedura più diretta che funziona *ope legis* ovvero da quando tale Legge entra in vigore a prescindere dalla loro ubicazione sul territorio e da precedenti valutazioni di interesse paesaggistico. Introduce a livello normativo una serie di tutele elencate all'art. 1 sui beni paesaggistici e ambientali che va ad integrare la Legge 1497/1939:

  «Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497:
  i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità' di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed

[77] Legge 20 giugno 1937, n. 1497 *Protezione delle bellezze naturali*, art. 6
«Sulla base dell'elenco delle cose di cui ai nn. 1 e 2 dell'art. 1, compilato dalla Commissione provinciale, il Ministro per l'educazione nazionale ordina la notificazione in via amministrativa della dichiarazione del notevole interesse pubblico ai proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, degli immobili».

impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; e) i ghiacciai e i circhi glaciali; f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento; h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; i) le zone umide incluse nell'elenco di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448; l) i vulcani; m) le zone di interesse archeologico.

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica alle zone A, B e – limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione – alle altre zone, come delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865»

I vincoli ope legis non si possono applicare dunque ai centri storici, che faticano a trovare uno specifico strumento che li tuteli in modo chiaro. Per diventare oggetto di tutela il centro storico deve essere sottoposto a specifico intervento puntuale oppure se oggetto di apposita previsione del piano paesaggistico regionale.

Inoltre il decreto introduce la possibilità per le Regioni d'individuare delle nuove aree che saranno poi considerate come nuovi vincoli, che verranno chiamati popolarmente "Galassini" che hanno l'aspetto negativo di essere stati concepiti, molto frettolosamente per rispettare le tempistiche imposte dal governo.

«Le regioni, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente decreto, possono individuare con indicazioni planimetriche e catastali […] le aree in cui è vietata, fino all'adozione da parte delle regioni dei piani di cui al precedente articolo 1-bis, ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché qualsiasi opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici»

- La **Legge 493/1993** "Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia" tocca marginalmente il centro storico introducendo i Programmi di Recupero Urbano all'art. 11, vengono avviate una serie di azioni volte a realizzare opere di

urbanizzazione primaria e secondaria, manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici; si ripropone la concertazione tra pubblico e privato.

- Il **D. Lg. 490/1999** dal titolo "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali" fa un passo indietro in quanto all'art. 2 tutela i singoli immobili che presentano interesse artistico e storico rimanendo aggrappati alla visione del patrimonio culturale delle leggi del 1939:

  > «Sono beni culturali disciplinati a norma di questo Titolo:
  > a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;
  > b) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante […]»

  Quindi il centro storico si può inserire nell'art. 4 in quanto esso tutela i «beni non ricompresi nelle categorie elencate agli articoli 2 e 3 sono individuati dalla Legge come beni culturali in quanto testimonianza avente valore di civiltà» quindi non si dà una qualifica chiara al centro storico e dovrà ogni volta intervenire il legislatore.

- Alla fine degli anni novanta viene percepita la necessità di una Legge sulle città storiche, che estenda l'ambito della tutela previsto dalla Legge 1089/39 coniugando le diverse competenze di comuni, province e regioni (Legge che si sta aspettando tutt'ora). Nel 1997 l'allora ministro per i beni culturali e ambientali Walter Veltroni propose al parlamento un disegno di Legge sulle città storiche "Atto Camera dei Deputati legislazione XIII **18 luglio 1997 n. 4015**" per assegnare loro una collazione nell'ambito dei beni culturali.

  La finalità di questo provvedimento era proteggere, valorizzare e recuperare i centri storici italiani al fine di abbandonare una tutela passiva spesso collegata a situazioni di emergenza o intervento straordinario ed arrivare ad una politica di prevenzione e progettualità. La Commissione per la città storiche del Consiglio nazionale per i beni culturali ed ambientali rielabora la definizione di città storica come segue «Città storica è quella che, con la stratificazione dei suoi monumenti e dell'intero tessuto urbano, rispecchia esemplarmente il processo evolutivo storico, antropologico, culturale e artistico di cui è stata protagonista»[78].

[78] Camera dei Deputati, *Disegno di Legge (Norme per la città storica)*, n.4015, XIII Legislatura, 18 luglio 1997, p. 4.

All'art. 1 si prevede che i comuni in piena autonomia debbano perimetrare i centri, quartieri e siti di interesse storico-artistico, successivamente serve l'approvazione dell'autorità competente, che è ricoperta dal Soprintendente per i beni ambientali ed architettonici:

> «Sono soggette alla presente Legge le città storiche con i loro centri, quartieri e siti di interesse storico-artistico, identificati ai sensi del comma 2, la cui conservazione e valorizzazione costituiscono obiettivi primari delle amministrazioni statali e locali. Spetta ai comuni il compito di individuare i propri centri, quartieri e siti storici. I comuni che abbiano interesse all'accertamento della valenza storico-artistica dei propri centri, quartieri e siti, provvedono alla relativa perimetrazione e chiedono al soprintendente per i beni ambientali e architettonici la conformità della perimetrazione medesima»

In seguito i comuni dovranno procedere realizzando un programma di interventi e predisporre ogni anno un programma per assicurare la tutela e valorizzazione del patrimonio che comprende anche la qualità dei materiali dell'ambiente urbano. Un aspetto interessante è come si dia importanza al turismo ed ai flussi turistici che tali centri richiamano, cercando di normare le attività di promozione e qualificazione dell'offerta turistica.

- Il testo di Legge più recente relativo alla tutela del patrimonio culturale italiano è il **D. Lgs. 22/01/2004, n. 42**, "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* – (Codice Urbani)" che all'art. 4 attribuisce al Ministero per i Beni e le Attività Culturali l'esercizio unitario delle funzioni di tutela, per un corretto governo del territorio si avvale della collaborazione delle Regioni, Città Metropolitane e Comuni, tutti insieme cooperano per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale. Il Codice si presenta come una attuazione diretta dell'art. 9 della Costituzione, recepisce l'impianto delle norme esistenti e cerca inoltre di regolamentare i rapporti che ricorrono tra soggetti privati e pubblici e cerca di distribuire le funzioni tra Stato e Regioni in coerenza con il Titolo V della Costituzione ed amplia il D. Lgs. 490/99.

  Il Codice è suddiviso in cinque parti: 1. Disposizioni generali; 2. Beni culturali, 2.1 Tutela, 2.2 Fruizione e valorizzazione; 3. Beni paesaggistici; 4. Sanzioni; 5. Disposizioni transitorie, abrogazioni ed entrata in vigore.

  Nei primi articoli vengono espressi due concetti molto importanti quali: art. 3 "Tutela del patrimonio culturale" che consiste nell'esercizio di funzioni per individuare i beni che costituiscono il patrimonio culturale e garantirne protezione e conservazione per poter essere fruiti dl pubblico; art. 6 "Valorizzazione del patrimonio culturale" che consiste nel disciplinare le attività dirette a promuovere

la conoscenza del patrimonio culturale assicurandone le migliori condizioni di fruizione e utilizzazione.

All'art. 10 si fornisce una definizione molto ampia di beni culturali e si capisce come il concetto di tutela del centro storico sia accettato e condiviso:

> «Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.
> Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13: *a)* le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1; *d)* le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;
> Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera *a)*: le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico»

All'art. 136 si ha però una chiara definizione di centri storici che però vengono fatti rientrare nel campo dei beni paesaggistici in quanto:

> «Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico: *c*) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, *inclusi i centri ed i nuclei storici*»

L'ultima parte di tale articolo non era presente nel testo originale, ma è stata aggiunta in seguito con D. Lgs. 26 marzo 2008, n. 63 che adesso andremo ad analizzare.

- **Il D. Lgs. 26/03/2008, n. 63** "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio" tocca maggiormente la parte terza del decreto precedente concentrando la sua attenzione sul paesaggio, sulla pianificazione e sulla tutela senza appesantire troppo la burocrazia, il contenuto del decreto va a integrare in alcuni punti quanto si era stabilito quattro anni prima. Vengono incorporate anche le disposizioni internazionali ed è considera l'evoluzione del pensiero sul tema dei beni culturali.

Al termine di questa panoramica normativa si può osservare come il ‘centro storico’ sia passato da essere considerato come una zona degradata ed insalubre della città bisognosa di essere sistemata, ad essere considerata una parte di città da tutelare in quanto aventi valori di interesse storico ed artistico. Successivamente si è passati da una concezione puntuale di ciò che andava tutelato fino ad arrivare ad una visione di insieme. Intorno a metà secolo si è data una prima definizione di centro storico e si è cercato di capire come andare ad intervenire in queste parti di città, una delle prime cose è stata la loro perimetrazione, si è però rimasti sempre particolarmente vaghi senza andare a definire in modo chiaro che cosa si intende per centro storico e che cosa è permesso fare o meno. È cambiata anche la visione del paesaggio che inizia come un concetto puramente estetico e puntuale per arrivare ad una visione più ambientale che li tutela nella loro interezza tenendo in considerazione che portano con sé moltissimi valori.

1.3 Il centro storico nei documenti internazionali

Terminata la parte di esposizione della normativa nazionale attraverso gli anni, si affronterà in modo analogo il tema del centro storico e come esso viene affrontato nei documenti internazionali, tenendo conto delle discipline del patrimonio storico-culturale anche nel suo aspetto generale. Si prenderanno in esame i testi normativi e di indirizzo ritenuti di maggiore impatto per il discorso trattato.

- **La Carta del Restauro di Atene 1931** viene redatta dalla Società delle Nazioni per la conservazione dei beni culturali, fissando i principi generali su cui sia legittimo operare nel campo del restauro, affermando che gli Stati sono responsabili della conservazione del patrimonio artistico ed archeologico e che dovrebbero iniziare una reciproca collaborazione. Nell'art. 2 auspica che il restauro non faccia prevalere nessuno stile rispettando l'opera del passato e se possibile mantenga le originali funzioni solo se tali misure non vanno a collidere con la loro conservazione; all'art. 3 viene consacrato il diritto della collettività di contro all'interesse privato, in quanto i beni culturali vengono sottratti dal potere discrezionale del singolo ed affidato allo Stato allo scopo di garantirne la tutela e conservazione. All'art. 7 emerge anche il concetto di "ambientismo" e l'importanza da attribuire al contesto intorno ai monumenti antichi; infine all'art. 8 si sancisce che ogni Stato deve fare un inventario dei propri monumenti storici nazionali che saranno raggruppati in un archivio.
  Si parla ancora di protezione del singolo monumento, in quel momento storico si intendeva la tutela come operazione di salvaguardia dell'emergenza architettonica, e non vien fatta menzione di 'centro storico', si ha però un riferimento parziale nell'art. 7 in cui sono presenti raccomandazioni che interessano il rispetto del carattere e della fisionomia della città:

  > «La Conferenza raccomanda di rispettare nella costruzione degli edifici il carattere e la fisionomia della città, specialmente nella prossimità dei monumenti antichi, il cui ambiente deve essere oggetto di cure particolari […]»

- **La Carta Italiana del Restauro 1932** fu redatta dal Consiglio Superiore per le Antichità e Belle Arti, ha valore normativo e riprende la Carta internazionale redatta l'anno precedente, allo scopo di conservare e preservare le opere d'arte presenti nel nostro paese, con le considerazioni espresse da Camillo Boito e Gustavo Giovannoni sul "restauro scientifico"[79]. Al punto 9 si afferma che quando si

[79] Gustavo Giovannoni, *Il restauro dei monumenti*, Roma, Cremonese, 1946.
«Giovannoni ritiene necessaria la compartecipazione al progetto di restauro, sotto la direzione e il coordinamento dell'architetto, di alcuni specialisti (chimici, geologi, ecc.) in grado di apportare utili contributi

effettuano interventi su un monumento si può ricorrere a mezzi costruttivi moderni se con i mezzi costruttivi antichi non si è riusciti a raggiungere lo scopo. Al punto 3 ci si concentra sulla tecnica dell'anastilosi:

> «Che nei monumenti lontani ormai dai nostri usi e dalla nostra civiltà, come sono i monumenti antichi, debba ordinariamente escludersi ogni completamento; e solo sia da considerarsi la anastilosi, cioè la ricomposizione di esistenti parti smembrate con l'aggiunta eventuale di quegli elementi neutri che rappresentino il minimo necessario per integrare la linea e assicurare le condizioni di conservazione»

Nei punti 4, 5 e 6 vengono stabilite le modalità di intervento nei monumenti: ci si prefigge la conservazione attenta e minuziosa delle opere; si afferma di conservare tutti gli elementi aventi un carattere storico senza escluderne nessuno, non ci si deve fare condizionare dal desiderio di arrivare ad una unità stilistica escludendo così alcuni stili a detrimento di altri. Si evidenzia come la tutela delle condizioni ambientali vada di pari passo con quella del rispetto del monumento[80]; inoltre bisogna cercare di mantenere le funzioni primitive del monumento e lo stesso discorso vale per le condizioni ambientali ed il contesto in cui tale monumento è inserito che non deve cambiare.

- **La Carta di Atene 1933 - CIAM** fu prodotta a seguito del IV Congresso Internazionale di Architettura Moderna, promosso per iniziativa di Le Corbusier, e fu pubblicata cinque anni più tardi; con questo documento si ha la volontà di esprimere principi fondamentali e fissare norme generale, esse sono espresse in 95 punti. Si afferma che nella città moderna si debbano svolgere quattro funzioni umane che sono: abitare, lavorare, divertirsi e spostarsi; esse serviranno se ben miscelate a costruire una città futura funzionale e radiosa. Si parte da osservazioni di carattere generale sulla città, si procede analizzando lo stato attuale in cui versa la città inserendo: critiche, prese di coscienza delle problematiche emergenti e auspicando rimedi

alla conoscenza del manufatto e delle tecniche di intervento. Giovannoni propone inoltre, di ricondurre gli interventi di restauro a varie categorie: Restauro di consolidamento, consistente nell'insieme di opere necessarie a ristabilire un adeguato livello di sicurezza statica. Restauro di ricomposizione o anastilosi, ossia ricomposizione di un monumento frammentario del quale si conservino le parti. Restauro di liberazione, ossia rimozione di superfetazioni ritenute di scarso valore storico-artistico. Restauro di completamento, con l'aggiunta di parti accessorie realizzate secondo il criterio della riconoscibilità. Restauro di innovazione che aggiunge parti rilevanti di nuova concezione che talvolta risultano necessarie per il riuso del manufatto».

[80] Carta Italiana del Restauro (1932), Punto 6
«Che insieme col rispetto pel monumento e per le sue varie fasi proceda quello delle sue condizioni ambientali, le quali non debbano essere alterate da inopportuni isolamenti, da costruzione di nuove fabbriche invadenti per massa, per colore, per stile».

possibili ed infine si procede alle conclusioni. Si parla del patrimonio storico e in alcuni tratti della questione dei quartieri storici nei punti 65 – 70.

Il punto 65 afferma che i valori architettonici devono essere tutelati, siano essi presenti in edifici isolati o aggregazioni urbane, dal momento che sono testimoni preziosi del passato e portano con sé il valore storico e sentimentale ed il genio dell'uomo che li ha costruiti; nel punto 66 si va in netto contrasto con la Carta del Restauro di Atene del 1931: partendo dal presupposto che se alcuni edifici di epoche passate si rivelano dannosi per gli interessi della città moderna si può agire: tenendo alcuni edifici come un campione demolendo il resto nel caso che si ripetano le stesse strutture, oppure modificando in modo utile edifici che hanno un valore memoriale separandoli dal contesto, oppure trapiantando elementi che hanno un importanza storica e artistica e che meritano di essere conservati. Nel punto 67 e 68 si dice che se i quartieri antichi risultano essere insalubri o non garantiscono le norme igieniche necessarie ad una vita dignitosa essi vanno sistemati e non conservati nel nome della bellezza artistica; per porre rimedio nel caso la situazione sia dannosa, si deve ricorrere anche a misure radicali come la deviazione del traffico, se possibile, per non danneggiare il bene architettonico. Al punto 69 viene condannata la demolizione di edifici fatiscenti intorno ad un monumento perché distrugge un ambiente secolare, ma ciò è consentito se si pensa di compensare mettendo aree verdi ed anche in questo caso si va in contrasto con la Carta precedente che dava valore al contesto intorno al monumento. Infine, al punto 70, si afferma che non bisogna costruire il nuovo utilizzando stili del passato nella parte storica perché si andrebbero a screditare le testimonianze autentiche e poi perché ogni generazione ha il suo modo di pensare e quindi esso va rappresentato.

- **Istruzioni per il Restauro dei Monumenti 1938**, emanate dal Ministero dell'Educazione Nazionale, è il nome dato alle istruzioni integrative della carta Italiana del Restauro del 1932, in cui si fa un passo avanti verso una idea di tutela del centro storico. All'art. 7 si ribadisce l'importanza della tutela dell'ambiente intorno al monumento anche se non presenta caratteristiche artistiche particolari:

  > «Posto che ogni monumento coordina alla propria unità figurativa lo spazio circostante, tale spazio è naturalmente oggetto delle stesse cautele e dello stesso rigoroso rispetto che il monumento stesso. E quindi categoricamente da escludersi, come arbitraria, la traslazione di edifici monumentali, l'alterazione di ambienti monumentali conservati nelle forme originarie e di quei complessi edilizi che, anche senza tener conto di particolari elementi artistici, assurgono come soluzione urbanistica ad un valore storico ed artistico. L'isolamento di edifici monumentali, non più inseriti nel loro ambiente originario, deve essere

ispirato al principio di una assoluta neutralità spaziale e prospettica, evitando così tutte le sistemazioni a carattere genericamente monumentale e scenografico»

Successivamente a questa Carta si assisterà alla Seconda Guerra Mondiale, la quale causerà devastazione in tutto il continente europeo. Nel periodo post-bellico le alterazioni ambientali causate dalla ricostruzione, le manomissioni perpetuate dalla caotica attività edilizia degli anni '50 impressero al processo di sensibilizzazione per le sorti delle eredità del passato una notevole accelerazione. In tutto il mondo come evidenziato si sono demolite intere parti di aree storiche per fare fronte alla domanda di alloggi richiesta dalle persone che arrivavano dalla campagna in cerca di lavoro e condizioni di vita migliori. Nascono così movimenti che cercano di conservare il tessuto storico che porteranno alla fondazione dell'UNESCO[81], ICOM[82], ICOMOS[83], ICCROM[84], i quali contribuiranno a tutelare il patrimonio storico, artistico e culturale e favorire il dibattito internazionale.

- **La Convenzione dell'Aja 1954** "Per la protezione dei Beni Culturali in caso di conflitto armato", adottata dall'UNESCO, è un trattato internazionale nella quale per la prima volta compare il termine bene culturale, quale un bene appartenente a tutta la collettività. Infatti all'art. 1 si dà una definizione di tali beni culturali:

  «Ai fini della presente convenzione, sono considerati beni culturali, prescindendo dalla loro origine o dal loro proprietario: a) i beni, mobili o immobili, di grande importanza per il patrimonio culturale dei popoli, come i monumenti architettonici, di arte o di storia, religiosi o laici; le località archeologiche; i complessi di costruzione che, nel loro insieme, offrono un interesse storico o artistico; le opere d'arte, i manoscritti, libri e altri oggetti d'interesse artistico, storico, o archeologico; nonché le collezioni scientifiche e le collezioni importanti di libri o di archivi o di riproduzione dei beni sopra

[81] UNESCO (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) fondata nel 1945 è un'agenzia delle nazioni Unite create con lo scopo di promuovere la pace e la comprensione tra le nazioni con l'istruzione, la scienza, la cultura, la comunicazione e l'informazione per promuovere il rispetto universale per la giustizia, per lo stato di diritto e per i diritti umani e le libertà fondamentali.

[82] ICOM (International Council of Museums) fondata nel 1946 è la principale organizzazione internazionale che rappresenta i musei e i suoi professionisti, assiste la comunità museale nel preservare, conservare e condividere il patrimonio culturale presente e futuro.

[83] ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) fondata nel 1965 è una organizzazione non governativa che ha lo scopo di promuovere la teoria, la metodologia e le tecnologie applicate alla conservazione, alla protezione e alla valorizzazione dei monumenti e dei siti di interesse culturale. Si basa sui principi della Carta di Venezia del 1964.

[84] ICCROM (The International Centre for Conservation e The Roma Center) fondata nel 1956 è un'organizzazione intergovernativa che si dedica alla conservazione del patrimonio culturale mondiale tramite la formazione, l'informazione, la ricerca, la cooperazione e la sensibilizzazione. La sua attività è rivolta a valorizzare il settore della conservazione - restauro e informare sull'importanza e la fragilità del patrimonio culturale.

definiti; b) gli edifici la cui destinazione principale ed effettiva è di conservare o di esporrei beni culturali mobili definiti al capoverso a), quali i musei, le grandi biblioteche, i depositi di archivi, come pure i rifugi destinati a ricoverare, in caso di conflitto armato, i beni culturali definiti al capoverso a); c) i centri comprendenti un numero considerevole di beni culturali, definiti ai capoversi a) e b), detti "centri monumentali»

Vengono considerati i 'centri storici', nel terzo capoverso vengono chiamati "centri monumentali", vengono riconosciuti come bene culturale bisognoso di essere preservato e tutelato; nell'art. 4 si stabilisce il rispetto dei beni culturali tra Nazioni e ci si impegna a salvaguardarli in quanto sono un fattore di grande importanza per tutti i popoli memori di quanto appena accaduto a causa della devastazione della guerra.

«Le Alte Parti Contraenti s'impegnano a rispettare i beni culturali, situati sia sul loro proprio territorio, che su quello delle Alte Parti Contraenti, astenendosi dall'utilizzazione di tali beni, dei loro dispositivi di protezione e delle loro immediate vicinanze, per scopi che potrebbero esporli a distruzione o a deterioramento in casi di conflitto armato, ed astenendosi da ogni atto di ostilità a loro riguardo.

Le Alte Parti Contraenti si impegnano, inoltre, a proibire, a prevenire e, occorrendo, a far cessare qualsiasi atto di furto, di saccheggio o di sottrazione di beni culturali sotto qualsiasi forma, nonché qualsiasi atto di vandalismo nei riguardi di detti beni. Essi si impegnano ad astenersi dal requisire i beni culturali mobili situati nel territorio di un'altra Alta Parte Contraente. Essi s'impegnano ad astenersi da ogni misura di rappresaglia diretta contro beni culturali»

- **La Raccomandazione UNESCO 1962** dal titolo "Tutela della bellezza e del carattere dei paesaggi e dei siti", adottata dall'UNESCO, è un documento molto importante perché cerca di attirare l'attenzione non solo sui rischi della perdita della bellezza naturale dei luoghi, ma anche della bellezza dei paesaggi urbani creati dall'uomo, da salvaguardare unendoli a quelli naturali e rurali già considerati da tempo, infatti questo viene esplicitato chiaramente al punto 5:

«La protezione non dovrebbe essere limitata ai paesaggi e ai siti naturali, ma dovrebbe estendersi anche ai paesaggi e ai siti la cui formazione è dovuta in tutto o in parte all'opera dell'uomo. Pertanto, dovrebbero essere previste disposizioni speciali per garantire la salvaguardia di alcuni paesaggi e siti urbani che sono, in generale, i più minacciati, soprattutto dalle operazioni di costruzione e dalla speculazione fondiaria. Una protezione speciale dovrebbe essere accordata agli accessi ai monumenti»

Nelle parti successive viene spiegato come questa salvaguardia deve essere attuata e con quali metodi che sono identificati al punto 12 e al punto 14:

> «La salvaguardia dei paesaggi e dei siti dovrebbe essere assicurata utilizzando i seguenti metodi: […] b) Inserimento di obblighi nei piani di sviluppo urbano e nella pianificazione a tutti i livelli: regionale, rurale e urbano […]»
>
> «I piani di pianificazione urbana e rurale dovrebbero contenere disposizioni che definiscano gli obblighi da imporre per garantire la salvaguardia dei paesaggi e dei siti, anche non programmati, situati nel territorio interessato. L'espropriazione da parte delle autorità, insieme all'esecuzione di lavori pubblici in un sito programmato, dovrebbe essere soggetta all'accordo delle autorità»

- **La Carta di Venezia 1964**, redatta in occasione del "II Congresso internazionale degli architetti e tecnici del restauro" ed adottata dall'ICOMOS, fissa le linee guida a livello internazionale su come condurre interventi di conservazione e restauro di intere porzioni di città devastate dalla guerra dal momento che c'è una presa di coscienza generale secondo cui le teorie fino ad ora adottate non sono più considerabili efficaci, si riflette anche sulle pratiche fino a quel momento adottate per la ricostruzione.

  La carta si compone di 16 articoli e sottolinea l'importanza dell'aspetto storico di un edificio, e introduce, per la prima volta, il concetto di conservazione dell'ambiente urbano che circonda gli edifici monumentali, facendo riferimento dunque al centro storico considerato solamente come un ambiente urbano di contorno al monumento[85] anche se sottoposto alla stessa tutela del singolo monumento, come espresso nell'art. 1:

  > «La nozione di monumento storico comprende tanto la creazione architettonica isolata quanto l'ambiente urbano o paesistico che costituisca la testimonianza di una civiltà particolare, di un'evoluzione significativa o di un avvenimento storico. (questa nozione si applica non solo alle grandi opere ma anche alle opere modeste che, con il tempo, abbiano acquistato un significato»

  Il concetto viene ribadito nell'art. 6 quando si dice che quando sussiste un ambiente tradizionale nei pressi di un monumento entrambi saranno conservati:

  > «La conservazione di un monumento implica quella della sua condizione ambientale. Quando sussista un ambiente tradizionale, questo sarà conservato;

[85] Giuseppe Fiengo, *La conservazione dei beni ambientali e le Carta del restauro*, in Stella Casiello *Restauro criteri, metodi, esperienze*, Napoli, Electa Napoli, 1990, pp. 26 - 46.

verrà inoltre messa al bando qualsiasi nuova costruzione, distruzione ed utilizzazione che possa alterare i rapporti di volumi e colori»

Inoltre si riprendono concetti importanti quali il divieto di spostare il monumento dal suo contesto storico di appartenenza del quale è testimone, stesso discorso per elementi di pittura e scultura che sono parte integrante del monumento agli art. 7[86] e art. 8[87], il che va in contrasto con alcuni principi della Carta di Atene del 1933 che prevedevano di distruggere i monumenti se non si rispettavano le norme igieniche.

- **La Carta Italiana del Restauro 1972**, a cura del Ministero della Pubblica Istruzione in accordo con il Consiglio Superiore di Antichità e Belle Arti, nasce dalla esigenza di aggiornare le direttive sul restauro alla luce di quanto si era discusso nel panorama internazionale e nazionale, si crea una Carta con dodici articoli e quattro allegati sul restauro. Si introduce la salvaguardia intesa come interventi conservativi attuabili non direttamente sull'opera. All'art. 2 finalmente si trova il termine "centro storico" scritto a chiare lettere:

  «Oltre alle opere indicate nell'articolo precedente vengono a queste assimilati, per assicurarne la salvaguardia e il restauro, i complessi di edifici d'interesse monumentale, storico o ambientale, particolarmente i centri storici, le collezioni artistiche e gli arredamenti conservati nella loro disposizione tradizionale; i giardini e i parchi che vengono considerati di particolare importanza»

  L'allegato D "Istruzioni per la tutela dei Centri Storici" affronta direttamente il problema che sin qui è stato trattato tra le righe; si esplicita come essi vengono individuati:

  «Vanno presi in considerazione non solo i vecchi "centri" urbani tradizionalmente intesi, ma -più in generale- tutti gli insediamenti umani le cui strutture, unitarie o frammentarie, anche se parzialmente trasformate nel tempo, siano state costituite nel passato o, tra quelle successive, quelle eventuali aventi particolare valore di testimonianza storica o spiccate qualità urbanistiche o architettoniche»

  Il loro valore storico viene considerato in base alla testimonianza di civiltà del passato, quali documenti di natura urbana indipendentemente dal pregio artistico

[86] Carta di Venezia (1964), art.7
«Il monumento non può essere separato dalla storia della quale è testimone, né dall'ambiente in cui si trova. Lo spostamento di una parte o di tutto il monumento non può quindi essere accettato se non quando la sua salvaguardia lo esiga […]».

[87] Carta di Venezia (1964), art. 8
«Gli elementi di scultura, di pittura o di decorazione che sono parte integrante del monumento non possono essere separati da esso se non quando questo sia l'unico modo atto ad assicurare la loro conservazione».

o dall'aspetto ambiente. Il restauro deve mantenere il permanere nel tempo dei valori che li caratterizzano e deve occuparsi dell'intero organismo urbanistico e non va limitato alle singole architetture, quando si opera in un centro storico un intervento di questo tipo bisognerà adoperare criteri omogenei individuando però diversi gradi di intervento per definire un risanamento conservativo. I principali interventi a livello urbanistico nel centro storico sono: ristrutturazione urbanistica, riassetto viario e revisione dell'arredo urbano ed ognuna ha le sue regole precise.

- **La Carta Europea del Patrimonio Architettonico, Amsterdam 1975**, promulgata dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa, parte dal presupposto che il patrimonio architettonico costituisce l'eredità comune di tutti i popoli si vuole promuovere una politica europea comune impostata secondo i principi della conservazione integrata che, come esplicitato all'art. 7[88], è il risultato dell'uso congiunto del restauro e della ricerca delle funzioni appropriate e deve costituire uno degli elementi preliminari della pianificazione urbana e territoriale e per essere attuata richiede mezzi giuridici, amministrativi, economici e tecnici; è necessaria quindi la collaborazione di tutti, specialmente tra i diversi enti. Il centro storico non viene chiaramente esplicitato, ma anche in questo caso compreso nell'art. 1:

  > «Il patrimonio architettonico europeo non è formato soltanto dai nostri monumenti più importanti, ma anche dagli insiemi degli edifici che costituiscono le nostre città e i nostri villaggi tradizionali nel loro ambiente naturale o costruito. Per molto tempo sono stati tutelati e restaurati soltanto i monumenti più importanti, senza tener conto del loro contesto. Essi però possono perdere gran parte del loro valore se questo loro contesto viene alterato […]»

  Il processo storico ha causato il degrado dei centri storici e l'abbandono dei villaggi rurali, il loro restauro deve essere condotto con spirito di giustizia sociale, questo riprende un principio della Carta di Gubbio per cui il restauro dei centri storici si deve accompagnare al tentativo di mantenere la popolazione insediata dove era prima. Si denunciano all'art. 6[89] anche temi emersi nel panorama italiano che denunciano

[88] Carta Europea del Patrimonio Architettonico (1975), art.7
«La conservazione integrata allontana le minacce. La conservazione integrata è il risultato dell'uso congiunto della tecnica del restauro e della ricerca di funzioni appropriate. L'evoluzione storica ha fatto sì che il cuore degradato delle città antiche e spesso anche i paesi abbandonati siano divenuti delle riserve di alloggi a buon mercato. Il loro restauro deve essere condotto in uno spirito di giustizia sociale e non deve essere accompagnato dall'esodo degli abitanti di condizioni modeste. La conservazione integrata deve costituire perciò uno degli elementi preliminari della pianificazione urbana e territoriale».

[89] Carta Europea del Patrimonio Architettonico (1975), art.6
«Questo patrimonio è in pericolo. È minacciato dall'ignoranza, dal tempo, da ogni forma di degradazione, dall'abbandono. Un certo tipo di urbanistica ne favorisce la distruzione quando le autorità attribuiscono eccessiva attenzione agli interessi economici e alle esigenze della circolazione».

gli interventi scellerati di urbanistica che distruggono la città storica assecondando troppo gli interessi economici o le esigenze di circolazione[90].

- **Dichiarazione di Amsterdam 1975** segue e accoglie la Carta Europea del patrimonio Architettonico sopracitata ponendo alcune precisazioni. Innanzitutto viene evidenziando come il patrimonio europeo è parte integrante del patrimonio culturale di tutto il mondo, ha un valore inestimabile e dal momento che costituisce un bene comune tutti i paesi devono proteggerlo dai pericoli. Al punto b) emerge più chiaramente, rispetto alla carta precedente, il concetto di centro storico dal momento che si scende di dettaglio fino ai quartieri di città, mentre prima si considerava generalmente l'insieme di edifici:

  > «Il patrimonio comprende non solo edifici isolati di eccezionale valore ed il loro ambiente, ma pure gli insiemi, quartieri di città e villaggi, che offrano un interesse storico o culturale»

  Vengono successivamente individuate chiaramente le autorità preposte[91] per la conservazione di tale patrimonio, che sono le realtà comunali; si incoraggiano azioni di organizzazioni private per suscitare l'interesse pubblico ed anche la cooperazione tra i diversi stati per proteggere gli insiemi architettonici, deve essere un interesse globale.
  La conservazione del patrimonio deve essere uno dei principali obbiettivi della pianificazione urbana che deve trattare i diversi spazi urbani secondo le loro caratteristiche e per fare ciò serve una analisi attenta del centro storico che comporti diversi studi su differenti caratteristiche, si esige la partecipazione dei cittadini che devono prendere coscienza della ricchezza che li circonda; ovviamente tutti questi buoni propositi hanno bisogno di un adeguamento delle misure legislative ed amministrative.

  Questi due documenti stabiliscono il legame tra conservazione e pianificazione urbana e definiscono tutto il patrimonio urbano come una componente fondamentale di tutte le politiche di conservazione e valorizzazione per i suoi usi e per il suo ruolo educativo, evidenziano la necessità di proteggere la struttura sociale.

[90] Si pensi al pensiero di Antonio Cederna espresso in precedenza.

[91] Dichiarazione di Amsterdam (1975), punto D
«La conservazione del patrimonio architettonico deve essere considerata non come un problema marginale, ma come un obiettivo essenziale della pianificazione urbana e dell'assetto territoriale e i poteri locali, cui spetta la maggior parte delle decisioni importanti in materia di assetto, sono particolarmente responsabili della protezione del patrimonio architettonico e devono aiutarsi a vicenda scambiandosi idee e informazioni».

- **La Raccomandazione relativa alla salvaguardia e al ruolo contemporaneo delle aree storiche, Nairobi 1976**, adottata dall'UNESCO, ha stabilito diversi principi generali: le aree storiche rappresentano una presenza viva del passato nella vita moderna, sono un importantissimo fattore di identità ed un patrimonio mondiale insostituibile; le aree storiche e quelle circostanti sono un insieme coerente e la loro tutela deve essere una responsabilità di ogni cittadino, bisogna adattare i nuovi interventi nel rispetto del contesto storico; è necessario attuare provvedimenti per la conservazione delle aree storiche[92]. Interessante osservare la visione che il documento da delle aree storiche al punto 1:

  > «Per "aree storiche e architettoniche (comprese quelle vernacolari)" si intende qualsiasi gruppo di edifici, strutture e spazi aperti, compresi i siti archeologici e paleontologici, che costituiscono insediamenti umani in un ambiente urbano o rurale, la coesione e il valore di che, dal punto di vista archeologico, architettonico, preistorico, storico, estetico o socioculturale sono riconosciuti. Tra queste aree, di natura molto varia, si possono distinguere 'in particolare: siti preistorici, centri storici, vecchi quartieri urbani, paesi e frazioni nonché gruppi monumentali omogenei, fermo restando che questi ultimi dovrebbe di regola essere accuratamente conservato inalterato»

  Vengono definite norme e politiche che i governi dovrebbero seguire, viene promossa la cooperazione internazionale. Questo documento per il tempo era innovativo perché dettaglia in modo molto specifico le misure per realizzare la salvaguardia e per i concetti che espone, ma attualmente non è più applicabile perché carica sulle spalle della pubblica amministrazione tutti i costi dei restauri e non considera (perché al tempo era difficile da prevedere) la crescita della industria turistica nei centri storici.

- **La Carta di Washington 1987** "Per la conservazione delle città e delle aree urbane storiche" venne redatta dall'ICOMOS al fine di colmare le lacune presenti nella Carta di Venezia ed è il primo documento dedicato interamente alle città storiche ed alla loro conservazione; «contiene importanti innovazioni nella definizione di patrimonio urbano, poiché lega la definizione di autenticità non solo alle strutture fisiche, ma anche a loro contesto e alle aree circostanti, così come alle funzioni insediatesi nella città nel corso del tempo»[93].

  Consultando il testo si nota come non si dia una definizione di centri storici perché ormai è assunto che sia una conoscenza comune e non si ravvia la necessità di

[92] Bandarin Francesco; Van Oers Ron, *Il paesaggio urbano storico. La gestione del patrimonio in un secolo urbano*, op. cit., p. 68.

[93] *Ibidem,* p. 71.

doverlo ulteriormente chiarire, definisce[94] inoltre che le città vengono concepite in relazione al loro contesto e si deve porre attenzione sui valori sociali e sulla partecipazione dei cittadini, si individuano anche tutti i problemi connessi alla modernizzazione sulla città in generale e sui centri storici in particolare e per risolverli bisogna agire a livello locale attraverso "piani di salvaguardia" che secondo il testo, al punto 5:

> «devono individuare gli edifici o i gruppi di edifici da proteggere particolarmente, da conservare in determinate condizioni e da demolire, in circostanze eccezionali. Lo stato dei luoghi prima di ciascun intervento sarà rigorosamente documentato. Il piano deve ricevere l'adesione degli abitanti»

La Carta di Washington, come affermano Bandarin e Van Oers nel loro libro, «prende correttamente in considerazione molti dei processi alla base delle trasformazioni fisiche e sociali delle città storiche, come la scomparsa delle attività tradizionali, la gentrificazione, e l'impatto del turismo, ma vede nell'intervento pubblico il solo meccanismo per il controllo dei processi sociali e economici, un approccio tipico della cultura della pianificazione di quel tempo. Analogamente, la necessità di collegare la produttività economica al processo di conservazione non è bene riconosciuta, come, del resto, la necessità di garantire la sostenibilità dei cicli di manutenzione e di conservazione»[95]

- **La Convenzione per la Salvaguardia del patrimonio culturale immateriale 2003**, adottata dalla Conferenza generale dell'UNESCO, è la conclusione di un dibattito durato diversi decenni sulla importanza dei "valori immateriali" promuovendo la identificazione dei valori identitari e di molte componenti immateriali ed essi associate, nei paesaggi culturali e nei paesaggi storici urbani[96]. Questo documento innanzitutto riconosce la diversità di tradizioni a livello internazionale, cerca di salvaguardare il patrimonio immateriale suscitando la sua consapevolezza a livello

[94] Carta di Washington (1987), Principi ed obbiettivi
«1) La salvaguardia delle città e quartieri storici deve, per essere efficace, far parte integrante di una politica coerente di sviluppo economico e sociale ed essere presa in considerazione nei piani di assetto del territorio e di urbanistica a tutti i livelli. 2) I valori da preservare sono il carattere storico della città e l'insieme degli elementi materiali e spirituali che ne esprime l'immagine; in particolare: a) la forma urbana definita dalla trama viaria e dalla suddivisione delle aree urbane; b) le relazioni tra i diversi spazi urbani: spazi costruiti, spazi liberi, spazi verdi; c) la forma e l'aspetto degli edifici (interno e esterno), così come sono definiti dalla loro struttura, volume, stile, scala, materiale, colore e decorazione; d) le relazioni della città con il suo ambiente naturale o creato dall'uomo; e) le vocazioni diverse della città acquisite nel corso della sua storia. Ogni attentato a tali valori comprometterebbe l'autenticità della città storica».

[95] Bandarin Francesco; Van Oers Ron, *Il paesaggio urbano storico. La gestione del patrimonio in un secolo urbano*, op. cit., p. 72.

[96] *Ibidem,* p. 73.

nazionale ed internazionale promuovendo la cooperazione. Analizzando il testo, all'art. 2 si trova la definizione di tale patrimonio immateriale come:

> «per "patrimonio culturale immateriale" s'intendono le prassi, le rappresentazioni, le espressioni, le conoscenze, il know-how – come pure gli strumenti, gli oggetti, i manufatti e gli spazi culturali associati agli stessi – che le comunità, i gruppi e in alcuni casi gli individui riconoscono in quanto parte del loro patrimonio culturale. Questo patrimonio culturale immateriale, trasmesso di generazione in generazione, è costantemente ricreato dalle comunità e dai gruppi in risposta al loro ambiente, alla loro interazione con la natura e alla loro storia e dà loro un senso d'identità e di continuità, promuovendo in tal modo il rispetto per la diversità culturale e la creatività umana. Ai fini della presente Convenzione, si terrà conto di tale patrimonio culturale immateriale unicamente nella misura in cui è compatibile con gli strumenti esistenti in materia di diritti umani e con le esigenze di rispetto reciproco fra comunità, gruppi e individui nonché di sviluppo sostenibile.
> Il "patrimonio culturale immateriale" come definito nel paragrafo 1 di cui sopra, si manifesta tra l'altro nei seguenti settori: a) tradizioni ed espressioni orali, ivi compreso il linguaggio, in quanto veicolo del patrimonio culturale immateriale; b) le arti dello spettacolo; c) le consuetudini sociali, gli eventi rituali e festivi; d) le cognizioni e le prassi relative alla natura e all'universo; e) l'artigianato tradizionale»

Al fine di operare la salvaguardia ogni Stato dovrà identificare tali elementi ed aggiornarli periodicamente tramite inventari e adottare i provvedimenti necessari per la salvaguardia istituendo organismi competenti, inoltre dovranno essere fatte campagne di sensibilizzazione ed educazione al tema per trasmettere tale conoscenza e mantenerne viva la memoria, a livello internazionale dovrà essere rispettata la diversità culturale e dovrà essere garantita cooperazione.

- **La Raccomandazione sul paesaggio urbano storico 2011**, è proposta dall'UNESCO, si cerca di portare questo tema all'attenzione internazionale tenendo in considerazione diversi aspetti del mondo contemporaneo che considerano i rischi legati all'urbanizzazione ed alle migrazioni verso le aree urbane e di come la sua conservazione sia utile anche per la vivibilità generale delle aree urbane. Si dà una definizione di paesaggio urbano storico come si Legge al punto 8 e 9:

  > «l'area urbana intesa come il risultato di una stratificazione storica di valori e attributi culturali e naturali, che si estende oltre la nozione di "centro storico" o "insieme" per includere il contesto urbano più ampio e il suo contesto geografico. Questo contesto più ampio include in particolare la topografia, la geomorfologia, l'idrologia e le caratteristiche naturali del sito, il suo ambiente

costruito, sia storico che contemporaneo, le sue infrastrutture sopra e sotto terra, i suoi spazi aperti e giardini, i suoi modelli di uso del suolo e l'organizzazione spaziale, le percezioni e relazioni visive, così come tutti gli altri elementi della struttura urbana. Comprende anche pratiche e valori sociali e culturali, processi economici e dimensioni immateriali del patrimonio in relazione alla diversità e all'identità»

Vengono considerati anche temi visti in precedenza come la diversità culturale e la creatività come risorse chiave dello sviluppo urbano al fine di migliorare l'ambiente urbano e l'uso sostenibile degli spazi promuovendo la diversità sociale. Si prende coscienza al punto 16, di come le aree storiche siano diventate un luogo della crescita economica ed abbiano assunto un nuovo ruolo nella vita culturale e sociale. La conservazione del patrimonio urbano deve essere integrata nella pianificazione applicando strumenti tradizionali ed innovativi adattandoli ai differenti contesti locali per regolare la conservazione degli attributi tangibili e intangibili del patrimonio urbano il tutto sempre in un'ottica di cooperazione internazionale.

In conclusione, si può osservare come la creazione di organizzazioni internazionali che favoriscono il dibattito faccia bene al tema della conservazione dei centri storici perché la globalizzazione lo pone costantemente sotto nuove sfide e si devono cercare sempre differenti spunti per rispondere alle necessità. Come nel caso analogo analizzato in precedenza, relativo al panorama nazionale, osserviamo come si parte anche in questo caso da una tutela del singolo monumento, fino a passare all'ambiente urbano ed alla considerazione delle componenti immateriali e sociali che sono quelle che più facilmente rischiano di perdersi e non trovare riscontro normativo adeguato. Con la considerazione odierna di "paesaggio storico" si estende la considerazione del centro storico fino ad includere il contesto urbano.

2 – Il centro storico negli strumenti di governo del territorio piemontesi

Il tema della gestione dei centri storici presuppone competenze di tipo storico-architettonico, sociologico, economico, che devono tuttavia confrontarsi con strumenti di governo del territorio, affinché le prospettive di interpretazione ed intervento delineate sotto diversi punti di vista possano trovare attuazione ed efficacia. A tal fine in questo paragrafo dopo una brevissima sintesi dei livelli di pianificazione a livello nazionale si entrerà nel dettaglio dei livelli di pianificazione in Piemonte.

La pianificazione territoriale regola l'utilizzo del territorio e cerca una buona connessione tra esso e le attività umane che su di esso si attestano in modo da dare uno sviluppo urbano e territoriale sicuro e sostenibile; la pianificazione si occupa inoltre di valutare le dinamiche evolutive del territorio e dell'ambiente cercando di regolare fenomeni come lo sfruttamento delle risorse e la crescita economica, per fare ciò ci deve essere un insieme di azioni ben programmate che seguono delle strategie partecipative ben studiate in un clima generale di informazione e dialogo che coinvolga il maggior numero di persone possibili e veda trasparenza in tutte le fasi di gestione del processo.

La Legge nazionale di riferimento, in vigore attualmente, in tema di urbanistica è la prima ad essere emanata ovvero la 1150/1942 che nel corso del tempo ha subito notevoli cambiamenti senza però toccare i pilastri fondamentali.

Le Regioni furono istituite dalla Costituzione del 1947 che all'art. 115 le individua come «enti autonomi con propri poteri e funzioni secondo i principi fissati nella Costituzione»[97] e negli articoli successivi stabilisce le competenze e la possibilità di emanare norme legislative su diverse materie tra cui anche l'urbanistica. Il processo di regionalizzazione durò così tanto perché si preferiva un governo centralizzato, anche quando si decise definitivamente il processo fu lento in quanto con la Legge 281/1970[98] furono attuate le regioni a statuto ordinario ed i primi consigli regionali approvarono i loro statuti, nel 1972[99] venivano trasferite alcune funzioni amministrative ed anche alcuni poteri che erano prima al Ministero dei Lavori Pubblici, quali l'approvazione dei piani di edilizia economica

[97] Costituzione della Repubblica Italina (1947), op. cit., art. 115.

[98] Legge 16 maggio 1970, n. 281 *Provvedimenti finanziari per l'attuazione delle Regioni a statuto ordinario*.

[99] Legge 25 febbraio 1972, n. 15 che converte in Legge il Decreto Legge 28 dicembre 1971, n. 1121, *Determinazione della data di inizio dell'esercizio delle funzioni da parte delle Regioni a statuto ordinario*.

e popolare ed il controllo sull'attività urbanistica; il passaggio definitivo si ha nel 1977[100] con la delega delle funzioni relative alla materia urbanistica.

Il livello di governo del territorio sottostante sono le Province, esistono già dal 1865 quando viene esteso a tutto il Regno d'Italia il modello amministrativo piemontese, la Costituzione le riconosce come enti autonomi rappresentative delle proprie comunità, ma anche in questo caso bisognerà aspettare per poter vedere loro assegnato il potere amministrativo. Negli anni '90[101] le province e le aree metropolitane ottengono le competenze nella pianificazione territoriale; attualmente il governo sta cercando di ridimensionare le province facendole coincidere con le città metropolitane per una questione principalmente economica.

Ad inizio anni 2000 il potere delle Regioni viene rafforzato con la Riforma del Titolo V della Costituzione che delinea una volta per tutte le competenze dello Stato e quelle delle Regioni, al primo compete di fissare i principi fondamentali, mentre alle seconde spetta emanare le norme che disciplinano più nel dettaglio la materia.

Attualmente la pianificazione agisce secondo il principio di sussidiarietà in cui è il livello più vicino al cittadino a prendere le decisioni, ma deve rispettare quanto stabilito dai livelli superiori; tali livelli di pianificazione sono:

- Livello statale con le Leggi e le linee fondamentali di assetto del territorio;
- livello regionale con la Legge regionale, il piano territoriale ed il piano paesaggistico che individuano direttive, vincoli e schemi di assetto territoriale disciplinando l'uso del territorio e dettano le norme per la predisposizione dei piani di livello inferiore;
- livello provinciale con il piano territoriale di coordinamento ed il piano strategico che assicurano la coerenza degli interventi alle direttive e ai vincoli regionali ed indirizzano lo sviluppo e l'assetto urbanistico del territorio;
- livello comunale con il Piano Regolatore generale comunale che assicura la corretta espansione della città in coerenza con le direttive, i vincoli regionali e provinciali e le leggi statali.

In Piemonte la Legge urbanistica regionale di riferimento attualmente è la LUR 2013, che sostituisce la precedente Legge Regionale 56/77. Secondo l'intervento

[100] Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 *Attuazione della delega di cui all'art. 1 della L. 22 luglio 1975, n. 382*.

[101] Legge 8 giugno 1990, n. 142 *Ordinamento delle autonomie locali*.

di Carlo Alberto Barbieri[102] nel fascicolo "Elementi per un Codice dell'Urbanistica in Piemonte" facente parte del materiale di riferimento della Legge Regionale, la LUR 3/2013 ha almeno quattro rilevanti elementi di innovazione:

- si afferma la procedura di copianificazione ed il principio di sussidiarietà nell'approvazione dei piani
- si avvia un processo di integrazione tra pianificazione e VAS
- si riconosce lo strumento della perequazione urbanistica
- si sperimentano forme innovative di PRG che differenzino in modo efficace le tre componenti del piano ovvero quella strutturale, operativa e regolativa.

A questi elementi di innovazione rispetto alla Legge 56/77, alla nuova LUR 3/2013 va aggiunto anche il contributo dell'adeguamento[103] al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del 2004. L'adeguamento a tale testo, considerato di riferimento in tema di tutela dei beni culturali e paesaggistici, introduce nella Legge regionale alcune novità. Tra di esse si hanno: l'istituzione di una commissione regionale con il compito di formulare dichiarazioni di notevole interesse pubblico di immobili e aree[104]; il conferimento alla Regione della competenza a rilasciare autorizzazioni paesaggistiche in alcuni casi specifici nel rispetto della procedura stabilita dal codice dei beni culturali e del paesaggio[105].

La nuova Legge urbanistica LUR 03/2013 mantiene la struttura della precedente, ma si pone più aperta alla semplificazione degli strumenti operativi introducendo ad esempio la "variante semplificata" che riduce le tempistiche in caso di modifiche da apportare per adeguarsi a misure emanate da organi di rango superiore. Come evidenziato bene dall'allora assessore Ugo Cavallera[106] il Piemonte ha una grande sfida da affrontare che è quella di fornire assistenza ad oltre la metà dei 1207 Comuni che compongono il suo territorio e che per carenza di bilancio e difficoltà materiali non riescono a sopportare il peso della complessità urbanistica. Tra i temi di innovazione della nuova LUR 03/2013 troviamo all'art. 24 una migliore definizione degli interventi che è possibile effettuare nei centri storici, di seguito verrà proposta una analisi dettagliata di tale articolo.

[102] Carlo Alberto Barbieri, *La necessità di una nuova pianificazione in Piemonte (contenuti e prospettive della Lr 3/2013 di modifica della Lur 56/77),* in *Elementi per il Codice dell'urbanistica in Piemonte*, 06/11/2013.

[103] Legge Regionale Piemontese 1 dicembre 2008, n. 32 *Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137)* in *Elementi per il Codice dell'urbanistica in Piemonte,* 2013, pp. 145 - 146.

[104] Codice dei beni culturali e del paesaggio (2004), art. 137 *Commissioni provinciali*.

[105] Codice dei beni culturali e del paesaggio (2004), art. 146 *Autorizzazione.*

[106] Giovanni Carbone, *Piemonte, via libera alla nuova Legge urbanistica*, in *Edilportale*, 21/03/2013.

2.1 Il contributo di Giovanni Astengo sul rapporto tra patrimonio culturale e urbanistica

Giovanni Astengo (Torino, 13 aprile 1915 – San Giovanni in Persiceto, 26 luglio 1990). Architetto e professore universitario di urbanistica, Medaglia d'oro delle Arti e delle Scienze del Ministero della Ricerca scientifica e dell'università. È stato presidente onorario dell'INU dal 1986 al 1990, ha rifondato la rivista "Urbanistica" nel 1949 e ne è stato direttore fino al 1977.[107]

Il momento da cui partire per provare a sintetizzare il suo pensiero potrebbe essere il momento in cui Astengo riflette sull'urbanistica, mette a punto una sistematizzazione delle teorie, afferma la natura scientifica della disciplina ed il carattere processuale della pianificazione[108]; nella definizione di "Urbanistica" nell'Enciclopedia Universale dell'Arte:

> «L'urbanistica è la scienza che studia i fenomeni urbani in tutti i loro aspetti avendo come proprio fine la pianificazione del loro sviluppo storico, sia attraverso l'interpretazione, il riordinamento, il risanamento, l'adattamento di aggregati urbani già esistenti e la disciplina della loro crescita, sia attraverso l'eventuale progettazione di nuovi aggregati, sia infine attraverso la riforma e l'organizzazione ex novo dei sistemi di raccordo degli aggregati con l'ambiente naturale»[109]

Il pensiero di Astengo rappresenta l'intento di attribuire alla disciplina uno statuto scientifico, con un linguaggio omogeneo, il piano è dunque uno strumento programmatico operativo volto a realizzare progressivamente nel tempo gli obbiettivi generali e garantire la coerenza tra i singoli elementi costitutivi del tessuto urbano.[110] Con i suoi primi piani cercherà di esplicare la sua idea di metodo scientifico attraverso quattro fasi della pianificazione: conoscere, comprendere, giudicare, intervenire. Lo stretto rapporto tra analisi e piano è stata una componente inscindibile nella sua opera, arrivando ad affermare che la realtà deve essere studiata con attenzione per poter anche sollecitare immagini e suggestioni nel proporre soluzioni per il futuro. Astengo si fa promotore della partecipazione attiva della popolazione nel processo di pianificazione e contestualmente attua una grande trasparenza nel governo del territorio[111].

Nello stesso documento è presente una sezione sui centri storici; Astengo sostiene che gli atteggiamenti di distruzione e sostituzione del patrimonio urbano esistente sono

[107] http://www.inu.it/giovanni-astengo (consultato il 21/11/2020).

[108] Giuseppe De Luca; Francesco Sbetti, L'eredità di Astengo, in Giuseppe De Luca; Francesco Sbetti (a cura di) Le eredità di Astengo, Roma, INU Edizioni Srl, 2012.

[109] Giovanni Astengo, *Urbanistica*, in *Enciclopedia Universale dell'Arte*, vol. XIV, Venezia, Sansoni, 1966.

[110] *Ibidem*, p. 2.

[111] *Ibidem,* p. 4.

antichi come gli insediamenti stessi, nell'età della rivoluzione industriale si ha però una rottura con la cultura precedente che si manifesta attraverso l'attribuzione alle cose del passato di un valore di testimonianza irripetibile, motivo per cui non si può più legittimare la distruzione di edifici storici e degli spazi cavi (strade, piazze, orti, ecc.). Devono essere condannate le liberazioni, il ripristino, la sostituzione, la sopraelevazione e gli allargamenti. Nei quartieri storici degradati si devono attuare operazioni complesse di risanamento conservativo, preceduto da un accurato rilievo stratigrafico del tessuto edilizio, che comporta:

> «a) il "consolidamento", con interventi di accorto restauro, delle parti autentiche esterne ed interne senza manipolazioni di contraffazioni e di aggiunte; b) l'eliminazione delle "sovrastrutture" recenti e dannose; c) l'adattamento "interno" dei locali a nuove destinazioni e confacenti e vitalizzanti o ad alloggi confortevoli; d) la sistemazione degli "spazi esterni", con pavimentazione stradale, alberature e suppellettili urbane adatte; e) il mantenimento nei quartieri antichi di attività economiche e commerciali; f) l'eventuale inserimento di nuovi edifici da controllare accuratamente»[112]

Astengo realizza che le possibili scelte per le espansioni urbane sono ovviamente correlate in senso stretto alle decisioni prese per i centri storici o per il rinnovamento del tessuto preesistente; infatti per una corretta efficienza economica e sociale sono importanti le reciproche interrelazioni fra gli elementi strutturali del complesso. Si deve passare cioè da una pianificazione di tipo funzionale ad una di tipo organico funzionale.

Nella stesura della Commissione Franceschini, Astengo si è occupato di studiare i "beni culturali ambientali", egli ritiene fondamentale introdurre una nuova ottica per cui il paesaggio si trasforma da un elemento naturale statico ad un insieme urbanizzato di strutture e forme[113]. Per Astengo la componente fotografica, insieme ai materiali di viaggio ed alle corrispondenze, sono fortemente comunicative che commissiona a fotografi professionisti il compito di documentare i luoghi su cui opererà con i suoi piani regolatori[114].

Nel 1970 l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia avvia il Corso di Laurea in Urbanistica – del quale Astengo è da subito presidente – a conclusione del dibattito che nella scuola veneziana si era sviluppato sulla necessità di uno specifico corso di

[112] *Ibidem*, p. 44.

[113] Giovanni Astengo, *Tutela e valorizzazione dei beni culturali ambientali*, in *Per la salvezza dei beni culturali in Italia, Atti e documenti della Commissione d'indagine per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico, archeologico, artistico e del paesaggio*, vol. 1, Roma, Colombo, 1967.

[114] Alessandra Marin, *Giovanni Astengo tra documenti e testimonianze. Ri-costruire le fonti per una biografia*, in Leonardo Ciacci, Bruno Dolcetta, Alessandra Marin, *Giovanni Astengo. Urbanista militante*, Venezia, Marsilio, 2009, p. 40.

studi per la formazione di una figura di urbanista pianificatore con competenze proprie e diverse da quelle dell'architetto. La sua idea di una urbanistica al servizio della pubblica amministrazione viene ribadita dal momento in cui ricoprirà l'incarico di assessore alla pianificazione e gestione urbanistica del Piemonte e sarà promotore della Legge Regionale 56/1977 "Tutela ed uso del suolo".

Concluse le esperienze di impiego politico diretto Astengo volgerà la sua attenzione alla forma del piano, ponendosi il problema della qualità urbana piuttosto che della qualità edilizia[115], individuando la necessità di provvedere a rinnovare regole e metodi di progettazione che vedono nelle Leggi 1150/1942 e nel D.M. 1444/1968 causa del rallentamento della pratica pianificatoria:

> «Che cosa sia in realtà successo (...) con la suddivisione del territorio in -zone omogenee- A, B, C, D e così via, è noto, ma vale la pena di ricordarlo brevemente. I centri storici, zone A, sono stati congelati dalla norma con effetti deleteri. Le zone B, cosiddette di completamente, si sono sempre più dilatate sul territorio, sfuggendo con le semplici norme regolamentari ad ogni assetto più razionale, diventando comode aree di franchigia. Le zone C, di espansione, si sono via via quantitativamente ridotte, a causa della rallentata dinamica espansiva, diventando spesso ininfluenti. Per le zone D, industriali, ci si è accontentati di una nominale blanda classificazione in sottozone»[116].

La soluzione secondo Astengo è abbattere l'ostacolo delle zone omogenee e passare ad una analisi dello stato di fatto finalizzata al miglioramento funzionale, ambientale e formale dei tessuti insediativi esistenti[117].

Astengo nella rivista Urbanistica XXIII, nel suo intervento dal titolo "Temi urbanistici per la prossima legislatura"[118] evidenzia una situazione di inadeguatezza delle leggi all'attuale situazione urbanistica del nostro paese, da questo punto afferma che si debba partire per individuare i principali obbiettivi della politica urbanistica per la prossima legislatura.
Rimane aperto il problema dell'erogazione dei contributi per il risanamento dei quartieri malsani e del restauro dei quartieri storici, serve un coraggioso intervento legislativo che coordini attraverso piani particolareggiati le opere di risanamento e che eroghi contributi per rendere il tutto possibile; bisogna anche formare bilanci comunali

[115] *Ibidem,* p. 6.

[116] Giovanni Astengo, *Cambiare le regole per innovare*, (Prolusione per il Conferimento della Laurea ad honorem in Pianificazione territoriale e urbanistica, Università degli studi di Reggio Calabria), 24 marzo 1990.

[117] *Ibidem.*

[118] Giovanni Astengo, *Temi urbanistici per la prossima legislatura*, in *Urbanistica*, XXIII, 1957.

quadriennali (attualmente si hanno bilanci comunali annuali) che permettano di guardare al lungo periodo permettendo una loro progettazione più accurata[119].

Il problema generale non è più il problema tecnico di comporre i piani, ma quello politico di dare una adeguata sostanza giuridica alla pianificazione urbanistica. La situazione urbanistica del paese vede un buon numero di comuni che continua nella sua inadempienza a rimandare la formazione del Piano Regolatore, altri Comuni che aspettano ormai da mesi, se non anni, il decreto di approvazione finale da parte del Ministero, infine ci sono molti comuni che nonostante abbiano a disposizione un piano approvato hanno diffidenza ad usare gli strumenti di attuazione, primo tra tutti il piano particolareggiato.

> «Cosicché, nonostante limitate e lodevoli eccezioni, la maggioranza dei piani regolatori approvati si arresta alla prima fase di impostazione generale che nell'attuazione viene impunemente modificata o profondamente alterata, senza che si faccia ricorso all'istituto obbligatorio della variante e senza che alle direttive generali del piano facciano seguito i necessari approfondimenti dei piani particolareggiati, dei comparti edificatori, e delle rifusioni particellari, previsti dalla Legge urbanistica»[120]

Astengo sostiene che per provare a risolvere i problemi emersi in precedenza si intervenga come di seguito: maggiore rigidità nel sospendere le licenze edilizie per progetti in contrasto con il Piano Regolatore e nel caso in cui esso non sia esistente; il periodo per le controdeduzioni fosse fissato ad un massimo di 12 mesi. Nei comuni che sono negli elenchi di obbligatoria formazione del PRG nel regolamento edilizio deve essere obbligatoria la licenza edilizia all'intero territorio comunale per non perdere di vista gli edifici "sparsi" posti in zone di particolare interesse paesistico e ambientale. Inoltre si dovrebbe potenziare il servizio statale urbanistico per poter meglio vigilare le amministrazioni locali.

[119] *Ibidem*, p. 1.

[120] *Ibidem,* p. 2.

2.1.1 Il Piano Regolatore di Assisi e il rapporto tra centro e territorio

Dal lavoro operato da Astengo per la stesura del Piano Regolatore di Assisi[121] è possibile riconoscere alcuni capisaldi emersi in precedenza: l'importanza data alle procedure di conoscenza del contesto, l'importanza della rappresentazione fotografica, lo studio multisettoriale esteso a tutto il territorio. Un argomento che accompagna tutto il piano è il rapporto tra la conservazione ed il rinnovamento che richiede una attenta conoscenza del territorio per individuare i vincoli conservativi o i modi per effettuare una rivitalizzazione dell'ambiente. Nel processo di costruzione della città si affida a dettagliati piani particolareggiati in cui assegna alla responsabilità dell'amministrazione comunale il compito di indicare le opere da edificare ed il modo per farlo.

Il lavoro di Astengo ha il riconoscimento di restituire un quadro chiaro del contesto paesaggistico, storico, sociale ed economico della città. La dimensione storica del paesaggio emerge nel piano urbanistico di Assisi che ha saputo interpretare i principi insediativi che hanno determinato la struttura del territorio, con il passare del tempo, evolvendosi, questa attenzione formerà il concetto di "paesaggio storico urbano" che vede il paesaggio attuale come il risultato di un processo storico e dell'alternarsi e susseguirsi di diversi fattori che hanno contribuito a conferirgli la sua forma attuale. Ad Assisi la distinzione tra città e campagna è un fattore fondamentale per preservare la riconoscibilità della città storica in cui si agirà con un piano disegnato che per mezzo del piano particolareggiato va a normare e stabilire tutto nel dettaglio[122].

Il piano di Assisi è esemplare perché, in un periodo caratterizzato da eccessiva urbanizzazione e speculazione edilizia, ha cercato di fare da guida come modello ispiratore per i futuri piani; cerca di dare la soluzione ad alcuni capisaldi fondamentali, ma spesso ancora adesso inattuati, come: creare una città democratica, consentire accesso ad un ampio ventaglio di strutture e servizi, fare una netta distinzione tra città e campagna, proteggere le aree storiche, effettuare una stima scientifica del fabbisogno di alloggi e stabilire l'uso del suolo[123]. Il piano urbanistico di Assisi può essere considerato "globale" in quanto utilizza un vasto apparato di sapere, strumenti e procedure, nel tentativo di affrontare tutti i problemi del territorio comunale per dare una forte spinta alla crescita della città.[124]

[121] Giovanni Astengo, *Assisi: piano generale e piani particolareggiati del primo intervento*, in *Urbanistica*, XXIV-XXV, 1958.

[122] Luigi La Riccia, *Dimensione strategica e dimensione tattica nella pianificazione locale per il paesaggio*, in *Urbanistica*, CLVII, 2016, p. 95.

[123] Luigi La Riccia, *Landscape Planning at the Local Level*, op. cit., p. 79.

[124] *Ibidem*, p. 83.

Nella fase di analisi del piano si passa dai classici temi dell'esame dei valori architettonici e urbanistici, a quelli più originali che investono il rapporto tra città fisica e condizioni sociali-territoriali (attività economiche, fisionomia e consistenza delle famiglie, elementi costitutivi degli alloggi, stato di conservazione delle abitazioni): si redigono diagrammi e carte tematiche che rilevano dati demografici, attività economiche, destinazioni d'uso, in relazione allo stato di conservazione e al carattere degli edifici e degli alloggi, al regime proprietario, ai tipi costruttivi, per arrivare alla formulazione di un giudizio critico, espresso con una graduatoria secondo classi qualitative restituite su appositi cartogrammi, immediatamente leggibili e di facile consultazione[125]. Si tratta della prima e compiuta interpretazione del concetto di piano "programmatico-operativo", che non rimanda ad un momento successivo le scelte esecutive e progettuali ma le lega da subito al piano generale attraverso concrete ipotesi di fattibilità politico-progettuale[126].

Astengo prova a mettere in campo quanto affermato in precedenza nella redazione del Piano di Assisi. Gli studi per il piano sono iniziati il 1° agosto 1955, si procede spediti fino alle elezioni comunali del maggio 1956 che vedono un cambio di colore politico nell'amministrazione comunale rendendo la situazione più controversa e pesante, la Legge speciale per Assisi[127] inoltre gli consentiva ancora più potere decisionale, il piano viene infine pubblicato il 31 agosto 1958.
Si deve Leggere un tentativo di introdurre il tema della sostenibilità nello sviluppo locale; lo stretto rapporto tra analisi e piano, in cui la realtà viene studiata con estrema attenzione, è una delle componenti fondamentali dell'operato di Astengo; inoltre promuove la trasparenza e la partecipazione della popolazione nel governo del territorio sostenendo che il piano è l'unica sede nella quale si può esercitare il controllo democratico sulle scelte che determinano il destino della città.

[125] *Ibidem,* p. 87.

[126] *Ibidem,* p. 89.

[127] Legge 9 ottobre 1959, n. 976 *Provvedimenti per la salvaguardia del carattere storico, monumentale e artistico della città e del territorio di Assisi, nonché' per conseguenti opere di interesse igienico e turistico*.

Di seguito verranno proposti i contenuti nel Piano Regolatore di Assisi[128], l'obbiettivo è quello di poter avere questo piano come riferimento di un caso virtuoso nel momento in cui ci si approccia al confronto dei piani locali dei casi studio piemontesi successivi.

Assisi si trova nell'elenco dei primi 100 comuni[129] che devono obbligatoriamente redigere il Piano Regolatore, vista la ricchezza di testimonianza di storia, arte, paesaggio e valori ambientali ad Astengo fu chiaro fin dall'inizio che affianco allo strumento del Piano Regolatore si sarebbe affiancato il piano particolareggiato necessario per normare la grande varietà di aspetti differenti sul territorio comunale. I due grandi obbiettivi del piano sono la conservazione ed il rinnovamento. Gli studi preliminari per il piano sono stati tutti condotti in loco per capire come rivitalizzare ogni singolo aspetto della vita urbana, come il piano per risollevare l'economia assisiana, furono analizzati i valori architettonici dell'ambiente.

Il punto di partenza del Piano Regolatore è *l'analisi dello stato di fatto*. Si nota come il territorio del comune di Assisi si ripartisce in tre zone: montagna, collina e pianura, che presentano caratteristiche molto diverse tra loro. Si osserva lo sviluppo storico della città con una analisi delle dimensioni attuali del comune ed il susseguirsi della posizione dei confini comunali nel tempo, prosegue una analisi storica dello sviluppo della viabilità fino agli anni '50.

La successiva parte delle analisi sullo stato di fatto esamina a fondo la popolazione, del suo incremento, della sua distribuzione territoriale, la sua distribuzione per età e sesso, si è fatta anche una divisione per frazioni per capire le dinamiche nelle diverse zone del territorio; si è notato come il gruppo giovanile, fino ai 20 anni, sia debole rispetto al dato nazionale. Viene anche calcolata la popolazione economicamente produttiva che nel 1951 risulta essere il 45% della popolazione totale distinti a loro volta tra primari, secondari e terziari di cui la metà è occupata in agricoltura (percentuali che rispecchiano quelle della regione Umbria che vedeva nel complesso una grande vocazione agricola e poche attività industriali o terziarie), la situazione dell'analfabetismo rimane lievemente inferiore rispetto al livello nazionale.

La parte seguente riguarda l'economia: appurato come l'agricoltura fosse il settore trainante l'economia della città, Astengo ed i suoi collaboratori creano una carta con i tipi di coltura presenti sul territorio, viene anche effettuata una scansione del patrimonio zootecnico con un confronto tra gli anni '30 ed il 1956. Ottenuti questi due dati si è effettuato un calcolo del valore lordo annuo comprensivo delle produzioni agricole, agrarie e zootecniche potendo così arrivare ad un bilancio agrario dato dal rapporto tra le superfici occupate da colture e il valore monetario dei prodotti; è stato calcolato anche il consumo di foraggio per il bestiame e la superficie di terreni occupata dalle aziende agricole sul territorio. Analizzando il settore secondario Astengo nota come le industrie non sono molte e tutte localizzate nei pressi della stazione ferroviaria, vengono anche conteggiate il numero di aziende artigiane e le attività commerciali che si ravvisano essere concentrate tutte nel comune capoluogo con una povera distribuzione nel territorio montano e collinare. L'affluenza turistica invece è notevole, ma si tratta di turisti "veloci" che arrivano e vanno via in giornata ed incidono notevolmente sui servizi cittadini di

[128] Tutte i dati e le informazioni riportate di seguito sul Piano di Assisi sono stati reperiti nel documento: Giovanni Astengo, *Assisi: piano generale e piani particolareggiati del primo intervento*, in *Urbanistica*, XXXIV-XXXV, 1958.

[129] Legge urbanistica statale 1150/1942, art. 8
«La formazione del piano è obbligatoria per tutti i Comuni compresi in appositi elenchi da approvare con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per le finanze, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici».

tipo igienico-sanitari e di viabilità e sosta senza contribuire realmente all'economia assisana. È stata fatta su richiesta di Astengo una dettagliata inchiesta su tutti gli alberghi e le pensioni che ha fatto emergere una inadeguata dotazione di servizi da parte di queste strutture che hanno bisogno di profonde trasformazioni strutturali per diventare accettabili, anche i ristoranti evidenziano una attrezzatura antiquata. Nonostante le accurate ed approfondite analisi del gruppo di lavoro non è stato possibile calcolare in modo analitico il reddito lordo e netto per le attività economiche locali vista la grande quantità di variabili da considerare, tale valore comunque si può ipotizzare non sia altissimo visto il basso livello della produzione artigianale ed industriale.

La città esistente a metà XX secolo, entro le mura trecentesche, è il risultato di un continuo succedersi di eventi, costruzioni e distruzione, il sovrapporsi delle generazioni non ha mutato sostanzialmente l'impianto fondamentale che gravita intorno al vecchio municipio romano che oggi è la piazza del comune ed anche parte dell'impianto stradale di accesso al foro è rimasto tale; la città medioevale del IX secolo ripropone le principali strutture romane di base. Dopo la morte di san Francesco nel 1226 la città subì una esplosione spirituale a cui seguì un grande fervore di vita, la città si stava ampliando in orizzontale lungo le strade che percorrevano la collina con un processo di "dilatazione"

> «Strutturalmente la città due-trecentesca può definirsi come un insieme di piazze piane a differenti quote, collegate tra loro da un sistema multiplo formato da strade orizzontali, strade ascensionali e da ripide scorciatoie ogni piazza, tutte rettangolari e con l'asse maggiore parallelo al monte, si incrociano ad x le strade pianeggianti ad andamento rettilineo e quelle ascensionali che hanno andamento curvo, per aumentare lo sviluppo in lunghezza, e su di esse fanno capo le scalinate tagliate nel senso del maggior pendio»[130]

Il Quattrocento è caratterizzato dalla distruzione a causa di molte battaglie che infuriano sulla città, nel Cinquecento si ha un riordinamento amministrativo e nei due secoli successivi si costruiscono alcuni palazzi barocchi caratterizzati da una mole smisurata che snatura i rapporti degli spazi delle strutture trecentesche, furono eseguiti interventi di restauro che trasformarono le architetture medioevali in architetture barocche. Nell'Ottocento si assiste invece ad una «confusione di idee e della vandalica distruzione»[131], quando la costruzione della ferrovia rompe l'isolamento e porta il turismo in città e come conseguenza indiretta portò anche alla introduzione di modifiche alla rete stradale per renderla più accessibile alle carrozze; molto significative sono le immagini che riportano gli alberghi di recente costruzione che vengono eretti senza rispetto per l'ambiente precedente e danneggiano in modo irreparabile la vista della città ed il paesaggio urbano.

«Ma il peggio non era ancora venuto. Venne dopo la prima guerra mondiale e si chiamò retorica composizione in stile, restauro inventato, demolizione di architetture autentiche, sopraelevazioni arbitrarie ed assoluto disprezzo per il paesaggio urbano e naturale»[132] frutto di esercizio nel "restauro" fatto con estrema disinvoltura che non rifuggiva dall'inserimento e dalla sovrapposizione di elementi i stile inseriti in un edifico autentico di sana pianta, l'elenco delle deturpazioni e delle manomissioni è lunghissimo, non vengono risparmiati nemmeno le pavimentazioni stradali sostituite dall'asfalto. Una svolta importate si ha nel 1953 quando il

[130] *Op. cit*., p. 34.

[131] *Ibidem,* p. 41.

[132] Considerazione personale di Giovanni Astengo, *Ibidem*, p. 45.

Sopraintendente ai monumenti dell'Umbria ha vincolato l'intero territorio assisano con la supervisione di tutti progetti edilizi.

Astengo ritiene necessaria una **valutazione critica dei singoli edifici** che doveva condurre al raggruppamento degli edifici secondo caratteristiche analoghe, si sono classificati gli edifici o tratti di edifici in negativi, positivi o neutri dal punto di vista della critica architettonica e urbanistica:

- negativi sono quegli edifici in stridente contrasto con l'ambiente, sono compresi quasi tutti gli edifici di recente costruzione che stridono con l'ambiente urbano esistente e le "composizioni in stile" quasi sempre medievaleggianti in edifici autentici
- neutri sono quegli edifici antichi o recenti che nonostante abbiano nullo valore architettonico non sono in contrasto con l'ambiente, essi hanno il compito di formare il tessuto connettivo su cui prendono spicco i valori positivi autentici
- positivi sono quegli edifici che costituiscono la ricchezza architettonico-urbanistica della città costruita e sono stati classificati in base ad una graduatoria di valori

Il risultato di queste analisi è la produzione della carta sul "Censimento dei valori architettonici ed urbanistici" riportata di seguito (Fig. 2). Dal momento che la lettura della legenda può risultare difficile si riportano i contenuti principali: l'aspetto architettonico (già elencato in precedenza) suddivide il costruito in edifici con valore nullo, edifici deturpati da trasformazioni successive, edifici in cui le trasformazioni non hanno deturpato il valore autentico, edifici in condizioni autentiche e ben conservati. Vengono inoltre individuati particolari architettonici di particolare interesse, falsi o in contrasto con l'ambiente.

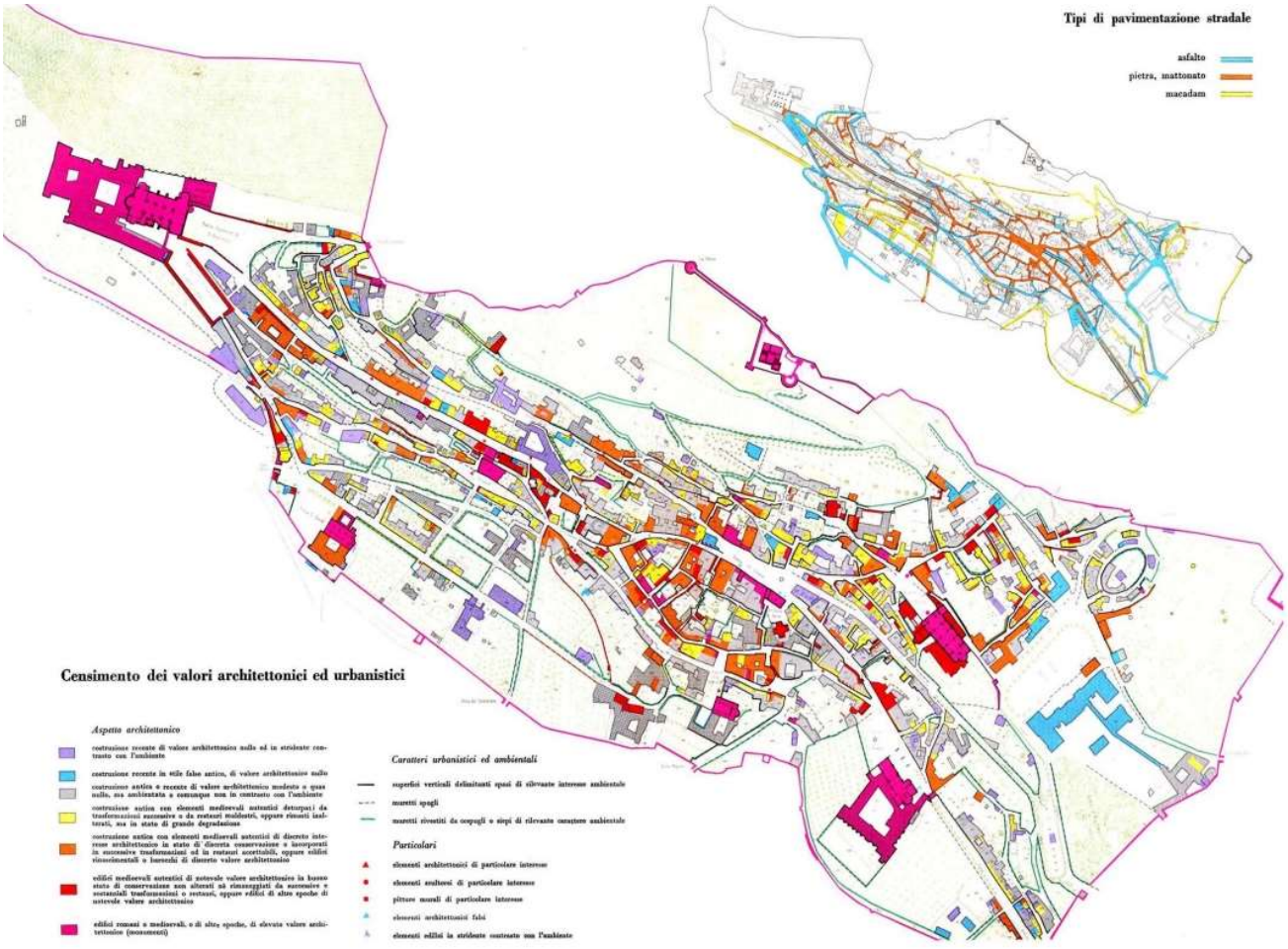


Figura 2_Censimento dei valori architettonici ed urbanistici (Fonte: PRG Assisi)

Avendo individuato i valori architettonici risulta più facile attraverso le norme di attuazione imporre i vincoli conservativi e le misure di salvaguardia e difesa del patrimonio architettonico, è inoltre possibile predisporre un piano di intervento sugli edifici considerati negativi. Per effettuare un restauro efficace oltre a sistemare l'esterno degli edifici bisogna conoscere la situazione abitativa interna, le condizioni igieniche e di manutenzione, per calcolare queste informazioni si è resa necessaria una analisi alloggio per alloggio. Si utilizzò un questionario con quarantatré voci da censire a cui verrà corrisposto un punteggio che riportato su carta permette un esame a colpo d'occhio della situazione. Le condizioni generali sono discrete, ma si è evidenziata una percentuale tra il 10 ed il 30% di famiglie che si trovano al disotto dello standard accettabile di vita.

A completare le analisi precedenti si uniscono le analisi sulla destinazione delle aree ed al relativo uso del suolo, si nota che il 57% della superficie di città entro le mura è occupata da orti e giardini che spesso fanno parte delle convivenze religiose presenti in città che frammentano il tessuto urbano creando delle oasi staccate dalla vita cittadina. La frazione di Santa Maria degli Angeli con la omonima chiesa ha avuto un importante sviluppo edilizio nel 1870 dopo la costruzione della ferrovia e della stazione e nel dopoguerra, periodo nel quale sarebbe servito un piano per regolare lo sviluppo edilizio incontrollato della zona fino ad arrivare ad una espansione superiore a quella di Assisi dentro le mura, con un pessimo utilizzo del suolo ed una bassa densità edilizia; a parte questa frazione in tutte le altre vengono ravvisate pessime condizioni di vita che necessitano dei seguenti interventi: miglioramento delle condizioni igieniche, creare un efficiente sistema di approvvigionamento delle acque, restauro architettonico, introduzione di servizi comuni, vigilanza sulle nuove costruzioni. La rete stradale serve abbastanza bene tutte le zone, salvo qualche settore di montagna, ma non è altrettanto soddisfacente lo stato di conservazione del fondo stradale.

Gli argomenti esaminati hanno permesso di fornire una sintesi della situazione del comune di Assisi: la popolazione principalmente vecchia e dedita al settore primario comporta un basso standard economico e una conseguente basso livello di vita e di abitazioni, in special modo nelle frazioni, mentre nel capoluogo complice la presenza di attività terziarie lo standard di vita è più elevato. Visto la interdipendenza delle strutture demografiche, economiche ed urbanistiche si dovrà avere un piano organico che analizzi e cerchi di risolvere tutti questi aspetti insieme e non separatamente.

La seconda parte del piano riguarda il *programma di interventi* da effettuare alla luce di quanto emerso nella fase di conoscenza, per migliorare le condizioni di vita nella città di Assisi. In primo luogo si analizzano gli interventi economici:
- nel campo dell'agricoltura: incrementare la produzione agricola, istituire un "osservatorio agronomico" comunale per monitorare diversi campi dell'andamento della produzione agricola, migliorare la rete di idrica evitando gli sprechi, aumentare le colture da frutto, utilizzare i laghetti collinari per irrigare i campi con la creazione di un apposito sistema, migliorare e potenziare l'impianto stradale esistente. Il territorio montano necessita di investimenti per opere stradali e si cercherà al contempo di migliorare lo sfruttamento del terreno che verrà destinato in parte al pascolo ed in parte al rimboscamento.
- nel campo delle attività secondari e terziarie: il piano si propone di assorbire i lavoratori eccedenti nel settore agricolo attraverso l'apertura di nuove cave sui monti ed attività industriali. Serve allo stesso tempo creare una classe operaia migliore attraverso corsi di

qualifica. Per il settore turistico invece non serve ampliare l'offerta alberghiera, ma migliorare quella esistente.

Questi interventi comporteranno una cospicua somma di investimenti pubblici che dovranno essere precisati nel Piano Regolatore e si dovranno attuare attraverso una precisa successione di opere che abbiano un impatto positivo sull'economia e sul benessere della città e delle sue frazioni.

Nelle tavole di piano sono individuati: gli interventi sulla rete stradale e ferroviaria da effettuare in base a quanto riportato dallo schema regionale per migliorare la mobilità di livello sovralocale. In planimetria in scala 1:10.000 vengono individuate le destinazioni d'uso del territorio prescritte, consentite o anche soltanto indicative: indicative sono le destinazioni agricole in cui non è possibile sapere con certezza assoluta dove effettuare le azioni enunciate in precedenza; consentite sono le zone residenziali di completamento ed espansione delle varie frazioni secondo quanto previsto dalle norme di attuazione; sono prescrittive le destinazioni d'uso delle espansioni industriali, ferroviarie, attrezzature pubbliche ed espansioni residenziali del capoluogo.

Per la città entro le mura il Piano Regolatore fissa alcune prescrizioni di carattere generale limitando la circolazione veicolare nel centro cittadino; fissa le aree per le pubbliche attrezzature; destina alcune zone a verde pubblico; prescrive il piano particolareggiato per tutto il territorio entro le mura; stabilisce le zone di espansione immediatamente fuori le mura.

Fissa anche i principi da seguire nell'abitato di Santa Maria degli Angeli in cui: si prevede la formazione di un nuovo quartiere per assorbire i futuri incrementi demografici; miglioramento della viabilità interna alla zona residenziale esistente; istituire un centro civico, ora mancante; costruzione di un cavalcavia sulla ferrovia; localizzando le nuove aree industriali nella zona in cui è presente il vincolo cimiteriale in cui non è consentito inserire residenza; formare dei piani particolareggiati nelle zone previste.

L'attuazione del piano può essere immediata perché oltre al piano generale sono stati previsti anche i piani particolareggiati di primo intervento, vengono inoltre imposti vincoli assoluti di salvaguardia per evitare nuovi attentati all'integrità del patrimonio culturale.

Sono riportati di seguito tutti gli articoli, tratti dalle norme di attuazione, che interessano la città entro le mura comprendente la città antica e maggiormente ricca di valori storico-artistici:

«*Art. 3* - L'esecuzione del Piano Regolatore avverrà:
1 - Esclusivamente mediante piani particolareggiati:
a) per il territorio urbano entro la cerchia delle mura;
b) per tutte le aree non urbanizzate alla data di adozione del P.R.G. o da questo soggette a destinazione d'uso «prescritto» ed in particolare:
– per il territorio di espansione della città murata;
– per il risanamento ed il restauro dei castelli;
– per le zone residenziali od industriali di nuovo impianto;
– per le zone di intervento agricolo, turistico ed industriale sul monte Subasio […]

Art. 4 - All'adozione del P.R.G. farà immediatamente seguito l'adozione dei seguenti piani particolareggiati di primo intervento:
P.P. n. 1, relativo alla città entro le mura;
P.P. n. 2, relativo alla zona di espansione della città fuori porta Nuova.
Ad essi seguiranno i:

P.P. n. 3, relativo al cavalcavia in progetto a lato del passaggio a livello ad occidente della stazione ferroviaria ed alle sue adiacenze;
P.P. n. 4, relativo al nuovo centro civico di S. Maria degli Angeli;
P.P. n. 5, relativo al nuovo quartiere residenziale di S. Maria degli Angeli, compreso fra via Tescio e la ferrovia.
Faranno quindi seguito i piani particolareggiati per zone residenziali, industriali e di intervento agricolo, la cui formazione verrà annualmente deliberata dal Consiglio Comunale in relazione agli sviluppi dell'attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 15 - Dato il preminente carattere storico, ambientale, monumentale, tutti i piani particolareggiati e tutti i progetti di una nuova costruzione o di ricostruzione, risanamento e restauro di edifici esistenti degli edifici pubblici privati, urbani, rurali ed industriali saranno sottoposti al preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti dell'Umbria.

Art. 21 - Edifici da risanare
Gli edifici esistenti da risanare, ricadenti all'interno della cinta delle mura urbiche e dei castelli, dovranno seguire le prescrizioni di dettaglio che saranno stabilite nei piani particolareggiati, obbligatori per dette zone. Gli edifici da risanare, esistenti al di fuori dei limiti predetti, seguiranno le prescrizioni indicate per essi nella planimetria alla scala 1: 2.000. Per essi è previsto o l'abbattimento, in casi di tuguri o baracche, con sostituzione di nuove abitazioni da edificare nelle zone residenziali secondo le norme stabilite per esse, o la trasformazione interna, o la riedificazione in sito secondo i tipi edilizi e le norme stabilite per le zone residenziali in cui essi ricadono. Per tutti gli edifici esistenti da risanare e ricadenti in nuclei o in casati esistenti o in progetto è prescritta la formazione di piani particolareggiati e di comparti di risanamento.

Art. 22 - Edifici storici e monumentali isolati
Gli edifici storici e monumentali isolati sul territorio o facenti parte di nuclei e frazioni minori, siano essi edifici religiosi, civili o rurali integri o degradati, ma comunque formati da elementi murari ed architettonici autentici, devono essere tutelati e salvaguardati per quanto concerne l'integrità degli elementi autentici, sia all'esterno che all'interno. Tutti i progetti di consolidamento o trasformazione, sia interna che esterna, dovranno pertanto essere autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti dell'Umbria.»

Analizzando la terminologia utilizzata da Astengo si nota come per descrivere quello che noi adesso chiameremo centro storico, utilizza il termine "città antica". Partendo dall'assunto di base che è proprio in quegli anni che verrà coniato il termine "centro storico" quindi è legittimo aspettarsi che esso non venga utilizzato, invece è proprio Astengo che volutamente utilizza un altro termine (come vedremo nel contributo alla Legge Piemontese 56/77 di seguito riportata). Il termine "città antica" che considera tutta la città nel suo complesso come portatrice di valori storici -culturali e artistici, è il risultato di un lungo processo che è iniziato nell'Ottocento con la tutela del singolo monumento, è proseguito con l'estensione dei valori del singolo immobile all'ambiente ad esso circostante, fino ad arrivare a considerare intere porzioni di città. Infatti per Astengo non bisogna fermarsi solamente a quello che è il nucleo più antico, la città essendo il risultato di un susseguirsi di eventi e cambiamenti e da considerare nel suo complesso, dal centro fino ai piccoli borghi rurali; tutta la città è storica, per questo usa il termine "città antica" per identificarla nel suo complesso.

- Segue la parte di attuazione del piano con il piano particolareggiato n. 1 relativo *alla "Città entro le mura"*[133]

Visto la complessità di fenomeni ed episodi urbanistici ed architettonici che interessano la città entro le mura sono richieste misure dettagliate e specifiche che può fornire soltanto un piano particolareggiato, tale piano è il risultato di quanto emerso nelle indagini di preparazione al piano combinate con ulteriori studi nelle aree di maggiore interesse. Le indagini, condotte con sufficiente approssimazione, hanno consentito di stabilire per ogni edificio esistente le prescrizioni relative al risanamento igienico-edilizio dell'interno, al restauro degli esterni ed alla eliminazione delle peggiori brutture (sopraelevazioni, sovrastrutture, elementi stilistici falsi) che oggi deturpano particolari angoli ambientali e la cui estirpazione consentirebbe di consolidare il carattere dell'ambiente antico autentico33. Le molteplici prescrizioni relative alle trasformazioni interne, degli edifici esistenti ed al trattamento delle loro facciate ai combinano quindi, per ogni caso concreto, a seconda della sua reale situazione.

Le piazze antistanti le chiese di S. Francesco, S. Chiara, S. Rufino e S. Pietro che erano utilizzate come parcheggio automobilistico dovevano vedere cessata la sosta degli automezzi, istituendo apposite autorimesse, inserendo in tali ambienti zone a prato risistemando la pavimentazione. Il Piano Regolatore si domanda come gestire la circolazione interna alle mura; un'ipotesi suggestiva, ma non possibile da realizzare, visti anche i dislivelli cittadini, proponeva la eliminazione del traffico veicolare, misura più sensata è un convogliamento del traffico automobilistico su pochi condotti principali con una circolazione ad anelli a senso unico realizzabile intervenendo con modifiche del sistema stradale. La restante parte di vie sarebbero ad uso esclusivamente pedonale con la riapertura di vicoli ora chiusi abusivamente si creerebbe in efficiente sistema di viabilità pedonale; sarà sistemata anche la pavimentazione stradale dell'intera zona.

Una attenzione particolare viene rivolta agli interventi di risanamento e restauro prescritti dal piano per gli edifici esistenti, «il pericolo maggiore è evidentemente la demolizione integrale, operata nottetempo col pretesto di finta minaccia di pericolo alla stabilità e con la successiva ricostruzione "in stile" con pietra nuova, vigorosamente sbozzata ed usata alternando i colori bianchi e rosa; anche se il pericolo di questa seconda operazione è oggi fortemente diminuito, sulla prima occorrerà vigilare attentamente, perché essa è sempre possibile, in piccolo, come in grande»[134]. Dovendo andare ad intervenire con interventi di restauro su molte zone della città antica bisogna precisare alcuni principi fondamentali che servano come riferimento a chi realizzerà tali interventi; essi possono, in sintesi, compendiarsi nella norma:

> «restaurare significa consolidare staticamente gli elementi autentici senza apportare aggiunte o usare contraffazioni o mistificazioni»[135]

[133] *Ibidem,* p. 86.

[134] *Ibidem,* p. 100.

[135] Norma, questa, corrispondente al 1º punto della Carta del Restauro (1931) - vedasi: Carlo Perogalli, *Monumenti e metodi di valorizzazione: saggi, storia e caratteri delle teoriche sul restauro in Italia dal Medioevo ad oggi*, Milano, Tamburini, 1954.

È assolutamente dichiarato illegittimo il "ripristino", ovvero l'operazione di eliminazione delle successive trasformazioni che le architetture duecentesche ebbero nei secoli successivi, perché tutte queste modifiche appartengono alla storia ed alla cultura della città.

Per evitare visto il grande numero di interventi che ci siano differenze di tecniche e di materiali tra i differenti progettisti che andrebbero a creare delle situazioni di frammentarietà, si ritiene importante introdurre un livello intermedio tra la prescrizione del piano particolareggiato e la operazione di risanamento o restauro: il comparto , previsto dalla Legge per la formazione di unità fabbricabili, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni. Il comune potrà prevedere di anno in anno la formazione di un certo numero di comparti, che comprenderanno alcuni isolati o blocchi edilizi, che dovranno avere degli studi preliminari in scala 1:200 contenenti le seguenti caratteristiche: il rilievo planimetrico dello stato attuale della zona; il rilievo dello stato attuale delle varie fronti con specificazione dell'autenticità o meno degli elementi architettonici e delle murature; le distribuzione attuale delle famiglie nei vari alloggi; il progetto di trasformazione interna dei vari piani degli edifici; il progetto di trasformazione degli esterni; una relazione riportante i criteri eseguiti. Una volta approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti esso servirà di norma alle singole progettazioni edilizie; andrà considerata anche la componente sociale per la ridistribuzione della popolazione negli alloggi risananti; si ipotizza un decennio per completare tutti gli interventi necessari.

L'esigenza di assolvere alle attrezzature pubbliche viene risolta con la sistemazione di edifici esistenti ed in alcuni casi con la costruzione di nuovi edifici, tra questi ultimi oltre alle autorimesse, al macello ed al mercato coperto sono previste una scuola elementare, due scuole materne, demolizione e riedificazione del palazzetto delle poste vicino al comune, prevista anche la riorganizzazione delle scuole media e superiori, verranno creati nuovi giardini pubblici e parchi naturali. Si prevede anche di sgomberare l'area dell'Anfiteatro romano demolendo la abitazione esistente e convertire l'area a gioco finché non si saranno fatti accertamenti circa la presenza di resti di interesse storico ed archeologico.

È possibile nell'interno della struttura antica introdurre oculati completamenti che colmano alcuni vuoti lasciati dalle antiche costruzioni, tale possibilità deve essere controllata nel piano particolareggiato, è prevista anche la costruzione di due complessi residenziali ai margini del nucleo antico per concludere la città ai margini evitando zone morte.

Il piano particolareggiato deve essere corredato di piano finanziario secondo quanto previsto dall'art. 30 della Legge urbanistica 1150/1942 e deve indicare «la stima sommaria delle opere pubbliche e delle espropriazioni all'uopo occorrenti, nonché i mezzi finanziari per provvedere alla spesa, e le relative garanzie che il Comune può offrire per l'ammortamento dei mutui che eventualmente intenda contrarre»; con una certa approssimazione il costo totale verrebbe di circa 900 milioni di lire.

Il piano particolareggiato ha le sue norme tecniche di attuazione che dicono:

> «*Art. 1* - Tutto il territorio racchiuso entro la cerchia delle mura urbiche e le immediate adiacenze delle Porte S. Pietro e S. Francesco è soggetto alle prescrizioni specificate negli elaborati che compongono il presente piano particolareggiato.
>
> *Art. 4* - Tutti gli edifici esistenti, per i quali il presente piano prescrive il risanamento interno o il restauro esterno, o l'uno e l'altro contemporaneamente, dovranno senza eccezioni essere raggruppati in comparti, la cui minima dimensione sarà l'isolato e che costituiranno unità di progettazione e di intervento. La formazione dei comparti di risanamento e di restauro sarà

deliberata annualmente dal Consiglio Comunale, e le delimitazioni saranno stabilite d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti. Per ogni comparto dovrà essere approntato un progetto d'insieme alla scala 1: 200 comprendente: a il rilievo planimetrico, ai vari piani, dello stato attuale, con le indicazioni altimetriche;
b il rilievo dello stato attuale delle varie fronti, con la specificazione dell'autenticità o meno degli elementi architettonici e delle murature;
c la distribuzione attuale delle famiglie;
d il progetto di trasformazione interna degli alloggi ai vari piani degli edifici;
e il progetto di trasformazione degli esterni;
f relazione, piano finanziario e norme di attuazione.

Art. 16 - Per tutti gli edifici residenziali in progetto, sia di nuova costruzione, che a rifacimento, prescritto o concesso, di edifici esistenti, saranno ammessi i seguenti materiali da costruzione:
a) per i muri d'ambito: pietra locale a blocchi non squadrati, sigillati a malta bastarda (alla capuccina); blocchi regolari di travertino; muratura di laterizi chiari; getti cementizi martellinati; con assoluta esclusione di: cortina in pietra di qualsiasi pezzatura, klinker, listelli in cotto, intonaci;
b) per le coperture: tegole a canali (coppi) o embrici e coppi (alla romana), entrambi in laterizio chiaro; con assoluta esclusione di: eternit, asfalto, lamiere, ondulux, tegole marsigliesi, coppi e tegole alla romana in laterizio rosso.

Art. 17 - Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli e passaggi privati entro le mura dovranno essere trattate con i seguenti materiali: lastre di pietra dura per le guide centrali e blocchi di pietra locale, blocchetti di selce o basalto, ciottoli di fiume per le zone laterali; mattonato o pietra locale per i marciapiedi, per i vicoli e le gradinate; con assoluta esclusione di: manti in conglomerato bituminoso per le superfici di usura e di piastrelle o getti di cemento per i marciapiedi e per le superfici dei vicoli e delle gradinate»

- Il piano particolareggiato n. 2 relativo alla "*Espansione della città fuori Porta Nuova*"[136]

Ad Assisi, qui come altrove, nel dopoguerra si è verificata una forte espansione residenziale fuori porta Nuova nella zona occidentale fuori le mura, solo dopo la loro realizzazione ci si accorge che incombono sula visuale del paesaggio; era necessario un piano particolareggiato che normasse dei dettagli la espansione in tale zona. L'espansione prevede l'aumento di circa 250 famiglie nei prossimi 20 anni e sono previste abitazioni a due piani con le opportune distanze per consentire di godere della vista sul paesaggio e sulla città, l'edilizia sarà in parte sovvenzionata o statale ed in parte libera, viene creato anche un centro civico. Vengono previsti un ospedale; un centro commerciale-artigianale; una scuola materna, una elementare ed una di avviamento al lavoro; giardini pubblici ed un grande parco naturale; un grande vivaio comunale nella zona a levante delle mura. Tutto il comparto residenziale che si intende edificare dovrebbe fare concorrenza al settore privato ed ottenere vendite immediate perché dotato di tutti i servizi che ed opere pubbliche. Anche questo piano particolareggiato ha le sue norme di attuazione specifiche.

La Legge speciale per Assisi prevedeva contributi da parte dello Stato ed agevolazioni fiscali per poter effettuare quanto previsto dal Piano Regolatore; il comune di Assisi dovrà in virtù di questa spinta della amministrazione statale dotarsi subito di tutti i mezzi e gli strumenti per poter

[136] *Ibidem*, p. 115.

realizzare il piano, viene creato un nuovo organo che riunisce diverse competenze urbanistiche chiamato "Servizio per l'attuazione del Piano Regolatore e della Legge speciale per Assisi".
Il 27 dicembre 1957 in un clima di entusiasmo generale il sindaco di Assisi e Giovanni Astengo presentavano il piano in una conferenza aperta al pubblico in cui venivano esposte le tavole di progetto, le proposte di piano ed i grafici di studio preparatorio con tutte le ricerche effettuate. Come previsto dalla Legge urbanistica il piano dopo l'adozione, avvenuta nel 2 marzo 1958, deve essere pubblicato per permettere ai cittadini di presentare opposizioni alle singole previsioni, così fu. Il piano di Assisi venne criticato dalla popolazione che vedeva minacciate le proprie libertà assoggettate da un piano troppo restrittivo e vincolistico con visioni a detta del popolo troppo accademiche ed unidirezionali, inoltre non condividevano la nuove destinazioni d'uso dei loro terreni e contestavano anche il divieto di costruzione in una vasta zona del territorio che era quella con migliore posizione panoramica e esposizione solatia; sempre di più non si poteva tralasciare l'opinione pubblica nella prassi pianificatoria. L'opposizione comunale portava alla luce diverse osservazioni che andavano a colpire direttamente le previsioni fondamentali del piano[137] a cui seguiranno come visto moltissime osservazioni di privati cittadini.

Il 21 febbraio 1959 il Comune di Assisi, sicuramente pressato dal corpo elettorale e dalle lobby cittadine, approvava la "Delibera di revoca dell'adozione del piano" il che comportava che in mancanza di piano ogni attività edilizia in genere non potesse essere liberamente esercitata, ma dovrà sottostare caso per caso al parere della Soprintendenza ai Monumenti. L'11 marzo 1959 venne fissa una Conferenza dei servizi per chiarire i motivi che avevano portato alla revoca del Piano Regolatore, in tale occasione il Comune giustifica la sua scelta dichiarando che è stata presa per ascoltare l'opinione della popolazione che era fortemente contraria al piano.

Nel maggio 1959 però la Delibera non era ancora stata approvata dalla Prefettura e per assurdo il Piano di Astengo risultava giuridicamente attuativo pur senza essere stato approvato ed a supporto del Piano si ponevano il Provveditore per le opere pubbliche dell'Umbria, che si opponeva alla Delibera, ed una notevole istituzione ecclesiastica di Assisi la "Pro Civitate Christiana"; nel novembre non si era ancora arrivati a nulla ed il comune continua della sua opera di resistenza passiva, che non rispettava la "Legge speciale per Assisi" che prevedeva la redazione di un Piano Regolatore per i comuni presenti in tale testo normativo.

[137] Ferruccio Canali *Il primo Piano Regolatore di Assisi di Giovanni Astengo*, in Ferruccio Canali (a cura di) *Piani regolatori comunali: legislazione, regolamenti e modelli nel secondo dopoguerra*, Firenze, Emmebi Edizioni, 2017, p. 76
«pur per evitare l'accusa di sabotaggio … dopo l'ampia discussione delle sedute precedenti del Consiglio … in virtù di quali interessi, di quale cambio di posizioni, di quali rilevanti fatti nuovi, si vuole procedere oggi in fretta e furia all'adozione del Piano, che deve invece essere discusso profondamente in tutte le sue parti. [L'avvocato] pensa quindi a svolgere una critica ai criteri seguiti per l'impostazione del Piano, che a suo avviso non risponde alle vere caratteristiche ed esigenze della Città. In particolare, per la viabilità si eccepisce che le soluzioni proposte verrebbero in definitiva a rendere più comoda e veloce la percorrenza in auto della Città, e quindi a favorire il turismo di passaggio invece di quello residenziale; a distruggere la poesia dei vicoli; a far sparire le zone di silenzio così care ai forestieri. È contrario alla prevista, eccessiva, creazione di parchi e giardini, sia per le ingenti spese che farebbero carico al Comune, sia perché si distruggerebbero molti orti, che oggi hanno un grande valore pittorico nell'urbanistica della Città e rappresentano vere e proprie zone di riposo e sorgenti di silenzio; sia infine perché si finirebbe col dare ad Assisi la leziosità di un qualsiasi centro termale o di villeggiatura. Muove delle eccezioni per quanto concerne le previste sistemazioni a prato di alcune piazze di maggior importanza, perché non aderenti ai precedenti storici. Infatti la piazza inferiore di San Francesco e quella di Santa Chiara non risulta che fossero in origine sistemate a prato. L'avvocato commenta inoltre l'errore iniziale di aver chiamato a progettare il Piano un solo elemento, e precisamente un Urbanista, mentre sarebbe stata necessaria la collaborazione di diversi Tecnici».

Anche in mancanza di piano si concedono licenze di costruzione e di lottizzazione contro il piano adottato cercando spesso scappatoie legali.[138]

Il comune nel 1961 chiede ad Astengo lo studio di un piano particolareggiato per correggere i più grossi errori di alcune lottizzazioni concesse, ma non è possibile fare una cosa simile senza il piano. Nonostante le continue sollecitazioni del Provveditore alle opere pubbliche dell'Umbria non si sarebbe di fatto risolto nulla fino alla pubblicazione del nuovo piano nel 1966.

Figura 3 "Tavola A "Strategia 1 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio" (Fonte: Elaborati del PTR)

Venne usato lo strumento delle "conferenza di servizi o tavoli di concertazione" in cui le questioni venivano dibattute prima che gli organi competenti dessero in autonomia i propri pareri, mentre si organizzavano gli studi sul campo già nell'ottobre 1955 si organizzavano i primi tavoli di concertazione che orientarono la progettazione del piano ed in cui emersero alcune problematiche di cui si sarebbero indicate le soluzioni più appropriate.

[138] *Ibidem*, p. 77
«Caso dell'albergo Excelsior a cui il comune aveva consentito un ampliamento in contrasto con le previsioni del piano che era stato condannato dal Ministero che ne decretava la sospensione dei lavori, ma a cui il comune risponde che non si trattava di un vero e proprio ampliamento bensì di una semplice appendice già prevista nel progetto originale degli anni '50, ma non costruita all'epoca dei lavori principali».

2.1.2 Il contributo di Astengo alla Legge Regionale Piemontese

In questo paragrafo viene illustrata la ricerca dei contenuti che Astengo ha portato alla Legge Piemontese 56/77 a partire dalle sue conoscenze, dalle sue esperienze pregresse e dalle sue teorie ed orientamenti operativi.

Astengo nella pubblicazione del 1966 della voce "Urbanistica" riassume il suo pensiero riguardo all'urbanistica del suo tempo a cui cercò di dare uno statuto scientifico e un ruolo sociale robusto dimostrando la sua capacità di governo e sostenendo la necessità di «sostituire all'ordine spontaneo, affidato ai meccanismi di mercato, un ordine controllato per risolvere i problemi posti dal processo di sviluppo economico»[139].

Negli stessi anni Astengo ribadisce un concetto importante emerso con la Carta di Gubbio, ovvero la necessità di un censimento preliminare dei nuclei antichi, nonché la necessità di gestire e normare gli interventi di risanamento attraverso l'impiego di piani regolatori. Questo nuovo approccio interpretativo permetta di considerare l'ambiente urbano antico nella sua globalità, promuovendo un modello di fare urbanistica che cerca di porsi al di sopra dell'esercizio indiscriminato di interessi altri e interpretazioni discrezionali di tutela[140].

Il disegno di Legge regionale n. 117/76 sulla "tutela ed uso del suolo", poi L.R. 56/1977, si propone non solo come "Legge di principi", ma dopo una attenta lettura dello stato di fatto del territorio regionale vuole offrire strumenti di intervento sul territorio che siano orientati al conseguimento di quegli obbiettivi che si ritengono indispensabili per uscire e superare la attuale situazione di crisi strutturale, istituzionale ed economica[141].

Nell'ambito del "Piano di sviluppo regionale 1975-80" si evince come il territorio regionale sia complessivamente sprovvisto di una efficace strumentazione urbanistica: c'è una totale assenza di azione programmatoria e l'assetto sociale è stato sconvolto da migrazioni interne di abbandono di ampie aree regionali e successiva concentrazione in specifici luoghi del territorio; a questo esodo corrisponde uno spreco del patrimonio abitativo e infrastrutturale ed inoltre un indebolimento del tessuto produttivo a cui consegue un uso del suolo non sufficientemente pianificato nelle aree di concentrazione. A questa situazione si aggiungono una scarsa conoscenza della realtà territoriale e la inesistenza in diverse realtà di apparati pubblici di pianificazione e gestione del territorio[142].

[139] Chiara Mazzoleni, *L'autonomia del Piano*, in *Le eredità di Astengo*, op.cit., pp. 47 - 52.

[140] Roberto Gambino; Mauro Volpiano, *Astengo, l'Ancsa e la costruzione di una politica per i centri storici*, op. cit., pp. 10 - 11.

[141] Giuseppe De Luca; Francesco Sbetti, *Le eredità di Astengo*, op. cit., p. 74.

[142] *Ibidem*, p. 75.

Di questo piano è importante ricordare il Documento n. 1 "Per una pianificazione operativa" del 1975 detto "Libretto rosso", il quale traccia il percorso da avviare per realizzare il disegno complessivo della riforma e definisce gli strumenti ed i mezzi per arrivare alla promulgazione della Legge urbanistica, si potrebbe considerare come un vero e proprio manuale di progettazione urbanistica di sintesi delle esperienze e delle teorie di Astengo.[143] Il Documento n. 10 "Per una efficace e democratica pianificazione e gestione urbanistica" del 1980 redatto alla fine della esperienza di governo in cui si traccia il bilancio dell'attività svolta in cui si ravvisa una prima forma di osservatorio dell'attività di pianificazione in Regione.
Accanto a norme generali volte alla salvaguardia del patrimonio storico, ambientale, naturale ed infrastrutturale si propone a carattere illustrativo l'uso del territorio a fini produttivi agricoli, industriali e artigianali. La pianificazione tenta di operare una ricucitura dei tessuti urbani periferici e della generale riqualificazione dell'ambiente urbano superando la zonizzazione del territorio introdotta dal D.M. 1444/1968.

Si possono individuare tre tematiche ricorrenti nell'operare politico di Astengo e sono: costruire le regole, diffondere l'uso delle regole, innovare le regole. Il modo in cui Astengo concepisce il rapporto tra urbanistica, politica e società vede la prima che svolge un ruolo guida per la seconda in favore di un equilibrato sviluppo della terza; questo confluisce nella stesura della Legge regionale su tutela ed uso del suolo. L'indirizzo politico generale è quello di contrapporre alla situazione piemontese degli anni '70, in cui la massiccia edificazione era andata oltre ogni rispetto delle previsioni di piano, una svolta politica articolata in una fase di riordino in cui si adeguano dei servizi urbani ed una fase che miri ad obbiettivi generali in costante verifica poiché la gestione del territorio a fini sociali comporta continui approfondimenti conoscitivi e continue verifiche di metodo. La Legge regionale propone il riordino delle finalità politiche ed il riuso del suolo e sollecita una crescita culturale e politica necessaria per poter ragionare consapevolmente nel futuro. Astengo si propone di superare la concezione della Legge 1150/1942 che prevede la distinzione in zone omogenee con piani articolati sulla destinazione d'uso di immobili, aree ed edifici ed in cui la partecipazione pubblica alla formazione ed alla critica del piano diventano elemento sostanziale e qualificante[144].

Astengo fu assessore alla Pianificazione e Gestione Urbanistica della Regione Piemonte dal 1975 al 1980. Si ricorda che nel panorama nazionale nel 1972[145] si diede avvio

[143] Mauro Giudice, *Giovanni Astengo nell'esperienza regionale piemontese*, in *Le eredità di Astengo*, op. cit., p. 85.

[144] *Ibidem*, pp. 88 – 90.

[145] Legge 25 febbraio 1972, n. 15 che converte in Legge il Decreto Legge 28 dicembre 1971, n. 1121 *Determinazione della data di inizio dell'esercizio delle funzioni da parte delle Regioni a statuto ordinario*.

all'esperienza regionale dotandole di alcune competenze, tra cui l'urbanistica, che verranno poi completamente trasferite con il D.P.R. 616/1977[146].

In quegli anni l'azione legislativa, amministrativa e politica della Regione si caratterizzava sotto due aspetti:

> «Il primo tendente a diffondere un modello di sviluppo consono all'obiettivo di tutela e uso del suolo e il secondo relativo al raggiungimento della pianificazione urbanistica generalizzata per l'intero territorio regionale»[147]

L'idea di fondo era quella di creare un sistema regionale uniformemente pianificato, abolendo il piano di fabbricazione a favore del Piano Regolatore generale, al fine di raggiungere il quadro programmatico definito dalla Regione; per realizzare ciò l'azione di Astengo si orientò su tre filoni: stesura di atti amministrativi, redazione di specifici documenti, grande ricerca sulla pianificazione in Piemonte.

Astengo vede nella pianificazione regionale un elemento per la definizione delle politiche economiche, prima ancora che uno strumento per orientare le trasformazioni territoriali che lo porterà a creare, in anticipo rispetto ai tempi nazionali, una programmazione attuata partendo dai bisogni dei Comuni per farli convergere in un unico e omogeneo disegno regionale.

Per Astengo, interprete del modello razionale che cerca un metodo per la pianificazione, problemi, fini ed obbiettivi sono stabiliti nel tempo e definiti in modo chiaro e mai ambiguo, l'interesse pubblico è il criterio per stabilire cosa è giusto e che cosa non lo è. Di fronte alla situazione del Piemonte in cui si trova ad operare decide di agire nel seguente modo: una fase transitoria fra la vecchia strumentazione urbanistica vigente e quella nuova in formazione, per consentire il recupero dei vecchi strumenti urbanistici.

Secondo Astengo esistono stretti rapporti tra la pianificazione ed i beni culturali e paesaggistici e l'analisi storica si deve declinare con la pianificazione e la progettazione a scala urbana e territoriale. Con la entrata in vigore della Legge urbanistica 56/77 tutti i 1210 Comuni piemontesi sono obbligati a redigere il Piano Regolatore costringendo di fatto la maggior parte dei comuni, che fino a quel momento avevano soltanto programmi di fabbricazione e regolamenti edilizi, a perimetrare gli abitati esistenti identificando i nuclei storici che saranno resi inedificabili fino all'approvazione del piano, così come previsto dalla Legge Ponte[148].

---

[146] Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 *Attuazione della delega di cui all'art. 1 della L. 22 luglio 1975, n. 382*.

[147] Mauro Giudice, *Giovanni Astengo nell'esperienza regionale piemontese*, in *Le eredità di Astengo*, op.cit., p. 84.

[148] Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 1967 *Istruzioni per l'applicazione della Legge 6 agosto 1967, n.765, recante modifiche ed integrazione alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150,* op. cit., art. 17

L’art. 24 discendeva dalle conclusioni della Commissione Franceschini che a sua volta aveva preso spunto dal Convegno Nazionale per la Salvaguardia e il Risanamento dei Centri Storici (Gubbio 17-19 settembre 1960),[149] si superavano le teorie ereditate dall’urbanistica fascista che consentivano di “diradare” e “sventrare” i centri storici. La Carta di Gubbio sosteneva che l’intero centro storico è un monumento e la Commissione Franceschini definiva la nozione di bene culturale come «tutto ciò che costituisce testimonianza materiale avente valore di civiltà».

Secondo l’art. 24 della Legge 56/77 le Amministrazioni comunali devono analizzare e censire il patrimonio culturale esistente all’interno dei propri confini e sottoporlo a tutela e valorizzazione, per Astengo tutto il territorio è storico ed ogni parte di esso deve essere analizzata con la stessa cura e lo stesso livello di dettaglio (come avvenne nel Piano di Assisi precedentemente citato)[150].

«Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi».

[149] Angelo Marzi, *Pianificazione e beni culturali: la formazione delle categorie concettuali e degli strumenti operativi negli anni di Astengo assessore della Regione Piemonte (1975-1980*), in *Atti e Rassegna Tecnica della società degli ingegneri e degli architetti Torino*, Anno 150 - LXXI - N. 1-2-3 – Dicembre 2017, p. 19.

[150] *Ibidem*, p. 18.

2.2 I beni culturali ambientali nella Legge Regionale 56/1977 e nella LUR 3/2013

La prima Legge urbanistica regionale in Piemonte è la Legge Regionale 56/1977 "Tutela ed uso del suolo"[151] di cui verranno analizzati soltanto gli articoli che riguardano il concetto di centro storico e i beni culturali.

All'art. 1 quando vengono spiegate le finalità della seguente Legge si parla di aspetti storici:

> «La Regione esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con la presente Legge, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi, con le seguenti finalità: […] 2) la conoscenza del territorio e degli insediamenti in tutti gli aspetti, fisici, storici, sociali ed economici […]»

Anche successivamente quando si parla dei contenuti del piano territoriale regionale esso definisce all'art. 5:

> «le porzioni di territorio da sottoporre a particolare disciplina ai fini della tutela e della valorizzazione dei beni storico-artistici ed ambientali, dei parchi e delle riserve naturali e delle aree di interesse paesaggistico e turistico […]»

Stabilisce anche all'art. 11 e successivi relativi alla pianificazione di livello comunale come il Piano Regolatore debba difendere il patrimonio storico-artistico, individuare gli edifici e complessi di importanza storico-artistica e delimitare i centri storici; si stabiliscono gli interventi ammissibili all'interno di tali zone dei centri storici ai sensi dell'art. 24 e essi dovranno essere contenute nelle norme di attuazione dei piani regolatori generali di ogni comune.

Al titolo IV - Norme per la formazione del Piano Regolatore generale comunale o intercomunale – si trova all'art. 24 "Norme generali per i beni culturali ambientali", il vero fulcro normativo sui beni culturali ed ambientali.

Leggendo il testo di questo articolo si nota come non è presente il termine "centro storico", sotto questo punto di vista si fa un passo indietro rispetto al dibattito degli anni '60 che ha il suo culmine nelle dichiarazioni della Carta di Gubbio in cui viene appunto ufficializzato il termine. L'intero territorio comunale diventa oggetto di interesse storico, si parla di insediamenti, nuclei urbani ed aree aventi carattere storico-artistico, documentario e paesaggistico. Tutto il territorio deve essere considerato storico e non solamente il "centro":

[151] Legge Regionale Piemontese 56/1977 *Tutela ed uso del suolo*, testo originale.

«[1] Il Piano Regolatore generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi: 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti; 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario; 3) le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art. 13, 7° comma, lettera a) della presente Legge.

[2] Sulle carte di piano devono essere evidenziati, in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltreché le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale.

[3] Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

[4] Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati dal Piano Regolatore e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 38, 39, 41, 41 bis e 43 della presente Legge, nel rispetto dei seguenti principi: a) gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497, e 1° giugno 1939, n. 1089 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al successivo 8° comma; b) in assenza di strumenti urbanistici esecutivi ed in attesa della loro approvazione, le parti di tessuto urbano di più recente edificazione e gli edifici privi di carattere storico, artistico e/o documentario sono disciplinati da specifiche norme, anche ai fini dell'eliminazione degli elementi deturpanti ed atte a migliorare la qualità del prodotto edilizio; c) le aree libere di elevato valore ambientale devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal Piano Regolatore; d) non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art. 40.

[5] Il Piano Regolatore individua, fra gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, quelli che sono ammissibili a concessione singola.

[6] All'interno degli insediamenti di cui ai commi precedenti sono garantiti il riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e l'organizzazione della viabilità interna, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico.

[7] Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

[8] Le operazioni di restauro e risanamento conservativo hanno per obiettivo: a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali; b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli

precedenti, senza alcuna modifica ne' volumetrica ne' del tipo di copertura; c) la preservazione del tessuto sociale preesistente: a tale fine il Piano Regolatore generale, nell'ambito dell'insediamento storico, non può prevedere, di norma, rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare residenziali, artigianali e di commercio al minuto, evitando la localizzazione di nuovi complessi direzionali.

[9] Per favorire un'ordinata esecuzione delle opere di restauro conservativo, da attuare anche a mezzo delle leggi 18 aprile 1962, n 167, 22 ottobre 1971, n 865, e successive modificazioni e integrazioni e della Legge 5 agosto 1978, n. 457, il Piano Regolatore generale fissa i modi per la programmazione degli interventi e per il prioritario allestimento di alloggi di rotazione, al fine di garantire il rialloggiamento agli abitanti preesistenti, soprattutto a coloro che svolgono attività economiche nell'agglomerato storico.

[10] Il Piano Regolatore generale indica i modi per la progettazione esecutiva con l'individuazione delle zone di recupero di cui al precedente art. 12, nonché delle porzioni di tessuto in cui è obbligatorio il ricorso preventivo ai piani particolareggiati e di quelle in cui è ammesso l'intervento singolo di cui al successivo articolo 48.

[11] Spetta altresì al Piano Regolatore generale individuare, nel rispetto delle competenze statali, le aree di interesse archeologico e fissare norme per la loro tutela preventiva; qualsiasi mutamento allo stato dei luoghi di queste aree deve essere previsto in sede di piano particolareggiato.

[12] L'individuazione degli agglomerati, dei nuclei, degli edifici singoli e dei manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale, nonché delle aree di interesse archeologico, è svolta in sede di elaborazione di Piano Regolatore generale e concorre alla formazione dell'inventario dei beni culturali ambientali, promosso dalla Regione, cui spettano le operazioni di verifica e di continuo aggiornamento.

[13] Il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.»

Di seguito verrà riportato il testo della Legge regionale 3/2013 con evidenziate in blu le modifiche apportate rispetto alla Legge 56/77, a partire dal titolo dell'art. 24 che diventa "Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici":

«[1] Il Piano Regolatore generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi: 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti; 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario; 3) le aree di interesse paesaggistico ambientale, di cui all'art. 13, 7° comma, lettera a) della presente Legge.

[2] Sulle carte di piano devono essere evidenziati, in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltreché le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-paesaggistica.

[3] Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

[4] Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli articoli 38, 41, 41 bis e di cui all'articolo 43, comma 8, nonché dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui alla Legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179), nel rispetto dei seguenti principi: a) gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, sono soggetti, secondo le modalità di cui al comma 5: 1) a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma 8; 2) quando puntualmente previsto dal PRG, agli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione; b) gli edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a): 1) sono soggetti agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, tramite titolo abilitativo edilizio diretto; 2) sono soggetti agli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, se puntualmente individuati come edifici per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione nel PRG; 3) in assenza della puntuale individuazione nel PRG e nei casi in cui non è espressamente vietato dal PRG stesso, gli interventi di cui alla lettera b), numero 2), sono ammissibili previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo formato e approvato ai sensi dell'articolo 40, esteso a tutta l'area oggetto d'intervento; c) le aree libere di elevato valore paesaggistico e ambientale devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal Piano Regolatore; d) non sono ammessi, di norma, interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'articolo 40.

[5] Il PRG individua, fra gli interventi di cui al comma 4, lettera a), quelli che sono ammissibili con titolo abilitativo edilizio diretto e quelli soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

[6] All'interno degli insediamenti di cui ai commi precedenti sono garantiti il riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e l'organizzazione della viabilità interna, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico.

[7] Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

[8] Le operazioni di restauro e risanamento conservativo hanno per obiettivo: a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali; b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura; c) la preservazione del tessuto sociale preesistente: a tale fine il Piano Regolatore generale, nell'ambito dell'insediamento storico, non può prevedere, di norma, rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare residenziali, artigianali e di commercio al minuto, evitando la localizzazione di nuovi complessi direzionali.

[9] Per favorire un'ordinata esecuzione delle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, il PRG fissa i modi per la programmazione degli interventi e per il prioritario allestimento di alloggi di rotazione, al fine di garantire il rialloggiamento agli abitanti preesistenti, soprattutto a coloro che svolgono attività economiche nell'agglomerato storico.

[10] Il Piano Regolatore generale indica i modi per la progettazione esecutiva con l'individuazione delle zone di recupero di cui al precedente art. 12, nonché delle porzioni di tessuto in cui è obbligatorio il ricorso preventivo agli strumenti urbanistici esecutivi e di quelle in cui è ammesso l'intervento singolo di cui al successivo articolo 48.

[11] Spetta altresì al Piano Regolatore generale individuare, nel rispetto delle competenze statali, le aree di interesse archeologico e fissare norme per la loro tutela preventiva; qualsiasi mutamento allo stato dei luoghi di queste aree deve essere previsto in sede di piano particolareggiato.

[12] L'individuazione degli agglomerati, dei nuclei, degli edifici singoli e dei manufatti di interesse storico-artistico e/o paesaggistico, nonché delle aree di interesse archeologico, è svolta in sede di elaborazione di Piano Regolatore generale e concorre alla formazione dell'inventario dei beni culturali e paesaggistici, promosso dalla Regione, cui spettano le operazioni di verifica e di continuo aggiornamento.

[13] Il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori paesaggistici compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico».

2.2.1 Il commento ad alcuni contenuti dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77

A seguito della lettura del testo normativo regionale si punta ora ad approfondire alcuni commi ritenuti particolarmente interessanti e riguardanti il centro storico.

Comma **[1]**

Analizzando attentamente il lessico utilizzato, l'articolo parla di *beni culturali ambientali* in riferimento a insediamenti urbani, a nuclei minori, a monumenti isolati, a singoli edifici e ad aree di interesse paesistico e ambientale. Si fa un chiaro riferimento ai contenuti della Commissione Franceschini in quanto è proprio essa a definire come beni culturali ambientali «le zone corografiche costituenti paesaggi, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, e le zone delimitabili costituenti strutture insediative, urbane e non urbane, che, presentando particolare pregio per i loro valori di civiltà, devono essere conservate al godimento della collettività»[152].

Sono tutelati gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale ed è proprio in questa definizione che ricade il centro storico, considerato nel suo insieme come una struttura unica che comprende al suo interno un insieme di edifici. Si trasforma la visione del paesaggio visto prima come elemento naturale statico e successivamente come un insieme urbanizzato di strutture e forme[153].

Le leggi vigenti a cui si riferisce sono le Leggi 1089/1939 e 1497/1939 che tutelano rispettivamente le cose di interesse storico artistico e le bellezze naturali. L'artico 24 introduce una lettura fatta dal comune, che non rientra tra i "vincoli", ma è una norma di piano per individuare e vincolare i beni che non rientrano nelle leggi di tutela vigenti, come ad esempio i monumenti isolati, i singoli edifici civili e rurali ed i manufatti. Di seguito si vedrà come nei piani regolatori analizzati in seguito, ad esempio le cascine vengano salvaguardate ed individuate appunto dall'art. 24. Grazie alla figura di Giovanni Astengo oltre ai contenuti espressi dalle leggi nazionali sono convogliati nella Legge Regionale anche i contenuti delle considerazioni finali della Commissione Franceschini di cui ha fatto parte.

Un'ulteriore riflessione si riferisce al fatto che viene individuato il livello comunale come quello più adatto al riconoscimento di beni culturali ambientali che non vengono individuati dalla Legge perché si presuppone che il livello comunale sia più prossimo al territorio e che lo conosca meglio. Come spesso accade, tuttavia, molti comuni riconoscono di non avere le competenze necessarie per individuare tali beni e si affidano a professionisti esterni che hanno una migliore esperienza.

[152] Atti della Commissione Franceschini, Dichiarazione XXXIX *I beni culturali ambientali*, op. cit.

[153] Giovanni Astengo*, Tutela e valorizzazione dei beni culturali ambientali*, op. cit.

Comma **[4]**

I beni culturali ambientali individuati nel comma 1, hanno bisogno di specifiche norme che ne permettano la tutela e la valorizzazione poiché sono portatori di valori importanti. Il Piano Regolatore si occupa della loro tutela e valorizzazione attraverso Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) quali: il Piano Particolareggiato (PP), il Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP), il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR) ed il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC). Astengo anche in questo caso porta con sé le sue idee di pianificazione, basti ricordare come nel suo Piano di Assisi si dotò di due piani particolareggiati che sono stati ritenuti necessari a codificare, in modo preciso, la conservazione e la trasformazione dei singoli elementi costitutivi dell'ambiente urbano.

I beni individuati ai sensi delle leggi del 1939, sono soggetti esclusivamente ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, mentre gli strumenti urbanistici esecutivi individuati in precedenza sono funzionali a normare il resto dell'edificato urbano. Si ha quindi una separazione dei SUE a seconda della tipologia di edificio su cui si deve intervenire.

Comma **[8]**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono destinati agli edifici tutelati dalle leggi del 1939, dal momento che hanno un approccio più attento a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante opere che rispettino gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Si utilizzano proprio questi due tipi di intervento per le loro caratteristiche di conservazione dei caratteri originali, che non si ha in altri tipi di intervento. Per un osservatore disattento possono sembrare simili ad esempio ad una ristrutturazione edilizia, quest'ultima tuttavia comporta una vera e propria trasformazione che porta ad un edificio diverso dal precedente. L'idea generale che orienta gli interventi sulla città antica è la conservazione del tessuto sociale preesistente mantenendo le sue funzioni e le sue destinazioni d'uso originali. La conservazione è il motivo principale per cui molti studiosi ed esperti di cui si è parlato in precedenza, come ad esempio Antonio Cederna, hanno lottato.

Tra i suggerimenti che Astengo individua emerge l'importanza di destinare dei fondi al risanamento dei quartieri malsani ed al restauro dei quartieri storici, visto che «senza un coraggioso intervento legislativo […] una grande parte del patrimonio edilizio e ambientale del nostro Paese, ormai degradato da anni di mancata manutenzione, è destinato ad una rapida distruzione»[154]. Per l'urbanista torinese risulta quindi fondamentale, in questa prospettiva, agire sul patrimonio esistente attraverso Piani Particolareggiati e "comparti di risanamento".

[154] Giovanni Astengo, *Temi urbanistici per la prossima legislatura*, in *Urbanistica*, XXIII, op.cit., p. 2.

2.3 I centri storici nel Piano Territoriale Regionale (2011)

Il Piano territoriale regionale, adottato nel 2008 ed approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, è lo strumento che lega insieme la programmazione regionale e l'effettiva vocazione del territorio. Definisce le strategie e gli obbiettivi di livello regionale e ne affida l'attuazione ad enti che operano a scala provinciale e locale, nel rispetto dei principi di sviluppo dello spazio europeo e delle politiche di coesione sociale ed è incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi della sussidiarietà e copianificazione[155].

Le normative si concentrano su indirizzi e direttive tenendo conto delle strategie provenienti da altri livelli di pianificazione in un'ottica di collaborazione reciproca nel maggiore rispetto possibile del principio di sussidiarietà in cui però la Regione si tiene il potere ultimo di verifica della coerenza degli obbiettivi da lei dichiarati con il PTR. Il piano è diviso in cinque parti in cui si inizia descrivendo la natura del piano, successivamente sono espresse le modalità e gli strumenti di attuazione ed infine vengono spiegate le cinque strategie del piano. Infine come cartografia troviamo delle tavole di conoscenza in cui ognuna rappresentante una diversa strategia e tavole di progetto che illustrano i principali scenari ed indirizzi di sviluppo.

Il piano, in coerenza con l'art. 5 della L.R. 56/77, si compone di tre parti diverse che interagiscono tra loro e sono: il quadro di riferimento che offre una lettura critica del territorio regionale in tutte le sue componenti; una parte strategica che individua gli interessi da tutelare e gli assi strategici di sviluppo; una parte statutaria volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio. Il PTR persegue tre obbiettivi che sono: la coesione territoriale che ne rappresenta la componente strategica ed è da ricercare nella dimensione territoriale della sostenibilità, la creazione di uno scenario policentrico che riconosca i sistemi urbani all'interno delle reti, la copianificazione con l'introduzione di nuovi strumenti di governance.

L'analisi del sistema regionale ha portato in accordo con il PPR alla definizione di cinque strategie comuni, le quali a loro volta sono articolate in obbiettivi generali e specifici:

- Strategia 1 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio, tesa a sostenere: l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale e storico-culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, la rivitalizzazione delle "periferie" montane e collinari, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate;

[155] Definizione del Piano Territoriale Regionale sul sito della Regione Piemonte, per maggiori informazioni: https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambienteterritorio/territorio/piano-territoriale-regionale-ptr (consultato il 21/09/2020).

- Strategia 2 - Sostenibilità ambientale, efficienza energetica, è finalizzata: a promuovere l'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica, perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.
- Strategia 3 - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica, volta a: rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione europea.
- Strategia 4 - Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva, individua: le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale.
- Strategia 5 - Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali, coglie: le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/ pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

Per perseguire tali strategie ogni obbiettivo avrà a sua volta: indirizzi che consistono in disposizioni di orientamento rivolti ai diversi livelli di governo del territorio, direttive che costituiscono disposizioni vincolanti la cui attuazione comporta l'adozione di adeguati strumenti da parte dei soggetti della pianificazione territoriale, le prescrizioni incidono direttamente sui beni disciplinati regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite e devono trovare piena ed immediata osservanza; il PTR contiene solamente indirizzi e direttive.
Il PTR articola il territorio regionale in: quadranti che sono aggregati territoriali vasti per comprendere meglio le dinamiche evolutive e le relazioni che interagiscono sul territorio, questa ultime possono riguardare i più diversi ambiti come ambiente, paesaggio, beni culturali, identità locali, turismo, ecc. Questi mattoni di base, che si trovano a metà strada tra il livello locale e quello provinciale sono gli ambiti di integrazione territoriale (Ait) «ambiti nei quali è possibile evidenziare le relazioni di prossimità tra fatti, azioni, e progetti che coesistono e interagiscono negli stessi luoghi»[156] che sono un insieme di comuni gravitanti su un centro urbano principale e sono ottimali per costruire strategie di sviluppo condivise, ne sono stati individuati 33.

Leggendo le **Norme di Attuazione** del PTR dopo una prima parte sulla natura, caratteri e contenuti del PTR e tutta una serie di articoli che normano l'attuazione del piano si trova la parte III, in cui sono normati gli elementi che compongono le cinque strategie. La parte che riguarda il centro storico è contenuta nella prima strategia:

Strategia 1 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio; che comprende i seguenti articoli:

[156] Piano Territoriale Regionale, *Relazione Illustrativa*, p. 66.

Art. 16. Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio; Art. 17. Valorizzazione del policentrismo piemontese; Art. 18. La riqualificazione dell'ambiente urbano; Art. 19. I centri storici; Art. 20. Le aree urbane esterne ai centri storici; Art. 21. Gli insediamenti per attività produttive; Art. 22. La rete commerciale; Art. 23. Le reti turistiche integrate; Art. 24. Le aree agricole; Art. 25. Territori di notevole interesse ambientale e paesaggistico; Art. 26. Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura; Art. 27. Le aree rurali periurbane; Art. 28. I territori di collina; Art. 29. I territori montani.

Art. 19. "I centri storici"

[1] Il PTR individua i centri storici di maggiore rilievo (tav. A) la cui consistenza e qualità connotano il territorio regionale, sulla base delle analisi e degli studi del PPR che riconosce il sistema complessivo dei centri storici piemontesi.

[2] Gli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello, in coerenza con il PPR, garantiscono, oltre alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione anche con riferimento all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, terziarie e di servizio, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici e degli spazi di antica formazione.

[3] Il piano territoriale provinciale, in coerenza con il PPR, oltre a contenere eventuali direttive, indirizzi e prescrizioni per la pianificazione locale finalizzate a specifiche esigenze di tutela e di governo dei processi di riorganizzazione del territorio, si occupa di:
a) riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra i centri storici ed i sistemi ambientali, storico-culturali e infrastrutturali;
b) individuare il sistema dei centri storici minori, dei monumenti e degli edifici di rilievo storico, artistico, testimoniale, in coerenza e approfondimento del PPR e del PTR, e definire, in ragione dei diversi caratteri e tipologie territoriali, indirizzi per il loro recupero e la loro valorizzazione.

[4] Il piano locale, in coerenza con il piano territoriale provinciale, disciplina gli interventi nei centri storici elaborando specifiche normative per la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite:
a) la perimetrazione dei centri storici e degli ambiti di interesse storico e artistico, a partire dall'individuazione già presente nelle perimetrazioni urbanistiche vigenti;
b) la schedatura delle unità edilizie ricomprese in tali perimetrazioni, finalizzata a documentare le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione e/o di alterazione più o meno grave, da assumere come fondamento della classificazione di valore;
c) la definizione di una normativa edilizia (modalità di intervento, tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie, ecc.), coerente con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici
d) la definizione di criteri e indirizzi volti a razionalizzare la circolazione e l'individuazione di spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto dei centri storici valorizzando la mobilità intermodale;

[5] Nei centri storici la pianificazione locale garantisce, oltre alla tutela dei tessuti storici, la morfologia dell'edificato, il rapporto con l'ambiente circostante, la salvaguardia e la rifunzionalizzazione degli spazi liberi.

TAVOLA A "Strategia 1 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio"

In questo elaborato di Piano (Fig. 3) vengono inseriti alcuni elementi interessanti che mostrano su carta ciò che è presente nella normativa riguardo alla prima delle cinque strategie.

Molto intuitivamente si nota come sia presente la gerarchia urbana dei diversi centri abitati secondo quanto è definito dal PTR, che li distingue, a seconda della importanza che ricoprono sul territorio dovuta dai servizi presenti, in: metropolitano, superiore, medio ed inferiore.

Vengono anche individuati i centri storici di maggiore rilievo secondo quanto dettato dal comma 1 dell'art. 19 esaminato in precedenza, secondo cui «l'individuazione di tali centri è stata fatta sulla base delle analisi e degli studi del PPR che riconosce il sistema complessivo dei centri storici piemontesi». Nonostante le richieste alla Regione Piemonte non si è riusciti ad avere una risposta in merito ai rilevamenti effettuati per definire tale distinzione, dal momento che il testo fa riferimento agli studi del PPR si è andati a confrontare i due piani e si è notato come la classificazione dei centri storici di maggior rilievo del PTR corrisponda ai centri di 1° e 2° rango individuati dal PPR[157].

Ulteriore allegato cartografico di supporto alla precedente è quello del "Patrimonio architettonico, monumentale ed archeologico" in cui si evidenzia in ogni ambito Ait (il numero dell'ambito è stato aggiunto in un secondo momento e non è presente nell'originale) la presenza di beni censiti al 2008 indicandola come alta, media e bassa. Non si conoscono i criteri adottati o altre informazioni riguardo a questo censimento. Si nota come l'ambito 9 in cui ricade Torino sia l'unico ad avere una percentuale alta di tale valore, troviamo una presenza media negli ambiti in cui è presente un comune capoluogo ed una presenza bassa infine nel resto del territorio.

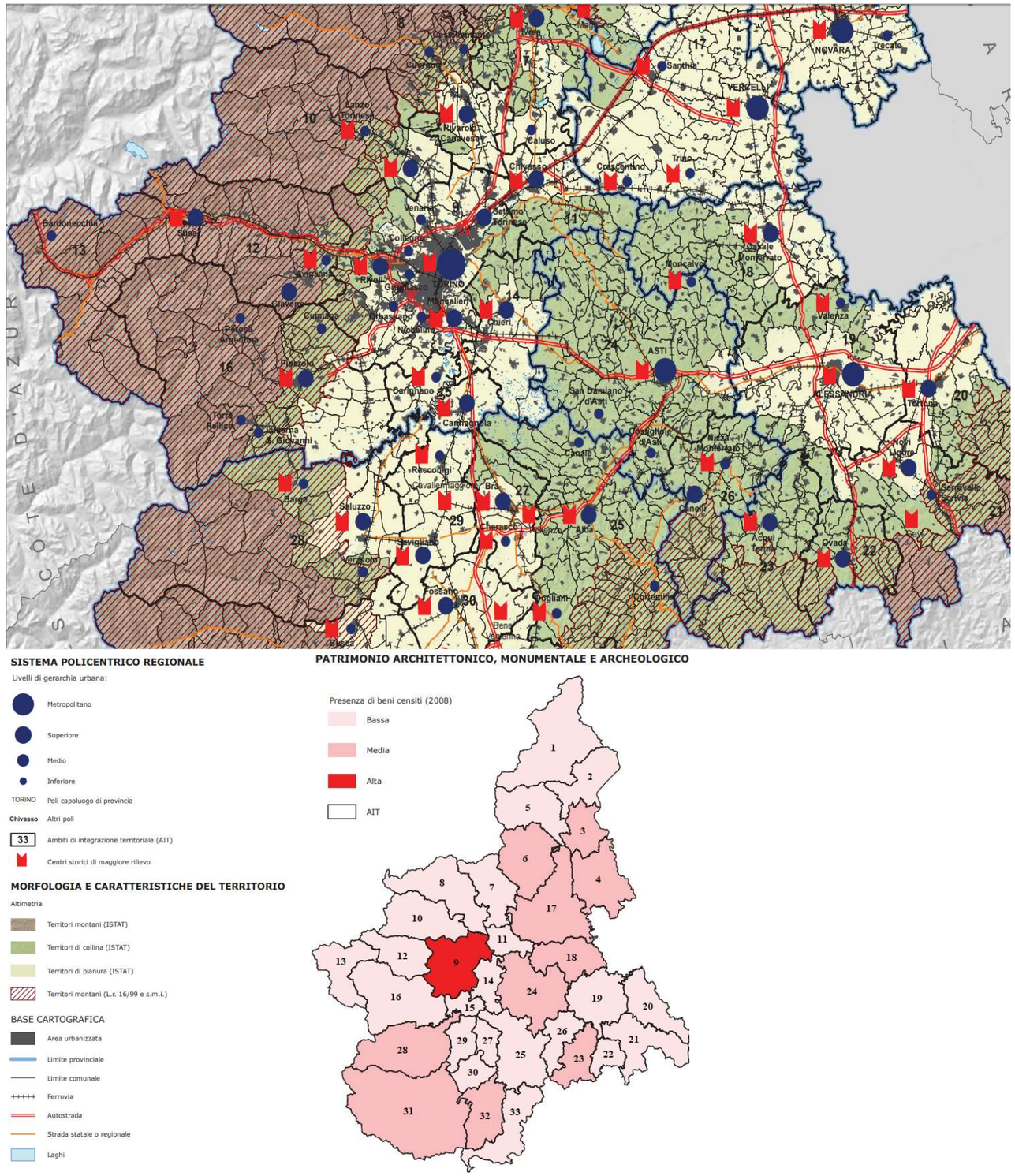


Figura 3_Tavola A "Strategia 1 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio" (Fonte: Elaborati del PTR)

[157] Piano Paesaggistico Regionale, *Norme tecniche di attuazione*, art. 24 *Centri e nuclei storici*, p. 39.

2.4 I sistemi storici territoriali ed i centri storici nel Piano Paesaggistico Regionale (2017)

Il Piano paesaggistico regionale, approvato con D.C.R. 233-35836 del 3/10/2017, sulla base di un accordo tra il MiBAC e la Regione Piemonte, è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il piano è legato al PTR in quanto con esso costituisce un atto complementare volto alla gestione, alla salvaguardia, alla valorizzazione e riqualificazione della Regione. Con il PTR condivide obbiettivi comuni e le cinque strategie elencate in precedenza. Il piano costituisce un atto di pianificazione regionale improntata sui principi dello sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, salvaguardia e promozione dei valori paesaggistici.

Il PPR si pone come strumento[158] di:
- conoscenza in quanto costituisce un "atlante" complessivo che descrive il territorio piemontese riconoscendone i valori identitari, le principali criticità presenti, rappresenta una visione unitaria della regione; per costruire un solido quadro conoscitivo si è sviluppato un ampio ventaglio di approfondimenti tematici riguardanti i seguenti assi: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo;
- programmazione in quanto contiene le linee strategiche volte alla tutela del paesaggio e ad un migliore utilizzo del territorio e nella sua parte strutturale che contiene obbiettivi che porteranno all'attuazione di politiche consapevoli di rigenerazione e valorizzazione del territorio volta alla qualificazione e salvaguardia delle sue risorse;
- pianificazione in quanto i contenuti del PPR sono di riferimento per tutti i livelli amministrativi sottostanti;
- regolazione in quanto contiene nella sua parte prescrittiva misure di tutela che traducano i riconoscimenti dei valori, riscontrati nella fase di conoscenza, in effettivi disposizioni normative finalizzate a attuare quanto previsto dal piano.

Nell'analizzare gli aspetti considerati nella fase di conoscenza per contestualizzare il tema del centro storico si sono approfonditi i seguenti:

La **componente storico-culturale**[159] ha potuto avvalersi di esperienze pregresse e ricerche già svolte, come la "Carta delle aree ambientali antropizzate e dei beni

[158] Piano Paesaggistico Regionale, *Fascicolo illustrativo dei principali contenuti*, 10/10/2017, p. 6.

[159] Piano Paesaggistico Regionale, *Relazione illustrativa*, p. 18.

culturali, architettonici e urbanistici"[160] di Giampiero Vigliano, a cui sono seguiti ulteriori integrazioni ed ulteriori studi. Egli classifica i beni urbanistici[161] ed individua come la mancanza di analisi esaustive su tale patrimonio è la regola, e quelle svolte sono solitamente insufficienti e poco attendibili. Qualunque centro storico, se non si conosce a fondo fin nella minuta realtà, è una sorta di trabocchetto in grado di rendere ardua la vita a qualsiasi amministrazione. I dilemmi che si propongono sono: per chi tutelare, a quali usi, con quali mezzi e da parte di chi, con la complessità del come, ingigantita dalla dimensione fisica del bene. Dalla vastità e dall'intreccio delle relazioni, delle funzioni, degli interessi[162].

Oltre al lavoro di individuazione di elementi puntuali, si è voluto affiancare un insieme di sistemi che condizionano significativamente il territorio, il filtro usato per la selezione è stato quello di individuare beni che nel loro complesso possono costituire indicatore significativo di un sistema di valenza sovralocale.
L'analisi si è fondata sulla primarietà attribuita alla strutturazione storica dell'insediamento del territorio e al relativo sistema della viabilità, sia come elemento di organizzazione territoriale, sia come elemento fondamentale della percezione contemporanea. Per le strade si è scelto di indicare per successive fasi d'impianto i principali sistemi di età romane, medievale, moderna, contemporanea privilegiando i sistemi della viabilità regionale e sovraregionale che ancora oggi sono fondamentali. Per quanto riguarda i sistemi di relazione e relativi ruoli degli insediamenti piemontesi si è proceduti con una classificazione articolata in:
- città capitali e dominanti, sedi diocesane, centri amministrativi storicamente consolidati;
- centri amministrativi e di mercato di rilievo subregionale, centri a specializzazione funzionale di rilevanza regionale;
- centri con forte identità morfologica, centri di riconoscibile complessità funzionale; centri specializzati di rilevanza subregionale; insediamenti abbandonati noti attraverso indagini archeologiche.

È così emerso come solo alcune città nel corso della storia abbiano avuto due o più funzioni e valenze di rilievo regionale.
Terminato il lavoro di analisi si possono infine delineare alcune tracce essenziali della sedimentazione storica regionale: grande ricchezza della struttura insediativa

[160] Giampiero Vigliano, *Carta delle aree ambientali antropizzate e dei beni architettonici e urbanistici*, Torino, Regione Piemonte, Stamperia artistica Nazionale, 1990, 2 voll.

[161] *Ibidem*, p. 54.
«Beni ambientali urbanistici: comprendenti gli insiemi di oggetti che formano elementi complessi di agglomerazioni e che costituiscono unità rappresentative sotto il profilo del documento storico specificatamente urbanistico […] anche se i singoli elementi costitutivi non rivestono caratteri storico-artistici di particolare rilevanza».

[162] *Ibidem*, p. 59.

costituita dal consolidamento delle fondazioni romane e soprattutto medioevali, gli insediamenti oggi di rilievo sono già presenti agli albori dell'età moderna e sono poche le città romane di rilievo che vengono abbandonate e sono presenti molte testimonianze di numerosi trasferimenti e accentramenti residenziali nel corso del medioevo.

Nella componente **morfologica-insediativa,** dopo una lettura completa dei caratteri strutturali e dei fattori che hanno influenzato i percorsi evolutivi, sono state individuate 15 differenti morfologie insediative; esse sono riconoscibili come parti omogenee di territorio, per conformazione, caratteri, fattori, usi del suolo, densità dei tessuti edificati e maglia del tessuto agrario, con riferimento alle differenti epoche storiche ed ai fenomeni di trasformazione che ne hanno condizionato gli sviluppi[163].

Si può individuare come il centro storico possa essere ricompreso nelle seguenti morfologie insediative:

- Urbane consolidate dei centri maggiori

Aree densamente costruite, con organizzazione complessa dello spazio pubblico, prevalentemente sedimentate e nodo del sistema territoriale della viabilità storica, con persistenza di fattori strutturanti l'insediamento (strada, acque, geomorfologia, nucleo iniziale), connotate da:
a) complessa morfologia di impianto sedimentata storicamente, con tipologie edilizie urbane prevalentemente dense e diffusa presenza di edifici monumentali di interesse storico culturale; […][164]

- Urbane consolidate dei centri minori

Aree densamente costruite, con organizzazione elementare dello spazio pubblico, prevalentemente sedimentate e interessate dal sistema territoriale della viabilità storica, con persistenza dei fattori strutturanti l'insediamento (strada, acque, geomorfologia, nucleo iniziale), connotate da:
a) morfologia di impianto per lo più riconducibile a fattori di strutturazione storici unitari, con emergenza di pochi complessi edilizi o monumentali rilevanti e relativa

[163] Piano Paesaggistico Regionale, *Relazione illustrativa*, p. 31.

[164] «b) presenza di servizi e attrezzature polarizzanti con ruolo non solo urbano;
c) complessa strutturazione degli spazi pubblici, organizzati in rete viaria gerarchizzata a partire da assi storici territoriali, oggetto di investimenti e di progetti di qualificazione che hanno storicamente generato effetti di integrazione sociale e d'immagine identitaria rilevanti per la comunità locale;
d) immersione, salvo casi particolari, in un contesto urbanizzato costituito da tessuti continui o meno, con bordi e punti di porta leggibili nel disegno urbano e contatti diretti con aree rurali o di valore naturalistico ridotti ad episodici affacci su fasce fluviali o versanti acclivi;
e) bassa rilevanza paesaggistica dall'esterno salvo che per l'emergenza di edifici e complessi con ruolo di segni territoriali e al contrario alta carica iconica e identitaria negli spazi pubblici interni, per lo più senza relazione percettiva con il paesaggio esterno».

dipendenza del resto del nucleo, composto di tipologie edilizie in parte urbane e in parte rurali trasformate;
b) significativa presenza di fattori strutturanti (versanti pedemontani e pedecollinari, crinali, terrazzi, strade territoriali) nell'insediamento storico, spesso trascurati dalle espansioni più recenti, ma ancora determinanti per le regole di impianto e di sviluppo insediativo organico;
[…][165]
f) presenza di aree e immobili di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica, espressione di una forma di utilizzo del suolo orientata ad usi turistici storicamente consolidati, determinati dalla attrattività dei luoghi e dalla presenza di infrastrutture storiche.

Come emerso nella consultazione del PTR, la strategia di piano che può interessare dinamiche legate al centro storico è la prima, ovvero quella di riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio, la quale si compone dei seguenti obbiettivi generali e specifici:

1.1. VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI

1.2. SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA' E DEL PATRIMONIO NATURALISTICOAMBIENTALE

1.3. VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI
1.3.1 Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio
1.3.2 Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesaggistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale

[165] «c) strutturazione degli spazi pubblici semplice ma organica con il disegno di impianto, spesso generata da un tratto di una viabilità corredato da componenti urbane elementari storicamente sedimentate (piazze, tratti porticati, fronti commerciali) e spesso bypassato da circonvallazioni che consentono un utilizzo a traffico limitato della strada di attraversamento;
d) immersione, salvo casi particolari, in un contesto in parte urbanizzato a bassa densità e in parte rurale, con effetti di bordo urbano e in qualche caso di porta ancora leggibili e costituenti l'immagine identitaria più importante;
e) alta rilevanza paesaggistica dall'esterno salvo i casi di prevalenza di espansioni incontrollate, con emergenza degli skyline o dei bordi, e minore carica iconica e identitaria all'interno, quasi in ogni caso riconducibile ai soli siti di pertinenza e di contesto di beni monumentali (castelli, complessi religiosi) storicamente dominanti».

1.3.3 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza

1.4. TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO

1.5. RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO

1.6. VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI

1.7. SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI

1.8. RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA

1.9. RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE

Con le **norme di attuazione** il piano disciplina la pianificazione del paesaggio e detta attraverso le sue norme, previsioni, costituite da: indirizzi, direttive, prescrizioni e obbiettivi di qualità paesaggistica. Le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione e quelle contenute nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte sono immediatamente operanti, mentre gli indirizzi e direttive dovranno essere recepiti dai livelli di pianificazione sottostanti. Dalla lettura delle norme di attuazione si evince che nella Parte IV – "Componenti e beni paesaggistici" vengono racchiuse le norme sulle componenti e sui beni paesaggistici, esse sono:

Art. 21. Disciplina generale delle componenti di interesse storico-culturale; Art. 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario; Art. 23. Zone d'interesse archeologico; Art. 24. Centri e nuclei storici; Art. 25. Patrimonio rurale storico; Art. 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo; Art. 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico; Art. 28. Poli della religiosità; Art. 29. Sistemi di fortificazioni.

Art. 24 "Centri e nuclei storici"

[1]. Il Ppr riconosce tutti i centri e nuclei storici piemontesi quali testimonianze del valore storico e documentario e dell'identità culturale regionale.

[2]. Il Ppr identifica i principali insediamenti storicamente consolidati e distingue nella Tavola P4 e negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e.:

a. Torino e i centri di I, II e III rango, intesi rispettivamente come:
   I. città capitali e dominanti, sedi diocesane, centri amministrativi (capoluoghi di provincia di antico regime);
   II. centri amministrativi e di mercato di rilievo subregionale o con specializzazione funzionale di rilevanza regionale;
   III.centri di rilievo locale.

b. la struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica:
I. permanenza archeologica di fondazioni romane e protostoriche;
II. reperti e complessi edilizi isolati medioevali;
III.insediamenti di nuova fondazione di età medievale (villenove, ricetti);
IV. insediamenti con strutture signorili e/o militari che ne caratterizzano identità e morfologia;
V. insediamenti con strutture religiose caratterizzanti identità e morfologia;
VI. rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna (XVII-XVIII secolo), incluse le residenze sabaude normate all'articolo 33, quali Siti inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco;
VII. rifondazioni o rilevanti trasformazioni urbanistiche di età contemporanea (XIX-XX secolo) e complessi di rilievo storicodocumentario di architettura del '900.

[3]. Con riferimento agli insediamenti di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:
a. conservazione attiva dei valori a essi associati;
b. valorizzazione dei sistemi di relazioni;
c. miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.

Direttive

[4]. I piani territoriali provinciali verificano la propria ripartizione dei centri sulla base della classificazione operata dal Ppr con riferimento alle categorie di cui al comma 2 del presente articolo e ai criteri di cui all'articolo 21, comma 4.

[5]. In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977:
a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;
b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione:
I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;
II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;
III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2;
IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito;
V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31;
c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione:

I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbiche e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti);

II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i coni visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità;

III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere;

IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della corona di delitie, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini;

V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi;

d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante:

I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a:

- evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;
- evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;
- evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.

II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitino di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.

Al termine delle norme di attuazione nell'**allegato B** "Obbiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio" sono elencati tutti i comuni che appartengono ad ogni ambito e vengono dettati gli obbiettivi di qualità paesaggistica e le relative linee di azione per ogni ambito.

Nelle **schede degli ambiti di paesaggio**, che sono normati dagli art. 9[166] e art. 10[167], il Piano paesaggistico individua 76 "ambiti di paesaggio" nel territorio regionale la cui delimitazione si basa sulla: evidenza degli aspetti geomorfologici; presenza di ecosistemi naturali; presenza di sistemi insediativi storici esistenti; diffusione consolidata di modelli colturali e culturali. Sulla base dell'aggregazione di questi ambiti vengono evidenziati 12 macroambiti, che rappresentano una mappa dei paesaggi identitari del Piemonte e suddividono il territorio non soltanto in ragione delle caratteristiche geografiche, ma anche alla luce delle componenti percettive; essi a loro volta possono essere raggruppati in 7 categorie generali di paesaggio.

[166] Art. 9 *Articolazione del territorio in ambiti e unità di paesaggio*
«[1]. Il Ppr, ai sensi dell'articolo 135 del Codice, in ragione delle caratteristiche paesaggistiche rilevate articola il territorio regionale in 76 ambiti di paesaggio (Ap) che costituiscono complessi integrati di paesaggi locali differenti.
[2]. I 76 ambiti di paesaggio, al fine di rappresentare la mappa dei paesaggi identitari del Piemonte, sono stati aggregati in 12 macroambiti, omogenei sia rispetto alle caratteristiche geografiche sia rispetto alle componenti percettive, individuati nella Tavola P6.
[3]. Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in 535 unità di paesaggio (Up), intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile. Le Up sono raccolte in 9 tipologie normative specificate all'articolo 11, individuate sulla base degli aspetti paesaggistici prevalenti, con riferimento all'integrità, alla rilevanza e alle dinamiche trasformative che le caratterizzano.
[4]. Gli ambiti e le unità di paesaggio sono distinti in cartografia, nella Tavola P3, con linee di delimitazione non necessariamente riferite ai confini amministrativi, con l'esclusiva funzione di indicare i territori nei quali si riscontrano gli elementi caratterizzanti ciascun ambito o unità.
[5]. I piani territoriali provinciali, in sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, possono specificare, secondo le modalità stabilite dall'articolo 5, commi 4 e 5, in relazione alla propria scala di rappresentazione e alle analisi di dettaglio, i perimetri degli ambiti e delle unità di paesaggio individuati dal Ppr».

[167] Art. 10 *Ambiti di paesaggio*
«[1]. Il Ppr, in conformità con l'articolo 135 del Codice, nell'Allegato B delle presenti norme definisce per ciascun ambito di paesaggio gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali e dei siti inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco; le previsioni di cui all'Allegato B sono da intendersi quali indirizzi, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, per la formazione degli strumenti di pianificazione settoriale e territoriale di livello provinciale e locale.
[2]. In coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B, il Ppr per ogni ambito individua azioni finalizzate:

a. alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie, anche in ragione delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di recupero dei valori paesaggistici;
b. alla conservazione delle caratteristiche paesaggistiche;
c. al recupero e alla riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate;
d. alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio in funzione della loro compatibilità con gli obiettivi stessi, assicurando al contempo il minor consumo del territorio.

Tali azioni sono da perseguire mediante il rispetto delle previsioni del successivo comma 3.
Direttive
[3]. Al fine di assicurare la massima coerenza nei recuperi, completamenti e nelle integrazioni dei contesti edificati, ferma restando la disciplina per componenti e beni di cui alla Parte IV, i piani e i regolamenti locali per l'attività urbanistica ed edilizia, in coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B e gli indirizzi stabiliti a livello regionale anche mediante apposite linee guida, specificano i criteri e disciplinano gli interventi di recupero delle architetture tradizionali e le modalità per l'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico, precisando i tipi di intervento e individuando gli edifici e i contesti territoriali interessati».

Per ogni tavola di ambito di paesaggio viene fornita una *cartografia* che ne evidenzia la posizione ed il perimetro, di seguito si trova una breve *descrizione dell'ambito*; la parte che segue evidenzia le *caratteristiche naturali* tipiche della zona e nel caso siano presenti anche le *emergenze fisico-naturalistiche*. Vengono analizzati gli *aspetti insediativi* che hanno caratterizzato lo sviluppo dell'area; un altro paragrafo riguarda le *caratteristiche storico-culturali* trattando i periodi storici salienti e toccando alcune tematiche evolutive distinguendo quanto emerso in fattori strutturanti, caratterizzanti e qualificanti. Le *dinamiche in atto* e le *condizioni* forniscono un quadro generale della situazione economica, sociale e trasformativa del territorio; gli *strumenti di salvaguardia* fanno riferimento ai vincoli presenti sul territorio e fanno riferimento alla tavola P2. Infine gli *indirizzi ed orientamenti strategici* che corrispondono con gli obbiettivi dell'allegato B delle norme di attuazione e forniscono linee guida per gli interventi articolati secondo il contesto che viene illustrato in ogni tavola. È presente anche un elenco dei comuni che ricadono in ogni ambito.

Sarà compito dei piani regolatori dei singoli comuni piemontesi andare ad adattare il loro piano in funzione di quanto previsto dal PPR, la lettura degli indirizzi e degli orientamenti strategici contenuti nelle schede degli ambiti permette di orientare la pianificazione comunale verso direzioni ben precise in termini di tutela e valorizzazione del patrimonio. Eventuali obbiettivi e linee d'azione, contenuti nelle norme di attuazione del PPR, che interessano il centro storico ed il patrimonio culturale di alcuni comuni sono il punto di partenza per le successive analisi e considerazioni che il piano dovrà tenere presente. Infatti le direttive contenuti nei diversi articoli delle norme di attuazione sono un elemento al quale i diversi piani regolatori si devono adeguare nel processo di pianificazione, quindi il PPR influenza fortemente la pianificazione locale. La Regione Piemonte, attraverso il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4/R del 22 marzo 2019, ha emanato il Regolamento regionale **"**Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR)". Il documento è composto da una prima parte normativa e da alcuni allegati; l'allegato A disciplina le modalità per la verifica del rispetto del PPR da parte delle varianti urbanistiche di adeguamento, l'allegato B disciplina le modalità per la verifica del rispetto del PPR da parte delle varianti ai PRG che non costituiscono variante di adeguamento.

L'elaborato degli **elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio** contiene i 17 elenchi relativi alle componenti e alle unità di paesaggio, organizzati per comune e suddivisi per articolo normativo; la maggior parte di questi elementi sono contenuti nella Tavola P4. Per una corretta consultazione si deve capire quale è la componente che si vuole consultare ed il relativo articolo normativo, successivamente attraverso

tale documento procedere alla consultazione dell'elemento in questione in cui sono enumerati in ordine alfabetico i Comuni.
Tra le componenti storico-culturali quella che riguarda il centro storico è la n. 6 (Fig. 4) degli elenchi delle componenti e fa riferimento all'art.24 delle norme di attuazione:

6. *Centri e nuclei storici* (art. 24)
L'elenco indica i sistemi e le componenti storico-documentari, ove di particolare leggibilità o di rilevanza sovralocale, secondo la classificazione seguente:

a. Torino e centri di I-II-III rango, intesi rispettivamente come:
- SS00 Torino: Torino;
- SS01 Centri di I rango: Città capitali e dominanti, sedi diocesane, centri amministrativi (capoluoghi di provincia di antico regime);
- SS02 Centri di II rango: Centri amministrativi e di mercato di rilievo subregionale, centri riconosciuti quali "città" in antico regime e sino al postunitario, centri a specializzazione funzionale di rilevanza regionale;
- SS03 Centri di III rango: Centri con forte identità morfologica (ad es. insediamenti di nuova fondazione, ricetti); centri di riconoscibile complessità funzionale; centri specializzati di rilevanza subregionale; insediamenti abbandonati noti attraverso indagini archeologiche.

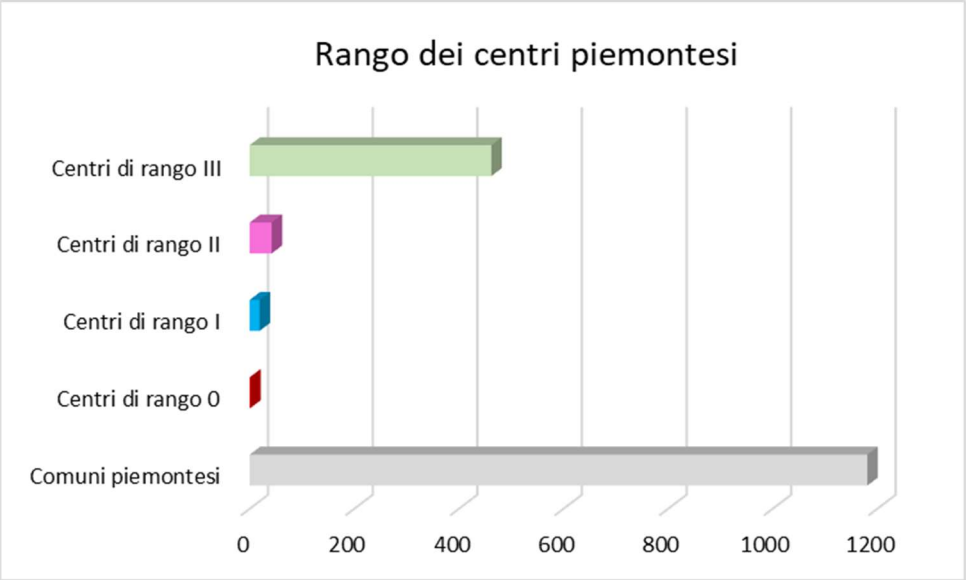


Figura 4_Rango dei centri piemontesi secondo il PPR (Fonte: elaborazione personale)

b. Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica:
- SS21 Permanenza archeologica di fondazioni romane e protostoriche: Permanenze di insediamenti romani per lo più connessi alla rete viaria coeva e spesso alla riorganizzazione agraria (centuriatio). Le nuove fondazioni augustee, spesso sovrapposte a segni sacrali della territorializzazione precedente, si distinguono per caratteri monumentali, impianto rigidamente geometrico e materiali costruttivi di pregio (non segnalati in carta in quanto aspetti puntuali coincidenti con i beni vincolati). Necropoli e testimonianze protostoriche;
- SS22 Reperti e complessi edilizi isolati medievali: Complessi ecclesiastici, castelli o altri fabbricati isolati, residua testimonianza di assetti insediativi, organizzati nell'alto

Medioevo sulla strutturazione territoriale per pievi e per incastellamenti, ora abbandonati o distrutti;

- SS23 Insediamenti di nuova fondazione di età medievale (villenove, ricetti): Insediamenti di nuova fondazione o rifondazione (villenove), esito di politiche espansive comunali o signorili tardo-medievali, attuate con la riorganizzazione di contesti rurali. Riconoscibili per i tracciati geometrici e pianificati della struttura urbanistica. Di simile morfologia i ricetti, strutture fortificate di ricovero, spesso con sviluppo analogo a quello delle villenove;
- SS24 Insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti: Insediamenti caratterizzati nell'impianto urbano e nello skyline dalla presenza di un polo dominante, del potere signorile o legato al controllo militare di un'area, oppure ancora riplasmate o create in "stile" in epoca più recente;
- SS25 Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti: Sistemi urbani fortemente connotati dalla presenza di chiese (parrocchiali, di confraternite, ecc.) per lo più nell'area centrale antica, spesso in posizione rilevante e talvolta con riplasmazione del contesto del centro in cui si inseriscono;
- SS26 Rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna (tra cui Residenze Sabaude e pertinenze, art. 33): Insediamenti connotati da un ridisegno pianificato del tessuto edilizio che, su una matrice medievale, riplasma una parte del centro per l'affermazione politica del potere assoluto del principe. Sono caratterizzati da geometrie rigidamente costruite con assi rettori viari e visuali prospettiche, per lo più realizzati per valorizzare complessi monumentali coevi alla riplasmazione. (Il dato contiene tutte le Residenze Sabaude che sono anche Sito Unesco);
- SS27 Rifondazioni o trasformazioni urbanistiche del XIX e XX secolo: Insediamenti connotati dalla presenza di sistemi di architetture e spazi pubblici otto-novecenteschi, che caratterizzano il disegno urbano, per lo più preesistente, qualificando i nuovi contesti modernizzati delle relazioni sociali, commerciali e dei servizi della vita cittadina.

Il **catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte**, è articolato in due volumi. La prima parte comprende gli immobili e le aree di cui agli articoli 136 e 157 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio: sono rappresentati i beni tutelati ai sensi delle previgenti normative, confermati dall'articolo 157 e ricondotti alla fattispecie di cui all'articolo 136, con la relativa classificazione per tipologie, ed i beni individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del D.lgs. 42/2004. Il numero di riferimento regionale, riportato negli elaborati del Ppr, identifica i primi con le lettere:

- A) individuati ai sensi della L. 778/1922 e della L. 1497/1939;
- B) individuati con DD. MM. 01/09/1985;
- C) alberi monumentali individuati ai sensi della L.R. 50/1995[168];
- D) individuati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio agli art. 138 a 141.

[168] Legge Regionale Piemontese 3 aprile 1995, n. 50 *Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, di alto pregio naturalistico e storico, del Piemonte*.

La seconda parte è dedicata alle aree tutelate per Legge, ai sensi dell'articolo 142 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio. Le diverse categorie di beni sono riportate su cartogrammi che rappresentano l'intero territorio regionale, a eccezione della componente idrografica, costituita da laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

I beni paesaggistici, all'interno del perimetro che li delimita, possono contenere alcune porzioni o addirittura interi centri storici oppure può essere il centro storico oggetto di tutela secondo le leggi riportate in precedenza in quanto bene paesaggistico. Qualora si abbia uno di questi due casi all'interno della scheda nella relativa sezione occupata alle prescrizioni[169] e dalle indicazioni applicative[170] verranno elencate le modalità di intervento possibili e le azioni di tutela da applicare con i piani regolatori. Eventuali elementi di rilevanza presenti nel centro storico verranno evidenziati nella parte di identificazione dei valori presente nella scheda stessa.

Per completezza si andranno ad evidenziare gli elementi chiave contenuti in ogni **tavola di piano**, in scala 1:250000, tenendo conto che il PPR rivolge la sua attenzione all'intero territorio regionale descrivendone le componenti e disciplinandone le trasformazioni. Le tavole possono essere così brevemente riassunte:

- Tavola P1 rappresenta l'inquadramento strutturale del territorio piemontese, è una tavola di sintesi delle caratteristiche costitutive ritenute rilevanti;
- Tavola P2 sono evidenziati i bei paesaggistici e le relative leggi di tutela;
- Tavola P3 individua gli ambiti e le unità di paesaggio;
- Tavola P4 individua le componenti paesaggistiche presenti nell'area individuandola come: componenti naturalistico-ambientali, componenti storico-culturali, componenti percettivo-identitarie, componenti morfologico-insediative;
- Tavola P5 individua gli elementi della rete di connessione paesaggistica;
- Tavola P6 rappresenta una tavola di sintesi in cui si rappresenta il sistema delle strategie e degli obbiettivi.

[169] Piano Paesaggistico Regionale, *Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*, prescrizione n. 8, pag. 10 «Nel nucleo/centro storico non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'articolo 24 delle NdA».

[170] Piano Paesaggistico Regionale, *Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*, indicaz. applicativa n. 8, pag. 10 «La prescrizione è finalizzata a tutelare i caratteri dei centri e nuclei storici. Fino all'adeguamento dei piani locali al Ppr i centri/nuclei storici oggetto delle prescrizioni sono quelli riconosciuti e perimetrati dagli strumenti urbanistici ai sensi della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, Tutela e uso del suolo e s.m.i., articolo 24, comma 1, numeri 1) e 2) limitatamente ai nuclei minori. In sede di adeguamento dei piani locali al Ppr è possibile, se necessario, modificare il perimetro dei centri/nuclei storici o dei nuclei minori nel rispetto dell'articolo 24 delle NdA. Per gli edifici di interesse storico individuati ai sensi del Titolo II del D.lgs. 42/2004 ovvero quelli riconosciuti dai piani locali, gli interventi ammessi sono quelli individuati dall'articolo 24, comma 4, lett. a), numeri 1) e 2) della l.r. 56/1977 e s.m.i., nel rispetto delle indicazioni contenute nelle prescrizioni».

Distribuzione dei centri di rango I, II, III sul territorio Regionale

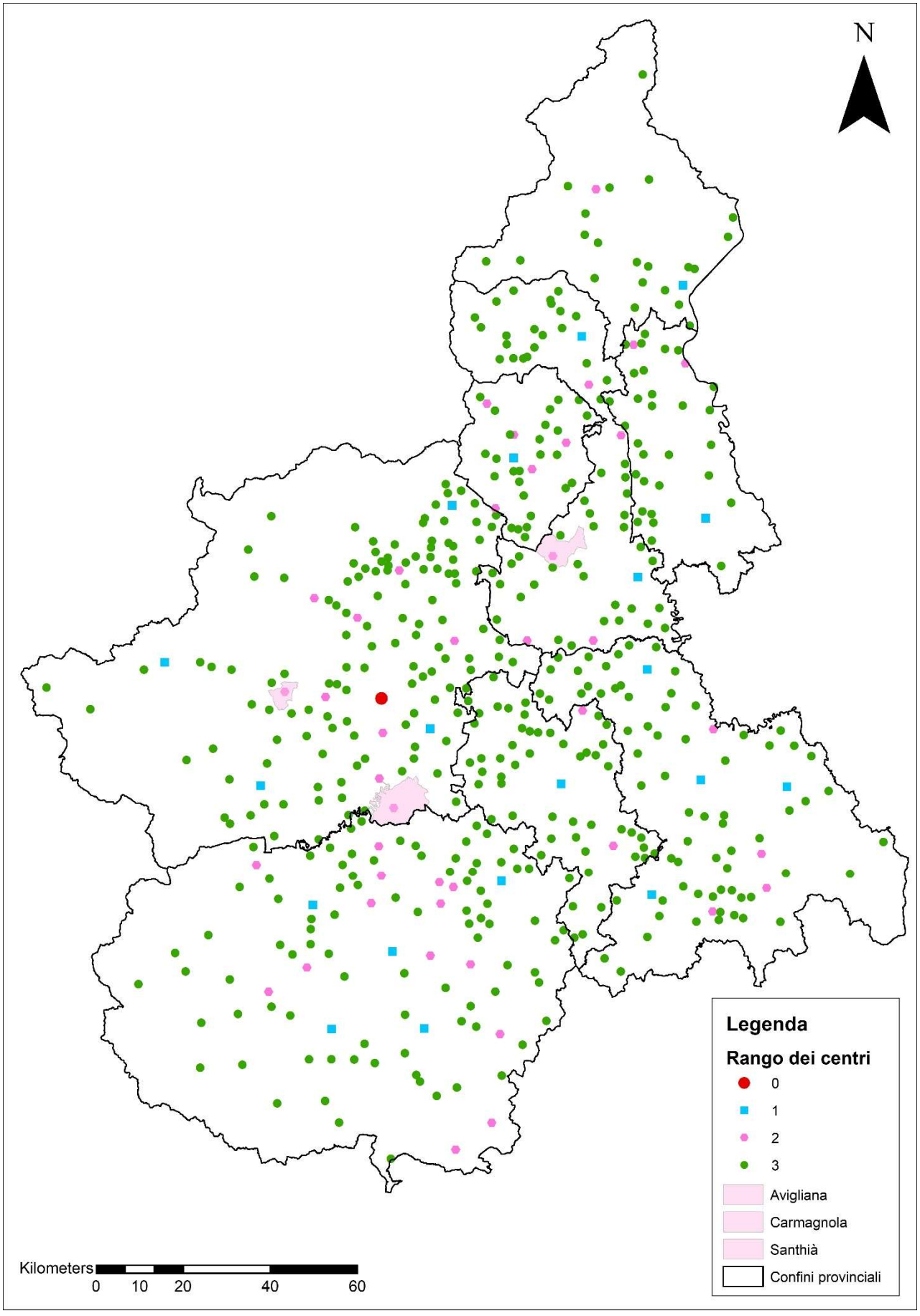


Figura 5_Distrubuzione dei centri di rango I, II, III sul territorio Regionale (Fonte: elaborazione personale)

Tav. P1: Quadro strutturale (dettaglio dei fattori storico-culturali)[171]

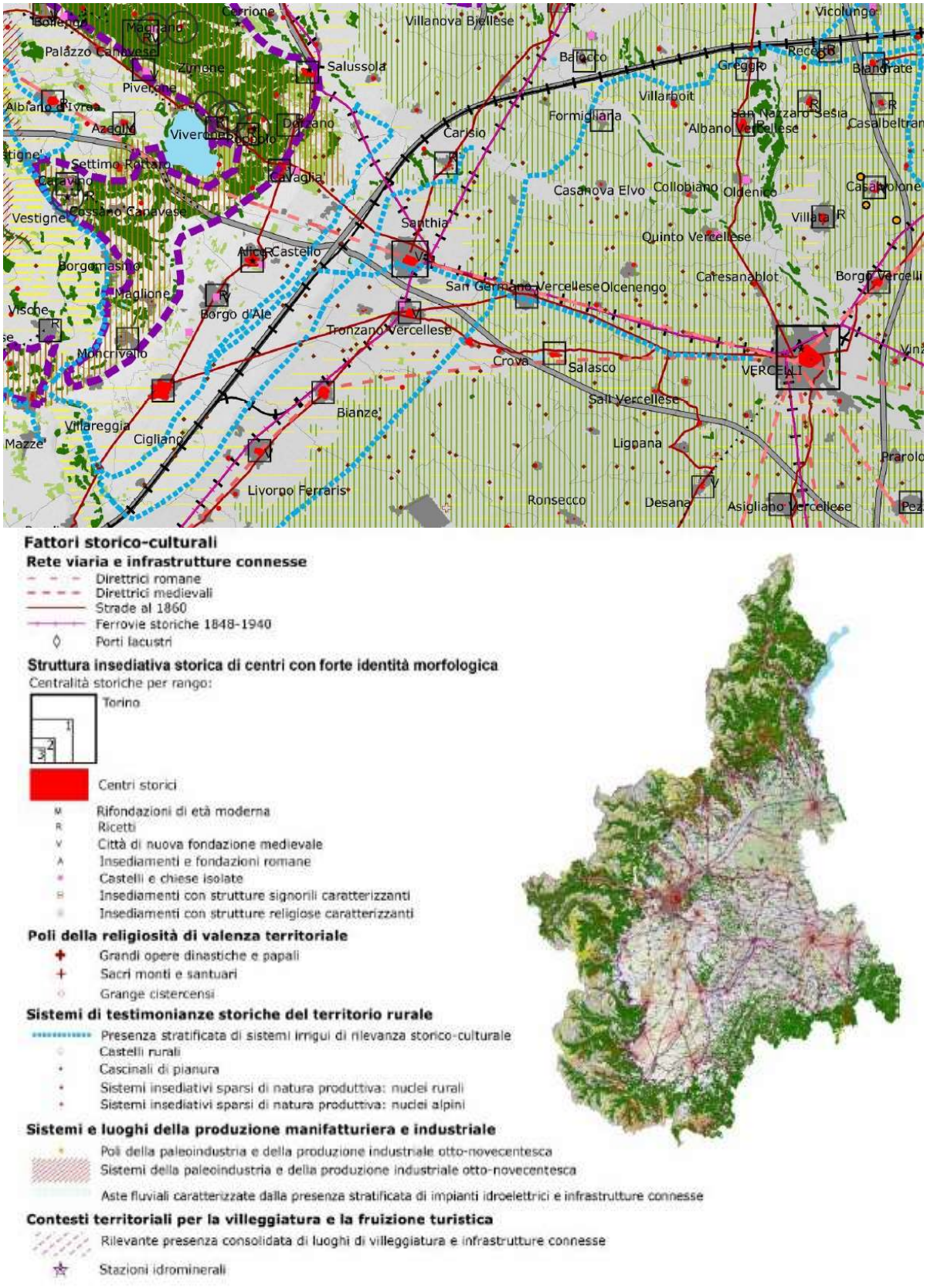


Figura 6_Tavola P1 Quadro strutturale (Fonte: Tavole di piano del PPR)

[171] Costituisce l'inquadramento strutturale del territorio piemontese e mette in evidenza i fattori a cui si riconosce un ruolo fondamentale nei processi di trasformazione del territorio regionale e che svolgono un ruolo strutturante nei confronti delle dinamiche evolutive del territorio regionale.

Tav. P2: Beni paesaggistici[172]

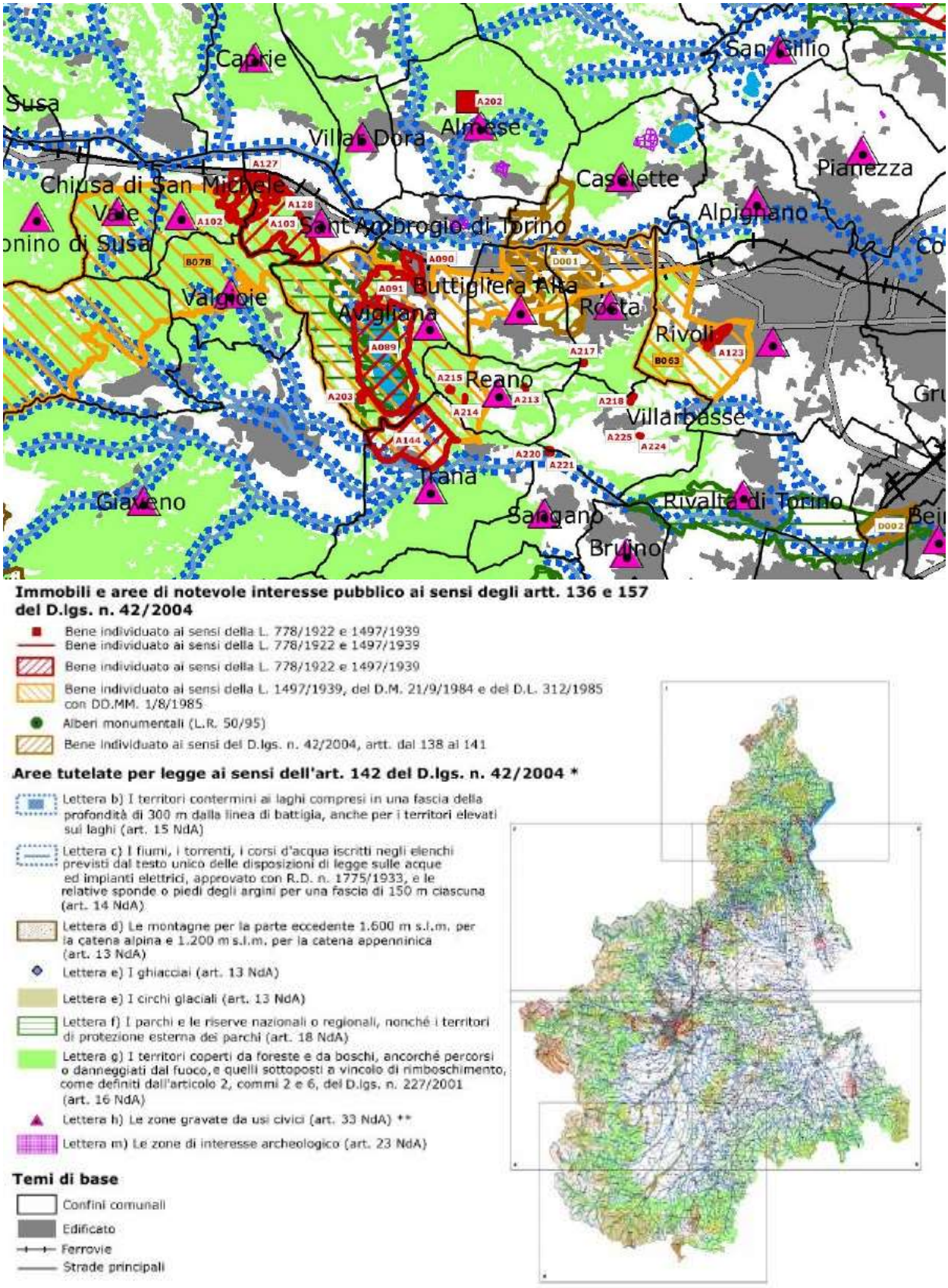


Figura 7_ Tavola P2 Beni paesaggistici (Fonte: Tavole di piano del PPR)

[172] Riporta i beni paesaggistici presenti nel territorio regionale e tutelati ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Tav. P4: Componenti paesaggistiche (dettaglio delle componenti storico culturali)[173]

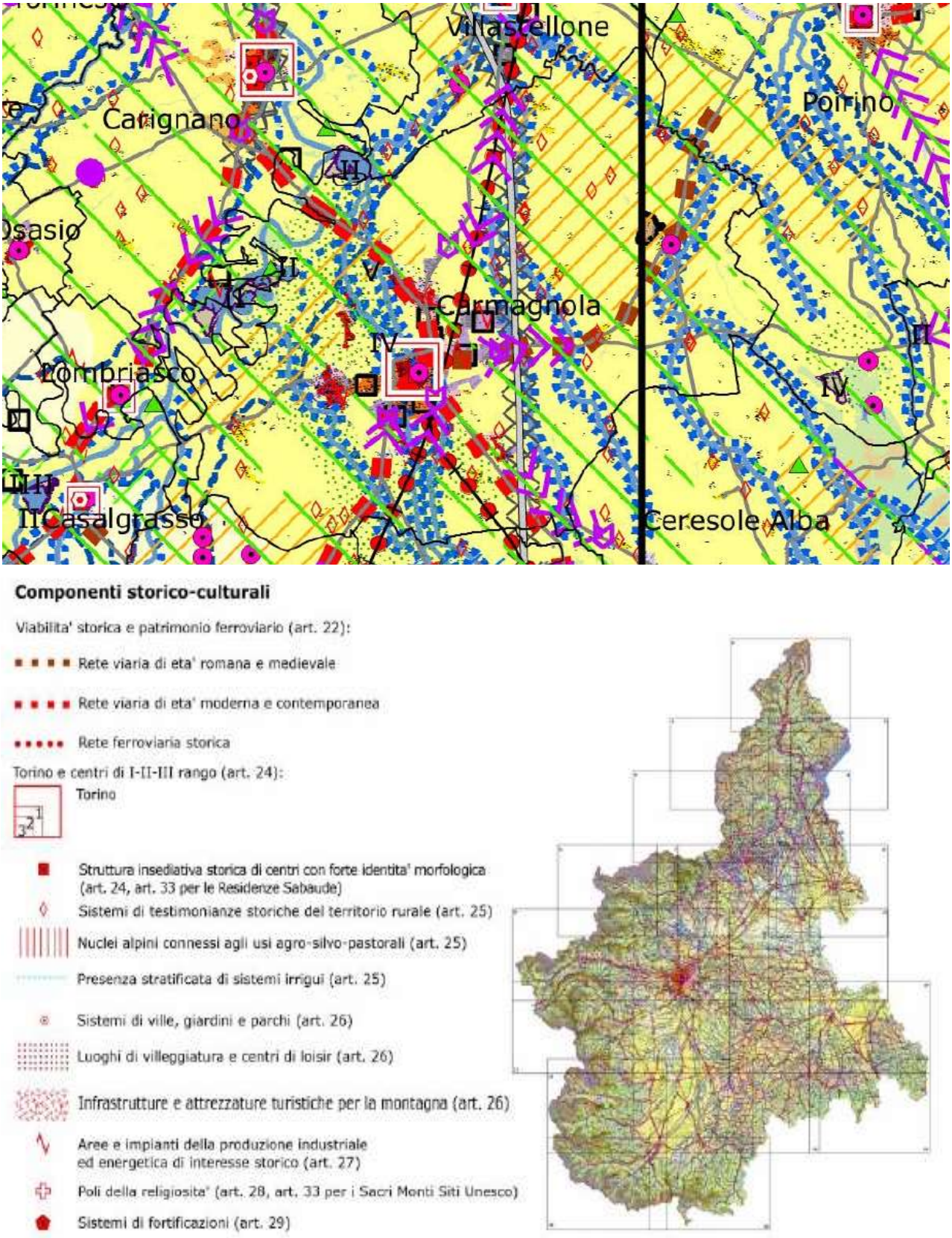


Figura 8_Tavola P4 Componenti paesaggistiche (Fonte: Tavole di piano del PPR)

[173] Le componenti rappresentate sono connesse agli elementi presenti nell'elaborato Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio, nel quale vengono descritte puntualmente; a ciascuna componente è associata una specifica disciplina, dettagliata nelle Norme di attuazione. Costituisce il principale elaborato di riferimento per l'attuazione del Piano nella fase di adeguamento al Ppr della pianificazione provinciale, locale e settoriale.

2.5 I centri storici nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (2011)

Nella città metropolitana di Torino è vigente il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), variante al primo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale del 2003, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011.

Il PTC2 è uno strumento di programmazione dello sviluppo che mette a sistema i territori e propone il migliore assetto territoriale possibile garantendo valori e diritti come: equo accesso alle risorse, sviluppo socio-economico, salute, sicurezza, mobilità e cultura; per sostenere questi obbiettivi così ambiziosi il piano si struttura come uno strumento condiviso e co-pianificato con la Provincia e con gli enti locali, sostenibile, attento alla collaborazione tra la componente pubblica e privata e rispettoso del principio di sussidiarietà per cui secondo l'art. 5 della L.R. 56/77 deve agire in conformità al Piano Territoriale Regionale.

La politica che persegue il piano è quella della qualità territoriale come fattore di sviluppo e della corretta gestione della risorsa suolo e per attuarla si devono seguire non solo azioni verso la qualità dell'ambiente naturale, ma anche rivolte al sistema insediativo; sistema delle aree libere e aree naturali; sistema delle connessioni infrastrutturali; pressioni antropiche e risorse naturali; difesa del suolo. Determina gli indirizzi generali di assetto del territorio e definisce: le diverse destinazioni d'uso del territorio; la localizzazione di massima delle principali infrastrutture; le linee di intervento in campo idrico; le aree da destinare a parchi.

Il PTC2, riprendendo i principi posti alla base del PTC1, si prefigge di concorrere allo sviluppo ambientalmente sostenibile del territorio della Provincia di Torino, attraverso la messa in atto di strategie e di azioni settoriali e/o trasversali, coordinate e, dove necessario tra loro complementari, da declinare e sviluppare per ciascuna delle componenti dei diversi sotto-sistemi funzionali di riferimento, secondo le specificità di ciascuno di essi. Gli obiettivi portanti del PTC2, a cui seguiranno strategie ed azioni specifiche per ognuno, sono[174]:

- consumo di suolo contenuto e utilizzo delle risorse naturali contenuto
- biodiversità tutelata e incrementata
- sistema delle connessioni materiale e immateriale completato ed innovato
- pressioni ambientali ridotte e qualità della vita migliorata
- sviluppo socio-economico del territorio e policentrismo

[174] Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, *Relazione illustrativa*, p. 55.

Tutti i soggetti pubblici e privati che intendono operare sul territorio provinciale devono seguire le indicazioni del PTC2 che stabilisce i limiti entro cui operare al fine di formulare scelte in linea con le strategie provinciali e regionali. Le disposizioni del PTC2 possono essere: *immediatamente vincolanti e cogenti* sui soggetti che operano nel territorio provinciale e si applicano senza necessaria ricezione da parte di strumenti sottordinati e prevalgono sui regolamenti dei livelli sottostanti; *che esigono attuazione* devono essere ricevute dagli strumenti di pianificazione sottostante a cui si riferiscono ed agiscono su chiunque operi nel territorio provinciale; *direttive* consistono in disposizioni specifiche rivolte alla pianificazione locale e settoriale; *indirizzi* sono tradotti nelle realtà locale dagli strumenti di pianificazione, dai regolamenti, dai progetti.

Il territorio provinciale, visto la presenza di un alto numero di comuni (312), per una più facile lettura viene diviso in diversi modi:

- in funzione delle caratteristiche del mercato immobiliare viene suddiviso in 12 macroaree più il capoluogo;
- in funzione di un facile coordinamento delle politiche del PTC2 a scala sovracomunale viene suddiviso in 26 ambiti di approfondimento comunale.

Nella **relazione illustrativa** viene esaminato il sistema dei beni culturali e paesaggistici[175] che sono stati individuati ai sensi degli art. 10, art. 11 e art. 134 del decreto legislativo n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", di tale sistema fanno parte: immobili ed aree di notevole interesse pubblico; aree di interesse paesaggistico tutelate per Legge; i beni di cui all'art. 9 e art. 24 della L.R. 56/77; i tenimenti del Mauriziano ed i siti Unesco; i centri storici; le aree storico culturali; i percorsi turistico culturali; le proposte di aree e le aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale.

A livello cartografico tali beni sono rappresentati nella tavola 3.1 e 3.2.

Sono Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ex articolo 136 del d.lgs. 42/04 smi:

a. Le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
b. Le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
c. I complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
d. Le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

[175] Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, *Relazione illustrativa*, capitolo 1.1 *Il sistema dei beni culturali e paesaggistici, e dei percorsi turistici*, p. 131.

Il PTC2 riconferma i centri storici di maggior rilievo per qualità, consistenza e significatività, presenti sul territorio provinciale, già individuati dal Piano territoriale regionale del 1997, e successivamente integrati dal PTC1. L'elenco regionale comprende:

- centri di tipo **A** (centri caratterizzati da grande complessità urbanistica e da forte centralità sul territorio regionale; essi sono i più interessati dall'attuale processo di de urbanizzazione e deindustrializzazione rilevato a livello regionale. Questi centri sono i più interessati dall'attuale processo di de urbanizzazione e di industrializzazione della Regione. Per essi vale il riferimento e il controllo della Regione);

- centri di tipo **B** (questi centri sono caratterizzati da relativa centralità sul territorio, storica e attuale, e presentano una specifica identità culturale, architettonica e urbanistica. Derivano la loro qualità architettonica e ambientale da processi di trasformazione non troppo complessi; sono fortemente connotati, comunque, in senso ambientale, con identità culturale spiccata e con buoni esiti architettonici e urbanistici. L'indicazione di questi centri non copre ovviamente il fenomeno dell'insediamento storico nel territorio regionale, la cui consistenza e qualità dovrà essere indagata, tutelata e valorizzata nella pianificazione sub regionale);

- centri di tipo **C** (Questi centri sono caratterizzati da relativa centralità sul territorio, storica e attuale, e presentano una specifica identità culturale, architettonica e urbanistica. Derivano la loro qualità architettonica e ambientale da processi di trasformazione non troppo complessi; sono fortemente connotati, comunque, in senso ambientale, con identità culturale spiccata e con buoni esiti architettonici e urbanistici. L'elenco costituisce un primo indirizzo selettivo della Regione, e comporta l'obbligo di attenzione sia propria, sia di Province e Comuni: l'indicazione non copre il fenomeno dell'insediamento storico nel territorio regionale, la cui consistenza e qualità dovrà essere indagata, tutelata e valorizzata nella pianificazione subregionale);

- centri di tipo **D** (I centri di tipo D[176] sono parte integrante del tessuto storico-insediativo della Regione; il PTR ne demanda l'individuazione ai soggetti della pianificazione subregionale, cui viene attribuita la relativa tutela e gestione. Il PTC2 riconferma gli 86 centri di tipo D individuati dal PTC1 considerando: i centri storici fulcro di interscambio, punti nodali dei percorsi turistici delle zone montane, che si propongono come riferimenti di aree di notevole ampiezza e articolazione; i centri del turismo verde delle valli interne, i centri del turismo bianco, i centri interessati da percorsi turistico-culturali, i centri inseriti nelle aree storico-culturali) a cui sono aggiunti 25 nuovi centri rispetto all'elenco del PTC1.

Il PTC2 prevede per i beni culturali ubicati sul territorio comunale il loro inserimento negli elenchi del PRG che ne deve prevedere tutela e valorizzazione ai sensi dell'art. 24

[176] Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, *Allegato 6 Quaderno – Beni culturali che ne individuano i caratteri urbanistici e architettonici emergenti e gli indirizzi di tutela e valorizzazione*.

della L.R. 56/77, i comuni dovranno inoltre partecipare al costante aggiornamento di tali elenchi.

Per i beni culturali il PTC2 destina gli obiettivi 019 – 020 – 021, tra di essi la strategia che riguarda i centri storici è la seguente:

Recuperare e valorizzare il sistema dei tessuti storici minori, dei monumenti e degli edifici di rilievo, dei principali percorsi storico-culturali e turistici (obb. 19, 21)

L'individuazione di tessuti storici minori, beni ambientali e culturali, e la definizione di specifici indirizzi per il loro recupero e valorizzazione, sono aspetti di primaria importanza per il nuovo Piano. In continuità con le disposizioni del PTC1, il PTC2 intende:

- Individuare e preservare i caratteri tipizzanti dell'architettura minore, dei nuclei di più antico dell'insediamento, nonché delle borgate su versante, con attenzione anche alla qualità e alla fragilità dei particolari costruttivi;
- Valorizzare i percorsi storico-culturali garantendo fasce di rispetto lungo la viabilità interessata dai percorsi storico-culturali, intersezioni sicure con la viabilità veicolare, aree di sosta dotate di attrezzature minime.

La politica di turismo culturale perseguita dal PTC2 propone la valorizzazione e fruizione culturale del territorio per mezzo di percorsi che, congiungendo singoli monumenti affini per ruolo e per caratteristiche storiche, definiscono la specializzazione e favoriscono la percezione dei sistemi territoriali.
La promozione ed il sostegno alla connessione tra specificità locali (musei, ecomusei, beni faro, ...), sarà perseguita anche attraverso la definizione di nuovi itinerari tematici (percorsi storici, culturali, enogastronomici, escursionistici), ricercando la connessione tra le strutture museali, artistiche architettoniche esistenti. Tra le principali azioni già messe in campo si segnala: la definizione della strada reale dei vini, la predisposizione di un catasto sentieri in collaborazione con il CAI, l'individuazione di un sistema di connessioni ciclabili prioritarie.
Le indicazioni registrate potranno essere commisurate e, se necessario, riviste in funzione e/o dipendenza di specifiche politiche di sviluppo, di compatibilità economica, di programmazione territoriale. La relazione transfrontaliera potrà essere sostenuta con credibilità soprattutto per Susa, quella interprovinciale e interregionale (ma anche transfrontaliera) per Pinerolo. Va inoltre sottolineata ulteriormente l'importanza logistico-culturale di Ivrea nelle relazioni interregionali e internazionali, attraverso il collegamento con la Valle d'Aosta.
Il PTC2 propone, inoltre, regole comuni per conservare e valorizzare i caratteri insediativi e tipologici, privilegiando scelte di "filiera corta" (ad esempio nel reperimento dei materiali da costruzione) e tecniche e materiali a basso impatto ambientale.

Nelle **norme di attuazione** si evidenzieranno soltanto gli articoli che riguardano i beni culturali ed i centri storici che ricadono nel "Titolo II – Sistema insediativo".

Art. 20 "Centri storici"

1. Restano ferme le prescrizioni del Capo I sul contenimento del consumo di suolo.

2. Il PTC2, in coerenza con gli atti regionali in materia, individua i centri storici di maggior rilievo per qualità e consistenza:
a) confermando l'importanza e la gerarchia dei Centri Storici individuati dal Piano Territoriale Regionale;
b) integrando, sulla base degli ulteriori approfondimenti operativi, l'individuazione predetta con l'elenco di cui al punto b.4);
b.1) Centri di tipo A, di grande rilevanza
b.2) Centri di tipo B, di notevole rilevanza
b.3) Centri di tipo C, di media rilevanza
b.4) Centri di tipo D, di interesse provinciale sono stati classificati come centri storici di tipo "D", ossia con rilevanza storico culturale a livello provinciale, quei centri, non segnalati dal PTR, che rientrano nell'elenco di seguito riportato

3. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti danno attuazione alle statuizioni del provvedimento con il quale la Provincia formulerà prescrizioni, ed eventualmente direttive e/o indirizzi, per la riorganizzazione del territorio nel rispetto dei seguenti obiettivi:
a) riconoscimento e valorizzazione dei rapporti fra i centri storici e le realtà infrastrutturali, culturali e paesaggistiche;
b) razionalizzazione della mobilità e del traffico, con l'individuazione delle aree di sosta degli autoveicoli al di fuori dei centri storici.

4. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti individuano e perimetrano con modalità univoche e puntuali i centri storici, le aree esterne pertinenti ad essi per interesse storico o artistico, i nuclei storici minori, i monumenti e le costruzioni aventi valore artistico, storico o documentario, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977:
a) gli strumenti e le varianti anzidetti sono integrati da una schedatura delle unità edilizie site all'interno dei perimetri dianzi indicati, che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica e le modificazioni intervenute;
b) gli strumenti e le varianti medesimi sono altresì dotati di disposizioni che disciplinino tipi e modalità di intervento, tecniche di intervento ammesse, destinazioni consentite, coerenti con i caratteri delle unità edilizie site all'interno dei perimetri dianzi indicati.

5. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici e le varianti agli stessi, in coerenza all'art. 24 della L.R. 56/1977, assicurano, nei nuclei storici minori, la tutela del tessuto storico e della sua morfologia, il rapporto con l'ambiente circostante, la salvaguardia e la rifunzionalizzazione degli spazi liberi.

6. (Indirizzi) Il Quaderno – Aspetti storico-culturali e Individuazione dei beni architettonici e ambientali costituisce allegato del presente piano. La presenza sul territorio provinciale dei nuclei di antica formazione quali villaggi rurali e villaggi alpini è segnalata nel quaderno nelle rispettive aree culturali e affidata, come individuazione specifica e delimitazione, alla

pianificazione locale. I percorsi turistico-culturali sono descritti nell'allegato; i P.R.G., nel valorizzare i percorsi storicoculturali dovranno garantire:
a) La costituzione di fasce di rispetto lungo la viabilità interessata dai percorsi storico-culturali per salvaguardare la percezione degli ambienti naturali e dei complessi architettonici;
b) la verifica dell'inserimento paesistico delle nuove opere di viabilità;
c) la previsione di intersezioni sicure tra viabilità cicloturistica o pedonale e viabilità veicolare, mediante sovrappassi
d) la previsione di aree per la sosta, dotate di attrezzature minime.

7. All'interno degli ambiti di interesse storico sono identificate le aree storico-culturali della Provincia. Il complesso degli aspetti storico-culturali del territorio provinciale individuato nel quaderno allegato costituisce riferimento per la strumentazione urbanistica locale ed in particolare per l'applicazione dell'art.24 Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

8. (Indirizzi) I P.R.G. devono considerare e pianificare con attenzione gli specifici caratteri tipizzanti sia dell'architettura minore agropastorale sia del nucleo più antico dell'insediamento, con riguardo anche alla qualità e alla fragilità dei particolari costruttivi e alle pareti affrescate residue.

9. Per i centri storici dei Comuni turistici, i P.R.G. devono attivare politiche urbanistiche di riqualificazione delle loro "periferie" contestualmente al restauro conservativo delle parti ancora valide dei nuclei più antichi e dei nuclei frazionari presenti sui rispettivi territori comunali. Per i centri di nuovo o recente impianto i P.R.G. devono garantire anche la tutela dei caratteri ambientali derivanti dai valori e dai connotanti propri della contemporaneità.

Art. 31 "Beni culturali"

1. Il PTC2, nel rispetto del D.Lgs. 42/2004 e del PPR adottato, conferma gli indirizzi del PTC 2003, ovvero la funzione che i beni storico-culturali svolgono per il riconoscimento dell'identità del territorio e per la qualificazione del sistema insediativo, inserendo i beni stessi nei circuiti dell'uso del territorio e rendendo le Comunità locali consapevoli del loro valore. Il PTC2, pertanto, riporta nella tavola 3.2 quanto individuato nel PTC 2003, ovvero, le aree storicoculturali, articolate in alcuni casi in sub-ambiti, ed i percorsi storico-culturali.

2. La Provincia individua nella tavola n. 3.2 a titolo orientativo i beni culturali situati nel territorio provinciale che richiedono adeguata tutela e valorizzazione da considerare nella redazione del proprio PRGC, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977; i beni medesimi sono contenuti in un apposito sistema di schede (Osservatorio dei beni culturali della Provincia di Torino), aggiornato con continuità e reso disponibile alle amministrazioni locali.

3. Gli strumenti urbanistici dei Comuni e le loro varianti, nel rispetto del D.Lgs. 42/2004 e del PPR adottato, ricomprendono le aree storico-culturali di cui al precedente comma 1, individuano i beni da salvaguardare di cui al comma 2 ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti. I Comuni partecipano alla costituzione dell'Osservatorio dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 4, comma 1, lettera c), verificando e aggiornando le informazioni fornite ed integrando con informazioni proprie, a maggior dettaglio, le informazioni già presenti, anche attraverso l'individuazione di nuove tipologie dei beni culturali presenti sul territorio.

4. Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti, nel rispetto del D.Lgs. 42/2004 e del PPR adottato, ricomprendono i beni di cui al comma 1 e individuano i beni culturali da salvaguardare, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti.

5. Ai Comuni e alle Comunità Montane è demandata, nel rispetto del D.Lgs. 42/2004 e del PPR adottato, l'individuazione negli strumenti urbanistici generali delle zone interessate da centuriazione, strade romane (tracce residue), zone di interesse storicoarcheologico, incastellamento medievale sparso, centri storici e resti medievali, castelli rurali, strade storiche, chiese romaniche rurali, conventi medievali, cappelle votive, esempi paleoindustriali, canali, ricetti, villae novae, sistemi porticati medievali, piazze medievali.

6. La politica di turismo culturale perseguita dalla Provincia propone la valorizzazione e fruizione culturale del territorio per mezzo di percorsi, individuati nella tav. 3.2, che, congiungendo singoli monumenti affini per ruolo e per caratteristiche storiche, definiscono la specializzazione e favoriscono la percezione dei sistemi territoriali.

7. Il PTC2 promuove inoltre la valorizzazione e fruizione culturale del territorio per mezzo di percorsi che, congiungendo singoli monumenti affini per ruolo e per caratteristiche storiche, definiscono la specializzazione e favoriscono la percezione dei sistemi territoriali.

8. La Provincia promuove, d'intesa con la competente Soprintendenza, il censimento dei beni archeologici ai fini dell'implementazione delle banche dati provinciali e della redazione di una carta del rischio archeologico provinciale.

Tavola 3.2 “Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni”[177]

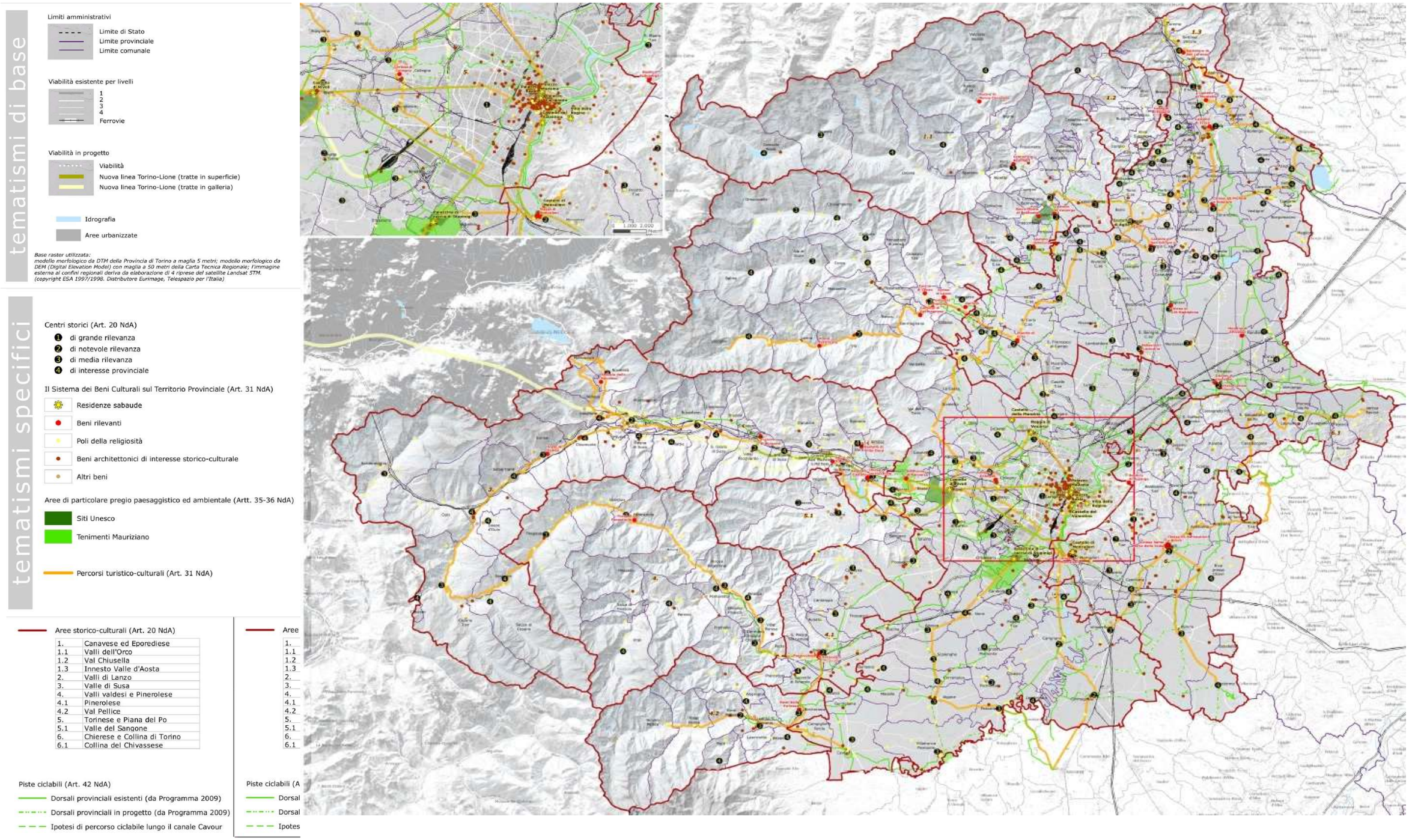


Figura 9_ Tavola 3.2 “Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni" (Fonte: Tavole di piano del PTC2)

[177] In questa tavola sono presenti tutti gli elementi del sistema dei beni culturali e paesaggistici, e dei percorsi turistici individuati e spiegati nella Relazione illustrativa del PRC2 a p.132.

Tra gli allegati al Piano, l'**Allegato 6 "Quaderno aspetti storico culturali e individuazione dei beni architettonici e ambientali"** tratta la tematica dei centri storici riprendendo quanto già detto in precedenza ed individuando diverse tipologie di centri storici ed i relativi comuni. Porta dei contributi nuovi tramite una periodizzazione storica essenziale del territorio provinciale torinese dal periodo romano.

È riproposta la suddivisione dei centri storici differenziati in diversi tipi, proposta in precedenza, con l'elenco dei comuni che ne fanno parte. La provincia individua come di suo specifico interesse, oltre quelli già segnalati dal PTR, anche le seguenti categorie di centri storici:

- **centri storici interessati dalla Cornice Montana**, nella attuazione del Progetto Cornice Montana andrà data la massima attenzione, oltre alle specificità culturali e architettonico-ambientali dei singoli centri, anche alla verifica dei percorsi intervallivi e alla specificità culturale e alla memoria collettiva delle singole valli interessate.

Tra di essi si differenziano ancora *centri storici fulcro di interscambio* che interessano i punti nodali e di interscambio dei percorsi turistici della Cornice Montana e si propongono come riferimenti di aree di notevole ampiezza e articolazione (5 comuni); i *centri storici del turismo verde delle valli interne* (14 comuni); i *centri storici del turismo bianco* in cui il ruolo predominante die centri è il turismo bianco, ma da pianificare con attenzione visto i caratteri tipizzanti che li compongono (8 comuni);

- **centri storici interessati dai percorsi turistico-culturali individuati dallo Schema strutturale del PTC della Provincia di Torino**, i percorsi individuati sono direttrici che si prospettano come autentici sistemi strutturali e di fruibilità, sono individuati i seguenti percorsi: La "corona di delitie" delle residenze sabaude; I luoghi di strada della Via francigena (il percorso delle Gallie); La seconda cintura del Torinese e la riproposta del Medioevo; Un territorio tipico delle città-stato medievali: il Chierese; Incastellamento e luoghi religiosi del Canavese; La strada dell'Autaret; La Serra di Ivrea e l'antico territorio dei Valperga di Masino; Le Valli Valdesi e il sistema delle fortificazioni sabaude; La strada e i luoghi del Barocco piemontese;
- **centri storici o nuclei compresi nel sistema connettivo metropolitano dei "coni verdi"**. Dei suddetti centri storici sono analizzate in apposite schede i caratteri urbanistici ed architettonici emergenti, i comuni interessati e gli indirizzi di tutela e di valorizzazione. Vengono individuate delle aree storico-culturali tenendo conto di quelle individuate dal PTR ed apportando approfondimenti che tengono conto di diversi fattori e variabili per rintracciare i caratteri connotanti specifici di tali aree arrivando a individuare sei aree storico-culturali: Canavese ed Eporediese; Valli di Lanzo; Valle di Susa; Valli Valdesi e Pinerolese; Torinese e Piana del Po; Chierese.

In ogni area sono individuati ed elencati, oltre ad una breve descrizione dell'area, gli ambiti storico-ambientali, architetture e sistemi architettonici, centri storici presenti.

2.6 Le indicazioni del Piano Strategico Metropolitano (2018)

Le città metropolitane secondo quanto stabilito dalla Legge 56/2014 "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle provincie, sulle unioni e fusioni di comuni"[178] devono adottare il piano strategico triennale (da aggiornare annualmente) quale atto di indirizzo per l'Ente stesso e per l'esercizio delle funzioni dei comuni e delle unioni di comuni.

Il Piano Strategico della CMTo è lo strumento di riferimento per la crescita e lo sviluppo equilibrato dell'intero territorio provinciale, composto da 312 Comuni e organizzato in 11 zone omogenee che costituiscono articolazione operative del territorio, con attività e servizi decentrabili della Città Metropolitana ed al fine di consentire una efficace partecipazione e condivisione dei Comuni essi partecipano alla formazione condivisa del Piano.

Il piano strategico metropolitano (PSM) è l'atto di indirizzo e programmazione per lo sviluppo di carattere sociale, economico e ambientale del territorio metropolitano; il documento che definisce gli obiettivi generali, settoriali e trasversali di sviluppo per

[178] Art. 1, comma 2
«Le città metropolitane sono enti territoriali di area vasta con le funzioni di cui ai commi da 44 a 46 e con le seguenti finalità istituzionali generali: cura dello sviluppo strategico del territorio metropolitano; promozione e gestione integrata dei servizi, delle infrastrutture e delle reti di comunicazione di interesse della città metropolitana; cura delle relazioni istituzionali afferenti al proprio livello, ivi comprese quelle con le città e le aree metropolitane europee».

Art. 1, comma 44
«alla città metropolitana sono attribuite le funzioni fondamentali delle province e quelle attribuite alla città metropolitana nell'ambito del processo di riordino delle funzioni delle province ai sensi dei commi da 85 a 97 del presente articolo, nonché, ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera p), della Costituzione, le seguenti funzioni fondamentali:
a) adozione e aggiornamento annuale di un piano strategico triennale del territorio metropolitano, che costituisce atto di indirizzo per l'ente e per l'esercizio delle funzioni dei comuni e delle unioni di comuni compresi nel predetto territorio, anche in relazione all'esercizio di funzioni delegate o assegnate dalle regioni, nel rispetto delle leggi delle regioni nelle materie di loro competenza;
b) pianificazione territoriale generale, ivi comprese le strutture di comunicazione, le reti di servizi e delle infrastrutture appartenenti alla competenza della comunità metropolitana, anche fissando vincoli e obiettivi all'attività e all'esercizio delle funzioni dei comuni compresi nel territorio metropolitano;
c) strutturazione di sistemi coordinati di gestione dei servizi pubblici, organizzazione dei servizi pubblici di interesse generale di ambito metropolitano. D'intesa con i comuni interessati la città metropolitana può esercitare le funzioni di predisposizione dei documenti di gara, di stazione appaltante, di monitoraggio dei contratti di servizio e di organizzazione di concorsi e procedure selettive;
d) mobilità e viabilità, anche assicurando la compatibilità e la coerenza della pianificazione urbanistica comunale nell'ambito metropolitano;
e) promozione e coordinamento dello sviluppo economico e sociale, anche assicurando sostegno e supporto alle attività economiche e di ricerca innovative e coerenti con la vocazione della città metropolitana come delineata nel piano strategico del territorio di cui alla lettera a);
f) promozione e coordinamento dei sistemi di informatizzazione e di digitalizzazione in ambito metropolitano».

Art. 1, comma 46
«Lo Stato e le regioni, ciascuno per le proprie competenze, possono attribuire ulteriori funzioni alle città metropolitane in attuazione dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza di cui al primo comma dell'articolo 118 della Costituzione».

l'area metropolitana ed individua le priorità di intervento, le risorse necessarie al loro perseguimento, i tempi e il metodo di attuazione, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale.

Attualmente è in vigore il Piano Strategico 2018-2020 approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 7758 del 16/05/2018; si stanno disponendo con deliberazione del Consiglio metropolitano prot. n. 11/2020 del 18/05/2020 le "Linee di indirizzo per la formazione del nuovo PSM 2021-2023"; quest'ultimo piano sarà il risultato di un percorso partecipativo, che prevede la consultazione e il coinvolgimento delle istituzioni, delle forze economiche e sociali, della società civile, dei corpi intermedi, del mondo della cultura e della ricerca e più in generale di tutti i cittadini interessati.

La CMTo si colloca in una posizione molto favorevole nello spazio europeo, infatti è all'incrocio delle fondamentali dorsali economiche e demografiche, permane però una debolezza ed è rappresentata dalla non adeguate rete di infrastrutture e la mancanza di collegamenti con gli ambiti esterni all'area; lo scenario europeo delinea per il sistema piemontese la necessità di costruire un sistema di relazioni e di reti sovranazionali per poter sfruttare a pieno le grandi potenzialità. Si presenta come un territorio molto vasto e con un grande numero di comuni da coinvolgere in una unica rete di decisioni che riduca gli svantaggi delle aree più marginali del territorio.

Il processo di pianificazione strategica della CMTo persegue una crescita economica intelligente, inclusiva, e sostenibile per aumentare le opportunità di occupazione e ridurre i tassi di povertà. Il PSM costruisce una visione di sviluppo unitaria con un percorso di pianificazione inclusivo, per un "territorio coeso e di qualità", dove le persone desiderino vivere, crescere e lavorare, e nel quale le imprese ed i talenti, nazionali ed internazionali, possano trovare la giusta dimensione per insediarsi e svilupparsi; vuole essere il risultato ragionato e condiviso del confronto con gli stakeholder istituzionali e non istituzionali.

La visione di medio - lungo periodo, da realizzarsi attraverso scelte mirate, concrete e integrate in campo economico, sociale ed ambientale, è coerente con: la struttura e peculiarità del territorio metropolitano; progettualità strategiche a livello regionale e locale; obbiettivi e strategie a livello europeo.

Per arrivare all'obbiettivo di un territorio di qualità la CMTo agisce su quattro piattaforme progettuali tematiche, accompagnate da una piattaforma trasversale di sostenibilità ambientale:

1) Una città metropolitana capace, attraverso una nuova governance integrata;
2) Una città metropolitana sinergica e coesa (superamento della dualità pianura/campagna);

3) Una città metropolitana innovativa ed attrattiva nei confronti di imprese e talenti;
4) Una città metropolitana intelligente e inclusiva;
5) Una città metropolitana sostenibile e resiliente.

Ogni piattaforma progettuale ha alcuni obiettivi operativi, strategie ed azioni; l'Agenda operativa del Piano fornisce un inventario ragionato di politiche e azioni concretamente avviabili nel breve medio periodo ed a partire da essa l'amministrazione individua le priorità e seleziona annualmente i progetti da attuare mettendoli in relazione alle risorse disponibili.

Non vengono fornite linee strategiche o azioni direttamente per i centri storici; sono inseriti nell'azione 36 "Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie", che fa parte della strategia 1.11 "Sostenere lo sviluppo locale e la rigenerazione urbana", in cui si dice che:

«Una città resiliente è un sistema urbano che non si limita ad adeguarsi ai cambiamenti in atto, di fronte ai quali le città si stanno dimostrando sempre più vulnerabili, ma è una comunità che si modifica progettando risposte sociali, economiche e ambientali innovative che le permettano di resistere nel lungo periodo alle sollecitazioni dell'ambiente e della storia. Per favorire la resilienza dei territori e migliorare l'efficienza, la sicurezza e la vivibilità delle aree urbane diventa essenziale valorizzare gli spazi pubblici, salvaguardare i centri storici, tutelare il verde urbano, migliorare i servizi di quartiere»[179].

[179] Piano Strategico Città Metropolitana di Torino, p. 77.

2.7 Il confronto sulle classificazioni del centro storico negli strumenti di governo del territorio piemontesi

Il **PTR** individua nella Tavola A i centri storici di maggiore rilievo sulla base degli studi e delle analisi del PPR. Come visto in precedenza non essendo presenti informazioni sui criteri di definizione di tali centri né nella relazione illustrativa, né nelle norme di attuazione, né domandando direttamente in Regione[180] si è dedotto dopo una attenta osservazione che tali centri corrispondano ai centri di rango I e rango II della classificazione fatta dal PPR.

Il **PPR** riconosce tutti i centri piemontesi quali testimonianza del valore storico e documentario e dell'identità culturale regionale. Per la gerarchizzazione si è tenuto conto delle diverse valenze storico-territoriali capaci di consolidare significativamente il ruolo di alcuni centri come maggiormente rilevanti nel quadro del vasto e frammentato sistema insediativo regionale. L'esito di questo riscontro ha confermato il ruolo predominante di poche città che nel corso dei secoli hanno concentrato due o più funzioni e valenze di rilievo regionale: città capitale o dominante, sede diocesana, centro amministrativo storicamente consolidato, luogo di scambio commerciale di rilievo. A seguire sono stati evidenziati i centri di oggettivo rilievo subregionale, circa una quarantina, mentre un terzo livello evidenzia i centri comunque fortemente caratterizzati per qualità morfologica e identità-storico culturale. Fanno parte delle componenti storico-culturali anche i centri e nuclei storici con la loro classificazione in:
- Rango 0. Torino;
- Rango I. Città capitali e dominanti, sedi diocesane, centri amministrativi
- Rango II. Centri amministrativi e di mercato di rilievo subregionale o con specializzazione funzionale di rilevanza regionale;
- Rango III. Centri di rilievo locale.

Il **PTC2** riconosce i centri storici di maggiore rilievo per qualità, consistenza e significatività, presenti sul territorio provinciale. L'elenco dei centri prevede:
- Tipo A: centri caratterizzati da grande complessità urbanistica e da forte centralità sul territorio provinciale e regionale;
- Tipo B: questi centri sono caratterizzati da relativa centralità sul territorio, storica e attuale, e presentano una specifica identità culturale, architettonica e urbanistica;
- Tipo C: questi centri sono caratterizzati da relativa centralità sul territorio, storica e attuale, e presentano una specifica identità culturale, architettonica e urbanistica;

[180] Ho parlato con la Signora *Renata Pellizzaro* che ha interpellato altri membri dell'ufficio paesaggistico della Regione Piemonte senza sapermi fornire le indicazioni richieste in quanto il piano essendo vecchio e gli studi di preparazione condotti dal Politecnico di Torino ha affermato non ce ne fosse traccia al momento. (chiamata avuta il 16/11/2020)

- Tipo D: questi centri sono fulcro di interscambio, punti nodali dei percorsi turistici delle zone montane, che si propongono come riferimenti di aree di notevole ampiezza e articolazione; i centri del turismo verde delle valli interne, i centri del turismo bianco.

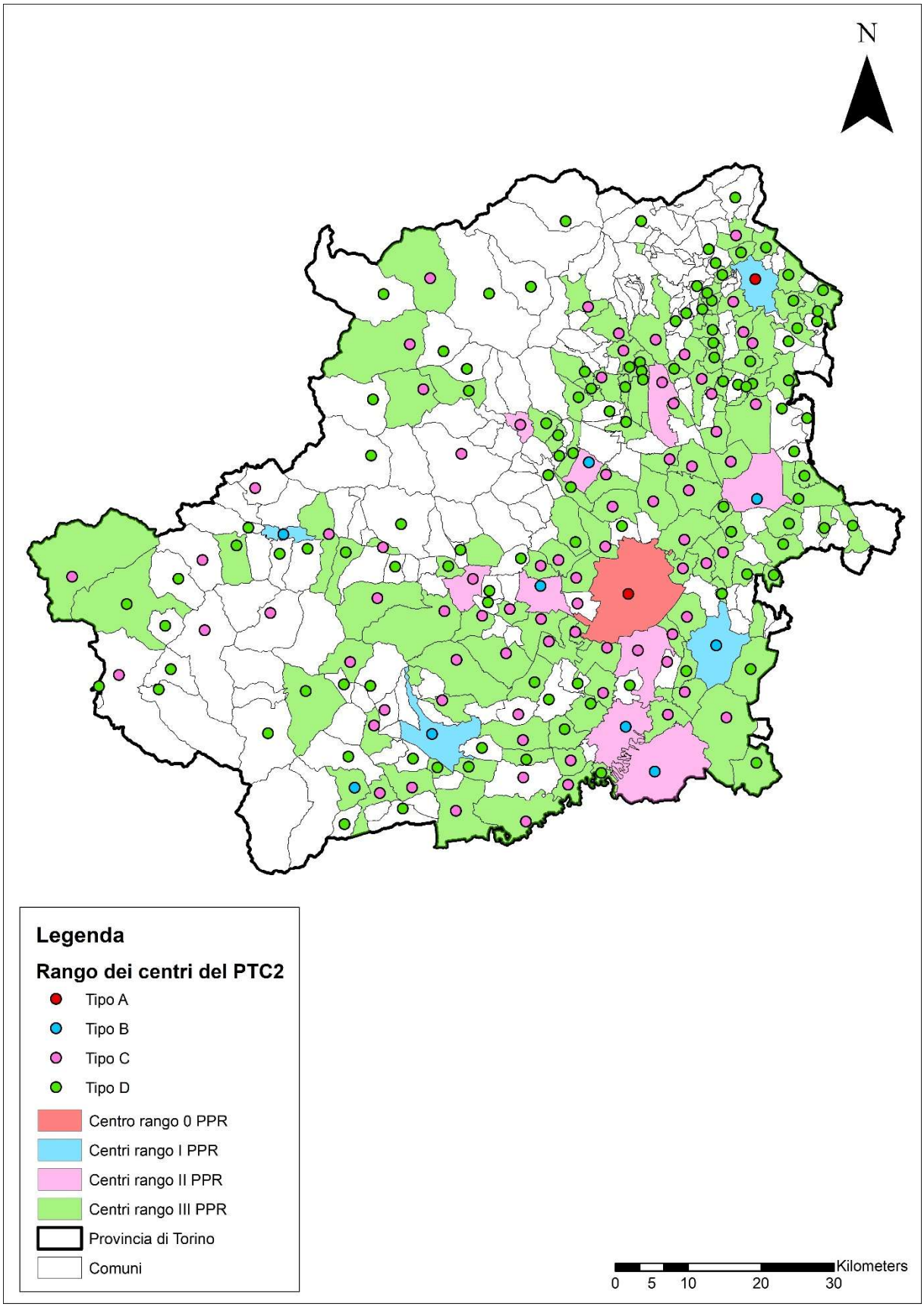


Figura 10_ Rapporto tra i centri storici del PPR e del PTC2 (Fonte: elaborazione personale)

3 - Il centro storico nella pianificazione locale: l'analisi di casi studio piemontesi

Il seguente capitolo si propone di evidenziare come viene considerato e affrontato il tema del "centro storico" nei piani regolatori di diversi comuni piemontesi.

Si inizia con l'analisi del Piano Regolatore, che viene letto in relazione al centro storico riportando gli interventi e le norme attuate da ogni comune, in seguito si è riportata la cartografia cartacea riguardante l'argomento in formato digitale con una breve descrizione degli elementi presenti. Per ogni comune vengono anche riportate personali considerazioni sul Piano.

Verrà proposta anche una parte relativa agli elaborati del Piano Regolatore, quali relazione illustrativa, allegati tecnici, norme di attuazione e tavole di piano, in cui si evidenzierà la disponibilità, la facilità di consultazione e la possibilità o meno di reperire tali elaborati.

Conclusa l'esposizione dei singoli casi studio si è prodotto una tabella di confronto basata su parametri in comune al fine di evidenziare il metodo con cui sono stati realizzati i piani ed evidenziare differenze di approccio; terminata questa tabella si proporranno spunti di riflessione alla luce degli elementi che non sono stati considerati e che si ritengono importanti per una lettura complessiva migliore del centro storico.

3.1 Il criterio di scelta dei comuni: centri di "II rango" del PPR

Per la definizione dei comuni oggetto di analisi si è deciso di utilizzare il criterio di suddivisione dei centri storici operato dal Piano Paesaggistico Regionale; sono stati scelti alcuni tra i comuni facenti parte del II rango.

Il PPR nella parte delle norme di attuazione, l'art. 24 tratta i centri e nuclei storici; esso riconosce tutti i centri e nuclei storici piemontesi quali testimonianze del valore storico e documentario e dell'identità culturale regionale identificando una gerarchia di tali centri:

- Rango 0: Torino;
- Rango I: città capitali e dominanti, sedi diocesane, centri amministrativi (capoluoghi di provincia di antico regime);
- Rango II: centri amministrativi e di mercato di rilievo subregionale, centri riconosciuti quali "città" in antico regime e sino al postunitario, centri a specializzazione funzionale di rilevanza regionale;
- Rango III: centri di rilievo locale (centri con forte identità morfologica, centri di riconoscibile complessità funzionale; centri specializzati di rilevanza subregionale; insediamenti abbandonati noti attraverso indagini archeologiche)[181].

Successivamente si è consultato l'elenco delle componenti, nel paragrafo componenti storico-culturali, al punto 6 "Centri e nuclei storici" (fa riferimento all'art. 24) ad ogni rango viene assegnato un codice di riferimento SS01, SS02, SS03; nell'elenco delle componenti del punto 6 a fianco del nome di ogni comune apparirà uno di questi codici a seconda del rango in cui sono stati classificati.

Una volta identificati tutti i centri di secondo rango si è proceduto con una scrematura degli stessi, in base alla semplicità di reperimento degli allegati di piano da fonti online e presso le sedi municipali dei comuni coinvolti. La decisione è quindi ricaduta su tre comuni: Avigliana ad ovest, Carmagnola a sud e Santhià a nord di Torino.

[181] Piano Paesaggistico Regionale, *Elenco delle componenti e delle unità di paesaggio*, 6. Centri e nuclei storici (art. 24), p. 2.

3.2 Il centro storico nel Piano Regolatore Generale

Di seguito verranno riportati i diversi casi studio analizzati, verranno adottati gli stessi criteri per l'enunciazione dei contenuti del Piano Regolatore, ovvero si seguirà l'ordine degli elaborati presenti nel capitolo sui contenuti di piano delle norme di attuazione.

Tra tutti i documenti presenti nei Piani Regolatori verranno inserite soltanto le parti relative ai centri storici, ma in fase di consultazione si è consultata una quantità di dati maggiore necessari per avere un minimo quadro di riferimento dell'area e del contesto comunale oggetto di analisi.

3.2.1 La Città di Avigliana

Avigliana è un comune piemontese che conta circa 12.623 abitanti, si trova in provincia di Torino all'imbocco della Val di Susa di cui è il comune più popolato ed economicamente importante. La città si trova a 383 m s.l.m. ed il suo territorio comunale è attraversato dalla Dora Riparia nella parte nord e possiede il Lago Grande ed il Lago Piccolo che fanno parte del Parco naturale dei Laghi di Avigliana; a sud è presente la Sacra di San Michele.

La formazione del centro abitato denominato Borgo Vecchio risale al 595 a.C. per opera di un condottiero celtico, durante l'epoca romanica si trova sul confine ed è il luogo ideale per la riscossione dei dazi sulle merci provenienti dalla Gallia[182]. Successivamente il re dei Longobardi Clefi fa ereggere il castello sul monte Pezzulano per avere un maggior controllo sul territorio che si affacciavano su Torino, negli anni successivi la costruzione della Abbazia di Novalesa fondata dai monaci benedettini influenza molto la zona che diventa meta di molti pellegrini che viene sconvolto dalle continue incursioni dei Saraceni. Grazie alla marchesa Adelaide di Savoia nel XI secolo si costruisce il Borgo Nuovo per collegare il castello con il Borgo Vecchio e nel XIV secolo c'è l'ampliamento dei due borghi di San Pietro e Ferronia, la cinta muraria fu definitivamente demolita insieme al Castello dai francesi nel 1691 e da quel momento perde la sua importanza strategica e militare[183].

[182] https://www.vallesusa-tesori.it/it (consultato il 12/10/2020).

[183] Michele Ruggiero, *Storia della valle di Susa*, Alzani Editore, Pinerolo, 1998.

Non essendo stato possibile reperire la documentazione relativa alla Relazione Illustrativa del PRG, di seguito si andrà ad analizzare la parte di **Indagini del PRGC** approvato con D.G.R. n. 44-42736 del 30/01/1995 e la successiva variante parziale relativa al Centro Storico approvata con D.G.R. n. 8-27024 del 28/06/1999.

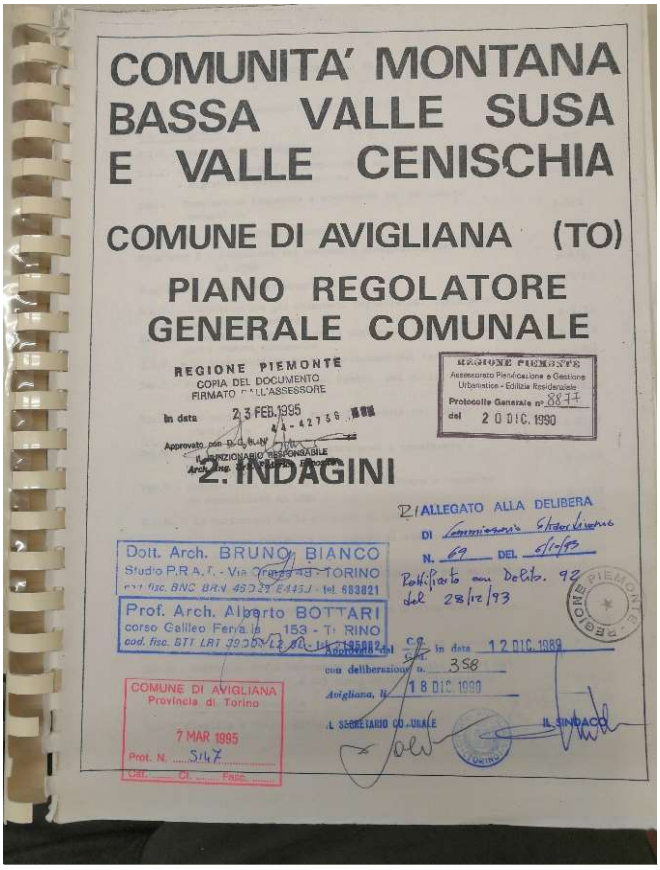


Figura 11_ Indagini PRG Avigliana

Il Piano è stato approvato nel 1995, ma le indagini riportate di seguito e gli studi preparatori al piano sono iniziati nel 1989 sotto la supervisione degli Architetti Bruno Bianco e Alberto Bottari. Durante la consultazione del testo del PRGC (Fig. 11) è sembrato importante sottolineare, ai fini della comprensione delle dinamiche che interessano il centro storico, le seguenti parti:

Vengono analizzati i criteri per le indagini e la valutazione del fabbisogno abitativo[184] che insistono sul patrimonio edilizio esistente con l'accertamento delle sue caratteristiche qualitative, infatti la L.R. 56/77 all'art. 12 ravvisa la necessità di «valutare le esigenze di sviluppo degli insediamenti residenziali, indicando la quota che può essere soddisfatta con il recupero del patrimonio edilizio esistente» mentre l'art. 20 individua la necessità di stabilire la capacità insediativa residenziale teorica del tessuto edificato esistente identificandone le caratteristiche, la sua distribuzione sul territorio, la destinazione ed il titolo d'uso degli alloggi. Nella zona del centro storico le indagini dirette hanno permesso di individuare le caratteristiche di impianto e manutentive dell'ufficio, la sua condizione igienico funzionale e le destinazioni d'uso dell'unità edilizia ed i risultati sono contenuti nelle tavole B7, B8 e B9 e riassunti nella "tabella 26" (Fig. 12). Come criterio per la valutazione del fabbisogno abitativo si è utilizzato il rapporto famiglia/abitazione, parallelamente si è analizzata l'offerta per trovare gli alloggi effettivamente vuoti ed in buone condizioni manutentive in zone dove ci fosse domanda di residenza.

[184] Piano Regolatore Generale Comunale - *2. Indagini*, 1989, p. 81.

La consistenza e le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente[185] denota come gli alloggi occupati sono solo il 61% nelle aree agricole dovuto alla presenza di molte seconde case, mentre nel centro storico tale dato sale al 88% il che evidenzia una situazione non preoccupante, però se si va ad analizzare la quantità disponibile si osserva come essa sia alta nel centro storico andando a toccare l'8% che rimane sempre dietro le aree agricole che evidenziano un 10%. Va sottolineato come nell'ultimo decennio si sia concentrati su interventi di recupero del vecchio patrimonio che ha portato ad un miglioramento delle condizioni igienico-funzionali del patrimonio edilizio comunale. Incrociando le informazioni si può notare come il 20% degli alloggi considerati vuoti sia al momento impossibilitato a contribuire al fabbisogno abitativo in quanto presenta ancora condizioni di degrado. Si nota come negli ultimi vent'anni ci sia stato uno spopolamento della zona.

AREA	FAMIGLIE	ABITANTI	AB./FAM.	ALLOGGI OCCUPATI					ALLOGGI NON OCCUPATI					ALLOGGI TOTALI
				TOTALI	BUONE CONDIZ.	CATTIVE CONDIZ.	STANZE	AB./ST.	TOTALI	DISPON.	TURISTICI	DISP.B. CONDIZ.	DISP.C. CONDIZ.	
CENTRO STORICO	597	1479	2,5	565	455	110	2071	0,7	74	51	23	34	17	639
CONCENTRICO	1298	3476	2,7	1237	1208	29	4741	0,7	83	53	30	52	1	1320
CONCENTRICO OLTRE FF.SS.	397	1088	2,7	375	356	19	1385	0,8	29	25	4	21	4	404
ESPANSIONE MARGINALE	386	1030	2,7	358	328	30	1496	0,7	84	26	58	22	4	442
AREE AGRICOLE	146	318	2,2	131	86	45	529	0,6	81	21	60	13	8	212
FRAZIONE BERTASSI	83	203	2,4	76	69	7	278	0,7	13	3	10	3	/	89
ZONA INDUSTRIALE	79	234	3,0	76	72	4	289	0,8	8	5	3	3	2	84
FRAZIONE GRANGIA-DRUBIAGLIO	473	1253	2,6	447	394	53	1781	0,7	35	25	10	17	8	482
TOTALE	3459	9081	2,6	3265	2968	297	12570	0,7	407	209	198	165	44	3672

AREA	ALLOGGI OCCUPATI / ALLOGGI TOTALI	ALLOGGI DISPONIB. / ALLOGGI TOTALI	ALL.TURISTICI / ALLOGGI TOTALI	ALL.CATTIVE COND. / ALLOGGI OCCUPATI	Nº ALLOGGI IN SOVRAFFOLLAMENTO	%	Nº CASI DI COABITAZIONE	%
CENTRO STORICO	88,42	7,98	3,50	19,47	58	31,7	20	10,1
CONCENTRICO	93,71	4,01	2,27	2,34	58	31,7	64	32,5
CONCENTRICO OLTRE FF.SS.	92,82	6,19	0,99	5,06	25	13,7	24	12,2
ESPANSIONE MARGINALE	80,99	5,88	13,12	8,38	6	3,3	30	15,2
AREE AGRICOLE	61,79	9,90	28,30	34,35	8	4,4	17	8,6
FRAZIONE BERTASSI	85,54	3,37	11,23	9,21	5	2,7	9	4,6
ZONA INDUSTRIALE	90,47	5,95	3,57	5,26	5	2,7	5	2,6
FRAZIONE GRANGIA-DRUBIAGLIO	92,74	5,18	2,07	11,85	18	9,8	28	14,2
TOTALE	88,91	5,69	5,39	9,10	183	100	197	100

Figura 12_ La distribuzione del patrimonio edilizio nel territorio dal 1981 (Fonte: "PRGC – 2. Indagini" del Comune di Avigliana)

Le analisi di dettaglio sul patrimonio edilizio di antico impianto[186] evidenziano come all'epoca l'unico strumento esecutivo di intervento nel centro storico era il piano particolareggiato che risulta essere molto impegnativo ed oneroso e si è dunque cercato di adottare soluzioni alternative: approfondire in sede di PRGC l'elaborazione del progetto fino ai dettagli operativi oppure demandare ad una seconda fase la definizione dei contenuti per quelle parti di territorio maggiormente problematiche; infatti la rigidità della L.R. 56/77 è stata mitigata dalla L. 457/1978 che al titolo IV detta per la prima volta le norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente attraverso una serie di innovazioni: operazioni di recupero Leggero precisando però destinazioni d'uso e prezzi di vendita; creazione del piano di

[185] *Ibidem*, p. 85.

[186] *Ibidem*, p. 88.

recupero di iniziativa pubblica o privata; disponendo agevolazioni per gli interventi di recupero. Tutte queste innovazioni sono state recepite a livello regionale dalla L.R. 50/1980[187] introducendo: la definizione delle aree soggette ai piani di recupero da attuarsi in sede di PRGC; la definizione dei tipi di intervento; la definizione dei contenuti die piani di recupero.
Le analisi svolte sono state finalizzate a individuare i beni culturali presenti nel centro storico, tipi e modalità di intervento ammessi, la stima del fabbisogno abitativo, individuazione di ambiti di intervento prioritario. Questa indagine ha permesso di identificare nel tessuto di antico impianto diverse tipologie di edifici e gli interventi che si sono realizzati e si sono così riusciti ad isolare gli edifici che versano in condizioni di degrado al fine di definire bene le modalità di intervento, sembra che esse si concentrino soprattutto nel Borgo Vecchio.

Il paragrafo Beni culturali ambientali[188] evidenzia la particolare presenza di beni culturali ed ambientali presenti sul territorio, infatti risultano vincolati ai sensi della L. 1089/1939 diversi immobili elencati nella tab. 34 e tab. 35 (Fig. 13 e Fig. 14) e gran parte del territorio è vincolato ai sensi della 1497/1939. In sede di elaborazione di tale piano si è provveduto ad identificare i singoli beni presenti sul territorio contestualmente ad una lettura degli elementi strutturali del paesaggio e degli assi di fruizione che hanno prodotto la tavola B5 e B10 che rappresentano rispettivamente:

I *beni culturali ambientali* distinti in:
1a. aree di interesse paesistico-ambientale a contorno di emergenze architettoniche isolate in quanto aree di sostegno paesaggistico degli agglomerati del sistema dei centri storici;
1b. aree di interesse paesistico-ambientale, naturalistico presentano connotazioni fisiche di pregio sotto il profilo dei componenti naturali;
1c. le aree di interesse archeologico con resto preromani e romani;
1d. aree fluviali di valore paesistico simili alle aree 1b ma con paesaggio fluviale;
1e. aree di bosco che rappresentano una componente fondamentale del paesaggio collinare morenico;
1f. edifici isolati con la relativa pertinenza aventi valore storico-artistico o ambientale-documentario e sono distinti in: chiese, cappelli e oratori, piloni, ville, monasteri, edifici industriali;
1g. percorsi panoramici da cui è possibile scorgere paesaggi e squarci di paesaggio;
1h. punti panoramici luoghi circoscritti da cui si colgono visivamente paesaggi.

[187] Legge regionale 20 maggio 1980, n. 50 *Modifiche ed integrazioni alla Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56. Tutela ed uso del suolo.*

[188] *Op. cit*., p. 114.

Questo elenco articolato è esito di una interpretazione corretta, da parte del piano, dei contenuti della Commissione Franceschini[189] che considera come bene culturale ambientale oltre alle zone costituenti paesaggi naturali o trasformati dall'uomo anche le cose di interesse storico o artistico o archeologico. Inoltre si considerano anche le strutture insediative che sono integrate con l'ambiente naturale in modo da formare una unità rappresentativa, vengono dunque inserite le chiese e cappelle sparse nel territorio e le cascine di interesse documentario che sono integrate con il territorio circostante. Contenuti simili sono contenuti anche nella Legge Regionale 56/77, redatta da Astengo, che come visto in precedenza condivide le riflessioni emerse dalla Commissione Franceschini.

I *beni culturali facenti parte dei centri storici* divisi in:
2a. edifici di interesse storico artistico ovvero quelli vincolati dalla 1089/1939;
2b. edifici di interesse storico ambientale segnalati per la loro significatività storica dei loro caratteri architettonici, per la loro rappresentatività nel contesto dell'universo dei tipi di beni cui appartengono, per la loro rilevanza ambientale;
2c. edifici di interesse ambientale o documentari, ossia gli edifici i cui pregi sono esprimibili in termini di significatività ambientale (nel senso che la loro presenza contribuisce a qualificare sotto il profilo formale il contesto cui appartengono) o di significatività documentaria;
2d. il perimetro ed i resti delle antiche fortificazioni e porte in quanto elemento caratterizzante il centro storico;
2e. i porticati in quanto elemento caratterizzante;
2f. le aree a verde interne in quanto elemento contestuale delle parti edificate.

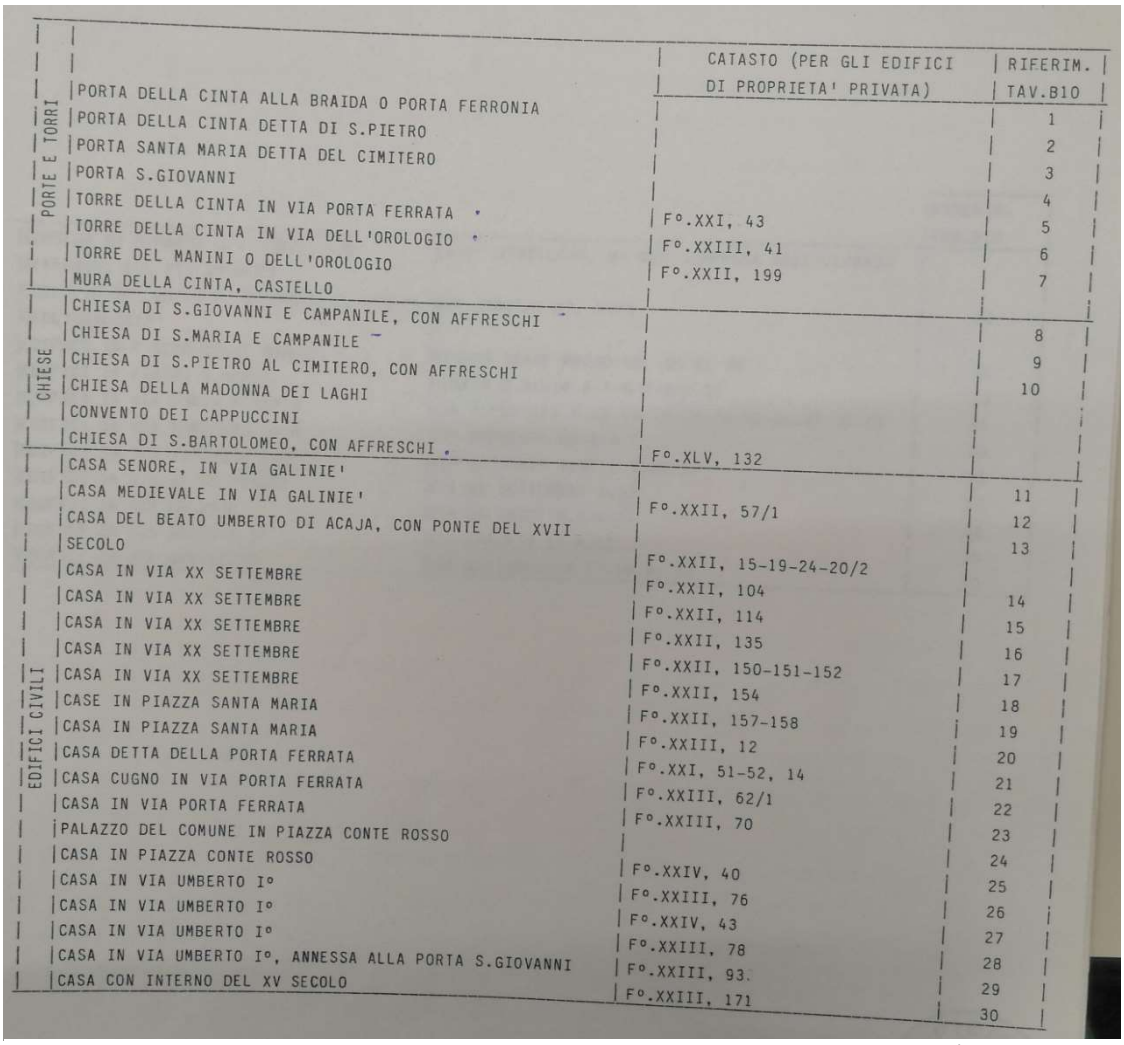
Anche questo elenco molto dettagliato riprende e rielabora i contenuti della Legge Regionale 56/77 in quanto differenzia gli edifici in base alle loro caratteristiche. Nelle tavole di piano[190] sono inserite anche, come previsto per Legge[191], edifici non vincolati dalla seguente Legge ma ritenuti importanti sul territorio comunale. Vengono aggiunti anche alcuni elementi (non presenti in altri piani analizzati di seguito) ritenuti

[189] Atti della Commissione Franceschini, Dichiarazione XXXIX *I beni culturali ambientali.*
«Si considerano beni culturali ambientali le zone corografiche costituenti paesaggi, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, e le zone delimitabili costituenti strutture insediative, urbane e non urbane, che, presentando particolare pregio per i loro valori di civiltà, devono essere conservate al godimento della collettività. Sono specificamente considerati beni ambientali i beni che presentino singolarità geologica, floro-faunistica, ecologica, di cultura agraria, di infrastrutturazione del territorio, e quelle strutture insediative, anche minori o isolate, che siano integrate con l'ambiente naturale in modo da formare un'unità rappresentativa. Le zone dichiarate bene ambientale possono comprendere anche cose costituenti individualmente beni di interesse storico o artistico o archeologico».

[190] Tavole di Piano Regolatore, Tav. B10 *Beni culturali ambientali dei tessuti di antico impianto*.

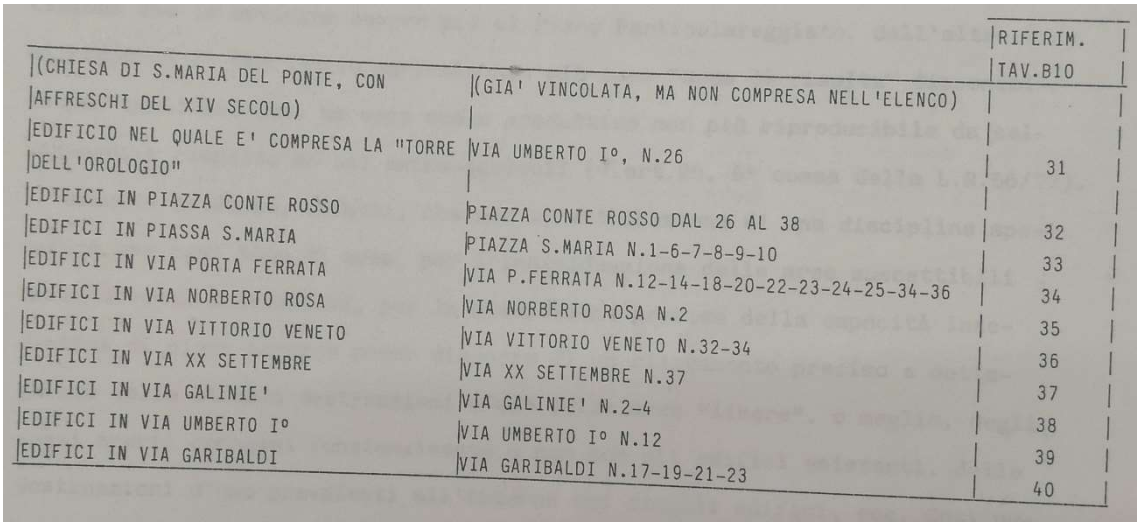
[191] Legge Regionale Piemontese 56/77, *Tutela ed uso del suolo*, art. 24 *Norme generali per i beni culturali ambientali*
«Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti».

caratterizzanti e qualificanti il centro storico di Avigliana come il perimetro delle fortificazioni, che storicamente racchiudeva e "condizionava" al suo interno lo sviluppo della città. Inoltre sono presenti i portici e le aree verdi interne agli edifici in quanto contestuali alle parti edificate e facenti parti del complesso.



		CATASTO (PER GLI EDIFICI DI PROPRIETA' PRIVATA)	RIFERIM. TAV.B10
PORTE E TORRI	PORTA DELLA CINTA ALLA BRAIDA O PORTA FERRONIA		1
	PORTA DELLA CINTA DETTA DI S.PIETRO		2
	PORTA SANTA MARIA DETTA DEL CIMITERO		3
	PORTA S.GIOVANNI		4
	TORRE DELLA CINTA IN VIA PORTA FERRATA	F°.XXI, 43	5
	TORRE DELLA CINTA IN VIA DELL'OROLOGIO	F°.XXIII, 41	6
	TORRE DEL MANINI O DELL'OROLOGIO	F°.XXII, 199	7
	MURA DELLA CINTA, CASTELLO		
CHIESE	CHIESA DI S.GIOVANNI E CAMPANILE, CON AFFRESCHI		8
	CHIESA DI S.MARIA E CAMPANILE		9
	CHIESA DI S.PIETRO AL CIMITERO, CON AFFRESCHI		10
	CHIESA DELLA MADONNA DEI LAGHI		
	CONVENTO DEI CAPPUCCINI		
	CHIESA DI S.BARTOLOMEO, CON AFFRESCHI	F°.XLV, 132	
EDIFICI CIVILI	CASA SENORE, IN VIA GALINIE'	F°.XXII, 57/1	11
	CASA MEDIEVALE IN VIA GALINIE'		12
	CASA DEL BEATO UMBERTO DI ACAJA, CON PONTE DEL XVII SECOLO	F°.XXII, 15-19-24-20/2	13
	CASA IN VIA XX SETTEMBRE	F°.XXII, 104	
	CASA IN VIA XX SETTEMBRE	F°.XXII, 114	14
	CASA IN VIA XX SETTEMBRE	F°.XXII, 135	15
	CASA IN VIA XX SETTEMBRE	F°.XXII, 150-151-152	16
	CASA IN VIA XX SETTEMBRE	F°.XXII, 154	17
	CASE IN PIAZZA SANTA MARIA	F°.XXII, 157-158	18
	CASA IN PIAZZA SANTA MARIA	F°.XXIII, 12	19
	CASA DETTA DELLA PORTA FERRATA	F°.XXI, 51-52, 14	20
	CASA CUGNO IN VIA PORTA FERRATA	F°.XXIII, 62/1	21
	CASA IN VIA PORTA FERRATA	F°.XXIII, 70	22
	PALAZZO DEL COMUNE IN PIAZZA CONTE ROSSO		23
	CASA IN PIAZZA CONTE ROSSO	F°.XXIV, 40	24
	CASA IN VIA UMBERTO I°	F°.XXIII, 76	25
	CASA IN VIA UMBERTO I°	F°.XXIV, 43	26
	CASA IN VIA UMBERTO I°	F°.XXIII, 78	27
	CASA IN VIA UMBERTO I°, ANNESSA ALLA PORTA S.GIOVANNI	F°.XXIII, 93.	28
	CASA CON INTERNO DEL XV SECOLO	F°.XXIII, 171	29
			30

Figura 13_ Piano Regolatore tabella 34 "Elenco dei monumenti vincolati ai sensi della Legge 1089/1939, compresi negli elenchi della soprintendenza dei monumenti" (Fonte: "PRGC – 2. Indagini" del Comune di Avigliana*)*



		RIFERIM. TAV.B10
(CHIESA DI S.MARIA DEL PONTE, CON AFFRESCHI DEL XIV SECOLO)	(GIA' VINCOLATA, MA NON COMPRESA NELL'ELENCO)	
EDIFICIO NEL QUALE E' COMPRESA LA "TORRE DELL'OROLOGIO"	VIA UMBERTO I°, N.26	31
EDIFICI IN PIAZZA CONTE ROSSO	PIAZZA CONTE ROSSO DAL 26 AL 38	32
EDIFICI IN PIASSA S.MARIA	PIAZZA S.MARIA N.1-6-7-8-9-10	33
EDIFICI IN VIA PORTA FERRATA	VIA P.FERRATA N.12-14-18-20-22-23-24-25-34-36	34
EDIFICI IN VIA NORBERTO ROSA	VIA NORBERTO ROSA N.2	35
EDIFICI IN VIA VITTORIO VENETO	VIA VITTORIO VENETO N.32-34	36
EDIFICI IN VIA XX SETTEMBRE	VIA XX SETTEMBRE N.37	37
EDIFICI IN VIA GALINIE'	VIA GALINIE' N.2-4	38
EDIFICI IN VIA UMBERTO I°	VIA UMBERTO I° N.12	39
EDIFICI IN VIA GARIBALDI	VIA GARIBALDI N.17-19-21-23	40

Figura 14_ Piano Regolatore tabella 35 "Primo elenco di edifici di notevole interesse storico-ambientale non compresi nell'elenco" (Fonte: "PRGC – 2. Indagini" del Comune di Avigliana*)*

- **Tavola B7 “Destinazione d'uso dei tessuti di antico impianto”** scala 1:5000

In questa carta (Fig. 15) che illustra la destinazione d’uso dei tessuti di antico impianto si vede innanzitutto la perimetrazione delle aree urbanistiche di tipo A che corrisponde con i confini di ciò che viene definito come centro storico. Tutti gli edifici che non sono presenti nella legenda della carta sono classificati come ad uso residenziale. Per il resto possiamo identificare edifici a destinazione terziaria come il palazzo che ospita la scuola materna che si affaccia su piazza Conte Rosso ed un edificio nella parte nord in cui attualmente è presente la “Casaforte del Beato Umberto III di Savoia”, nella parte sud troviamo ancora due edifici che hanno al loro interno una sede di un ufficio postale ed un cinema che al momento risulta in stato di abbandono.

Come destinazione a servizi troviamo la sede del Comune, le chiese e l’Ospedale Beato Umberto I che nel 1995 anno in cui è stato fatto il piano e la relativa variante del centro storico era ancora in funzione, ma che attualmente non svolge più la sua funzione sanitaria, ma bensì è stato convertito[192] in 16 alloggi di edilizia popolare che in teoria dovrebbero essere completati entro il prossimo anno, questo intervento iniziato nel 2007 è in linea con gli obbiettivi del PRGC che punta sia a riqualificare il borgo medievale sia a mettere a disposizione delle fasce deboli nuove abitazioni. È presente anche una scuola materna nella zona est dell’area ed una scola media appena fuori il perimetro.

Come destinazione artigianato di servizio troviamo una carrozzeria ancora attualmente in attività posta immediatamente a sud del Borgo Vecchio, ancora più a sud si trova un’attività artigianale al cui posto, attualmente, si attesta un edificio residenziale che potrebbe avere avuto un cambio di destinazione nel corso degli anni.

Sono presenti anche alcuni edifici a destinazione rurale, che attualmente sono di uso residenziale però conservano all’interno del loro lotto catastale alcune coltivazioni a frutteti che fanno pensare come in passato possano essere state cascine.

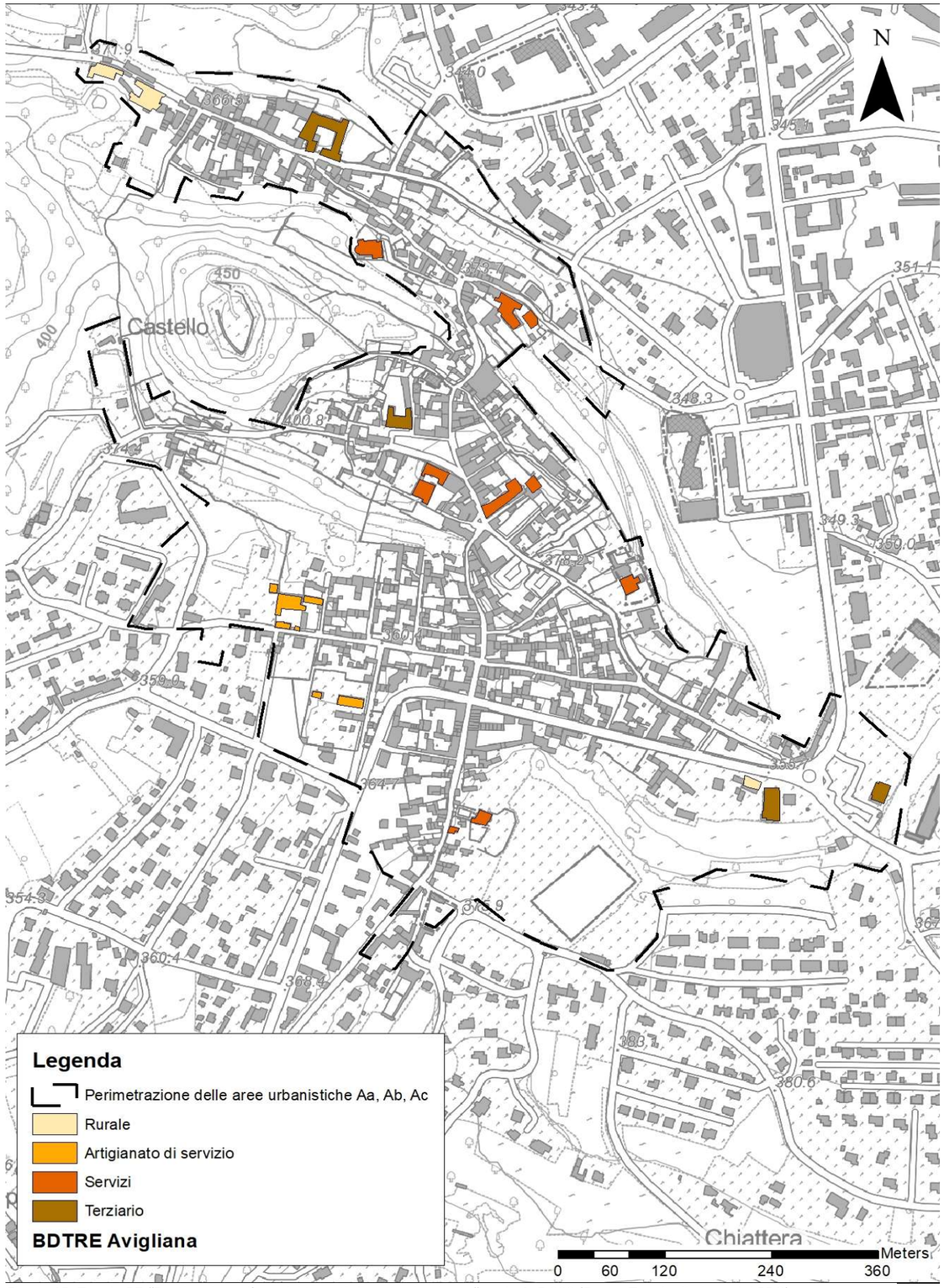


Figura 15_Tavola B7 “Destinazione d'uso dei tessuti di antico impianto” scala 1: 5.000 (Fonte: Tavole di piano del PRG)

[192] N.d., *Dopo 10 anni Avigliana recupera l’ex ospedale per fare degli alloggi popolari*, “La Stampa”, 28 febbraio 2020.

- **Tavola B8 “Condizioni manutentive dei tessuti di antico impianto”** scala 1:5000

In questa carta (Fig. 16) bisogna considerare che i dati riportati si riferiscano a fine XX secolo e che da quel momento in poi si è andati ad intervenire sugli edifici che in tale carta evidenziavano delle problematiche. Infatti al momento del sopralluogo effettuato sul territorio comunale in data 24/09/2020 si è potuto osservare come tutto l’edificato sia in buone condizioni, risultato di una buona pianificazione che ha portato al raggiungimento degli obiettivi prefissati. Si evince che la categoria degli edifici in stato di abbandono attualmente non è più presente perché sono stati effettuati diversi interventi per migliorare le condizioni degli edifici.

Analizzando la situazione al 1995 possiamo notare come tutto l’edificato non evidenziato sia composto da edifici in buone condizioni, a parte questi è presente un edificio in fase di restauro in cui attualmente vivono cinque famiglie.

Sono presenti diversi edifici in stato di abbandono sparsi un po’ in tutto il territorio del centro storico con una prevalenza nella parte sud del Borgo Vecchio, si tratta di edifici di modeste dimensioni inseriti tra la maglia del tessuto urbano il che fa pensare che forse si tratti di proprietari che sono mancati e che non avevano eredi interessati a sistemare l’abitazione oppure seconde case lasciate all’ingiuria del tempo, attualmente tutti questi edifici sono stati recuperati e sistemati anche se alcuni sembrerebbero al momento ancora disabitati.

Ci sono altri edifici di antico impianto che presentano servizi igienici esterni alle abitazioni, essi si trovano tutti nel tessuto di impianto medioevale, su di essi si è andato ad intervenire in modo puntuale portando i servizi sanitari all’interno delle abitazioni.

Si trovano edifici in buone condizioni che hanno mantenuto le caratteristiche originarie, si tratta principalmente di edifici a cui è stato dato un occhio di riguardo in più in quanto che come si osserverà nella carta successiva hanno interesse storico-artistico o sono tutelati dalla Legge 1089/1939, quindi su cui è impossibile andare ad intervenire modificandone gli aspetti originali e tra essi troviamo tutte le chiese presenti sul territorio ed edifici di importanza comunale appartenuti a personalità importanti come ad esempio Casa Cantamerlo e Casa di Porta Ferrata che sono i due piccoli edifici (di cui uno a forma di ferro di cavallo) posti a nord di piazza Conte Rosso.

Infine troviamo edifici che hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche, ma con problemi di manutenzione, essi sono numerosi sul territorio comunale e necessitano soltanto di risolvere la mancanza di manutenzione che non ne pregiudica gli aspetti estetici e funzionali.

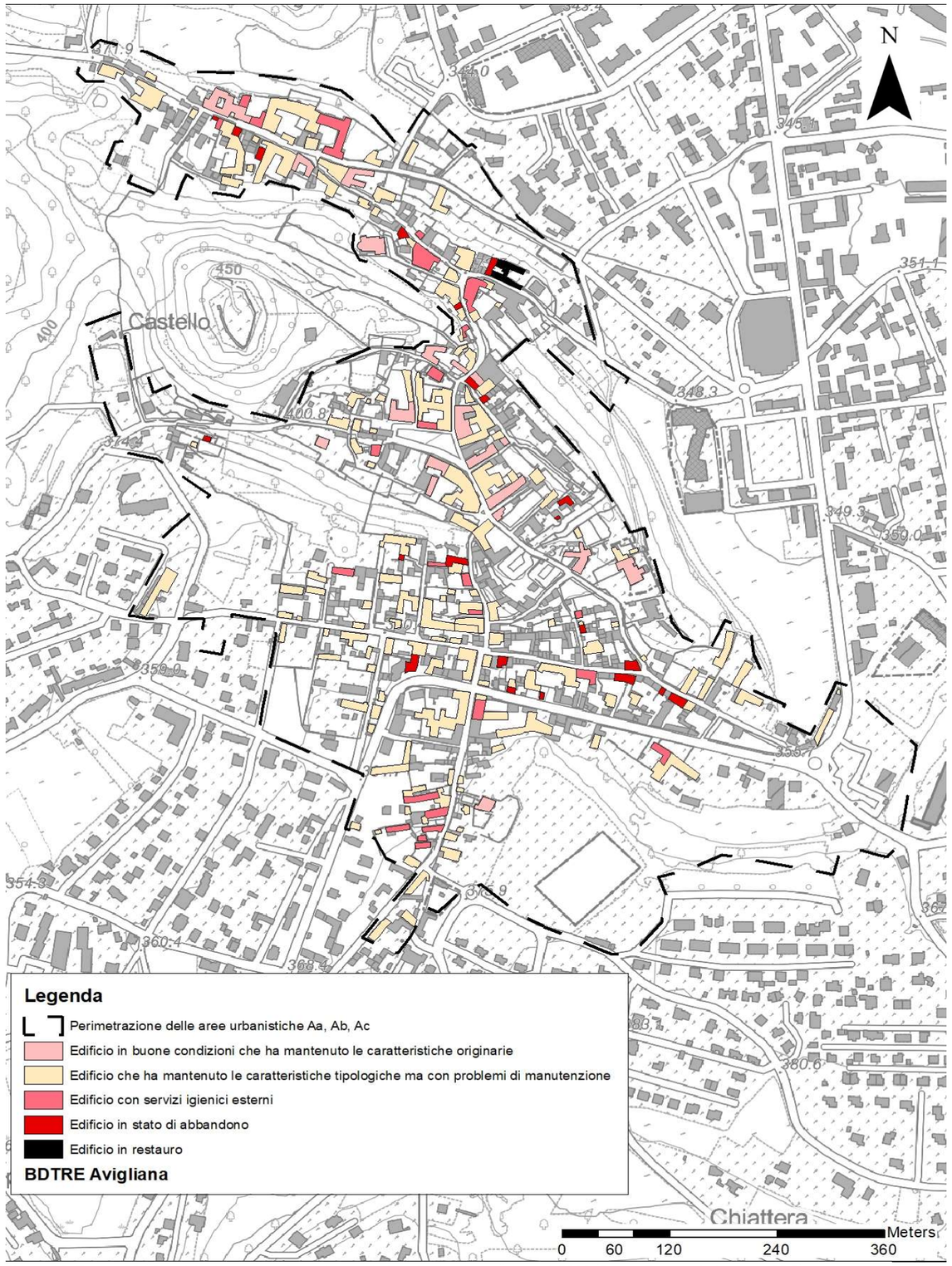


Figura 16_Tavola B8 “Condizioni manutentive dei tessuti di antico impianto” scala 1:5000 (Fonte: Tavole di piano del PRG)

- **Tavola B10 “Beni culturali ambientali dei tessuti di antico impianto”** scala 1:5000

In questa carta (Fig. 17) si riprende quanto detto in precedenza sulla criterio di classificazione dei beni culturali ambientali ovvero: gli edifici tutelati ai sensi della Legge 1089/1939 vengono riconosciuti come «le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico» tra cui troviamo la sede del Comune, tutte le chiese e diversi edifici ritenuti importanti e legati alla discendenza sabauda, che nella città di Avigliana avevano un punto strategico per il controllo del territorio, tra cui la “Casaforte del Beato Umberto III di Savoia”.

Per quanto riguarda invece gli edifici di interesse storico-artistico e ambientale segnalato troviamo quegli edifici non facenti parte della categoria precedente e che sono introdotti con la L.R. 56/77 che all’art. 24 individua come da salvaguardare «gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti». Gli edifici i cui pregi sono esprimibili in termini di significatività ambientale, nel senso che la loro presenza contribuisce a qualificare sotto il profilo formale il contesto a cui appartengono, possono essere riscontrati ad esempio in alcuni edifici in Piazzetta Santa Maria che presentano bellissimi decori ed affreschi sulle facciate, con una composizione architettonica tale da ricordare lo stile medioevale.

Troviamo poi una terza categoria di edifici che sono di interesse ambientale non segnalato che il comune in fase di redazione di queste tavole di inquadramento della situazione del centro storico ha considerato portatori dei valori in precedenza evidenziati, ma che non sono stati segnalati come da sottoporre a tutela dalle leggi precedenti.

Infine nella carta è presente anche il perimetro delle fortificazioni di difesa al Borgo Vecchio ed al Castello, che sono state demolite nel 1691 per mano dei francesi, quali beni culturali.

È stato considerato anche il sistema del verde in quanto è considerato parte integrante dell’ambiente urbano.

Questa carta unisce in modo efficace tuti gli strumenti normativi che il legislatore aveva a disposizione negli anni di realizzazione del piano per la definizione dei beni culturali, ovvero la Legge 1089/1939 e la Legge Regionale 56/77.

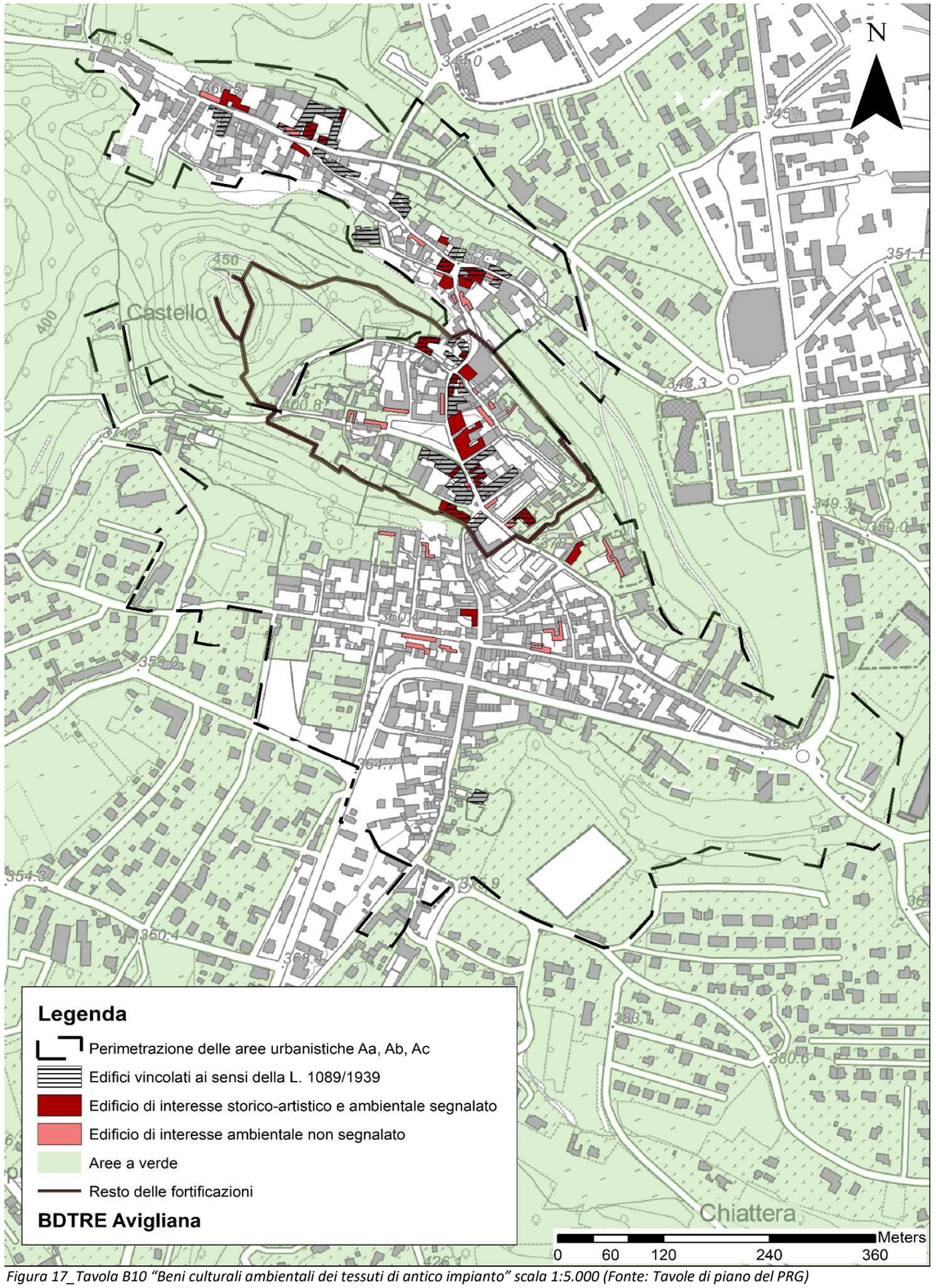


Figura 17_Tavola B10 “Beni culturali ambientali dei tessuti di antico impianto” scala 1:5.000 (Fonte: Tavole di piano del PRG)

Di seguito vengono illustrate le norme di attuazione che sono divise in due parti, una generale ed una specifica della Variante parziale del centro storico. Di seguito viene proposta una sintesi risultante dalla attenta lettura degli articoli delle Norme di Attuazione del PRGC, per il testo delle norme di attuazione del PRGC complete si rimanda alla lettura delle parti evidenziate all'interno del retino grigio.

Norme tecniche di attuazione parte prima – Norme generali

Il PRG disciplina l'uso del suolo ripartendo il territorio in aree distinte per caratteristiche[193]; le aree a prevalente destinazione d'uso residenziale aventi valore storico-artistico e ambientale sono identificate come aree A e relative sottoclassi, che rientrano in quello che viene considerato il perimetro del centro storico.

Il piano definisce le modalità ed i tipi di intervento per ogni ambito normativo[194], riconoscendo alle aree A sopracitate le caratteristiche dell'art. 24 della Legge 56/77[195], e rimandando alla Parte II delle N.d.A. l'elencazione i tutti gli interventi consentiti.

Il comune di Avigliana prevede nella zona del centro storico il rafforzamento delle attività commerciali presenti e l'inserimento di nuove attività[196] per rivitalizzare l'area che al momento non essendo vista dalla popolazione come una identità forte è vissuta solamente dai pochi cittadini che abitano in tale zona.

Di seguito il testo completo degli articoli:

Art.1 "Finalità, obbiettivi, criteri informatori del Piano Regolatore Generale"
Le finalità, gli obbiettivi, i criteri informatori del P.R.G. in adeguamento alla L.R. 56/77 sono specificati nella Relazione Illustrativa, di cui al successivo articolo. Essi in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 11 e 82 della citata Legge, possono così essere riassunti:

- definire un uso corretto del suolo, conservando e rivalutando le risorse naturali e ambientali del territorio;
- programmare il rapporto tra sistema naturale ed insediamenti umani sulla base di una chiara e diffusa conoscenza del problema delle risorse finite e di importanza collettiva, quali terra, acqua, aria e di conseguenza limitare e controllare i fenomeni di progressiva usura del suolo;
- sostenere le attività economiche, sia attraverso la difesa dei suoli agricoli più pregiati, sia attraverso il recupero e la razionalizzazione delle aree produttive esistenti, il trasferimento di alcuni insediamenti in aree attrezzate, sia infine attraverso il

[193] Norme tecniche di attuazione parte prima, art. 9 *Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispettivi ambiti normativi.*

[194] Norme tecniche di attuazione parte prima, art. 16 *Insediamenti residenziali: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento.*

[195] Legge Regionale Piemontese 56/77, *Tutela ed uso del suolo*, art. 24 *Norme generali per i beni culturali ambientali.*

[196] Norme tecniche di attuazione parte prima, art. 17.2.3.1 *Addensamento commerciale A1 Centro Storico.*

potenziamento delle attività turistiche e terziarie al fine di garantire una equilibrata base economica, indispensabile per mantenere adeguati livelli di sviluppo;
- riqualificare il livello dei servizi pubblici e garantirne una migliore fruizione, provvedendo al miglioramento della qualità ambientale;
- rivalutare e recuperare il patrimonio edilizio esistente, sia per il soddisfacimento della domanda dei residenti sia per possibili usi turistici.
- riordinare e riqualificare gli aggregati insediativi esistenti, prevedendo e regolando i completamenti necessari al fine di un organico assetto insediativo.

Art.9 "Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispettivi ambiti normativi"
Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia di P.R.G. e così classificate:
- aree prevalentemente residenziali aventi carattere storico-artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti: Aa;
- aree prevalentemente residenziali aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze: Ab;
- aree prevalentemente inedificate ed inedificabili di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico: Ac;
- area inedificata e inedificabile per il suo pregio paesistico e per la tutela del centro storico: Ad.

Art.16 "Insediamenti residenziali: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento"
Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:
a) ambiti costituiti da aree aventi carattere storico artistico e ambientale ed aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti (Aa): in questi ambiti, cui è riconosciuto il carattere dei beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod., sono ammessi gli interventi così come specificati nella Parte II – relativa al Centro Storico – delle presenti NTA e nelle Tavole P1, P2, P3;
b) Ambiti costituiti da aree aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze (Ab): in questi ambiti, cui pure è riconosciuto il carattere di beni culturali ambientali sono individuati, in particolare, gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo e le aree assoggettate a piano di recupero, da sottoporre alla disciplina dell'art. 24 della L.U.R., sono consentiti gli interventi così come specificati nella Parte II – relativa al Centro Storico – delle presenti NTA e nelle Tavole P1, P2, P3.

Art.17.2.2 "Delimitazione delle zone degli insediamenti commerciali e compatibilità territoriale dello sviluppo"
Sul territorio comunale vengono individuati e riconosciuti i seguenti addensamenti e localizzazioni commerciali:
- Addensamento A.1 "CENTRO STORICO"
- Addensamento A.3.1 "CORSO LAGHI"
- Addensamento A.3.2 "CORSO TORINO"

Art.17.2.3.1 "Addensamento commerciale A1 "Centro Storico""

Le porzioni di territorio facenti parte dell'addensamento commerciale A1 "Centro Storico", sono perimetrate nell'elaborato 3 della variante n. 51 "Tavola C. 5 (scala 1:2.000)"; tale addensamento è riconducibile all' "addensamento storico rilevante A1" di cui agli "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati, per le diverse aree normative comprese nell'addensamento, nella parte 2a delle Norme di Attuazione, in sede di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, comunicazione al Sindaco, denuncia di inizio attività, fattispecie che comportino l'attivazione di nuove superfici a destinazione commerciale, valgono le seguenti prescrizioni:

a) esercizi di vicinato:

- per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali con superficie di vendita sino a mq 100 (corrispondente a superficie lorda di pavimento di mq 150) non è prevista la verifica dello standard a parcheggio;
- per interventi riferiti a singoli esercizi con superficie di vendita superiore a mq 100 e comunque sino a mq 250 (e superficie lorda di pavimento sino a mq 400) è richiesta la monetizzazione della superficie a parcheggio pubblico ex art.21 L.R. 56/1977 s.m.i. calcolata in misura corrispondente all'80% della superficie lorda di pavimento.

b) medie strutture di vendita:

fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in altra parte delle presenti norme di attuazione per le diverse aree normative comprese nell'addensamento, in sede di apertura, variazione della superficie di vendita, di trasferimento, di modifica o aggiunta di settore merceologico, di rilascio di P.C., nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività, fattispecie che comportino l'attivazione di nuove superfici a destinazione commerciale, valgono le seguenti prescrizioni:

Per gli esercizi fino a mq 400 di superficie di vendita:

- è richiesto, ai sensi dell'art.21 L.R. 56/1977 s.m.i., il reperimento di aree per servizi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore al 70%;
- è richiesto il reperimento di aree a parcheggio privato nella misura prevista dall'articolo 41 sexies della L. 1150/1942 così come modificato dalla L.122/1989;
- dette superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi.
- Per gli esercizi oltre i mq 400 di superficie di vendita:
- è richiesto il reperimento di aree per servizi, ai sensi del comma 1 punto 3 dell'art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i., ed inoltre devono anche essere osservati gli standard relativi ai parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti dal comma 2 art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i.;
- è richiesta, inoltre, una dotazione di parcheggi privati nella misura del 50% di quelli previsti dalla "Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio" contenuta nell'art.25 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del

commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i e, comunque, in misura non inferiore a quanto prescritto dalla L. 122/1989;

- dette superfici a parcheggio, sia pubblici o di uso pubblico sia privati, devono essere realizzate all'interno dell'edificio di riferimento o in prossimità dello stesso, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi;

Detto addensamento commerciale potrà essere interessato da specifici progetti di qualificazione urbana (PQU) ai sensi dell'art.18 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

Art.26 "Norme per i Beni Culturali ambientali: individuazione, classificazione e salvaguardia"
Fermi restando i vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 le tavole di P.R.G., ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, individuano i beni culturali ambientali, e cioè gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse storico -artistico, oltre che le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale, per cui sono ammissibili i soli interventi di restauro e risanamento conservativo. Le parti del territorio che, giusto il 4° comma dell'art. 13 e il 3° comma dell'art. 24 della L.R: 56/77 ed ai fini degli artt. 19 e 81 della Legge stessa nonché dell'art. 12 della Legge 10/77, sono da salvaguardare corrispondono agli ambiti di tipo A di cui all'art. 9 precedente.

Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole delle Soprintendenze ai Monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Il rilascio, del P.C. o l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi relativi alle aree ed agli immobili, definiti, così come specificato al 1° comma, di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante degli Organi preposti (Soprintendenza, Sezione Paesistica Regionale) ovvero della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, secondo le modalità previste dall'art. 49 della L.R. 56/77 e succ. mod.

Sulla tavola B5 sono riportate le aree di interesse archeologico in regione Malano vincolate con D.M. 30 dicembre 1992. Ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano in detto ambito è sottoposto al parere vincolante della Soprintendenza Archeologica del Piemonte ai sensi degli Artt. 1.3.21 della Legge 1089/39.

Art.27.1 "Ambiti Aa – Ab – Ac"
Il piano individua come zone di recupero, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 e segg. L.457/73, le parti di territorio individuate nelle tavole di P.R.G. come ambiti di tipo Aa e Ab di cui all'art.9 precedente.

Più precisamente:
Aa: Aree prevalentemente residenziali aventi carattere storico-artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti;

Ab: Aree prevalentemente residenziali aventi valore ambientale e documentario e relative pertinenze;
Ac: Aree prevalentemente inedificate ed in edificabili di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico.
L'ambito Ac é costituito da aree e insediamenti a destinazione agricola, prevalentemente inedificate di interesse paesistico ambientale, naturalistico etnologico, archeologico (Ac) in questi ambiti, vincolati alla inedificabilità. Giusto quanto disposto agli art. 13 e 24 della L R 56/77 sono consentiti unicamente per gli edifici esistenti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel totale e rigoroso rispetto dello stato dei luoghi. Sono consentite piantumazioni di alberature a mascheramento dei prospetti secondari dei fabbricati esistenti. Nelle porzioni di area Ac non vincolata sono consentite le realizzazioni di pertinenze ai fabbricati preesistenti tali che non costituiscano volumi e sistemazioni ambientali. Altre norme relative all'area Ac e le norme relative alle aree Aa e Ab sono contenute nella Parte II – relativa al Centro Storico – alle presenti NTA.

Si prosegue con gli elaborati che compongono il progetto definitivo della variante parziale relativa al Centro Storico, questi testi sono stati consultati all'ufficio tecnico.

Il comune di Avigliana dopo la approvazione del Piano Regolatore nel 1995 ha avviato due varianti al proprio strumento urbanistico; la seconda **variante parziale al PRGC del 1996, relativa al Centro Storico**, ha come obiettivo il recupero dell'ingente patrimonio edilizio esistente a partire da quello di maggiore pregio dal punto di vista storico, oltre che con maggiori problemi di degrado e di sottoutilizzo[197].

Compongono il progetto definitivo della variante parziale relativa al Centro Storico i seguenti elaborati:

- la relazione illustrativa del "Progetto definitivo della variante parziale al PRGC relativa al Centro Storico" si compone di due parti: Parte Generale ed Allegato 1 "Lettura dei caratteri storici di Avigliana";
- le Norme Tecniche di Attuazione parte seconda – Centro Storico;
- gli allegati tecnici e tavole di progetto.

Relazione illustrativa

Dalla lettura della "Relazione illustrativa – Parte generale" (Fig. 18) si evince come le prime fasi del lavoro hanno consentito il rilievo dell'insieme delle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente sia in termini qualitativi che quantitativi. I dati dei primi rilievi sono contenuti della tavola I1 che ha portato alla individuazione di 269 unità di suolo, comprendenti 553 edifici e 172 fienili; è emersa una grande quantità di edifici vuoti che evidenzia lo stato di abbandono in cui versa il centro storico.

Figura 18_Relazione illustrativa alla variante relativa al Centro Storico

L'analisi della struttura urbana nella sua evoluzione storica vuole definire i vincoli e le caratteristiche entro cui sviluppare le operazioni progettuali ed ha permesso anche di aggiornare la base cartografica dell'allegato 1 "Lettura dei caratteri storici di Avigliana"

[197] Progetto definitivo della variante parziale al PRGC relativa al Centro Storico, *Relazione Illustrativa – Parte generale*, 1996.

Un problema che si è affrontato è stato quello di reperire aree per il parcheggio sia pubblico sia privato senza convogliare il traffico nel centro; si è cercato di affrontarlo sotto diversi spunti: attraverso l'art. 21 della L.R. 56/77 che ne propone la individuazione puntuale in nuove aree, attraverso zone di parcheggio privato che possono diventare parcheggio pubblico, attraverso il vincolo di trasformare i fienili in parcheggi. Si è pensato anche ad una infrastruttura che colleghi la parte bassa dell'abitato direttamente con la piazza del comune.

Gli obbiettivi di tale variante sono:

- consentire la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente se necessario attraverso piani di recupero;
- limitare il ricorso a piani di recupero nel caso di ridisegno del tessuto microurbano;
- consentire tanti interventi di recupero igienico e funzionale cercando di migliorare la quantità dell'abitare nel centro storico evitando lo stravolgimento del sistema dei beni e dei segni, anzi puntando su di essi per migliorare la qualità ed il valore del centro storico;
- individuare un efficiente sistema di parcheggi pubblici e privati e luoghi in cui attestare i sistemi di trasferimento meccanico delle persone per facilitare l'accessibilità a parti del centro storico;
- verificare quali destinazioni d'uso sono strategiche per il rafforzamento e rivitalizzazione del centro storico.

È stata riconfermata la perimetrazione del centro storico così come prevista dal piano vigente in:

- Aa: aree prevalentemente residenziali aventi carattere storico -artistico ed ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essere pertinenti;
- Ab: aree prevalentemente residenziali aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze;
- Ac: aree prevalentemente inedificate ed inedificabili di interesse paesistico-ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico.

Per quanto riguarda i tipi di intervento sono specificati all'art. 2 e art. 3 della seconda parte delle norme di attuazione e per evitare di utilizzare troppo lo strumento del piano di recupero si permette la concessione singola per ogni singolo manufatto.

Gli standard urbanistici presenti sono superiori agli standard di Legge di 25 mq per abitante e permettono l'insediamento di ulteriori 2000 abitanti prima di doverne realizzare di nuovi; con la variante parziale n° 1 (che ha avuto l'obiettivo di ridurre la possibilità edificatoria nelle aree di nuovo impianto residenziale individuate dal PRG)

questi standard sono stati ulteriormente aumentati; la variante del centro storico prevede un aumento del numero di parcheggi e la creazione di un'area a verde con un aumento delle aree a standard di 8215 mq[198] che porta ad un totale di aree a servizi presenti nel centro storico pari a 123.345 mq. Sono ammessi aumenti di volume derivanti da recupero dei fienili o interventi di ampliamento o recupero del patrimonio edilizio vuoto.

Allegato 1 "Lettura dei caratteri storici di Avigliana"

Storicamente la posizione di Avigliana era favorevole dal punto di vista tattico perché: si poneva tra gli snodi commerciali nord-sud ed est-ovest, faceva parte della rete di pellegrinaggi legata alla via Francigena e successivamente diventò punto di una rete di collegamenti per lo spostamento degli eserciti.

La trama urbanistica di Avigliana vede la formazione del Borgo Vecchio intorno alla piazzetta Santa Maria a cui verrà successivamente affiancato il Nuovo che si espanderà fino alla Rocca-Castello, in un successivo periodo sul fianco sud del Borgo Nuovo si svilupperà un ampliamento dell'antico insediamento di San Pietro.

La lettura dei caratteri storici, tipologici e ambientali ha permesso, contestualmente alla consultazione del materiale presente negli archivi della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Torino, l'individuazione dei: vincoli ex Legge 1089/1939; gli edifici presenti nelle 'schede Lange'; la consultazione di tale documentazione ha permesso di costituire una rassegna di edifici e manufatti di interesse storico assai cospicua (Tavola I4).

La tipologia di edifici individuati è molto articolata: edifici di origine rurale, edifici di antico impianto, sistemi edilizi di antico impianto, emergenze monumentali, case da reddito, edifici che hanno subito trasformazioni consistenti, edifici di recente costruzione.

A completare il tutto è presente una rassegna iconografica che presenta differenti rappresentazioni di Avigliana, del suo territorio e del Castello in particolare.

[198] Progetto definitivo della variante parziale al PRGC relativa al Centro Storico, *Relazione Illustrativa – Parte generale*, p. 8.

Norme tecniche di attuazione parte seconda – Centro storico

La Parte II delle norme di attuazione riguarda il Centro Storico, la maggior parte del testo riprende e dettaglia quanto normato dall'art. 16 delle N.d.A. generali, relativo ai tipi di intervento.

Nel primo articolo si ribadisce che le aree individuate dal piano costituenti il centro storico sono state classificate come area A e le relative sottoclassi.

All'interno di tali aree sono inseriti e descritti i tipi di intervento ammessi[199], essi sono: manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento e senza ampliamento, ampliamento, nuova costruzione, demolizione e demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica. Per ogni intervento vengono dettagliate le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici, quali: finiture esterne, elementi strutturali, murature perimetrali tamponamenti e aperture esterne, tramezzi e aperture interne, finiture interne, impianti ed apparecchi igienico sanitari, impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici, altro.

Nell'articolo successivo[200] sono definiti tutti i requisiti comuni agli interventi elencati in precedenza per avere una uniformità nelle caratteristiche estetiche degli interventi.
Si dettaglia tutta la documentazione richiesta da presentare insieme ad ogni progetto[201] che intenda vertere sul centro storico; sono individuate le destinazioni d'uso ammesse[202] con limiti e specificazioni contenuti nell'allegato 1 e nell'allegato 2 delle N.d.A. parte II "Schede normative relative agli ambiti Aa e Ab del Centro Storico".

In questi due allegati che riprendono la suddivisione del suolo del centro storico in ambiti ed unità di suolo, visibile nella tavola P.1A, viene fatta una scansione molto dettagliata dell'area ed il risultato è una tabella in cui ad ogni edificio/fienile corrisponde una descrizione che riprende i seguenti campi: bene da salvaguardare, elementi di finitura esterni incongruenti, interventi ammessi, vincoli note ed altre norme specifiche (Fig. 19).

[199] Norme tecniche di attuazione parte seconda, art. 2 *Tipi di intervento.*

[200] Norme tecniche di attuazione parte seconda, art. 3 *Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti.*

[201] Norme tecniche di attuazione parte seconda, art. 4 *Documentazione richiesta a corredo di ogni progetto.*

[202] Norme tecniche di attuazione parte seconda, art. 5 *Destinazioni d'uso ammesse.*

CODICE EDIFICI E/O FIENILI	BENI DA SALVAGUARDARE	ELEMENTI DI FINITURA ESTERNA INCONGRUENTI	INTERVENTI AMMESSI (CON CONCESSIONE SINGOLA SE NON ALTRIMENTI SPECIFICATO)	VINCOLI, NOTE ED ALTRE NORME SPECIFICHE
07.02.01	Vincolato ex l. 1089/39; inoltre l'edificio è catalogato negli elenchi della Sovr. Beni Amb. e Arch. del Piemonte.	Serramenti esterni porte portoni perlinato in copertura superfetazioni varie.	Sono ammessi interventi sino al RS e RC.	
07.02.02	Vincolato ex l. 1089/39.	Serramenti p.t., trattamento facciata, tinte.	Sono ammessi interventi sino al RS e RC. E' ammessa, inoltre, la modifica della quota di colmo e di gronda sino ad un massimo di m 0,70.	
07.02				Particolare attenzione dovrà essere riposta allo studio dei prospetti tenendo conto anche del fatto che essi sono percepiti visivamente a valle dell'abitato.
07.03.01	Vincolo ex l. 1089/39; inoltre l'edificio è catalogato negli elenchi della Sovr. Beni Amb. e Arch. del Piemonte.	Alcuni serramenti metallici su unità di suolo.	Sono ammessi interventi sino al RS e RC.	
07.03.FA			E' ammesso il recupero del volume esistente - con interventi di RE - attraverso il tamponamento delle superfici libere; all'interno della sagoma così ottenuta è consentito realizzare anche 2 piani fuori terra, anche mediante la realizzazione di nuovi orizzontamenti; al p.t. dovranno essere ricavati box per ricovero di autovettura nella misura minima di numero 2 auto.	
07.03	Pozzo.			Ogni intervento sulle diverse parti della unità di suolo deve essere studiato tenendo conto dell'alto valore storico-architettonico e monumentale dell'ambito (P.zza S. Maria) in cui è inserito.
07.04.01	Vincolo ex l. 1089/39; inoltre l'edificio è catalogato negli elenchi della Sovr. Beni Amb. e Arch. del Piemonte.		Sono ammessi interventi sino al RS e RC.	
07.04.02		Serramenti, trattamento facciata.	Sono ammessi interventi sino alla RE; inoltre si vedano le norme contenute in 07.04.	Particolare attenzione dovrà essere riposta allo studio dei prospetti tenendo conto anche del fatto che essi sono percepiti visivamente da P.zza S. Maria e nel confronto con il bell'edificio 07.04.01.

Figura 19_ Norme di attuazione parte due, Allegato 1 "Schede normative relative agli ambiti Aa e Ab del Centro Storico" (Fonte: Norme di attuazione della variante parziale al PRG relativa al centro storico)

Di seguito il testo completo degli articoli:

Art.1 "Articolazione territoriale del centro storico"

Questa seconda parte relativa alle norme tecniche di attuazione è stata inserita ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia di P.R.G.

Quelle costituenti il Centro Storico sono:

- area prevalentemente residenziale avente carattere storico-artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti: Aa;
- area prevalentemente residenziale avente valore ambientale o documentario e relative pertinenze: Ab;
- area prevalentemente inedificate ed inedificabili di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico; Ac.

Si suddividono a loro volta le aree Aa e Ab in ambiti i quali a loro volta sono articolati in unità di suolo.

Le trasformazioni e gli interventi ammessi sono specificati per le aree Aa e Ab nei successivi articoli 5, 6 e 7 (della presente seconda parte delle norme) secondo le modalità precisate ai successivi articoli 2, 3 e 4. Nell'area Ac vincolata alla inedificabilità, giusto quanto disposto agli

articoli 13 e 24 della L.R. 56/77, sono consentiti unicamente per gli edifici esistenti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nel totale e rigoroso rispetto dello stato dei luoghi e nel rispetto delle precisazioni contenute ai successivi articoli 2, 3 e 4. Le aree libere degli ambiti Aa e Ab, se non diversamente e specificatamente indicato nelle presenti norme, sono inedificabili in termini assoluti ai sensi dell'art. 13 comma 7 lett. A della L.R. 56/77 s.m.i.

Art.2 "Tipi di intervento"

Tenuto conto anche della circolare del P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 (BUR n. 19 del 09/05/1984) i tipi di intervento ammessi nel centro storico ed in appresso descritti sono:

Manutenzione ordinaria (MO)

Rivolta a mantenere in efficienza gli edifici, consiste in interventi di riparazione e rinnovamento delle finiture degli edifici senza alterarne i caratteri originali; sono altresì concessi sostituzione ed adeguamento di impianti termici esistenti purché non comporti la creazione di nuovi locali; se questi interventi alterano i caratteri originari verranno considerati di manutenzione straordinaria. Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione o autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939 e della Legge n. 1497/1939.

Manutenzione straordinaria (MS)

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originari del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso. Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e opere di riqualificazione ed integrazione degli impianti igienico sanitari, tecnici e per la sicurezza senza alterazione di volumi e superfici e senza incidere, se non marginalmente, sulle strutture edilizie esistenti. Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale. Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione o autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939 e della Legge n. 1497/1939.

Risanamento e restauro conservativo (RC e RS)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi. La differenza tra i due tipi di intervento è che: il **risanamento conservativo** finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali ed igienici e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici; il **restauro conservativo** finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione ammessa sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Ristrutturazione edilizia con ampliamento e senza ampliamento (REA-RE)
La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone i caratteri, gli elementi di pregio e nel rigoroso rispetto degli elementi tipologici caratterizzanti. Se l'edificio preesistente presenta parte delle finiture esterne incongruenti rispetto il contesto storico-architettonico ed urbanistico di alto valore, con gli interventi di ristrutturazione edilizia tali finiture esterne devono essere modificate e/o sostituite. La ovvia differenza tra le due è che nella ristrutturazione edilizia con ampliamento sono ammessi aumenti di superficie e deve essere fatto nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio esistente.

Ampliamento (AM)
L'ampliamento, tanto in senso orizzontale che verticale di edifici esistenti o di manufatti, richiede un sostanziale rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio esistente, cui l'intervento si riferisce; le porzioni aggiunte devono rispondere al criterio di complementarietà ed evitare le dissonanze (le eccezioni devono essere adeguatamente motivate).

Nuova costruzione (NC)
Gli interventi di nuova costruzione possono essere realizzati previa approvazione di piano di recupero, in alcune unità di suolo specificatamente individuate nelle schede contenute nelle presenti NTA (secondo modalità e quantità nelle stesse specificate) e nelle tavole P2; i nuovi manufatti devono presentare caratteristiche di elevata qualità architettonica ed edilizia in relazione anche e soprattutto al contesto urbano di alto valore storico-architettonico ed urbanistico.

Demolizione e demolizione con ricostruzione (D e DR)
Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato. Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Ristrutturazione urbanistica (RU)
La ristrutturazione urbanistica comprende il complesso di operazioni volte a sostituire tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/39 e 1497/39, negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito effettuare opere che comportino: - movimenti di terra, scavi e reinterri; - demolizione e sostituzione anche totale di volumi edilizi aventi destinazioni e/o funzioni non confacenti con l'ambiente circostante ovvero che risultino insalubri, instabili o degradati; - interventi atti a rivalutare o correggere i rapporti del fabbricato o complesso di fabbricati sottoposti a ristrutturazione urbanistica sia all'interno delle singole parti che li compongono, sia all'esterno, con l'ambiente in cui sono inseriti.

Art.3 "Requisiti comuni a tutti i tipi di intervento di recupero degli edifici esistenti"

Nelle aree di tipo Aa e Ab è fatto espresso divieto di: impoverire l'apparato decorativo degli edifici, di sostituire elementi in vista con elementi di altro materiale, di utilizzare tinte non compatibili con le caratteristiche cromatiche della zona, il PRG richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati che presentino valori di pregio oltre che ambientale, storico e documentario. In generale le parti degradate saranno rinnovate con gli stessi materiali, le finestre e le persiane saranno infisse direttamente al muro. Non sono ammessi altri dispositivi di oscuramento esterni al di fuori delle "persiane" ad anta (anche a soffietto) o a scorrimento a scomparsa nella muratura. Le porte di ingresso saranno di legno o rivestite di legno. Non sono ammessi, di norma, balconi in aggetto da realizzare ex novo, se non verso cortile interno a completamento del sistema di balconi preesistente secondo un disegno di valorizzazione dei prospetti; non sono ammessi, di norma, balconi in aggetto da realizzare ex novo, se non verso cortile interno a completamento del sistema di balconi preesistente secondo un disegno di valorizzazione dei prospetti e le ringhiere dovranno essere a disegno semplice e possibilmente in ferro e si devono recuperare i modiglioni di pietra portanti i balconi. Si prescrive l'adozione di manto di copertura, per la parte a vista, in coppi alla piemontese (di tonalità congruente al contesto) anche mediante integrazione tra coppi nuovi e di recupero; tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico devono essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludono tale tipo di finitura; le tinteggiature, dovranno essere realizzate preferibilmente a malta o a calce e comunque non sono consentiti prodotti plastici.

Art.4 "Documentazione richiesta a corredo di ogni progetto"

Per tutti i progetti di intervento edilizio riguardante gli edifici presenti nel Centro Storico sono richiesti unitamente agli elaborati necessari ai sensi del Regolamento Edilizio, la documentazione grafica, fotografica, (ed anche eventualmente documentale) atta ad evidenziare le caratteristiche tipologiche, strutturali, qualitative, di conservazione, tecnologiche e relative ai materiali e alle decorazioni dell'insieme e dei diversi componenti dell'edificio interessato e delle aree di pertinenza, nonchè delle caratteristiche del contesto edilizio ed ambientale in cui l'edificio è inserito; ed in particolare, relativamente allo stato di fatto; gli elaborati devono essere costituiti da:

- rilievi planimetrici ed altimetrici in scale diverse comprendenti: cartografie di insieme in scala non inferiore a 1:1000; piante, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1:100 e 1:50 dello stato di fatto degli edifici, dei manufatti e delle loro immediate pertinenze; piante, sezioni e prospetti del progetto in scala 1:100, 1:50; particolari architettonici e decorativi significativi; rilievo delle pavimentazioni esterne, del patrimonio vegetazionale e di ogni elemento di arredo esterno; relazione illustrativa che evidenzi anche le caratteristiche delle finiture interne ed esterne; chiara documentazione fotografica aggiornata dei prospetti, dell'intorno ambientale e di parti significative degli interni.

Art.5 "Destinazioni d'uso ammesse"

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree Aa e Ab sono, con i limiti e le specificazioni di cui al successivo comma e nelle schede normative di cui al successivo articolo 7.3, in generale le seguenti: residenziali; servizi pubblici e privati di interesse pubblico; attività terziaria pubbliche e private (con particolare riferimento alle attività di ricerca, produzione, trasmissione ed esposizione culturale ed artistica); attività commerciali al dettaglio con ridotte superfici di vendita; attività ricettive; attività artigianali di servizio e di produzione (con particolare

riferimento alla produzione artistica) che non arrechino disturbo dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico ed acustico e che non comportino il deposito di materiali e macchinari negli spazi liberi delle unità di suolo alle abitazioni ed alle attività terziarie; le autorimesse pubbliche e private (relativamente alle quali si vedano le norme contenute al successivo articolo 6).
Le residenze sono escluse: ai piani terra delle zone di addensamento commerciale individuate nella tavola P2 della variante in oggetto; nelle seguenti unità di suolo e/o edifici: Aa 14.04; Aa 14.05; Aa 14.06; Aa 14.12.02; Aa 16.01; Aa 16.02; Aa 16.03; Aa 16.04; Aa 16.05; Ab 15.03.02.; negli edifici ubicati nelle aree destinate a servizio pubblico. Il cambio di destinazione d'uso in attività diverse da quelle residenziali è subordinato al permesso di costruire come definito dal comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77.

Art.6 "Parcheggi pubblici e privati, collegamenti pedonali meccanizzati"
La variante in oggetto individua nella tav. P2 le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico; nelle tavole di piano sono evidenziati alcuni punti di attestamento di percorsi e o di infrastrutture mobili (ascensori, scale mobili, ...) di accesso al Centro Storico; tali infrastrutture sono comunque realizzabili in tutto il Centro Storico per consentire l'accessibilità alle parti più alte dello stesso a partire da aree a parcheggio.

Art.7 "Interventi ammessi"
La documentazione relativa ai vincoli ex lege 1089/39, nonché quella relativa ai citati elenchi è contenuta nell'allegato alla variante denominato "I.4" (parte I e parte II): le schede in esso contenute evidenziano caratteristiche pregevoli da salvaguardare o, al contrario, incongruenti degli immobili esaminati di cui si deve tener conto in sede di progettazione degli interventi. Non si possono demolire fabbricati di interesse storico per allargare le sedi stradali, per loro allineamenti, per far rispettare la distanza tra fabbricati o dai confini.

I1 “Analisi della consistenza, dell’uso e della qualità dell’edificato”

Per realizzare questa analisi si è utilizzata una scheda di rilievo dei singoli edifici e tettoie e/o fienili e una scheda di rilievo delle caratteristiche degli spazi esterni, tale rilevamento è stato eseguito tra luglio 1995 e gennaio 1996.
In ogni scheda sono individuate:

- l’area del PRG vigente ovvero Aa o Ab;
- il numero dell’ambito;
- le unità di suolo, sono scritte insieme al relativo ambito;
- gli edifici;
- le tettoie e/o i fienili.

Queste tabelle possono essere lette affiancandosi alla tavola P1A che riporteremo di seguito per comprendere meglio la posizione e poterne allo stesso tempo Leggerne le caratteristiche degli edifici.
Le colonne della tabella descrivono nel dettaglio tutte le informazioni sulla singola unità di suolo e sul singolo edificio, di seguito il dettaglio dei contenuti di tali colonne:

Colonna 1: Ambito
Una porzione di suolo di una area urbanistica (Aa e Ab)

Colonna 2: Unità di suolo
È una porzione di suolo di uno specifico ambito ed è comprensivo di edifici e manufatti che insistono su di esso

Colonna 3: Edificio
L’edificio è costituito da un insieme di manufatti dotati di continuità fisica sede di una destinazione d’uso ed impianti finalizzati all’autonomia di funzionamento rispetto ad altri organismi edilizi

Colonna 4: Indirizzo
Al suo interno si divide in una parte in cui è presente il nome della via e poi il numero civico corrispondente

Colonna 5: Tipologia dell’edificio
Ad ogni caratteristica dell’edificio sono associati dei codici alfanumerici:
1. edificio di origine rurale con apparati strutturali in pietra, legno e muratura in cui si possono riconoscere caratteri originari
1A. facente parte di aggregati in linea posti a pettine rispetto agli assi viari
1B. facente parte di aggregato in linea a cortina su strada con retrostante cortile
1C. risultante dalle trasformazioni in epoca recente di annesso colonico
2. edificio prospettante su corte anche di antico impianto
2A. con presenza di segni architettonici originari
2B. che ha subito trasformazioni tali da non rendere più riconoscibili i caratteri originari del manufatto

3. edificio facente parte di cortina edilizia di antico impianto
3A. con presenza di segni architettonici originari
3B. che ha subito trasformazioni tali da non rendere più riconoscibili i caratteri originari del manufatto
4. emergenze monumentali isolate, edifici "speciali"
5. case da reddito e/o edificio residenziale con elementi architettonici di rappresentanza anche risultante da trasformazioni sette ottocentesche di preesistenze medioevali
6. edificio che ha subito trasformazioni tali da rendere non più riconoscibili gli elementi originari
6A. che si configura come presenza incongruente rispetto al contesto in cui è inserito
6B. il cui attuale inserimento nel contesto non è pregiudizievole
7. edificio di recente costruzione
7A. che si configura come presenza incongruente rispetto al contesto in cui è inserito
7B. il cui attuale inserimento nel contesto non è pregiudizievole

Colonna 6: Tipologia di unità di suolo
È presente un codice numerico che individua la tipologia della unità di suolo relativa ed esse sono: cortile aperto, cortile chiuso, giardino, corte di antico impianto caratterizzata dalla permanenza di caratteri originari nella struttura degli edifici che vi si affacciano, corte o cortile di antico impianto soggetti a trasformazioni successive, corte o cortili non percepiti visivamente dalla strada

Colonna 7: Spazio esterno
Contiene informazioni sintetiche sulle caratteristiche dello spazio esterno dell'unità di suolo secondo la presenza o meno di: verde ornamentale, verde agricolo, cortile pavimentato, buono stato di conservazione

Colonna8: Interventi recenti
Gli interventi apportati all'edificio possono essere: ristrutturazione, manutenzione straordinaria, nessuno

Colonna 9: Esiste WC interno
Se è presente o meno verrà scritto sì o no

Colonna 10: Impianto di riscaldamento
Vale quanto detto in precedenza per la colonna 9 ci si esprime con un sì o no

Colonna 11: Elementi formali
Riporta alcuni giudizi sintetici sulle attuali caratteristiche di alcuni elementi formali degli edifici quali: trattamento delle facciate, infissi esterni, sistema di oscuramento, caratteristiche dei balconi, materiale utilizzato per le gronde, le tinte delle facciate. Di ognuna di queste caratteristiche si osserva se sono nelle condizioni originali (O), elementi formali congruenti (C) che seppur soggetti a sostituzione presentano un soddisfacente livello di integrazione con la struttura complessiva, elementi incongruenti (I) sono per esclusione quelli non considerati congruenti

Colonna 12: Stato di conservazione delle parti
Viene dato un giudizio sintetico a vista sullo stato di conservazione di alcuni elementi quali: strutture, coperture, facciate, infissi esterni, scale

Colonna 13: Stato generale di conservazione
Viene riportato un giudizio sintetico come nella colonna precedente che tiene conto anche della tipologia dell'edificio

Colonna 14: Uso
Si individuano i tipi di uso delle tettoie e/o fienili e degli edifici dividendoli in: residenziali, vuoto, deposito, garage, terziario, artigianale/industriale, servizi pubblici, agricolo, commerciale

Colonna 15: Popolazione (n° famiglie e n° abitanti)
Vengono scritti il numero di abitanti e di famiglie

Colonna 16: N° piani/altezza in metri
Riporta il numero die piani fuori terra e un'altezza stimata in metri

Colonna 17,18,19,20,21
Contengono dati quantitativi quali: superficie fondiaria (SF) in mq, superficie coperta (SC) in mq riferiti agli edifici dell'unità di suolo corrispondente, volume edificato distinto in occupato/vuoto/totale, la densità fondiaria, rapporto di copertura

Colonna 22: Note, beni da salvaguardare, vincoli, prescrizioni
Si sono annotate diversi tipi di informazioni che riguardano sia le singole unità di suolo sia gli edifici.

Di seguito (Fig. 21 e Fig. 22) verrà proposto un esempio di come queste tabelle sono realizzate. Verrà preso in esempio l'ambito n° 7 ed il suo posizionamento nel territorio comunale (Fig. 20).

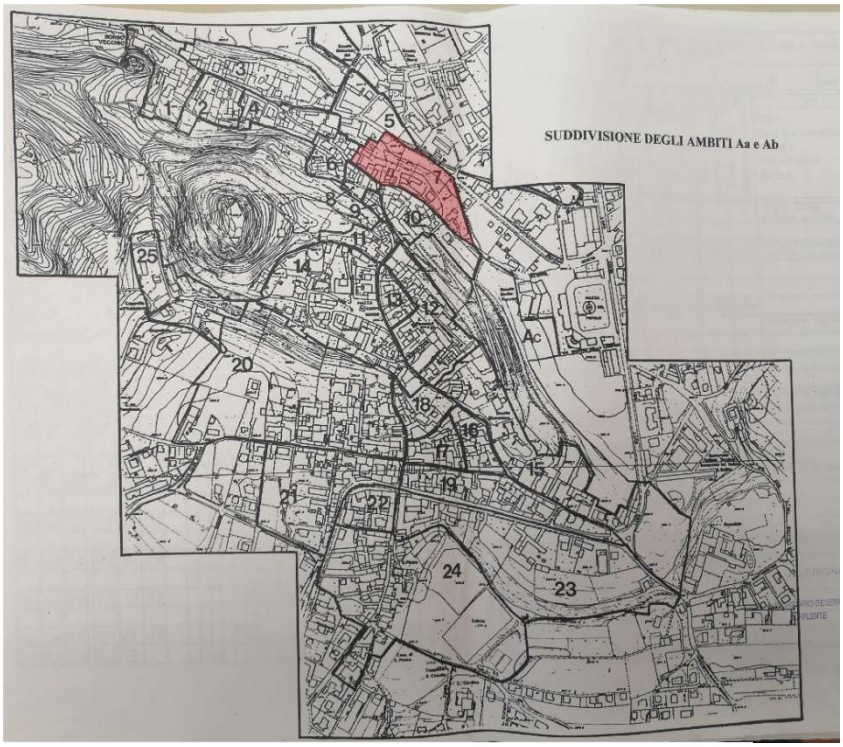


Figura 20_ Posizione ambito 7 nel territorio comunale (Fonte: Allegato I1)

CITTA' DI AVIGLIANA

CENTRO STORICO Variante parziale al P.R.G.C.

INDAGINI PRELIMINARI

AREA di P.R.G.C. vigente Aa

Analisi della consistenza, dell'uso e della qualità dell'edificato

AMBITO n. 7 — pag. 017

1 AMBITO	2 UNITÀ di SUOLO	3 EDIFICIO	4 INDIRIZZO: Codice di via	4 INDIRIZZO: Numero civico	5 Tipologia edificio	6 Tipologia unità di suolo	7 SPAZIO ESTERNO: Verde ornamentale	7: Verde agricolo	7: Cortile pavimentato	7: Buono stato conservazione	8 INTERV. RECENTI: Ristrutturazione	8: Manut. straord.	8: Nessuno	9 Esiste WC interno	10 Impianto riscaldam.	11 ELEMENTI FORMALI (O=originari C=congrui I=incongrui A=assenti): Tratt. facciate	11: Infissi	11: Oscuramento	11: Cornici e balc.	11: Gronde e pluv.	11: Tinte	12 STATO CONSERV. delle parti A,B,C,D: Strutture	12: Coperture	12: Facciata	12: Infissi esterni	12: Scale	13 Stato generale conserv. (A=buono B=mediocre C=cattivo D=pessimo)	14 USO: Prevalente	14: Secondario
0,7	0,1					6	S	S	N	N																			
0,7	0,1	0,1	1,2	22	3A						X			S	S	I	I	I	/I	I	/	B	B	B	C	C	B	R	
0,7	0,2					6	S	S	N	N																			
0,7	0,2	0,1	1,2	10,8 6	2A								X	S	S	I	I	I	%	I	I	B	B	C	B	B	B	R	
0,7	0,2	0,2	1,2	16 14,12	3A								X	S	S	I	%	%	/I	I	I	C	C	C	C	C	C	R	V
0,7	0,3					5	N	N	N	N																			
0,7	0,3	0,1	1,2	4,2	2A						X			S	S	I	O	O	%	C	I	B	B	C	B	B	B	R	V
0,7	0,3	F,A	1,2	4																									
0,7	0,4					5	N	N	N	N																			
0,7	0,4	0,1	1,5		2A						X			S	S	C	C	C	%	C	C	A	A	A	A	A	A	R	
0,7	0,4	0,2	1,6	34	2B							X		S	S	I	I	I	/I	I	I	B	B	B	B	B	B	R	
0,7	0,4	0,3	1,6	32	2B								X	S	S	I	I	I	/I	I	I	B	C	C	B	B	C	R	
0,7	0,4	0,4	1,6	28?	2B						X			N	N	/	/	/	/	/	/	C	D	D	/	/	D	V	
0,7	0,4	F,A	1,6																										

AMBITO / UNITÀ / EDIFICIO	15 POPOLAZIONE: N° famiglie	15: N° abitanti	16 N° piani / altezza m.	17 SF Superficie fondiaria m²	18 SC Superficie coperta m²	19 Volumi edificati m³: Occupato (O)	19: Vuoto (V)	19: Totale (O+V)	20 Densità fondiaria m³/m²	21 Rapporto di copertura SC/SF	22 Note - Beni da salvaguardare - Vincoli - Prescrizioni - Altro
0,7 0,1		8		350	100	850	—	850	2,43	0,28	
0,7 0,1 0,1			2/8,5		100	850	—				- un piano in più verso valle; sopraelevato su via; in corso la ristrutturazione
0,7 0,2		2		500	250	1290	210	1500	3,00	0,5	
0,7 0,2 0,1			2/6		180	1080	—				- edificio vincolato l.1089 - facciata su via
0,7 0,2 0,2			2/6		70	210	210				- edificio vincolato l.1089
0,7 0,3		3		336	252	810	1170	1980	5,89	0,75	- vera da pozzo - portico
0,7 0,3 0,1			3/9		180	810	810				- facciata su via e Piazza - edificio vincolato l.1089
0,7 0,3 F,A			2/5		72	—	360				
0,7 0,4		4		660	534	3432	783	4215	6,39	0,81	passo carraio
0,7 0,4 0,1			3/9		208	1872	—				- edificio vincolato l.1089 - facciate su P.zza S. Maria
0,7 0,4 0,2			3/9		120	1080	—				passo carraio
0,7 0,4 0,3			2/6		80	480	—				
0,7 0,4 0,4			2/7,5		90	—	675				ristrutturazione in corso
0,7 0,4 F,A			1/3		36	—	108				

ALL'ORIGINALE FIRMATO

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE

Figura 21_ Tabella sulla consistenza, l'uso e la qualità dell'edificato, esempio ambito 7 in area urbanistica Aa (Fonte: Allegato I1)

CITTA' DI AVIGLIANA
CENTRO STORICO Variante parziale al P.R.G.C.

INDAGINI PRELIMINARI

AREA di P.R.G.C. vigente A2

Analisi della consistenza, dell'uso e della qualità dell'edificato

AMBITO n. 7

1	2	3	4		5	6	7				8			9	10	11							12					13	14		15		16	17	18	19			20	21	22
AMBITO	UNITÀ di SUOLO	EDIFICIO	INDIRIZZO		TIPOLOGIA EDIFICIO	TIPOLOGIA UNITÀ di SUOLO	SPAZIO ESTERNO				INTERV. RECENTI			ESISTE WC INTERNO	IMPIANTO RISCALDAM.	ELEMENTI FORMALI O=originari C=congruenti I=incongruenti A=assenti							STATO CONSERV. delle parti A,B,C,D					STATO GENERALE CONSERV. A=buono B=mediocre C=cattivo D=pessimo	USO		POPOLAZIONE		N° piani / altezza m.	SF	SC	Volumi edificati m³			DENSITÀ FONDIARIA m³/m²	RAPPORTO DI COPERTURA SC/SF	NOTE -BENI DA SALVAGUARDARE -VINCOLI -PRESCRIZIONI -ALTRO
			CODICE di VIA	NUMERO CIVICO			Verde ornamentale	Verde agricolo	copertura pavimentata	Buono stato conservazione	RISTRUTTURAZIONE	MANUT. STRAORD.	NESSUNO			TRATT. FACCIATE	INFISSI	OSCURAMENTO	CORNICI e BALC.	GRONDE e PLUV.	TINTE	STRUTTURE	COPERTURE	FACCIATA	INFISSI ESTERNI	SCALE		PREVALENTE	SECONDARIO	N° FAMIGLIE	N° ABITANTI		SUPERFICIE FONDIARIA m²	SUPERFICIE COPERTA m²	OCCUPATO (O)	VUOTO (V)	TOTALE (O+V)			
0,7	0,5	-	1,6			4	N	N	N	N																					0		360	230	-	1545	1545	4,29	0,64	
0,7	0,5	0,1	1,6	28	2B								X	N	N	I	O	O	/	I	I	C	C	C	C	C	C	V			2/6		120	-	720					passo carraio
0,7	0,5	0,2	1,6	28	2A								X	N	N	/	/	/	/	/	/	C	D	D	/	C	D	V			2/7,5		110	-	825					
0,7	0,6	-	1,6			6	S	S	S	S																					5		724	340	2040	-	2040	2,82	0,47	pozzo ciottolato
0,7	0,6	0,1	1,6	24 22	3A								X	S	S	C	%	%	C	C	C	A	A	A	A	A	A	R	(1)	(3)	2/6		200	1200	-					edificio, portoni, porticato
0,7	0,6	0,2	1,6	24 22	2A								X	S	S	C	%	%	C	C	C	A	A	A	A	A	A	R	(1)	(2)	2/6		140	840	-					pozzo, tettoia, edificio
0,7	0,7	-	1,6			3	S	S	S	S																					4		700	150	1350	-	1350	1,93	0,21	
0,7	0,7	0,1	1,6	14	7A									S	S	/	/	/	/	/	/	A	A	A	A	A	A	R			3/9			150	1350	-					edificio recente
0,7	0,8	-	1,6			3	S	S	S	S																					0		2030	300	-	1800	1800	0,89	0,15	
0,7	0,8	0,1	1,6	12?	7B									S	S	/	/	/	/	/	/	A	A	A	B	A	A	V			2/6			300	-	1800					edificio recente
0,7	0,9	-																													0		≈6330							aree verdi?

REGIONE PIEMONTE
ALL'ORIGINALE FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE

Figura 22_ Tabella sulla consistenza, l'uso e la qualità dell'edificato, esempio ambito 7 in area urbanistica Aa (Fonte: Allegato I1)

- **Allegato I2 “Caratteri storici, tipologici e ambientali”** scala 1:5000

In questa carta (Fig. 23) si andranno ad identificare alcune caratteristiche già presenti in alcune carte precedenti.
Vengono individuati gli edifici vincolati dalla Legge 1089/1939, vengono identificati gli edifici in elenco della Soprintendenza compresi nell’elenco Lange[203], realizzato dopo la seconda guerra mondiale, sono presenti gli edifici individuati dal comune come edifici di interesse documentario che in passato hanno avuto la loro rilevanza dal punto di vista storico, vengono individuate le tettoie ed i fienili che conservano caratteri originari pregevoli e per questo devono essere tutelate.

In questa carta è inoltre presente una illustrazione grafica delle tipologie edilizie (Fig. 24) individuate nell’allegato I1 precedente.

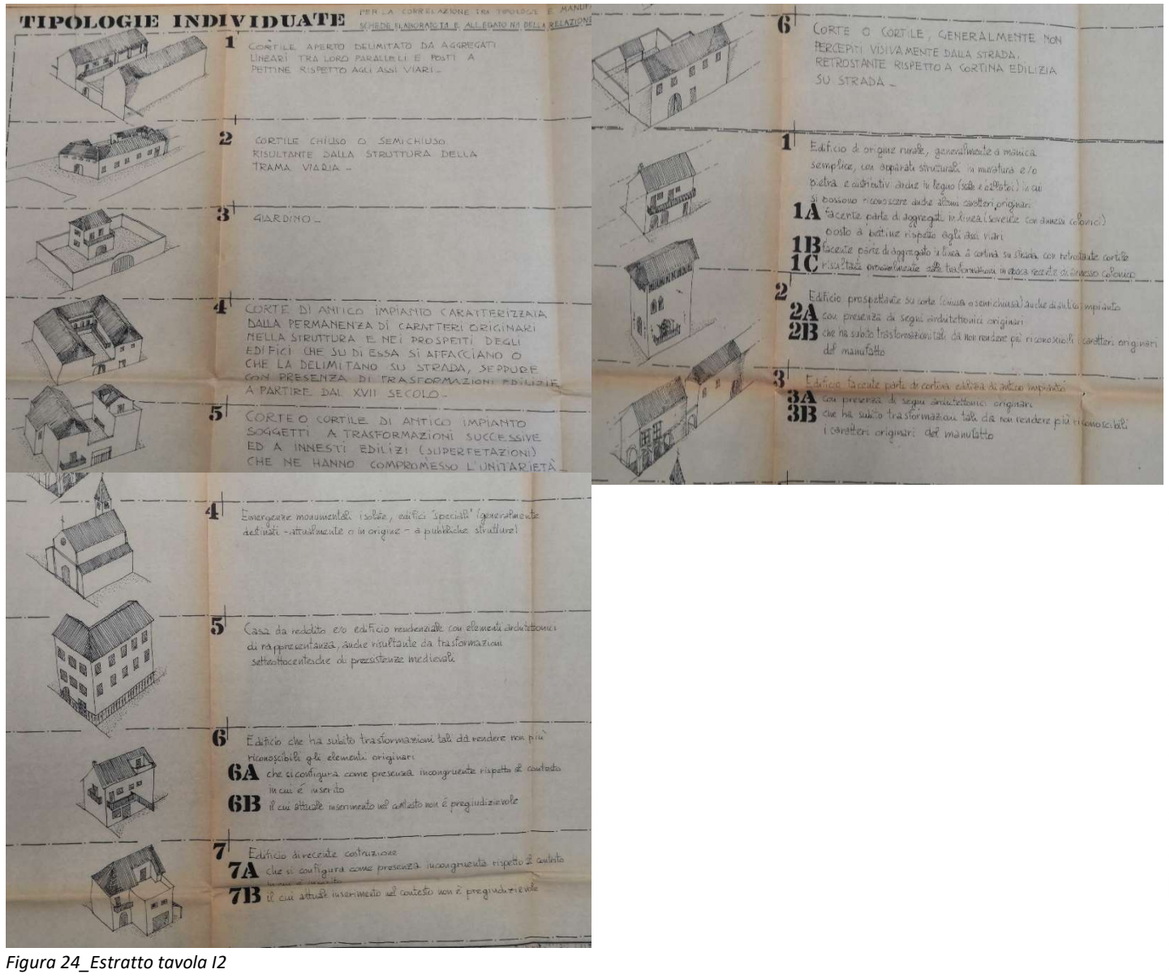


Figura 24_Estratto tavola I2

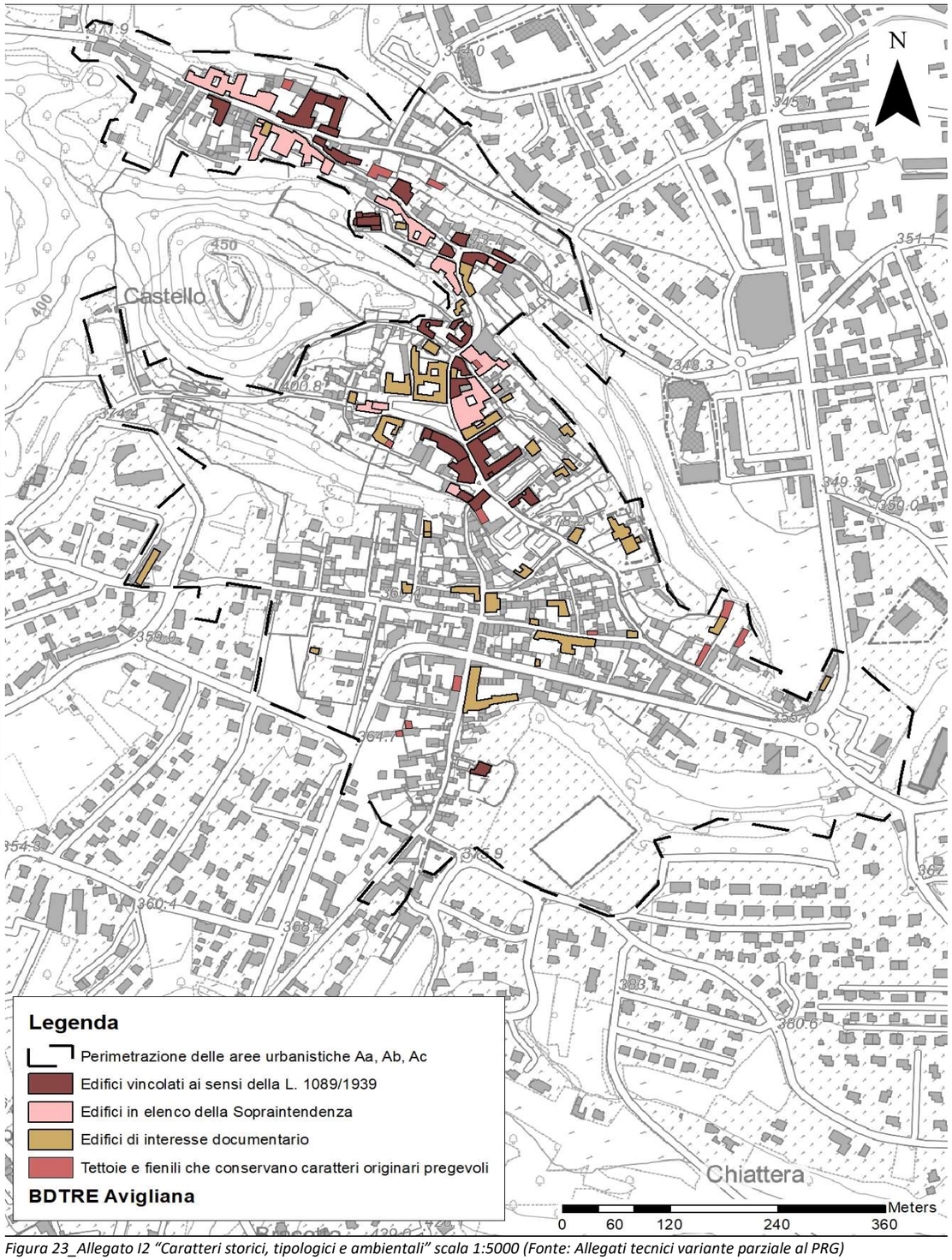


Figura 23_Allegato I2 “Caratteri storici, tipologici e ambientali” scala 1:5000 (Fonte: Allegati tecnici variante parziale al PRG)

[203] Fondo Lange, sono un totale di 120 faldoni realizzati da Augusta Lange (nota studiosa di storia dell’arte in Piemonte), dal fratello Guglielmo Lange e dall’etnologo Augusto Doro. Questo fondo contente 120 faldoni in cui si trovano note, appunti, bozze, fotografie e documenti di molti anni di lavoro incentrati sulle vicende storico artistiche del Barocco e sul tardo medioevo. http://www.provincia.torino.gov.it/cultura/biblioteca_storica/fondi/lange.htm (consultato il 17/10/2020).

Allegato I3 “Lettura comparata delle trasformazioni di prospetti significativi in area Aa negli ultimi trenta anni”

Gli schemi riportati nel documento propongono alcuni esempi di modifica delle facciate degli edifici di una parte del centro storico con una relazione che affianca rilievi effettuati sugli stessi edifici negli anni ’60 e negli anni ’90 al fine di evidenziare i cambiamenti che essi hanno subito in quell’arco temporale.

In tale testo troviamo alcuni schemi grafici che anticipano i prospetti:
- il primo illustra i nuclei storici di antico impianto medioevale con innesti edilizi fino al 1760
- il secondo evidenzia la localizzazione dei prospetti degli edifici rilevati nel 1967
- il terzo confronta la trama viaria ed i limiti di sviluppo dell’edificato tra il 1656 ed il 1802 riletti sulla attuale trama urbanistica.

Allegato I4 “Rassegna dei vincoli ex L. 1089/1939 e degli elenchi tenuti dalla Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Piemonte”

Il presente documento (Fig. 25) raccoglie la documentazione attualmente conservata presso gli archivi della Soprintendenza a Torino; si è deciso di continuare la consultazione dell’ambito 7 per vedere quali documenti sono presenti.

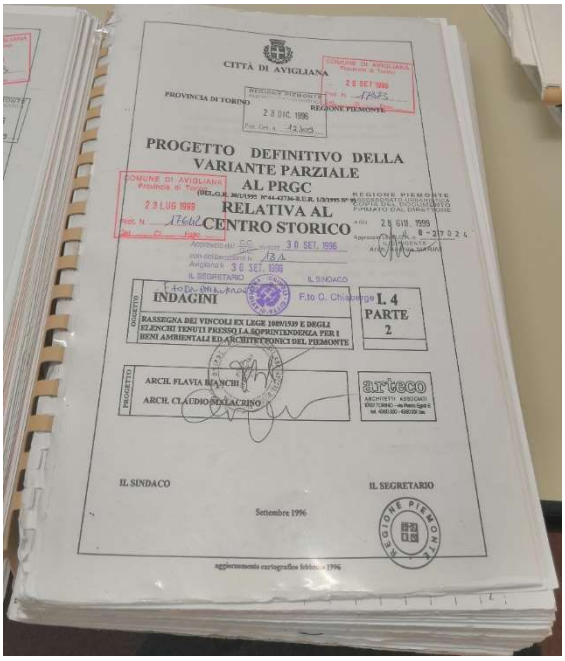


Figura 25_Allegato I4

07.02.01[204]
È presente la notifica con la quale si riconosce la casa posta in via XX Settembre 20-22 del signor Giacinto Cibrario come bene sottoposto alla Legge 1089/1939; il timbro sul documento reca la data del 02/07/1943; lo stesso immobile rientra per le sue caratteristiche anche nella Legge 364/1909 e la Legge 688/1912. Viene allegata una descrizione dell’immobile come di seguito «immobile costruito in muratura di cotto, si eleva a due piani fuori terra, il prospetto verso via presenta al primo piano due finestre arcate a sesto acuto con ghiera in armilla contornate da una cornice che si arresta all’imposta dell’arco. Moderni rifacimenti hanno atterrato sia il restante del prospetto

[204] Il codice numerico fa riferimento alle Tavole di progetto, *Tavola P1A Articolazione territoriale delle Aree Aa e Ab*, contenente numero di ambito – unità di suolo – numero dell’edificio.

sia l'interno. Uso attuale è adibito ad abitazione di uso comune in discreto stato di conservazione; non si hanno dati certi ma si può supporre la fondazione dell'edificio nella prima metà del XIV secolo; viene anche allegata una fotografia del prospetto esterno»[205]

07.02.02
È presente la medesima notifica di prima che riconosce l'immobile sito in via XX Settembre 28 di proprietà del signor Giacinto Cibrario come bene sottoposto alla Legge 1089/1939[206].

07.03.01
È presente un documento in cui il messo comunale notifica al signor Cibrario Carlo che il suo immobile sito in Piazza Santa Maria 24 è sottoposta alla Legge 1089/1939[207]. Di seguito viene riportato un atto di vendita del 1981 in cui si notifica che lo stato non ha esercitato il suo diritto di prelazione sull'immobile e notifica ai nuovi proprietari che l'immobile è sottoposto a tutela per la seguente motivazione «caratterizzata da aperture rettangolari decorata da cornici in cotto e da fasce marcapiano pure in cotto è un tipico esempio di costruzione medioevale sita nel Borgo Vecchio di Avigliana prospettante sulla P.zzetta Santa Maria che conserva inalterate nel suo insieme le caratteristiche originarie. Si ricorda che qualsiasi intervento deve essere sottoposto all'esame preventivo della Soprintendenza»[208].
Di seguito si trova un altro documento in cui si riconosce un valore storico ed archeologico dell'edificio posto in P.zzetta Santa Maria n°8 tutelandolo ai sensi della Legge 364/1909 e della Legge 688/1912.

[205] Progetto definitivo della variante parziale al PRGC relativa al centro storico, *Allegato I4 - Rassegna dei vincoli ex Legge 1089/1939 e degli elenchi tenuti presso la Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Piemonte*, pp. 93 – 94.

[206] *Op. cit.,* p. 101.

[207] *Op. cit.,* p. 104.

[208] *Op. cit.,* p. 107.

- **Tavola P1A “Articolazione territoriale delle aree Aa, Ab”** scala n.d.

In questa tavola (Fig. 26) viene proposta l’articolazione territoriale delle aree del centro storico per una lettura comparata con le tavole contenenti le caratteristiche degli edifici analizzate in precedenza. Il comune di Avigliana decide di suddividere la zona del centro storico in ambiti, al loro interno vengono identificate diverse unità di suolo in cui sono presenti gli edifici che sono numerati in modo progressivo che si azzera ogni volta che si entra in una nuova unità di suolo. Sono numerate anche le tettoie ed i fienili che hanno una progressione alfabetica che anch’essa si azzera in ogni nuova unità di suolo (Fig. 27).

Questa tavola opera una una classificazione molto generale che suddivide l’abitato in edificio, fienile o tettoia, basso fabbricato ed edificio precario; in questo modo quando si può andare a Leggere ad esempio l’allegato I1 visto in precedenza.

- **Tavola P1B “Articolazione territoriale degli ambiti”**

Questa tavola è semplicemente una serie di immagini di maggior dettaglio in formato cartaceo di tutti gli ambiti in cui si divide il territorio comunale (Fig. 28).

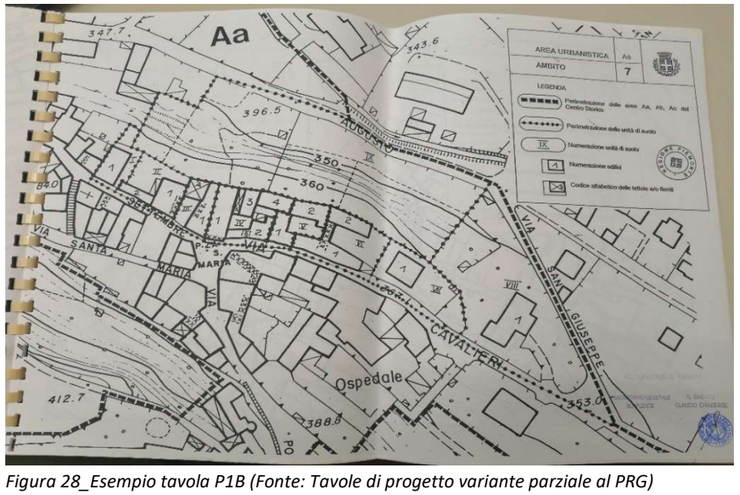


Figura 28_Esempio tavola P1B (Fonte: Tavole di progetto variante parziale al PRG)

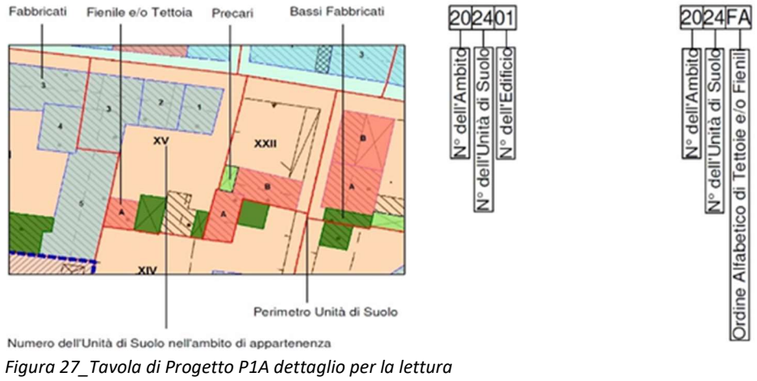


Figura 27_Tavola di Progetto P1A dettaglio per la lettura

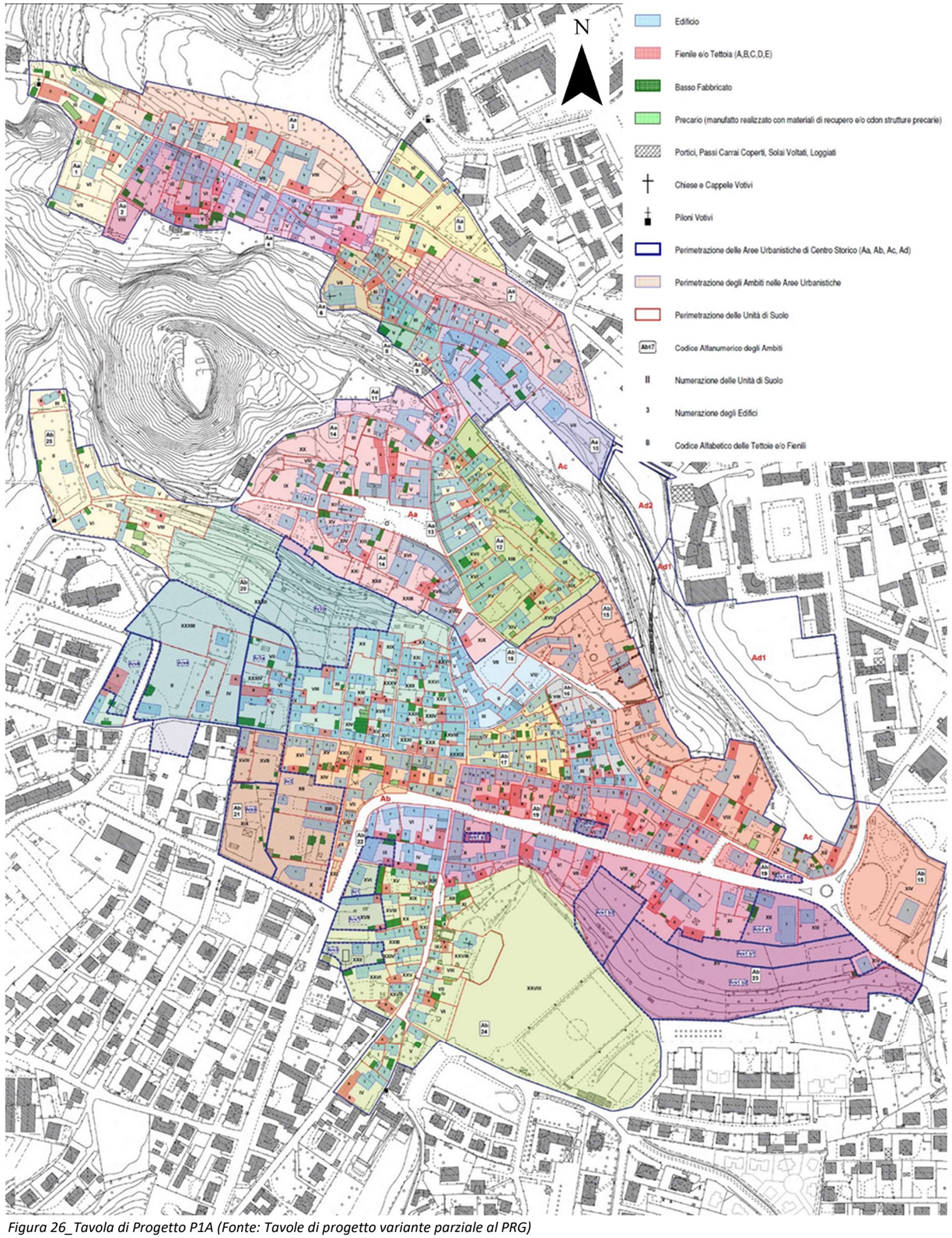


Figura 26_Tavola di Progetto P1A (Fonte: Tavole di progetto variante parziale al PRG)

- **Tavola P2A "Modalità di intervento A"** scala 1:5000

In questa tavola (Fig. 29) si vanno a definire le modalità di intervento ammesse sugli edifici nel centro storico, dopo aver fatto una attenta analisi volta a capire le emergenze ed identificare dove intervenire per migliorare le condizioni il tessuto urbano.

In primo luogo bisogna specificare che nonostante il comune provi a favorire interventi puntuali e precisi, spesso deve comunque ricorrere a piani un po' più complessi come possono essere i piani di recupero che sono strumenti urbanistici esecutivi normati dall'art. 41bis della L.R. 56/77 che disciplina gli interventi edilizi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica. Sono normati all'art. 3 delle NTA relative al centro storico; nello stesso testo all'art. 2.9 si va a normare la ristrutturazione urbanistica di cui troviamo un'area nella zona ovest del centro storico in cui è previsto un ridisegno del tessuto urbanistico-edilizio dell'area.

Sono anche individuati gli edifici in cui effettuare interventi di restauro conservativo, di cui si intende effettuare il recupero e la valorizzazione dei caratteri storico-artistici, architettonici o ambientali cercando di rimuovere aggiunte che snaturino il significato artistico e di testimonianza storica dell'immobile. Il risanamento conservativo è volto al recupero igienico e funzionale degli edifici. Osservando la carta si nota come tutti gli edifici sottoposti a questi due tipi di intervento vertano su piazza Conte Rosso e su via XX Settembre che parte dalla sopracitata piazza in direzione nord.

Sono segnalati gli edifici soggetti a demolizione e successiva ricostruzione nei quali viste le situazioni di forte degrado è resa necessaria una demolizione e successiva ricostruzione rispettando gli stili dell'epoca e del contesto nel quale sono inseriti.

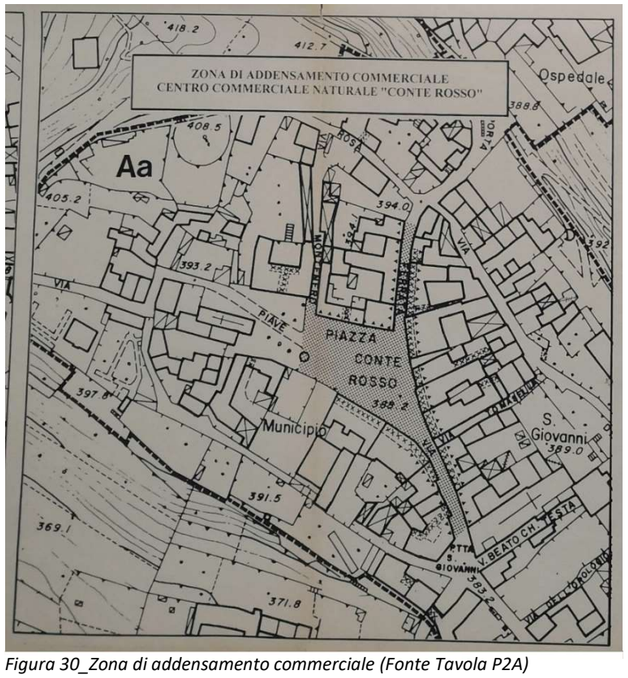


Figura 30_Zona di addensamento commerciale (Fonte Tavola P2A)

Sono infine individuate le tettoie soggette a trasformazione d'uso, per la maggior parte delle quali il piano prevede una trasformazione in parcheggi, vista la mancanza di questo servizio nel centro storico, infatti nella tavola successiva verrà mostrato dove il PRGC intende realizzare nuove aree a parcheggio per soddisfare la richiesta.

Infine nella tavola in formato cartaceo è riportata la proposta di piano che prevede la creazione di un addensamento commerciale intorno a Piazza Conte Rosso (Fig. 30) con attività commerciali poste sotto i portici, con lo scopo di risollevare l'economia della zona che al momento non è vista come un luogo identitario e di aggregazione.

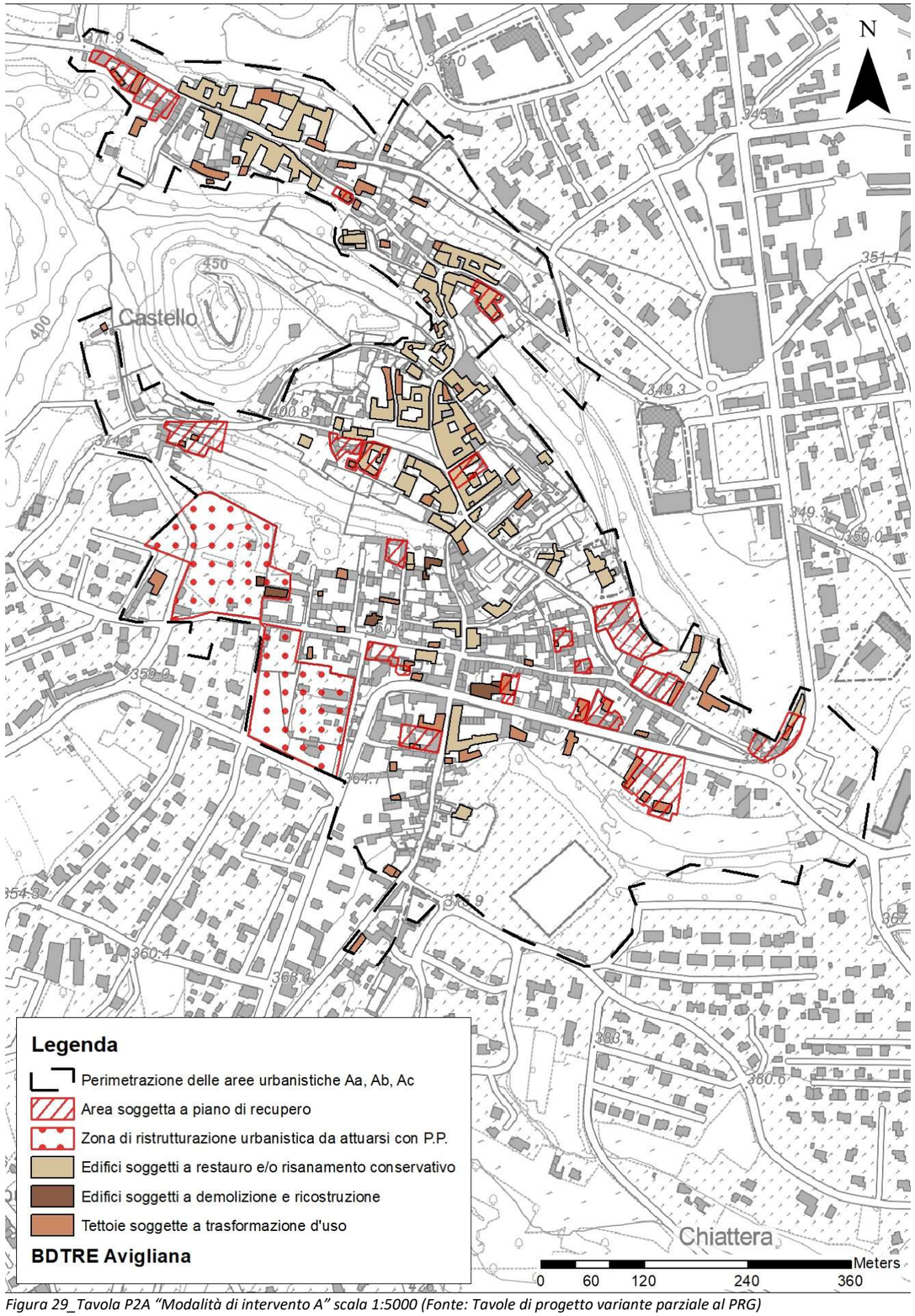


Figura 29_Tavola P2A "Modalità di intervento A" scala 1:5000 (Fonte: Tavole di progetto variante parziale al PRG)

- **Tavola P2B “Modalità di intervento B”** scala 1:5000

In questa tavola (Fig. 31) invece si rappresentano gli interventi previsti legati all’uso pubblico degli spazi ed ai servizi che sono presenti e previsti nell’area.

Partendo dalla dotazione di servizi esistente si trovano dalle aree di interesse comune che comprendono: la sede del comune, le chiese, la scuola materna e l’ospedale; quindi tutti gli edifici pubblici a disposizione dei cittadini. È messo in evidenza il verde pubblico che nella zona centrale è ridotto a due sole aree, di cui una posta davanti al Comune che funziona anche come punto di belvedere e di ritrovo visto che è stata attrezzata di panchine; è presente una grande area verde nella parte sud in cui c’è un campo sportivo. Nelle aree legate all’istruzione si trova la scuola elementare, nella zona est. Osservando soltanto questa carta si potrebbe pensare che il centro storico sia molto povero di aree e spazi verdi, è così in parte perché il verde pubblico è scarso però, come visto nella carta B5 in precedenza c’è una grande quantità di verde privato delle singole abitazioni all’interno dei cortili.

Per la dotazione di servizi in progetto vengono individuate alcune aree a parcheggio, identificate strategicamente, per permettere un comodo accesso alla parte “centrale” gravitante intorno alla piazza Conte Rosso che è posta su un rilievo rispetto al resto dell’urbanizzato di antica formazione.

Infine sono presenti tettoie e fienili non demolibili in quanto possiedono delle caratteristiche architettoniche importanti come elementi strutturali di pregio o decorazioni artistiche che ne impediscono la demolizione, il progetto del piano è riconvertirle per la creazione di parcheggi e quindi ricopriranno un ruolo chiave nell’offerta di posti auto. Sempre per essere conformi all’obbiettivo del piano di migliorare la dotazione di aree a parcheggio nel centro storico si sono selezionate delle aree di parcheggio privato che verranno trasformate in parcheggio pubblico.

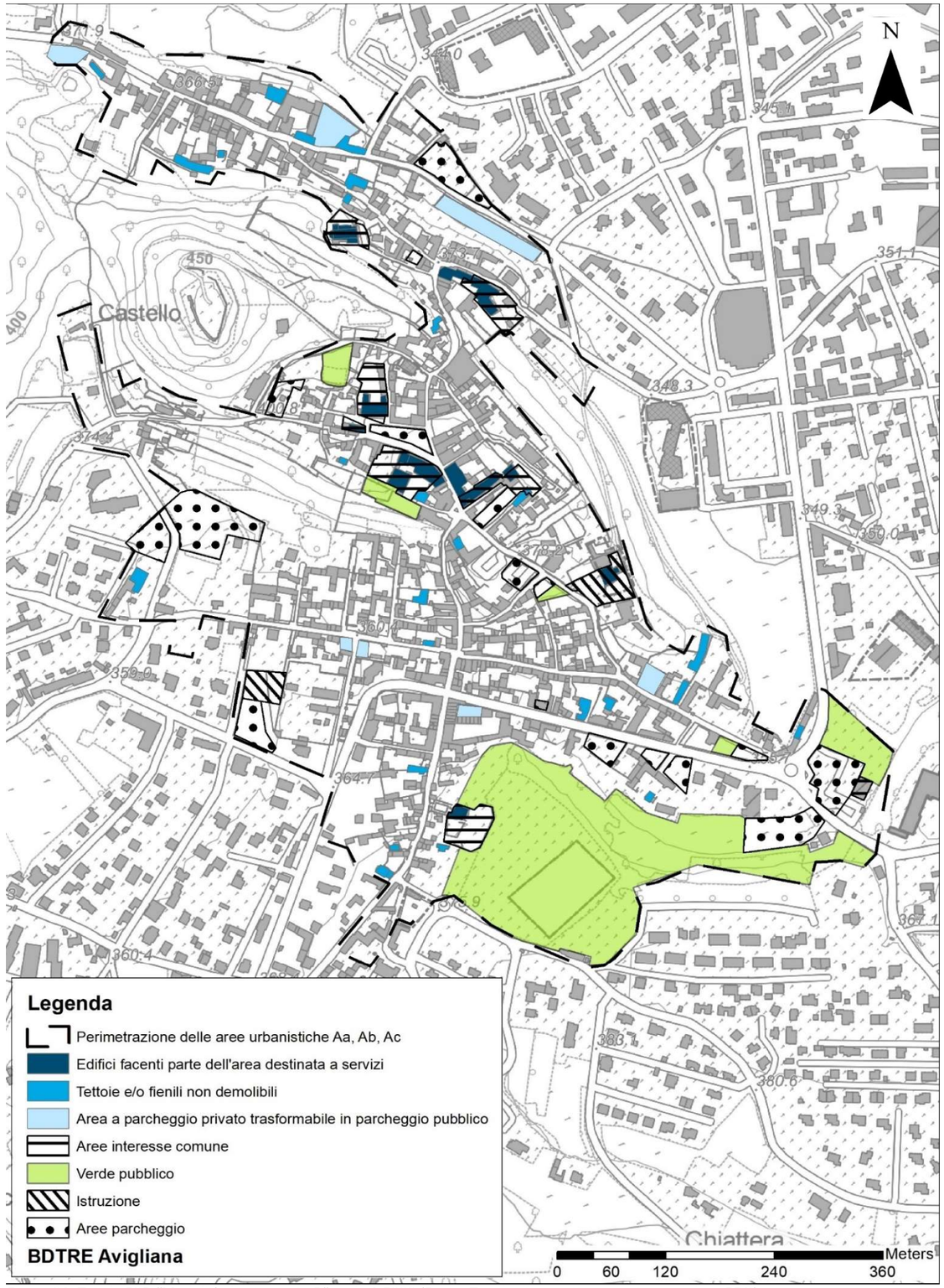


Figura 31_Tavola P2B “Modalità di intervento B” scala 1:5000 (Fonte: Tavole di progetto variante parziale al PRG)

Proposte e riflessioni

Dopo avere analizzato tutte le carte si possono notare alcune mancanze che andrebbero colmate.
In generale si riscontra la mancanza di dati in formato digitale, il che costringe ancora a dover ricorrere al formato cartaceo per analizzare i dati, la digitalizzazione renderebbe molto più veloce lo scambio di informazioni e permetterebbe anche di andare a dare maggior dettaglio e più caratteristiche al territorio comunale. Inoltre il piano originale è ormai molto vecchio e ricorrere solamente alle varianti non è una soluzione vantaggiosa, occorrerebbe rivedere il Piano Regolatore, innanzitutto adeguandolo al PPR, al fine di discutere e definire nuovi obiettivi per la città in funzione della sua evoluzione.

Dall'analisi delle tavole di piano, si è ravvisata la necessità di:

- creare una carta delle diverse epoche storiche di costruzione degli edifici, esse non vengono neanche spiegate bene nel PRGC che si limita soltanto a periodizzare la fondazione dei borghi cittadini;
- creare una carta di dettaglio delle attività commerciali presenti, visto che uno degli obbiettivi del piano è di creare degli addensamenti commerciali, si dovrebbe capire anche quali attività mancano e quali sono già presenti in modo da soddisfare la domanda;
- cercare di pedonalizzare e portare mezzi pubblici nel centro storico invece di risolvere il problema del parcheggio creando nuove aree di sosta;
- cercare di localizzare alcune attività che possano attirare nuovi abitanti nel territorio comunale, cercando di installare attività industriali nella zona di espansione, proponendo degli incentivi per chi si trasferisce, provando a potenziare l'attrattività dei due laghi;
- Tenere un registro degli interventi previsti dal piano ed effettivamente effettuati sul patrimonio edilizio.

Il Piano Regolatore una volta individuate le debolezze e le problematiche del centro storico, dalla redazione del piano ai giorni nostri, si è mosso bene in termini di interventi di restauro e conservazione che hanno cambiato il volto della città rendendola più igienica e vivibile; la tutela è stata svolta bene conservando gli edifici che hanno un interesse storico-artistico e ambientale. Si è cercato di ricreare una identità forte nel centro conservando il più possibile i caratteri originari del luogo evitando di innestare attività legate al mondo moderno e non compatibili con il tessuto urbano storico.

3.2.2 La città di Carmagnola

Il territorio comunale in oggetto è localizzato in corrispondenza dell'estremità meridionale della provincia di Torino e, in particolare, segna parzialmente il confine con la contigua provincia di Cuneo. Si sviluppa lungo il settore mediano della piana piemontese meridionale, lambendo il margine occidentale dell'altopiano di Poirino ed occupa un'are di circa 96 km². Fisicamente il settore è in prevalenza subpianeggiante, seppur localmente interessato da scarpate dolci o da lievi ondulazioni; si trova ad una latitudine di 240 m s.l.m. ed ha una popolazione di 29.000 abitanti (2019). L'idrografia superficiale è strettamente legata al fiume Po, ad esso fanno capo alcuni modesti affluenti di destra, fra i quali in particolare spiccano i torrenti Meletta e Stellone.[209]

La prima menzione del toponimo Carmagnola è piuttosto antica, risalendo al 1034, anno in cui beni nella zona erano permutati tra l'abate di Nonantola e i Biandrate quando la città era ancora una sorta di conurbazione i cui poli principali erano i borghi di Moneta, Viurso e San Giovanni. È da credere che Carmagnola sia sì nata come una sorta di villanova, ma non entro il primo quarto dell'XI secolo, bensì circa due secoli dopo. Nel 1201 sorge il castello e nel 1203 si ha una riorganizzazione dell'edificato ed un riordino residenziale con conseguente allestimento delle difese perimetrali.[210] Alla fine del XIV secolo i marchesi ampliarono l'area edificata del borgo e accompagnarono tale espansione con alcuni sostanziali ritocchi al circuito murario, che solo all'epoca avrebbe dunque acquisito la forma ancora restituita nelle planimetrie di età moderna. È possibile far coincidere il primo nucleo dell'attuale abitato di Carmagnola, cioè quello fondato entro il 1265, con il settore più prossimo al castello, l'espansione trecentesca potrebbe corrispondere invece al settore orientale del centro storico. È da sottolineare la natura paraurbana che da subito caratterizzò l'abitato, con la presenza di un significativo numero di edifici religiosi e di case da nobile. Nel Quattrocento l'abitato intramurario corrisponde ai borghi di Gardezzana, Cherche, Sacchirone e Borgonuovo o Moneta, da notare come ci si riferisca a borghi e non a quartieri, indice probabilmente della permanenza di assetti amministrativi che si riferivano a quelli die villaggi originali. Non si rileva, in ogni caso, una specifica vocazione protoindustriale, restando un borgo agricolo e un centro sede di un dinamico mercato.[211] Durante il Cinquecento subì numerosi saccheggi nella guerra fra Francia e Spagna e nel Settecento dopo la demolizione delle mura perse il proprio ruolo strategico-militare.

[209] Piano Regolatore Generale, *Relazione illustrativa*.

[210] Questa operazione di riordino è stata promossa da Manfredo II di Saluzzo per evitare che gli uomini di Carmagnola emigrassero e fondassero un nuovo insediamento.

[211] Enrico Lusso, *Carmagnola*, in Rinaldo Comba; Andrea Longhi; Riccardo Rao, *Borghi nuovi. Paesaggi urbani del Piemonte sud-occidentale XIII-XV secolo*, Società per gli studi storici, archeologici ed artistici della provincia di Cuneo, Cuneo, 2015.

Il Piano Regolatore vigente è stato approvato il 29/01/1981, l'anno successivo si procede alla redazione della variante generale al Piano Regolatore, essa viene approvata con D.C.C. n. 4 del 23/01/1992 sarà aggetto di aggiornamenti e modifiche fino alla sua ultima stesura approvata con D.G.R. n° 21-25536 del 28/09/1998. Gli studi di approfondimento per la variante generale sono stati affidati agli Architetti Franco Corsico e Luigi Falco ed al Dottor Giuseppe Piazza. Non sono stati reperiti i documenti del piano originale, tutto il materiale riportato riguarda la variante generale al PRG.

Relazione illustrativa

La relazione illustrativa (Fig. 32) spiega come nella fase preliminare per lo studio di variante sono state effettuate numerose indagini conoscitive di carattere generale e settoriale che hanno portato alla realizzazione di elaborati: sulle caratteristiche demografiche e sul processo di crescita, sul fabbisogno di edilizia residenziale, sulla definizione quantitativa di standard urbanistici, sul dimensionamento della funzione produttiva, sulla viabilità e sui trasporti. Nessuno degli orientamenti strategici delle scelte di piano è volto al centro storico, si vuole perseguire: l'aumento del fabbisogno abitativo, la qualificazione della città come polo territoriale per la fornitura di servizi di livello intercomunale, il miglioramento del sistema della viabilità e la qualificazione ambientale.

CITTA' DI CARMAGNOLA
P.R.G.C.
VARIANTE GENERALE
esperite le procedure di cui all'art. 15, 6°c. l.r. 56/1977 s.m.i.
DCC n. 4 del 23 gennaio 1992
DCC n. 14 del 12 marzo 1993
DCC n. 47 del 29 luglio 1993
DCC n. 85 del 20.12.1993
REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DALL'ASSESSORE
in data 17 NOV. 1998
Approvato con D.G.R. n. 21-25536
IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI
TAV.
NOTA AGGIUNTIVA
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Il segretario generale
Il Sindaco
l'ingegnere capo
PROGETTO
Prof. Arch. Franco Corsico Dr. Arch. Giuseppe Piazza
con Prof. Arch. Luigi Falco
ha collaborato: dr. arch. Antonia Impadovo

Figura 32_Relazione illustrativa

Il piano prevede la conservazione della immagine attuale della città e dei suoi borghi principali e si considera il centro storico come una fondamentale risorsa ambientale costruita, da salvaguardare e migliorare anche attraverso nuovi interventi edilizi o sugli spazi aperti, stessa sorte per gli storici borghi di Carmagnola in cui si prevede il recupero dell'esistente e modesti ampliamenti di nuova edificazione.

Il piano prevede nuova capacità insediativa residenziale per arrivare dai 25.000 abitanti del 1991 ad una capacità teorica di 30.000; viene proposto di raddoppiare la quantità

di spazi dedicati al settore secondario, recuperando molti insediamenti dismessi, puntando molto forte su questo settore per traghettare l'economia locale, si prevede di incrementare di sei volte la superficie di aree del settore terziario per creare 2.000 nuovi posti di lavoro. Vengono di conseguenza aumentate anche le superfici a servizi; vengono destinati 800.000 mq per aree verdi di qualità ambientale.

Nel paragrafo sul patrimonio storico-artistico ed ambientale si desume che il centro storico e artistico di Carmagnola è caratterizzato da architetture risalenti fino al periodo gotico e costituisce un complesso in cui il valore più spiccato di alcuni elementi edilizi è integrato dal tessuto edilizio storico di minor pregio artistico, ma di elevato valore ambientale. Nel territorio comunale sono presenti diverse abbazie e torri.

Nel centro storico le condizioni di degrado sono per lo più da attribuire alla carenza di manutenzione, uso improprio degli edifici ed interventi edilizi di contenuto incongruo rispetto alle preesistenze. Particolare attenzione viene volta alla strumentazione di carattere esecutivo volta a garantire il rispetto dei valori preesistenti attraverso il controllo delle operazioni di trasformazione subordinando l'attività a diversi piani particolareggiati ed individuando modalità differenti caso per caso. Vengono previsti anche spazi per il verde ricreativo.

Il comune prevede la formazione di un archivio del patrimonio storico-artistico che comprenda non sono complessi edilizi e singoli immobili di pregio, ma anche i manufatti minori e gli elementi fondativi del paesaggio agrario; verranno fatti studi e valutazioni più approfondite per: classificare gli edifici in base a classi storico-tipologiche ed alle peculiari caratteristiche costruttive, valutare le condizioni di degrado e di utilizzazione del patrimonio edilizio nei nuclei antichi per definire i tipi di intervento alle diverse scale.

Norme di attuazione della variante generale del PRG

Nelle norme di attuazione si possono riscontrare alcuni filoni:

- norme di contratto: definiscono le regole a cui devono attenersi operatori pubblici e privati;
- norme di definizione: servono per definire un vocabolario univoco per definire gli oggetti delle trasformazioni, hanno un prevalente interesse tecnico;
- norme di obiettivo: definiscono le modalità di partecipazione, di ogni singolo area al progetto del piano, definiscono le trasformazioni concrete ammissibili e/o necessarie;
- norme di scopo: stabiliscono particolari misure ed atti concreti da assumere per garantire il raggiungimento di più generali obiettivi.

Il piano divide gli immobili in: oggetto di insediamenti esistenti e oggetto di nuovi insediamenti in progetto, sui primi stabilisce il diritto agli interventi di trasformazione

urbanistica ed edilizia con il solo vincolo di compatibilità a congrue dotazioni infrastrutturali definite nei programmi di attuazione.

Il Piano Regolatore identifica le aree in cui si attesta il centro storico come aree di insediamento esistente A nella sottoclasse di riferimento IA1[212], identifica alla luce degli studi preparatori al piano, che hanno riscontrato una condizione di degrado edilizio, le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente[213]. Al fine di eseguire un recupero del patrimonio edilizio vengono dettagliati i tipi di trasformazione edilizia ammessi[214] sul territorio comunale, questi interventi vengono dettagliati nei loro sottotipi in modo specifico[215] con le indicazioni degli immobili su cui possono intervenire, l'oggetto di tali interventi e l'istituto che deve vigilare sulla correttezza degli interventi.

In precedenza si era parlato della zona A che rappresenta gli insediamenti urbani esistenti e la relativa sottoclasse a cui convenzionalmente fa riferimento il centro storico,[216] ovvero la IA1 «insediamenti urbani e/o rurali di interesse storico, artistico, documentario, tipologico». Essa viene dettagliata e a sua volta ancora scomposta in sottoclassi[217] a seconda delle caratteristiche dell'edificato e della sua collocazione, vengono inoltre fornite informazioni su regole da seguire nel caso si intervenga in queste zone.
Il PRG individua anche immobili singolari[218] e ne disciplina gli interventi ammessi con riferimento agli articoli precedenti. Il piano va inoltre a normare gli interventi puntuali per la qualità ambientale ed edilizia degli abitati e dei complessi singolari[219] distinguendo diversi tipi di interventi puntuali andando anche ad operare una distinzione di tipologie edilizie tutelate.

Di seguito il testo completo degli articoli:

> A*rt. 1.4 "Disciplina generale: densità territoriale media*
> Identificano le aree di tipo I.A.1.1, I.A.1.2, I.A.1.3, il P.R.G. provvede alle specificazioni necessarie ai fini del 1° c. dell'art. 24 (7) della l. r. 56/77, secondo gli indirizzi di cui al successivo.

[212] Norme di attuazione, Art. 1.4 *Disciplina generale: densità territoriale media.*

[213] Norme di attuazione, Art. 1.10 *Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.*

[214] Norme di attuazione, Art. 3.1 *Tipi di intervento: classificazione.*

[215] Norme di attuazione, Art. 3.2 *Tipi di intervento rilevanti ai fini ambientali: criteri progettuali.*

[216] Norme di attuazione, Art. 7.1 *Aree per insediamenti urbani.*

[217] Norme di attuazione, Art. 7.2.1 *Insediamenti urbani e/o rurali di interesse storico, artistico, documentario, tipologico (IA1).*

[218] Norme di attuazione, Art. 8.2 *Complessi singolari censiti in antichi catasti.*

[219] Norme di attuazione, Art. 10 *Prescrizioni tipologiche edilizie puntuali.*

Art. 1.10 "Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente"
Considerata la condizione di degrado edilizio e/o urbanistico che caratterizza di norma i complessi edilizi nelle aree di categoria IA.1, IA.2, e IA.5.1/2 come successivamente definite all'art. 7.1 e segg. Del presente PRG, in relazione alle preminenti finalità di tutela e recupero assegnate dal presente piano agli interventi nelle predette aree, queste vengono classificate come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'art. 27 della Legge 457/78.[220]
Ulteriori "zone di recupero" agli effetti della L. 457/78 possono essere delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al PRG

Art. 3.1 "Tipi di intervento: classificazione"
I tipi di intervento di trasformazione edilizia, di conservazione del patrimonio esistente e di nuova costruzione ammessi dal PRG, anche mediante prescrizioni topograficamente definite, sono i seguenti:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento e/o sopraelevazione
- nuova costruzione
- demolizione
- mutamento di destinazione d'uso

Si richiamano i disposti al titolo #10 in ordine ai requisiti di qualità degli interventi nelle aree di tipo a1, a2, a3 di 7.2.1 e sugli immobili definiti "complessi singolari" a norma di 8.2.

Art. 3.2 "Tipi di intervento rilevanti ai fini ambientali: criteri progettuali"
Ai fini di consentire un più efficace perseguimento degli obiettivi definiti per ciascuna area e subarea normativa il P.R.G. specifica, con riferimento ai tipi di cui ai punti 3, 4, 5, 6 * 3.1., i seguenti sottotipi di intervento:

Restauro scientifico (RC1)
1 - Riguarda gli immobili ed i manufatti soggetti ai vincoli previsti della Legge 1089/39 (41bis).
2 -Gli interventi di restauro scientifico hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione di elementi spuri e deturpanti ed il recupero di tutti gli elementi filologici.

[220] Legge 5/8/1978, n. 457 *Norme per l'edilizia residenziale*, Art. 27 *Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.*

«I Comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali».

3 - Le operazioni di restauro sono condotte sotto la sorveglianza delle Soprintendenze ai Beni Culturali ed Ambientali e Artistici del Piemonte

Restauro conservativo (RC2)

1 - Riguarda gli edifici compresi nell'elenco della Legge 1497/39(41ter) e quelli per i quali è specificamente prescritto nelle tavole di progetto.

2 - Le opere ammesse sono di norma quelle indicate al p.to 1.3. della Circ. 5/SG/URB/84 (37bis).

3 -Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la

Conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggiore misura possibile, di elementi spuri.

4 -Le destinazioni d'uso vanno adeguate a quanto previsto per l'area in cui ricade l'immobile. Negli edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria nonché in quelli con attività rurali in atto è ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale; è pure ammessa l'apertura di porte e varchi interni per una adeguata distribuzione, nel rispetto delle strutture verticali e orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali.

Risanamento conservativo (RC3)

1 - Negli interventi di risanamento conservativo le operazioni edilizie definite al precedente * 3.2.2. sono temperate dai seguenti criteri operativi:

a) l'intervento deve essere finalizzato al recupero igienico e funzionale. Il recupero può comportare il consolidamento e la integrazione degli elementi strutturali, la modifica dell'assetto planimetrico e del numero delle unità immobiliari, anche con limitate modifiche della quota di imposta dei solai sempreché i solai esistenti non abbiano carattere documentario sotto il profilo artistico e/o tecnologico; è ammesso l'innalzamento delle quote di imposta e di colmo del tetto non eccedente m.1 e strettamente necessario per l'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti o in progetto ai minimi di Legge, nel rispetto delle norme di confrontanza e sempreché l'altezza massima non ecceda i m. 7,50; l'innalzamento di cui sopra non costituisce, ai fini delle presenti norme, modifica della sagoma;
b) è ammesso il recupero alla destinazione d'uso stabilite dal P.R.G. di superfici di calpestio anche se con destinazioni accessorie in atto, purché in volumi edilizi chiusi esistenti;
c) le superfetazioni edilizie eventualmente esistenti vanno eliminate se e in quanto ritenute pregiudizievoli per l'immagine dell'edificio e il carattere ambientale dell'insieme.

2 – In ogni caso l'intervento dovrà rendere leggibili l'impianto tipologico e i caratteri formali originari, ed essere-per materiali e forme-unitario e coerente con essi.

Ristrutturazione edilizia interna (RE1)

1 – Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero di edifici esistenti alle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G., anche con ingenti interventi di trasformazione edilizia all'interno dell'edificio, compatibili:

a) con il mantenimento delle cortine edilizie prospettanti su spazi pubblici e privati e dell'andamento delle coperture, se non per quanto necessario al maggior decoro dell'edificio;

b) con la conservazione dell'ordine architettonico dei prospetti caratterizzanti il complesso edilizio;
c) con il mantenimento dei caratteri originari dell'impianto micro-urbanistico, con particolare riguardo alle tipologie storiche, indipendentemente dal valore intrinseco degli immobili.

2 - L'intervento può prevedere il recupero alle destinazioni d'uso stabilite di sagome edilizie permanenti, anche non costituenti volume chiuso, comprese nel corpo di fabbrica ove ha luogo l'edificio principale.

3 -Gli edifici accessori all'edificio principale, e diversi da quelli di cui al precedente comma, possono essere oggetto di modesti interventi di

Trasformazione per i nuovi usi accessori, fatto salvo il recupero alle destinazioni d'uso principale di fabbricati accessori permanenti costituenti volume chiuso come stabilito al 6° c. di * 7.2.1.(42)

4 -Il P.R.G. definisce i casi in cui ai fini del miglioramento delle condizioni ambientali è richiesta la sostituzione degli edifici di cui al precedente 3° comma con altri edifici, ed i casi in cui è ammesso il recupero di detti edifici alle destinazioni d'uso principali fissate.

5 - La ristrutturazione edilizia interna comprende gli interventi di cui alle lett. a) e b) di * 3.2.3.

Ristrutturazione edilizia con grossatura di manica (RE2)

1 -Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B come definiti al p. to 1.4. della Circ. n. 5/SG/URB/84 (37bis) ove prescritto con apposita indicazione planimetria di P.R.G. In tal caso dovranno essere curate:

- la conservazione della facciata esterna verso via,
- la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti,
- la valorizzazione dell'apparato decorativo esterno, ove sussistente o mascherato,
- il rispetto della tipologia strutturale, laddove consentito dall'ampiezza della grossatura ammessa, con possibili sostituzioni limitate al fronte in ampliamento e con il mantenimento degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento).

2 -Detti interventi dovranno rispettare nella composizione, nei materiali e nei colori le caratteristiche ambientali prevalenti del tessuto edilizio in cui si inseriscono, anche in ottemperanza a particolari prescrizioni stabilite caso per caso dal Sindaco.

3 -La manica risultante, ad avvenuto ampliamento, non dovrà, in ogni punto, essere superiore a m. 12 nel rispetto dei diritti dei terzi e delle norme di distanza e confrontanza degli edifici e fermo restando un rapporto di copertura massimo del 50%.

4 - Si richiamano i disposti del 2°, 3°, 4° e 5° c. del precedente * 3.2.4.

Ristrutturazione totale (RE3)

1 -L'intervento di ristrutturazione totale consiste nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti, nel rispetto della ubicazione e della sagoma edilizia preesistente o della sagoma definita in P.R.G. se diversa.

2 - Si richiamano i disposti del 2° c. del precedente * 3.2.5. e del 2°, 3°, 4° e 5° c. del precedente * 3.2.4.

3 - I casi in cui è ammissibile la ristrutturazione totale degli edifici sono individuati dal P.R.G.

4 -La ristrutturazione totale è altresì ammissibile nel caso di edifici in cui risulti non possibile il recupero conservativo, per documentata precarietà delle strutture portanti, tale da non ammettere il ripristino e consolidamento per aree limitate e previo accertamento del danno temuto da parte degli uffici comunali.

Ampliamento per adeguamento igienico (A1)
1 -Tale intervento consiste nella costruzione di superfici utili integrative di unità immobiliari di abitazione occupate, al solo fine di dotare l'alloggio di servizi igienici adeguati ove ne sia sprovvisto.
2 - L'intervento dovrà avere i requisiti di cui al 2° c. del precedente * 3.2.5.
3 – La superficie utile lorda così realizzata non potrà eccedere mq. 9, può essere concessa una volta sola, e non dovrà costituire soprelevazione dell'edificio.
4 -L'intervento è ammesso su tutti gli edifici con la sola eccezione per quelli per i quali sono prescritti gli interventi conservativi di cui ai precedenti* 3.2.1., 3.2.2., 3.2.3.
5 -L'intervento non deve richiedere l'allontanamento degli occupanti e non è comunque ammesso in edifici a più di due piani fuori terra con alloggi aggregati, a carattere plurifamiliare.
6 – Nel contingente di S.U.L. sopra stabilito sono da conteggiare le eventuali S.U.L. abusivamente realizzate anche se condonate ai sensi della l. 47/85(42bis).

Ampliamento o soprelevazione per adeguamento funzionale (A2)
1 – Tale intervento consiste nella costruzione di superfici utili integrative di edifici esistenti, a qualunque destinazione, per l'adeguamento funzionale degli edifici stessi.
2 – La superficie utile lorda realizzata, in ampliamento orizzontale o in soprelevazione, non potrà essere superiore al 20% della S.U.L. esistente e non dovrà dare luogo a nuove unità immobiliari suscettibili di uso indipendente, se non nel caso di edifici di abitazione unifamiliari.
3 - L'intervento può essere realizzato anche per parti e in epoche successive, fermo restando il limite massimo sopra fissato in rapporto alla S.U.L. dell'edificio originario.
4 – I casi in cui è ammissibile l'intervento di ampliamento sopra definito sono individuati dal P.R.G. Nel caso di edifici residenziali il numero di piani fuori terra finali non potrà essere superiore a 3, ivi compresa l'acquisizione alla destinazione abitativa di eventuali sottotetti.
5 - L'intervento non è comunque ammesso su edifici con alloggi aggregati a carattere plurifamiliare.
6 - Si richiama la lett. a) di * 3.2.3. ed il 6° comma di * 3.2.7.

Ampliamento o soprelevazione con aumento di capacità insediativa (A3).
1 – Tale intervento consiste nella costruzione di superfici utili aggiuntive di edifici esistenti, e/o di manufatti integrativi, a qualunque destinazione, secondo le previsioni di P.R.G. e nel rispetto dei parametri di utilizzazione in esso fissati per l'area di intervento.
2 - Si richiama il 6° comma di * 3.2.7.

Nuova costruzione su aree inedificate (NC).
1 – Tale tipo di intervento consiste nella realizzazione di nuovi edifici e/o di manufatti su aree inedificate, da eseguire sia fuori terra che interrati, secondo le previsioni del P.R.G. e nel rispetto dei parametri di utilizzazione in esso fissati per l'area di intervento.
2 - La nuova costruzione di edifici di civile abitazione ad opera di soggetti diversi degli imprenditori agricoli, nei nuclei frazionali e borgate comprese nei sistemi insediativi n °2, 3, 4, 5, qualora non risultino rispettate le distanze di cui a *3.3.3. nei confronti di impianti di allevamento esistenti, fatti salvi i minimi inderogabili stabiliti dalle normative sanitarie vigenti, comporta la dichiarazione, da parte dell'avente titolo, di accettazione delle condizioni ambientali esistenti nei modi stabiliti dal R.E.

Sostituzione edilizia (NC + D)
1 – Tale tipo di intervento consiste nella realizzazione di nuovi edifici e/o manufatti su aree divenute libere a seguito della demolizione di edifici o manufatti esistenti di consistenza tale per

cui la parte eventualmente superstite non abbia autonomia funzionale e/o sia la maggior parte delle superfici utili preesistenti. Si distingue dalla ristrutturazione totale di cui a * 3.2.6. in quanto la nuova costruzione non avviene nel rispetto della sagoma edilizia preesistente.
2 – La nuova costruzione dovrà rispettare le previsioni del P.R.G. e i parametri di utilizzazione in esso fissati, indipendentemente dalle consistenze edilizie preesistenti.
3 - Il P.R.G. definisce i casi in cui la sostituzione edilizia è obbligatoria. In tali casi, fino alla realizzazione dell'intervento di sostituzione, sugli edifici e manufatti esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria.

Vengono previsti diversi e vari interventi in territorio extraurbano per: nuove abitazioni, attrezzature per l'allevamento, costruzione di nuovi fabbricati rurali di servizio, costruzione di serre fisse, opere per l'irrigazione, recupero di locali per attività di vario genere.

Art. 6.3.1 "Interventi negli insediamenti urbani di tipo a1, a2, a3"
Gli interventi di recupero dei manufatti esistenti sono disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi di cui al combinato disposto di # 3 e # 10, e nel rispetto delle previsioni cartografiche e delle schede di area.

2 - La superficie utile lorda (S.U.L.) e la volumetria degli edifici esistenti soggetti ad interventi di conservazione o mantenimento dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dello stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale della concessione edilizia. Pertanto i dati volumetrici riportati nelle schede normative hanno carattere indicativo, in quanto finalizzati al calcolo della capacità insediativa e delle attività insediabili. Gli elaborati illustrativi dello stato di fatto dovranno dare conto delle destinazioni d'uso originarie e in atto dei locali.

3 - Le volumetrie e/o le S.U.L. utilizzabili saranno quelle derivanti dall'applicazione, a seconda del tipo di intervento, dei criteri esecutivi contenuti al precedente # 3, nonché delle definizioni date al precedente * 6.2.

4 - Quando la capacità edificatoria derivi dalla applicazione di indici afferenti alla superficie fondiaria, nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

Art.7.1 "Aree per insediamenti urbani (I)"
1 - Nel tessuto urbano il P.R.G. individua le seguenti classi di aree:
A) PER GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI (IA)
IA1 Insediamenti urbani e/o rurali di interesse storico, artistico, documentario, tipologico
IA2 Insediamenti di impianto rurale privi di elementi caratterizzanti
IA3 Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria
IA4 Aree di impianti produttivi consolidati
IA5 Immobili o complessi di immobili suscettibili di riqualificazione ambientale e/o funzionale

Art. 7.2.1. "Insediamenti urbani e/o rurali di interesse storico, artistico, documentario, tipologico (IA1)"

1 - Il P.R.G. individua le seguenti sottoclassi:

- IA1.1 Insediamento urbano di interesse storico artistico-ambientale (Centro Storico - a1).

Questa parte di tessuto urbano costituisce l'emergenza più rilevante, sia dal punto di vista storico, artistico–ambientale che funzionale, del territorio comunale. La sua delimitazione coincide con la delimitazione del Centro Storico agli effetti dell'art. 82, 2' c. della l. r. 56/77 ed è cartograficamente individuata nelle tavole di P.R.G, contraddistinta dal codice a1. Tale ambito é normato ai sensi dell'art. 24, 1'c. p.to 1 della l.r. 56/77(155).

Data l'importanza e la complessità di questa porzione di insediamento il P.R.G. specifica con apposite planimetrie in scala 1:750 e relative schede normative la disciplina all'interno di tale insediamento.

La disciplina degli interventi per il recupero urbanistico ed edilizio del centro storico è dettata dagli elaborati in allegato A) come specificati al precedente * 1.1. nonché alle lett. b), d), e), f) dell'Art. A.2. dell'Allegato A lett. d).

- IA1.2 Insediamenti urbani/rurali di interesse ambientale o documentario (a2).

In tale sotto-classe vengono compresi:

- parte di tessuto urbano di impianto ottocentesco che si estende ad Est dell'area a1 sino alla ferrovia denominata Borgo Vecchio; il P.R.G. ha per obiettivo la riorganizzazione dell'insediamento operando prevalentemente sugli spazi pubblici per valorizzare i caratteri dell'impianto originario e rivitalizzare l'area sotto il profilo sia funzionale che ambientale;
- il complesso dell'abbazia di S.Maria di Casanova, per il quale il P.R.G. fissa le condizioni per la salvaguardia del complesso monumentale e delle aree esterne ad esso pertinenti.

Questi ambiti sono cartograficamente individuati nelle tavole di P.R.G., contraddistinti dal codice a2, e vengono normati ai sensi dell'art. 24, 1' c. p.to 2 della l.r. 56/77(156).

In tali ambiti il P.R.G. stabilisce gli interventi ammessi sui singoli immobili ai fini della salvaguardia e valorizzazione dei caratteri documentari ed ambientali secondo i criteri ed i tipi stabiliti a # 10(157) e *12.6.

L'intervento di recupero, se eccedente la straordinaria manutenzione, avrà a riferimento la intera cellula edilizia delimitata dal Piano.

Il P.R.G. delimita gli immobili per il cui recupero si richiedono interventi complessi, obbligatoriamente assoggettati a strumento urbanistico esecutivo e disciplinati in schede di area.

- IA1.3 Insediamenti di impianto rurale ed urbano di interesse tipologico (a3).

Sono nuclei di originario impianto rurale, tipologicamente significativo, con fabbricati di modesto valore architettonico. Per ciascun nucleo, individuato nelle tavole di P.R.G. con il codice a3, il P.R.G. con l'obiettivo di favorire il recupero, il riuso, la trasformazione, nelle tavole in scala 1:2000 specifica le prescrizioni di carattere edilizio e tipologico-urbanistico da rispettare negli interventi secondo le seguenti classi e prescrizioni:

a) immobili di tipo A, caratterizzanti l'originario tessuto rurale minore con impianto architettonico, tipologico ed ambientale da tutelare. Per tali immobili il P.R.G. propone il recupero ambientale, prescrive interventi specifici sui singoli elementi edilizi, secondo le tipologie di intervento definite a * 10.2.(158) e individua, ove il caso, fronti da tutelare, ed ogni altra previsione a norma di # 10.

b) immobili di tipo B, costituenti l'originario tessuto rurale minore con caratteristiche tipologiche ed ambientali da tutelare. Per tali immobili il P.R.G. propone il recupero ambientale, prescrive interventi edilizi coerenti con la tipologia d'impianto, individua, ove il caso, aree di rispetto ambientale e fronti da tutelare;
c) immobili di tipo C, costituenti l'originario tessuto rurale minore con impianto tipologico da consolidare. Il P.R.G. prescrive interventi edilizi coerenti con la tipologia di impianto;
d) immobili di tipo D, di recente costruzione o irreversibile trasformazione privi di elementi caratterizzanti. Il P.R.G. sottopone tali immobili alla disciplina degli immobili di tipo IA3.1 o IA3.2 di * 7.2.3;
e) immobili di tipo E, privi di elementi caratterizzanti e/o costituenti tessuto degradato di vecchio impianto o per destinazione e caratteristiche ambientali incompatibili con il tessuto. Per tali immobili il P.R.G. prescrive il rinnovo dell'impianto edilizio e tipologico con prescrizioni tipologico-edilizie definite e parametri di utilizzazione del suolo;
f) immobili di tipo F, costituiti da aree interstiziali libere prive di valore ambientale o assimilabili e pertanto edificabili per le quali il P.R.G. detta prescrizioni tipologico-edilizie e parametri di utilizzazione del suolo.

2 – Il contenuto operativo delle suddette prescrizioni per il recupero, riuso o trasformazione degli immobili, come sopra classificati, è definito a #10 e * 12.6.
Ove sia il caso di garantire la fruizione visuale più ampia degli immobili di cui alle lettere a) e b), il P.R.G. individua cartograficamente aree di rispetto paesaggistico ed ambientale a norma di * 8.5(159).

3 -Nel caso di interventi su immobili di tipo A, B, C del 1°c. che configurino ampliamenti della sagoma preesistente (grossatura di manica, prolungamenti, soprelevazioni, giustapposizioni, nuove costruzioni), per quanto coerenti con le tipologie di impianto esistenti, dovranno risultare rispettati nell'unità fondiaria interessata, i seguenti valori parametrici:
I.F. = mc/mq. 1,5
R.C. = 2/5
H. = 7,50
La capacità edificatoria fondiaria ed il rapporto di copertura sono calcolati tenendo conto degli edifici esistenti e di cui si prevede la conservazione.
La verifica dei valori parametrici predetti non è richiesta nel caso di ampliamento della superficie utile mediante interventi conservativi o di adeguamento funzionale eseguiti all'interno della sagoma edilizia del corpo di fabbrica ove ha luogo l'edificio principale.

4 – Gli stessi valori parametrici si applicano nel caso di interventi su immobili costituenti complesso singolare a norma di *8.2.; il valore di I.F. sopra stabilito disciplina la massima densità fondiaria ammissibile, ferma restando la capacità edificatoria disponibile calcolata a norma di *3.3. e seguenti.

5 – Nel caso di interventi che comportino aumento della S.U.L., ivi compresi interventi di tipo conservativo, sono stabilite le seguenti norme di confrontanza:
- tra pareti finestrate dell'edificio principale ed edifici accessori compresi nella stessa unità fondiaria: m. 7,50 limitatamente alle parti che si fronteggiano;
- tra pareti finestrate di edifici antistanti a destinazione principale nello stesso lotto: m. 10,00;
- tra pareti finestrate di edifici antistanti in unità fondiarie differenti, la distanza non dovrà essere inferiore al più alto degli edifici confrontanti, con un minimo di m. 10,00.

6 – Ferme restando le norme di confrontanza dettate al 5° comma, è sempre ammesso il recupero, con interventi conservativi, alla destinazione d'uso principale o ammessa di fabbricati accessori, che abbiano per caratteristiche costruttive carattere permanente e costituenti volume chiuso, sempreché ciò non dia luogo a frazionamenti dei cortili comuni e/o a nuove delimitazioni fondiarie.
Il riuso con destinazione d'uso principale o ammessa di fabbricati accessori a carattere permanente ma non costituenti volume chiuso (travate) è consentito nel rispetto dei valori parametrici e delle confrontanze di cui al 3° e 5° comma.
Il riuso con destinazione d'uso pertinenziale dei suddetti fabbricati accessori è sempre ammesso.
Fatto salvo quanto stabilito nella specifica disciplina relativa alle aree di tipo a1 è consentita per qualunque archetipo d'impianto (*10.1.6) la nuova costruzione di fabbricati pertinenziali (autorimesse, deposito, centrale termica, ecc.) per una misura massima di mq. 28 a corredo di unità di suolo a destinazione residenziale nel rispetto del rapporto di copertura e delle confrontanze, quando i fabbricati già adibiti non raggiungano detto limite. Tali nuove costruzioni dovranno essere appoggiate a muri di confine o a pareti di edifici esistenti. L'ammissibilità è comunque subordinata a dichiarazione asseverata da parte dell'avente titolo che gli usi pertinenziali in argomento non possono essere assolti, per ragioni oggettive, o in ragione dell'attività svolta, con il recupero di edifici esistenti ad altri usi destinati.

7 – Negli interventi diretti al riuso, ivi compresa la manutenzione straordinaria, di fabbricati accessori prospettanti sulla pubblica via, la Giunta Comunale, su proposta della CIE, può disporre rettifiche di allineamento e abbassamento della linea di gronda e di colmo, senza che ciò modifichi il contenuto essenzialmente conservativo dell'intervento e ove ciò sia ritenuto necessario per il decoro e l'igiene urbana, per la sicurezza della circolazione, o, ancora, per conferire idonee condizioni di soleggiamento degli spazi pubblici. Abbassamenti delle linee di colmo e di gronda dei fabbricati, ferme restando le pendenze delle falde tipiche dei luoghi, sono comunque ammesse.

8 – In ogni caso all'istanza di concessione o di autorizzazione dovrà essere allegata, oltre al progetto di intervento e al normale corredo documentario, la documentazione fotografica della situazione esistente, con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze, vedute frontali di ogni lato del complesso e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria.

Art. 7.2.5. "Immobili o complessi di immobili suscettibili di riqualificazione ambientale e/o funzionale (IA5)"
1 – Il P.R.G. disciplina nell'ambito degli insediamenti esistenti gli interventi di riqualificazione ambientale e/o funzionale che assumono particolare rilevanza urbana e territoriale; pertanto per essi viene prevista una disciplina urbanistica speciale, riferita a ciascuna area e definita in funzione delle condizioni originarie degli immobili e degli obiettivi di trasformazione individuati.
2 – Tale disciplina viene riportata nelle relative schede normative di area e riferita alle aree topograficamente individuate nelle tavole di P.R.G., mediante specifica perimetrazione, campitura e codice di riferimento.
3 - Il P.R.G. individua due sottoclassi:

- IA5.1. Immobili con progetti mirati di riqualificazione urbana.

Sono aree che, soprattutto in relazione alla loro ubicazione, assumono particolare valore ambientale ed urbanistico; le indicazioni grafiche relative all'assetto planivolumetrico hanno di

norma valore puramente indicativo di suggerimento di intenzioni progettuali, salvo che nella scheda di area sia attribuito titolo prescrittivo a tali indicazioni grafiche. Le schede normative definiscono i caratteri delle trasformazioni e le specifiche condizioni che hanno valore prescrittivo.

- IA5.2. Immobili suscettibili di riqualificazione funzionale.

Sono aree caratterizzate dall'esigenza di rifunzionalizzazione e/o in relazione alle condizioni di abbandono, degrado o all'esigenza di allontanamento di attività nocive o semplicemente in contrasto con l'ambiente urbano circostante; per ciascuna area, in apposita scheda normativa, vengono prescritte le specifiche destinazioni e le condizioni delle trasformazioni urbanistiche.

4 – Quando non si provveda alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, l'avvio della pianificazione esecutiva, la cui estensione deve comunque essere urbanisticamente significativa e corrispondente a quanto evidenziato nelle relative schede di zona, è subordinato alla preliminare intesa programmatica tra operatori e Comune in ordine agli obiettivi di assetto micro-urbanistico da conseguire in concreto, alle qualità e tempi degli interventi, alle competenze di attuazione ed alle destinazioni d'uso.

Art. 8.2 "Complessi singolari censiti in antichi catasti"

1 - Gli elaborati di progetto generale di P.R.G. individuano immobili singolari o in complesso censiti nei catasti fino al 1855, e costituenti traccia ancora riconoscibile del presidio agricolo del territorio. La suddetta individuazione, a scopo essenzialmente programmatico, non costituisce titolo ai fini ed agli effetti dell'art. 24 della l.r. 56/77.

2 - Tra gli immobili individuati il P.R.G. distingue gli impianti superstiti secondo le analisi illustrate nel Catalogo in allegato 2.

3 - Gli immobili relativi sono così classificati:

a) immobili aventi valore storico-ambientale (A)
b) immobili aventi valore ambientale-documentario (B)
c) immobili di interesse tipologico (C)

4 - Per tali immobili il P.R.G. prescrive nel Catalogo (in allegato tecnico) interventi diretti alla valorizzazione degli elementi ambientali significativi e/o alla conservazione delle caratteristiche dell'impianto dei singoli edifici, in coerenza con la classificazione adottata, nel rispetto delle odierne esigenze abitative e di produzione.

5 – Ai fini delle modalità operative di interventi, gli immobili appartenenti alle suddette classi sono equiparati agli immobili delle corrispondenti classi definite a * 7.2.1. sottoclasse IA1.1, IA1.2, IA1.3, con le specificazioni di # 10 e * 8.5.

6 – Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite dalla classe dell'area in cui ricadono a norma del #7. Per gli immobili di tipo A e B del presente 3° c. ricadenti in area extraurbana che risultino abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, il Comune, ai fini di agevolare l'intervento di recupero, può, con specifico atto deliberativo, ammettere destinazioni di tipo R, Ra e Rt riferite a non più di ½ di S.U.L., nonché destinazioni di tipo Rr, Tr, Ts come definite a *2.2. e 2.4. Le attività di servizio pubblico sono ammesse in tutti gli immobili in argomento, comunque classificati.

7 - I progetti di intervento possono essere sottoposti, per decisione del Sindaco, al parere della commissione di cui all'art. 91 bis della l.r. 56/77(252).

8 – Il Comune, con proprio atto deliberativo, può provvedere alla integrazione degli immobili individuati con altri immobili che abbiano i requisiti di cui al primo comma. Tale deliberazione non costituisce Variante al P.R.G.; la deliberazione attribuisce la classe di intervento all'immobile definendogli elementi di consistenza e contenuti nelle schede di rilevamento e progetto di cui all'allegato 2.

9 - Si richiama l'obbligo di documentazione di cui al 8° comma di * 7.2.1.

Art. 10.1 "Prescrizioni puntuali in ordine all'assetto ed allo sviluppo degli abitati (VIA)"

1 - Con elaborati di sviluppo degli abitati in scala 1:2000 il P.R.G. prevede prescrizioni puntuali in ordine:

a) ai tipi di intervento previsto e/o ammesso su singoli immobili o parti di immobili;
b) alla definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare, con prescrizione planovolumetrica;
c) ogni altra prescrizione relativa agli allineamenti, alle altezze ed a requisiti dell'edificio e dell'impianto urbano.

2 – Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli allegati e) ed f) dell'elaborato A "Disciplina degli interventi per il recupero urbanistico ed edilizio del centro storico - Area normativa a1 del progetto generale" ed il Catalogo degli immobili censiti in antichi catasti in Allegato 2.

Art. 10.1.2 "Facciate con definito carattere architettonico e fronti da tutelare (VIA.2)"

1 - Il P.R.G. prescrive con indicazione cartografica definita, la conservazione di cortine murarie e di facciate con definito carattere architettonico.

2 – Tali cortine murarie e facciate sono assoggettabili unicamente ad interventi conservativi, a prescindere dal tipo di intervento ammesso sulla restante parte dell'edificio.

3 – Le modalità di conservazione sono stabilite o in sede di S.U.E., o in sede di progetto esecutivo, da allegare alle istanze di autorizzazione o concessione.

Art. 10.1.6 "Archetipi storici di impianto e coerenza tipologica (VIA.6)"

1 – Ai fini della tutela dell'impianto urbanistico ed edilizio degli insediamenti urbani e rurali di antico impianto (a2, a3) e dei complessi singolari censiti in antichi catasti il P.R.G. definisce gli interventi ammissibili anche per coerenza con la originaria tipologia di impianti.

2 - Le tipologie di impianto tutelate dal P.R.G. sono le seguenti:

d) schiera semplice, tipo 1
e) schiera doppia, tipo 2
f) a corte aperta, tipo 3
g) a corte chiusa, tipo 4
h) a blocco isolato, tipo 5

i) a blocco su strada, tipo 6
j) a villa, ecc., tipo 7
k) a "elle", tipo 8.

3 - Costituiscono interventi di coerenza tipologica ammissibili i seguenti interventi comportanti maggiore superficie coperta:

a) per la tipologia "A SCHIERA SEMPLICE"
   a.1. Il prolungamento nella direzione maggiore della schiera semplice, anche prescindendo dai confini della unità fondiaria;
   a.2. La grossatura della manica degli edifici per una larghezza non eccedente quella definita al 3°c. di * 3.2.5.(288) (m. 12,00);
   a.3. Nel caso dei complessi singolari di cui ad *8.2. e nelle aree I.A.1.3. (insediamenti di impianto rurale ed urbano di interesse tipologico) la realizzazione di corpi di fabbrica contrapposti nella stessa unità fondiaria fino a configurare la schiera doppia. (CommamodificatoconD.C.C.n.19 del 27/02/2014).
b) per tipologia "A SCHIERA DOPPIA"
   b.1. Interventi di cui ai punti a.1. e a.2. riferiti a ciascuna schiera.
c) per la tipologia "A CORTE APERTA"
   c.1. la grossatura della manica degli edifici come in a.2.;
   c.2. nel caso dei complessi singolari, la realizzazione – anche per parti e in tempi non contestuali- di ulteriore braccio che configuri la tipologia a corte chiusa.
d) per la tipologia "A CORTE CHIUSA"
   d.1. la grossatura della manica degli edifici come in a2.
e) per la tipologia "A BLOCCO ISOLATO"
   e.1. la giustapposizione nella unità fondiaria di corpi di fabbrica in aderenza a corpi di fabbrica esistenti sempreché tale giustapposizione non snaturi - a giudizio della C.I.E. - le caratteristiche tipologiche, formali ed ambientali del blocco.
f) per la tipologia "A BLOCCO SU STRADA"
   f.1. grossatura della manica dell'edificio come in a.2.
   f.2. nel caso dei complessi singolari, la realizzazione nella unità fondiaria di corpi di fabbrica indipendenti a una distanza di almeno m. 10,00 dai fili di fabbrica del blocco.
g) per le tipologie "A VILLA, ECC."
   g.1. nuovi fabbricati o manufatti che configurano la trasformazione edilizia permanente possono essere realizzati oltre il limite definito da una distanza non superiore inferiore a m.10,00 dai fili di fabbrica dell'edificio da tutelare, e posti dalla parte di fronti secondari. (Comma modificato con D.C.C. n. 19 del 27/02/2014).
   Le nuove costruzioni andranno addensate da una unica parte comunque a confine. Possono essere assentiti interventi diversi da quelli sopra stabiliti, nel caso che si configurino come ampliamento, per requisiti planimetrici e formali, che non abbiano carattere provvisorio o deturpante. Tali interventi sono valutati caso per caso in sede di C.I.E., e la valutazione è espressa con pareri preliminari, non vincolanti, su progetti di larga massima.
h) per tipologia "A ELLE"
   h.1. il prolungamento di ciascun braccio della L come in a.1.
   h.2. la grossatura della manica degli edifici come in a.2.

4 – In ogni caso gli interventi ammissibili sopra stabiliti dovranno essere compatibili con i tipi di intervento e con i vincoli eventualmente fissati con prescrizione cartografica definita, nonché con i parametri fissali per le classi di aree in cui ricadono.

5 – Nei casi di tipologie insediative miste, la C.I.E. ha facoltà di temperare gli interventi sopra stabiliti ai fini prioritari del rispetto delle caratteristiche tipologiche ed ambientali.

6 - Le aree libere costitutive della tipologia di impianto (aie o corti) sono inedificabili, se non in conseguenza degli interventi ammessi.

7 – Eventuali sopraelevazioni possono essere ritenute coerenti con la tipologia insediativa quando la stereometria del complesso o della parte interessata non sia dalla C.I.E. considerata elemento caratterizzante. In ogni caso l'altezza massima non potrà superare i m.7,50 e le coperture dovranno essere di norma a due falde, continue nel caso di grossature, ed a pendenza costante.

8 – Gli interventi ammessi possono essere esperiti indipendentemente dalla partitura fondiaria e/o dalla proprietà, intendendosi la tipologia dell'intervento estesa a tutte le proprietà comprese nella delimitazione di P.R.G. Per gli interventi consistenti in estensioni longitudinali di corpi di fabbrica non sono ammesse soluzioni di continuità della cortina edilizia.

9 – Nel caso di controversa interpretazione su aree, su tipologie di impianto fissate, su edifici o porzioni di edifici e su manufatti individuati, o nel caso in cui i tipi di intervento fissati non risultino – per motivi oggettivi o soggettivi - congrui, la C.I.E. trasmette l'istanza al Consiglio Comunale, con la necessaria istruttoria propria e degli Uffici, che può provvedere ad integrare o a modificare le relative classificazioni con propria deliberazione motivata, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.

L'allegato 2 alle N.d.A. della variante generale del PRG va a dettagliare alcune norme presenti nelle Norme di attuazione precedentemente illustrate, verranno riprese solamente quelle relative al centro storico.

Nel testo vengono dettagliati gli interventi previsti dall'art. 3.1 e seguenti delle N.d.A. in cui vengono specificate le modalità di intervento[221] scendendo ad un livello di grande dettaglio, negli articoli successivi[222] vengono ripresi alcuni comportamenti vietati, che comportino modifica di qualsiasi elemento dell'edificato storico, e vengono promossi interventi atti ad un miglioramento delle attuali condizioni. Si riprendono e dettagliano ulteriormente le indicazioni[223] contenute nel capo 10 delle N.d.A. per l'aspetto esterno degli edifici nel centro storico scendendo fino a normare i materiali per la realizzazione del decoro esterno delle facciate e degli elementi che le compongono al fine di ricercare una unità stilistica per tutto il centro storico.

Di seguito il testo completo dei vari articoli analizzati:

Capo III "Consistenza degli interventi sugli edifici e requisiti"

Art. I.c.III.1 "Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione, nuova costruzione"
1 - Sono l'insieme di opere costituenti gli interventi definiti ad * 3.1 e segg. delle NdA del PRG, con le specificazioni che seguono.

A. Riparazioni, ripristino, rinnovo
   a1 - Sono le opere rese necessarie da vetustà dell'immobile o di sue componenti, da casi fortuiti (fulmine, allagamento, grandinata, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso o dall'incuria; mediante ripristini e rappezzi, con l'impiego di materiali e caratteristiche tecnologiche e formali uguali a quelli esistenti, esse concorrono alla conservazione dei singoli elementi costitutivi dell'immobile.
   a2 - Tali opere sono, di norma, soggette a comunicazione all'Amministrazione quando riguardano opere di finitura di edifici e manufatti, visibili da spazi esterni ed eccedenti l'ordinaria manutenzione. Sono soggette a denuncia quando sono riferite a componenti dell'edificio non definibili come finiture o, in ogni caso, quando vengono adottati materiali diversi dagli originari.

B. Sostituzione
   b1 - Sono le opere rese necessarie dal degrado assoluto, tale da sconsigliarne la riparazione, o dalla necessità di rinnovo di elementi costitutivi dell'immobile.

[221] Allegato 2 alle N.d.A. della variante generale del P.R.G.C., Art. I.c.III.1 *Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o soprelevazione, nuova costruzione.*

[222] Allegato 2 alle N.d.A. della variante generale del P.R.G.C., Art. II.c.II.12 *Norme generali.*

[223] Allegato 2 alle N.d.A. della variante generale del P.R.G.C., Art. II.c.II.13 *Aspetto esterno degli edifici nelle aree a1, a2, a3 del PRG.*

b2 - L'opera di sostituzione può riguardare elementi di finitura e in tal caso è soggetta alla comunicazione; oppure può riguardare elementi strutturali, con finalità di conservazione dei requisiti ambientali, architettonici, tipologici e strutturali degli immobili, e in tal caso è soggetta a denuncia, salvo i casi previsti dal titolo IV.

b3 - Nel caso di opere soggette a denuncia la sostituzione di elementi strutturali deve riguardare porzioni ed aree limitate. Gli interventi di sostituzione di elementi strutturali verticali con superfici di sviluppo superiore a mq. 3 o di elementi orizzontali di superficie superiore a mq. 2 sono da considerare quali opere di consolidamento e pertanto soggetti a concessione.

b4 - Si richiama in ogni caso il disposto del c. a3 del par. A) di questo articolo.

[…]

E. Realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici

e1 - Sono le opere dirette all'adeguamento dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici carenti, sia per usi civili che industriali. Dette opere possono comportare modeste modifiche planimetriche interne all'unità immobiliare e limitatamente alle necessità di realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici e di provvedere volumi tecnici di servizio per gli impianti.

e2 - Tali opere sono di norma soggette a denuncia.

e3 - Si richiama quanto stabilito al successivo paragrafo L.

F. Recupero igienico, tecnologico e funzionale dell'organismo edilizio

f1 - Sono le opere che, senza trasformare l'edificio negli elementi strutturali e tipologici o nella destinazione (nel qual caso le opere si configurerebbero come intervento di ristrutturazione parziale o totale), tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato, o delle singole unità immobiliari di cui è composto, attraverso: la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici apportando, se richiesto, le necessarie modifiche interne e creando, se indispensabili, volumi tecnici esterni, per quanto ammesso dal PRG; la modifica distributiva dello spazio interno delle singole unità immobiliari; la formazione di vespai, di intercapedini e di ogni altra opera diretta a rimuovere cause di insalubrità degli edifici o a migliorare i requisiti di isolamento termico ed acustico, senza modificazioni della architettura esterna; l'approfondimento del piano di calpestio al piano terra di locali di abitazione, per conseguire una maggiore altezza interpiano; il superamento delle barriere architettoniche, a norma della l. 13/89, quando non venga alterata la sagoma dell'edificio.

f2 - Tali opere sono subordinate a denuncia se da eseguire all'interno delle costruzioni.

G. Consolidamento

g1 - Sono le opere necessarie per conservare la stabilità dei fabbricati o di parti di essi, intervenendo sugli elementi strutturali con un insieme di opere conservative di riparazione, ripristino e sostituzione con elementi strutturali di uguali caratteristiche compositive. Tali opere comprendono di norma: opere di sottofondazione e sottomurazione di qualsiasi genere; iniezioni con materiali consolidanti; posa di catene, tiranti, ecc.; opere puntuali di controspinta e rinforzo sostituzione di strutture in elevazione con altre in identica posizione planimetrica e di uguale ingombro, anche a diversa caratteristica tecnologica e tipologica; formazione di strutture orizzontali dirette

alla costituzione di sistemi statici indipendenti dagli esistenti, di cui è richiesta la conservazione (solai in c.a. pieno o misti, alLeggeriti o non, soprastanti a volte, impalcati in legno a struttura ordinata, ecc.); sostituzione di elementi strutturali orizzontali (volte, impalcati in legno, ecc.) con altri aventi uguali caratteristiche tecnologiche e compositive. Diversi elementi strutturali sono ammessi unicamente nel caso di impalcati in legno con travatura portante non ordinata costituita da legname di recupero non squadrato e non rettilineo, posato ad interassi irregolari, di norma originariamente predisposti per controsoffittature di decoro.

g2 - Le opere di consolidamento sono soggette a concessione; non devono provocare alterazioni all'architettura esterna degli immobili, a meno di opere puntuali di controspinta e rinforzo.

H. Completamento di strutture edilizie esistenti

h1 - Tali opere comprendono: la chiusura di strutture edilizie aperte esistenti; la creazione di nuove superfici utili senza alterazione della sagoma dell'edificio, mediante la costruzione di soppalchi o la modifica dei piani, in quanto ammessa dal PRG.

h2 - Le opere di completamento sono comunque subordinate al conseguimento di concessione.

Nel capo II B "Requisiti particolari dell'ambiente nelle aree individuate dal PRG quali beni da tutelare e nelle aree agricole"

Art. II.c.II.12 "Norme generali"

1 - Relativamente alle aree di tipo a1, a2 e a3 di PRG (* 7.2.1 delle NdA del PRG) definite globalmente come insediamenti urbani e/o rurali di interesse storico, artistico, documentario, tipologico e ai complessi singolari censiti in antichi catasti (* 8.2) si richiamano i disposti del capo 10 delle stesse norme del PRG e quelli del precedente punto II.A.

2 - In ogni caso è espressamente vietato in tutto il territorio comunale:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista, strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra con elementi in altro materiale, fatto salvo quanto diversamente disposto in questo Regolamento;
- sostituire le coperture in tegole curve in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, se parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, devono essere ripristinate nel tempo.

3 – È obbligatoria la conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc., individuati nelle tavole del PRG o attraverso specifica deliberazione del Consiglio comunale, e di cui ad * 8.4 delle NdA del PRG.

4 - Negli insediamenti di cui al precedente primo comma, si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

a) sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal PRG si deve provvedere allo smantellamento delle pavimentazioni eseguite con manti bituminosi o cappe cementizie ed al ripristino delle pavimentazioni originarie, o a pavimentazioni di

tipo permeabile o in terra naturale rullata e/o inghiaiata, e alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati dell'area di pertinenza dell'intervento;

b) contestualmente agli interventi ammessi dal PRG si deve provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute in contrasto con l'ambiente, in sede di rilascio della concessione od autorizzazione;
c) non è ammessa la realizzazione di recinzioni per nuove delimitazioni fondiarie;
d) decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco può imporre al proprietario, con ordinanza, l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti; tali opere possono consistere in rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.
e) l'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private deve essere effettuata con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo devono essere le insegne luminose, con esclusione cioè di apparecchiature a luce colorata. È inoltre fatto obbligo di provvedere alla conservazione e ripristino di insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1930, e delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici, in conformità con quanto previsto all'art. II.c.II.18;
f) accessibilità: è obbligatorio, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, rendere identificabili i passaggi comuni anche su spazi privati. A tal fine il rilascio della concessione od autorizzazione può essere subordinato all'impegno da parte del richiedente di lasciare aperti al pubblico passaggio, eventualmente con limitazione alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile in oggetto e ritenuti necessari per il ripristino dell'accessibilità e percorribilità pedonale dell'abitato, anche se preesistenti accordi tra privati prevedono limitazioni d'uso.

5 - Le suddette prescrizioni si applicano nel caso di interventi eccedenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione e limitatamente ai casi in cui l'intervento edilizio non si configuri come risanamento e/o adeguamento igienico.

Art. II.c.II.13 "Aspetto esterno degli edifici nelle aree a1, a2 e a3 del PRG"

1 - Oltre a quanto stabilito nel capo 10 delle NdA del PRG e nel precedente articolo, nelle aree di tipo a1, a2 e a3 nonché nei complessi singolari censiti in antichi catasti si prescrive quanto segue:

a) le facciate degli edifici devono essere finite con intonaco di calce o cemento a frattazzo lungo o con muratura di mattoni tipo paramano a facciavista o in pietra naturale in quanto costituente la muratura; è escluso ogni tipo di rivestimento. Le zoccolature, se previste, debbono essere in pietra non levigata per una altezza non inferiore a m. 0,60.
b) fino all'adozione da parte del Consiglio comunale di un Piano del colore o fino all'emanazione di specifiche ordinanze del Sindaco, nella tinteggiatura esterna devono essere impiegate le tonalità cromatiche preesistenti al 1940. A tale scopo gli interessati devono documentare la preesistenza come risulta da opportuni assaggi sugli intonaci, e promuovere l'accertamento da parte dell'Ufficio tecnico comunale. Nella tinteggiatura di edifici esistenti devono essere registrati gli elementi decorativi originari, con particolare riferimento agli elementi architettonici immaginari figurativi della pietra, quali lesene, portali, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spigoli e simili. Su edifici da intonacare per la prima volta la tinteggiatura sarà a colori

chiari (con esclusione del bianco) o secondo tonalità ocra e terra. Sono ammessi colori pastello o colori forti se autorizzati dal Comune in quanto necessari al recupero di particolarità ambientali. È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici; negli edifici appartenenti a più proprietari la tinta delle facciate, cornici e fasce deve seguire un partito architettonico e decorativo unitario e non le singole proprietà.

c) i serramenti devono essere in legno, ad ante o a scorrere, in essenza naturale scurita o tinteggiata nei colori grigio, marrone o verde della tonalità propria delle antiche consuetudini, fatte salve diverse prescrizioni del Piano del colore. Le ante, se ad altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 3,50, devono obbligatoriamente essere del tipo a scorrere; in assenza di marciapiede questa altezza è aumentata a m. 4,50. È ammessa la protezione di sicurezza delle finestre al 1° e 2° pft con inferriate fisse a disegno semplice (quadrotto o a bacchette). Dette inferriate posson aggettare di m. 0,25 dal piano della facciata se ad imposta superiore a m. 2,20 dal piano del marciapiede. I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi debbono avere le stesse caratteristiche su definite; la protezione è assicurata con pannelli asportabili o ad anta. Sono escluse tapparelle di qualunque tipo, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo. Serramenti in ferro, saracinesche e serrande sono ammesse unicamente per accessi di servizio su facciate degli edifici non visibili da spazi pubblici o per la protezione di vani tecnici di impianti tecnologici;
d) gli edifici devono avere la copertura a doppia falda o a padiglione con tegole tradizionali in cotto. La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette. Sono vietate le mansarde alla francese o gli arretramenti quando impediscano la leggibilità della sagoma, a volume semplice, dell'edificio; gli eventuali stenditoi situati alla sommità degli edifici debbono essere coperti da altana. I cornicioni devono essere realizzati in elementi sagomati e intonacati, con sporgenza minima di m. 0,50; ove non si dia luogo a cornicione è richiesto l'aggetto delle coperture, con passafuori a vista ed eventuali pantalere, non ammettendosi solette piane o inclinate. I canali di gronda o i pluviali, se in vista, devono essere in lamiera di rame; sono ammessi materiali sintetici purché abbiano gli stessi requisiti estetici di quelle anzidetti. I pluviali all'imbocco devono essere in nicchia od incassati per una altezza almeno pari a m. 2,00;
e) le finestre e le portefinestre devono avere le dimensioni tipiche dei luoghi. I davanzali, le soglie e le eventuali spallette e capitelli saranno in pietra o, quando coerenti con le preesistenze, in cotto, in stucco e simili. Le finestrature e accessi superiori a mq. 0,50 visibili da spazi pubblici devono avere forma verticale allungata e dimensione non in dissonanza con quelle adottate in altre finestrature preesistenti dell'edificio o di edifici circostanti. Il rapporto tra il lato maggiore verticale delle finestre e il lato minore orizzontale non potrà essere inferiore a 1,3. Sono comunque vietate finestrature a nastro o zoppe. I vani di accesso agli androni carrai devono avere piattabanda ad arco, se non per casi documentati di mezzi agricoli di eccezionale mole;
f) i balconi, in quanto ritenuti ammissibili dalla CIE, dovranno essere preferibilmente realizzati in pietra o legno su mensole in pietra o in acciaio o con soletta in ca. di spessore massimo di cm. 12. Il parapetto sarà a giorno, in elementi di legno o in ferro a disegno semplice;
g) l'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali, da valorizzare con opportuni accorgimenti compositivi (materiali, rientranze, ecc.).

2 - È ammesso l'impiego di materiali diversi da quelli sopra indicati nei seguenti casi:

a) in interventi di recupero di edifici esistenti ove si preveda la conservazione di materiali e tecnologie appartenenti alla storia e cultura locale;
b) in interventi per i quali si riconosce negli atti amministrativi autorizzativi un eccezionale valore architettonico e ambientale, o nei casi in cui la CIE riconosca, con esplicita menzione nel parere, nella soluzione tecnico-compositiva proposta un valore estetico equivalente;
c) in interventi di recupero parziale o di ampliamento di edifici esistenti, ove la porzione di fabbricato non oggetto di intervento sia prevalente su quella oggetto di intervento e le sue caratteristiche costruttive non consentano, a recupero o ampliamento avvenuto, di conseguire la unitarietà formale dell'intero edificio.

3 - Ai fini dell'ammissibilità delle eccezioni ammesse alla lett. c) del precedente comma, si stabilisce che nei casi di avvenuta manomissione con precedenti interventi delle componenti edilizie di cui è richiesta la conservazione, ove gli elementi superstiti risultino del tutto marginali nei confronti dell'insieme formale dell'edificio, il Sindaco, sentita la CIE, può autorizzare, quale manutenzione straordinaria, la soppressione degli elementi superstiti o la sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche degli elementi nuovi, al fine di ricondurre ad unitarietà compositiva i fronti dei fabbricati ed in particolare: il completamento di opere di sostituzione di balconi originariamente di diversa struttura o materiale; il completamento di rivestimenti; il completamento di opere di sostituzione di tetti originariamente a diversa struttura e materiale, ove la manomissione avvenuta riguardi più del 40% della superficie proiettata; la riquadratura di aperture e finestrature superstiti, fino a raggiungere la dimensione ricorrente nella restante parte dell'edificio nel caso in cui la manomissione avvenuta riguardi più del 50% delle aperture e finestrature sullo stesso corpo.

4 - La Giunta comunale può comunque autorizzare con motivata deliberazione opere di finitura diverse da quelle descritte nel presente articolo.

Art. II.c.II.14 "Aspetto esterno dei fabbricati accessori e dei volumi tecnici nelle aree a1, a2 e a3 e Ia3.3 del PRG"

1 - L'aspetto esterno dei fabbricati accessori e volumi tecnici, anche se realizzati in corpo separato dagli edifici principali, deve avere le stesse caratteristiche dell'aspetto stesso degli edifici principali, con riferimento in particolare all'art. II.c.II.12.

2 - Le coperture saranno del tipo fissato nel precedente articolo, ammettendosi però di norma la falda unica.

3 - Per particolari esigenze compositive e di continuità di tessuto potrà essere riproposto il tipo della travata rurale; l'altezza massima di m. 2,40 di cui all'art. II.c.II.28 potrà essere elevata fino a m. 4,00, e di corrispondente maggiore altezza il colmo. L'altezza in più ammessa dovrà essere riferita ad un volume aperto, almeno su un lato.

4 - I volumi tecnici inferiori a mc. 3 possono essere eseguiti con qualunque materiale.

5 - I fabbricati accessori al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree urbane devono avere le caratteristiche stabilite nel 1° e 2° comma e devono essere realizzati con tecnologie tradizionali, escludendosi manufatti prefabbricati che non abbiano i requisiti estetici propri dell'edilizia tradizionale.

Non è stato possibile reperire il materiale sugli elaborati di piano e di progetto della variante generale del PRG di Carmagnola (nonostante il sopralluogo effettuato), per cui ci si è limitati alla visione ed analisi della relazione illustrativa e delle norme di attuazione precedentemente elencate. Si è riuscito ad ottenere invece quasi tutto il materiale relativo al centro storico ed agli elaborati che lo compongono.

Costituisce parte integrante del P.R.G. **l'allegato A "Disciplina degli interventi per il recupero urbanistico ed edilizio del centro storico. Area Normativa a1 del progetto generale"**, approvato con DGR n° 21-25536 del 28/09/1998.

Questo allegato è composto da diversi gruppi di elaborati, come di seguito riportato:

a. rappresentazione dotata d'efficacia descrittiva;
b. rappresentazione dotata di efficacia normativa;
c. relazione illustrativa preliminare e norme di attuazione.

- **Elaborato a.1 "Analisi documentarie"** scala n.d.

Questo documento datato 1985, è il primo dei documenti dotati di efficacia descrittiva ed è composto nell'insieme da 19 tavole che analizzano diversi aspetti del centro storico che cercano di fornirne un quadro generale con il più ampio campo visuale passibile, da queste tavole emerge: stato di fatto degli insediamenti esistenti; toponimi e numerazione civica; condizioni abitative; dotazione di servizi pubblici e privati; struttura elle attività economiche; carte congetturali della storia urbana; consistenze immobiliari in atto; immobili vincolati ex Legge 1089/1939.
Al fondo di tale documento sono presenti una tabella di sintesi dei principali dati quantitativi degli indici di utilizzo del suolo con suddivisione: per le varie unità di suolo ed indicazione della superficie fondiaria generale, distinta poi in residenza, primario, secondario e terziario, si riporta anche la superficie a servizi. Si ha una seconda tabella contenente gli indici demografici contenenti: numero di abitazioni, numero delle stanze, numero dei residenti, classe di età, epoca di impianto degli edifici ed indici si affollamento.

Alcune carte erano leggibili e si è potuto riportare i dati su piattaforma GIS, altre tavole invece erano illeggibili e si è scelto di riportarle così come si trovano al momento (Fig. 33 a 40). Purtroppo di queste carte non si hanno i dati di riferimento di come siano state elaborate, si ha solamente il risultato finale in quanto durante il cambio di amministrazione negli anni 2000 gli studi preparatori sono andati persi. Di seguito alcune di queste carte.

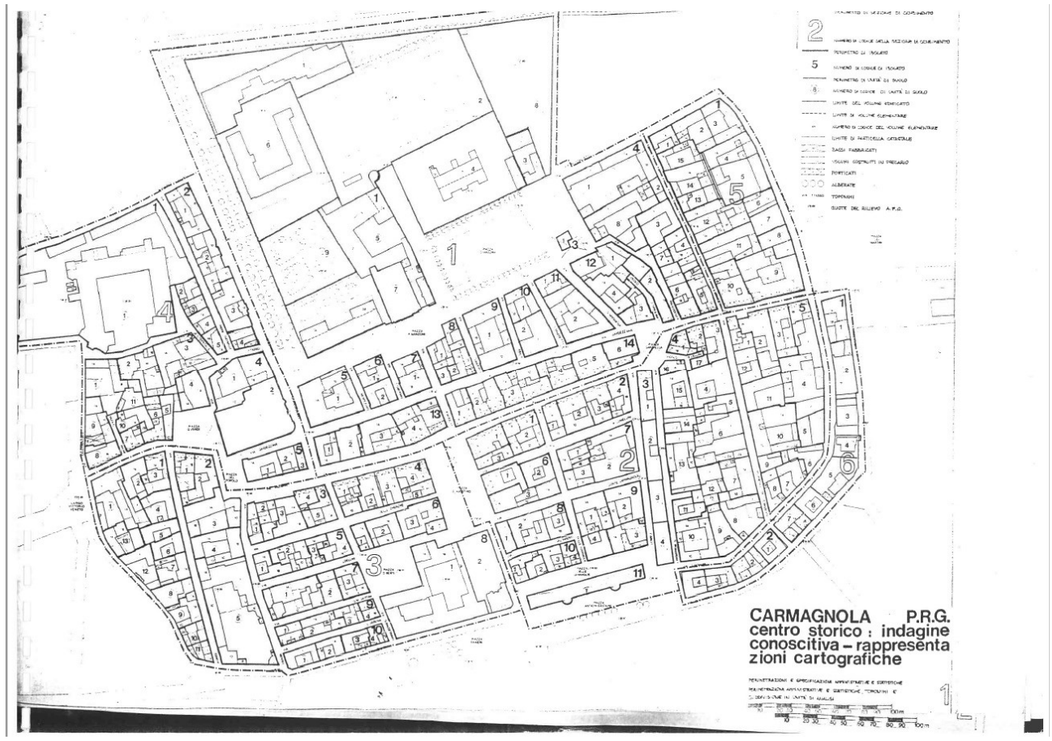


Figura 33_Perimetrazioni amministrative, statistiche, toponimi e suddivisioni in unità di analisi (Fonte: Documento a1 - analisi documentarie)

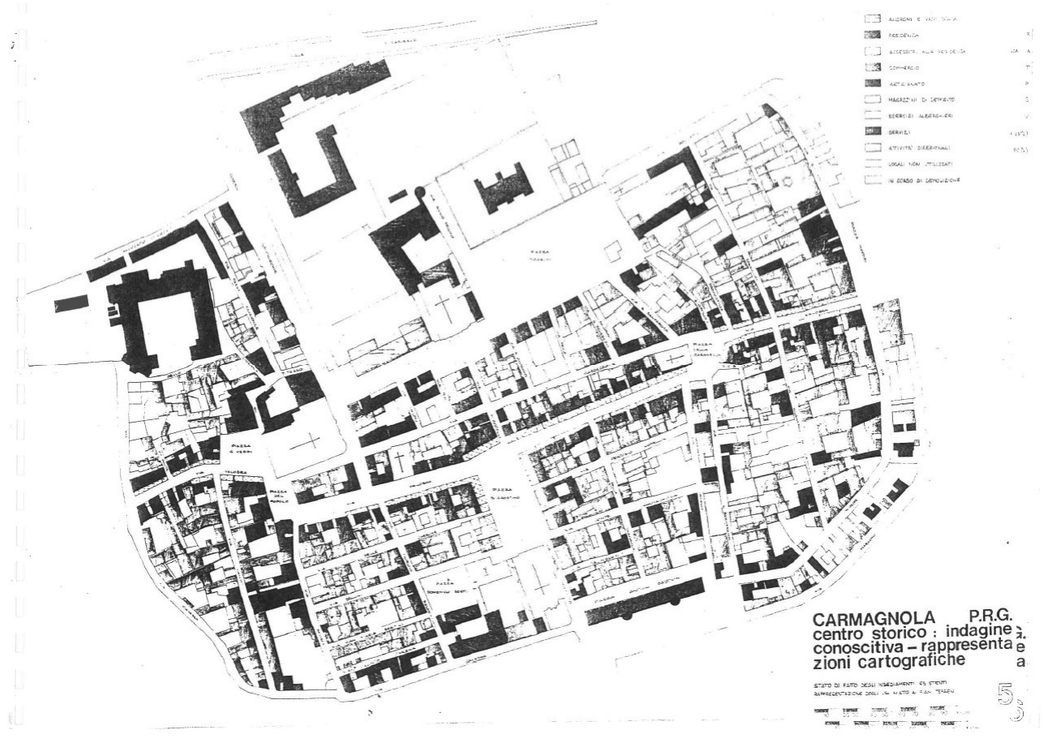


Figura 34_Rappresentazione della consistenza edilizia (Fonte: Documento a1 - analisi documentarie)

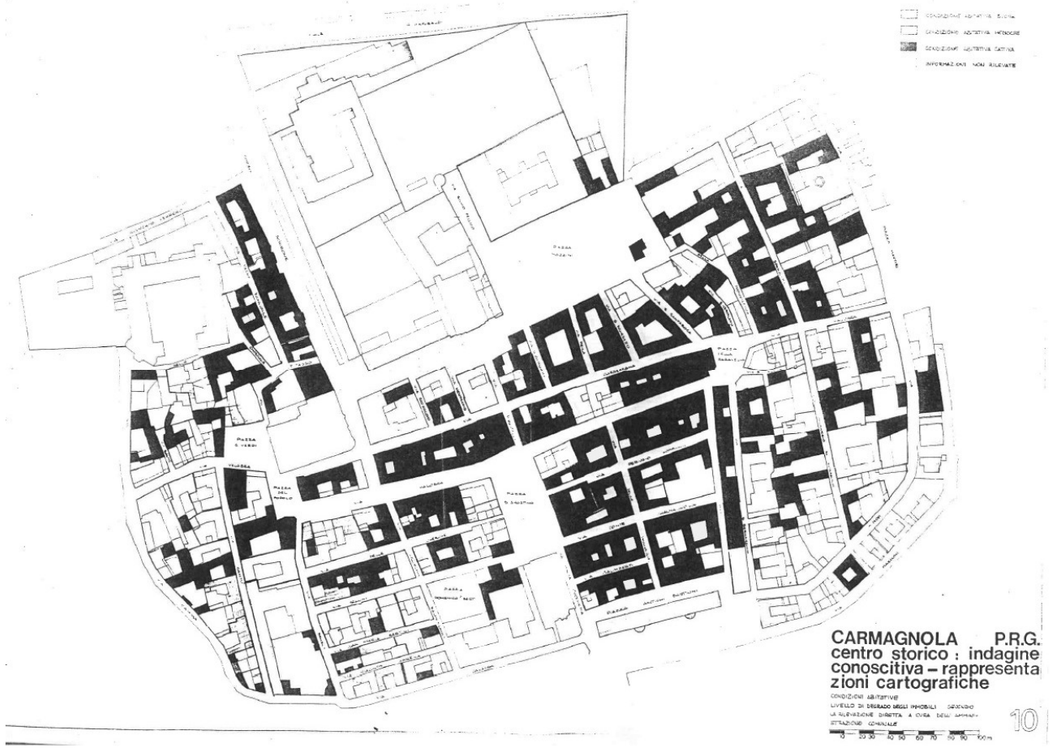


Figura 35_Immobili particolarmente degradati secondo la rilevazione diretta a cura dell'amministrazione comunale (Fonte: Documento a1 - analisi documentarie)

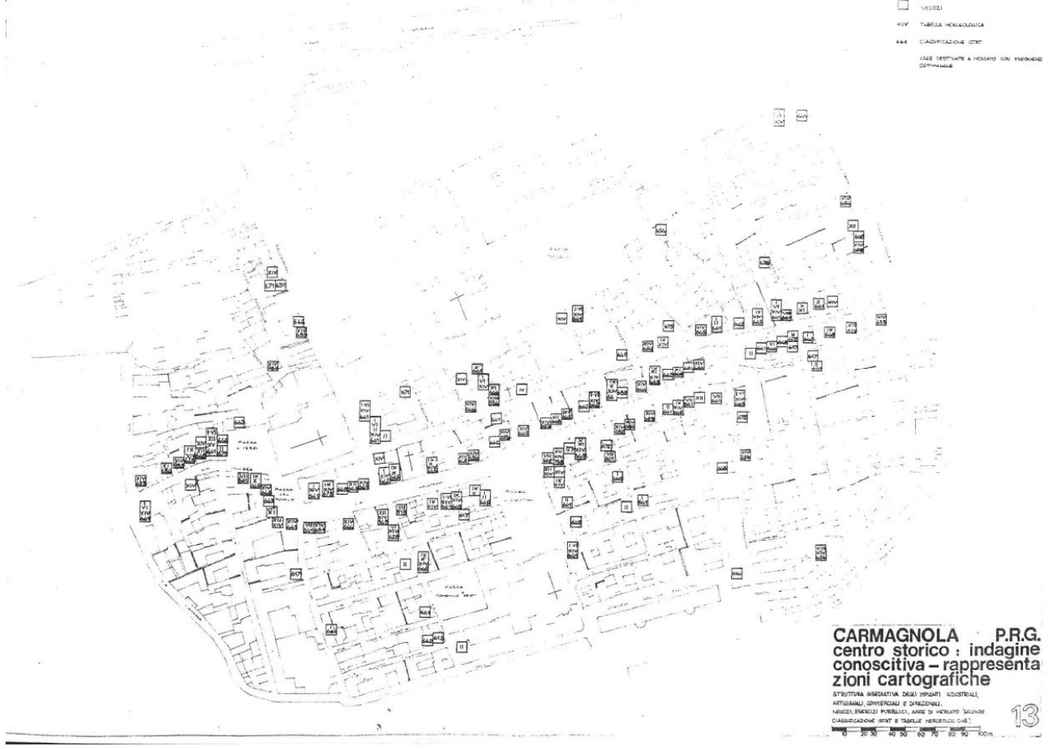


Figura 36_Negozi, esercizi pubblici, aree di mercato (secondo classificazione ISTAT e tabelle merceologiche) (Fonte: Documento a1 - analisi documentarie)

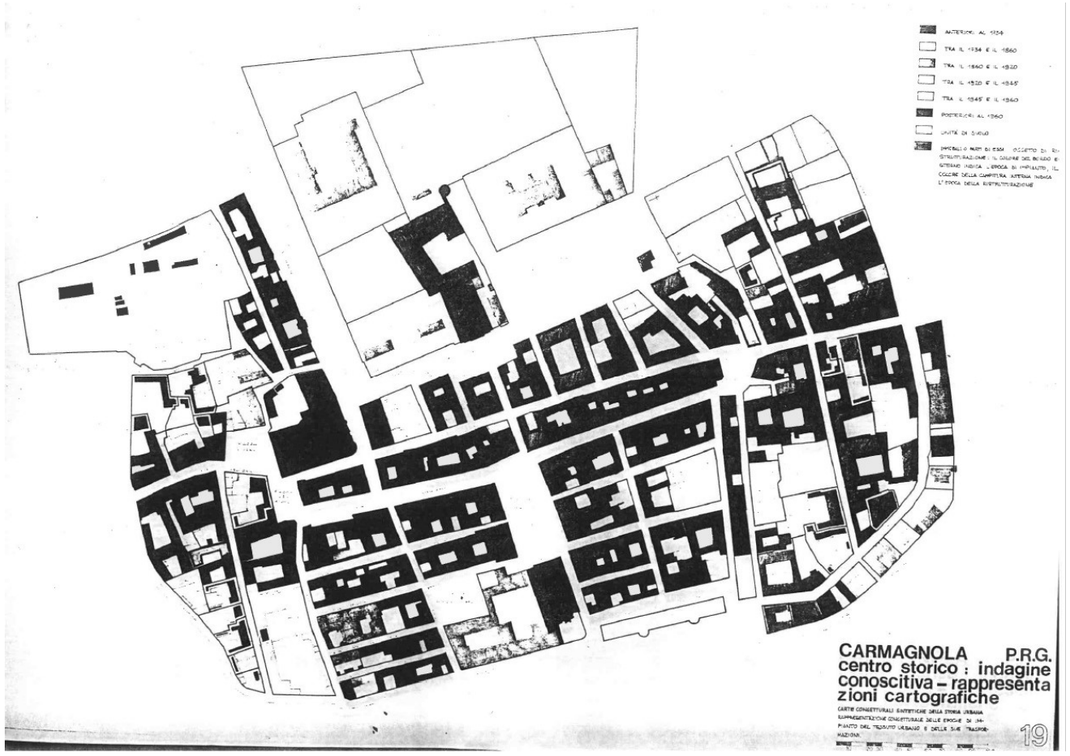


Figura 37_Rappresentazione concettuale delle epoche di impianto del tessuto urbano e delle sue trasformazioni (Fonte: Documento a1 - analisi documentarie)

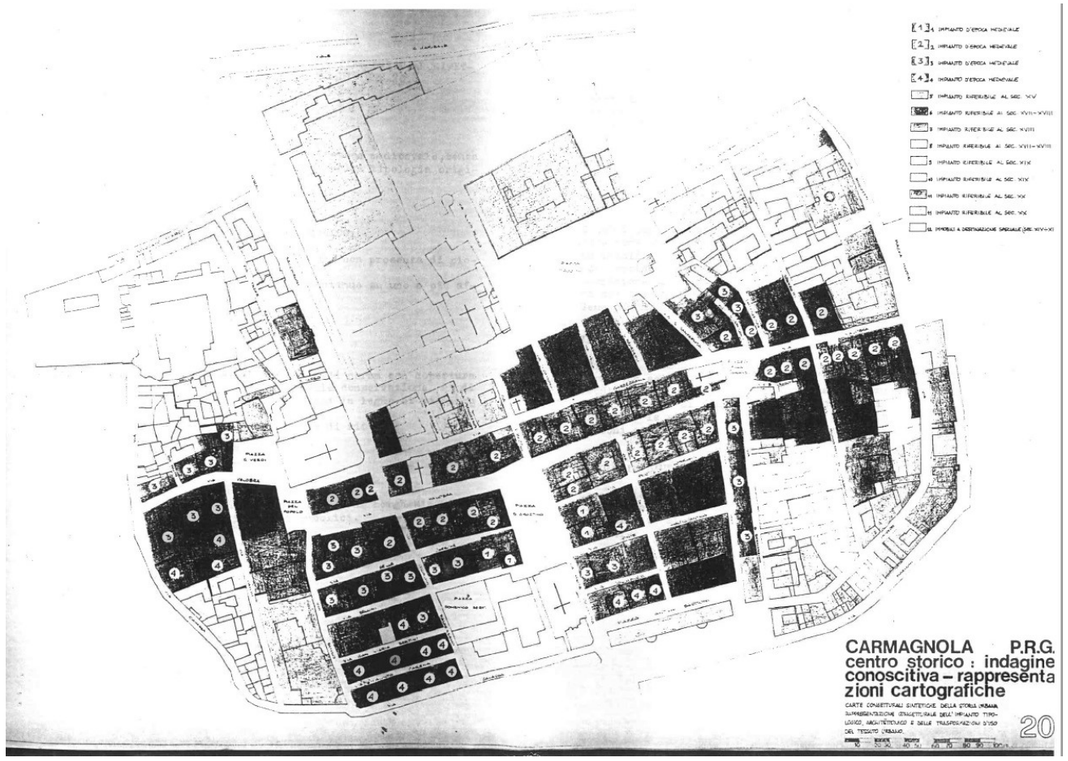


Figura 38_Rappresentazioen concettuale dell'impianto tipologico, architettonico e delle trasformazioni d'uso del tessuto urbano (Fonte: Documento a1 - analisi documentarie)

ISOLATO	SEZIONE DI CENSIMENTO	UNITÀ DI RILEVO	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME	DENSITÀ FONDIARIA	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE UTILE PER TIPO DI DESTINAZIONE							SERVIZI		NOTE
								RESIDENZA	PRIMARIO	SECONDARIO	TERZIARIO	VUOTO	VOL. ACCESS.	TOTALE	SUP. FOND.	SUP. UTILE	
	1	2	3 MQ	4 MQ	5 MC	6 5/3	7 4/3	8 MQ	9 MQ	10 MQ	11 MQ	12 MQ	13 MQ	14 MQ	15 MQ	16 MQ	
1	3	13	6'018	3'835	13255	2.2	0.63	4751	—	—	761	797	349	6658	519	265	
2	3	5	5'735	3'547	14'941	2.6	0.61	6701	—	—	1'297	749	342	9'083	—	—	
3	3	5	1'602	1'368	5'250	3.3	0.85	2'744	—	—	647	657	40	4085	—	—	
4	3	5	1'807	1'584	6'852	3.8	0.87	1636	—	—	1'161	1'801	86	4'684	—	—	
5	3	4	1'410	1'157	4'232	3.0	0.82	1'204	—	—	227	999	130	2'560	—	—	
6	3	4	826	718	2'280	2.8	0.86	986	—	—	108	303	55	1'462	—	—	
7	3	3	1'800	1'247	3'888	2.2	0.69	2'028	—	—	357	—	—	2'385	130	130	
8	3	2	6'065	2'564	18'077	2.9	0.42	154	—	—	390	836	—	1'340	3'908	2'785	
9	3	4	1'060	782	3'006	2.8	0.74	1'342	—	—	122	—	120	1'584	—	—	
10	3	4	1'051	802	3'031	2.9	0.76	1'811	—	—	—	—	106	1'917	—	—	
TOTALI	3	49	27'374	17'614	75'080	2.7	0.64	23'357	—	—	5'068	6'201	1'208	35'834	4'557	3'180	
1	4	5	11'604	3002	30'979	2.6	0.25	604	—	—	120	208	190	1'122	12'100	3'760	
2	4	4	2'265	1'215	3'983	1.8	0.53	1'056	—	—	173	1'257	257	2'743	—	—	
3	4	11	5'526	3'294	11'037	2.0	0.54	3'946	—	—	1'083	657	730	6'416	—	—	
4	4	2	4'670	2'715	21'738	4.6	0.58	880	—	—	—	—	20	900	2'300	2'200	
5	4	3	816	718	2'728	3.5	0.87	1'344	—	—	531	—	—	1'875	—	—	
TOTALI	4	25	24'881	10'942	70'465	2.8	0.43	7'830	—	—	1'907	2'122	1'197	13'056	15'000	5'960	
1	5	15	9'249	5'882	18'524	2.1	0.64	6'618	—	—	2'374	967	1'354	11'313	—	—	
TOTALI	5	15	9'249	5'882	18'524	2.1	0.64	6'618	—	—	2'374	967	1'354	11'313	—	—	
1	6	7	8'435	1'675	8'530	2.5	0.48	2'239	—	—	550	840	265	3'894	—	—	DATI COMPLESSIVI AGGRE GATI PER CENTRO STORICO VERDE GIOCO SPORT PUBBLI HQ 4'860 VERDE GIOCO SPORT PRIVATO HQ 1000 PARCHEGGIO HQ 8.436 TOTALE HQ 22 096 TOTALE LINEARE HQ. 10'924 + 22 096 = HQ 33.0
2	6	4	1'280	1'041	3'767	2.9	0.81	937	—	—	125	286	255	1'603	—	—	
TOTALI	6	11	4'715	2'716	12'297	2.6	0.57	3'176	—	—	675	1'126	520	5'497	—	—	
TOTALE CENTRO STORICO			155'715	84'231	381'888	2.45	0.54	90'184	—	425	31'068	28'312	10'819	160'838	40'984	22'740	

a

Figura 39_Tabella sui dati quantitativi dell'edificato (Fonte: Documento a1 - analisi documentarie)

SEZIONE DI CENSIMENTO	ABITAZIONI			RESIDENTI			RESIDENTI PER CLASSE DI ETÀ				FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI						STANZE	UNITÀ DI USO PER EPOCA DI COSTRUZIONE						TOTALE UNITÀ DI USO	POPOLAZIONE	APPARTAMENTI ABITAZIONI	
	OCCUPATE	NON OCCUPATE	TOTALE	M	F	TOTALE	0/14	15/24	25/60	OLTRE	1	2	3	4	5	OLTRE	TOTALE	ANT. AL 1734	1734 1860	1861 1920	1921 1945	1946 1960	1961 1982	RISTR.	TOTALE	RESIDENTI SUP. FOND.	POPOLAZ. STANZE	ABITAZ. OCC. TOT. ABITAZ.
1	139	6	145	201	242	443	93	73	178	69	58	34	29	22	12	8	163	500	23	5	2	—	1	2	9	42	42	0.006	0.82	0.95
2	222	28	250	322	323	645	148	123	274	100	52	63	37	38	14	20	224	893	32	4	1	—	2	3	16	58	58	0.02	0.72	0.88
3	166	44	210	242	225	467	87	65	202	83	56	43	28	22	16	6	171	730	24	4	1	2	1	—	20	49	49	0.01	0.59	0.79
4	63	20	83	69	71	140	23	14	64	39	22	24	13	8	1	—	68	298	10	3	—	—	1	2	9	25	25	0.005	0.46	0.75
5	53	1	54	86	77	163	39	33	68	23	15	14	12	8	5	4	58	207	3	3	—	2	1	1	5	15	15	0.01	0.78	0.98
6	23	2	25	35	33	68	11	11	27	19	4	6	5	8	1	—	24	107	—	1	1	2	2	2	3	11	11	0.01	0.63	0.92
TOTALI	666	101	767	925	941	1866	401	319	813	333	207	181	124	106	48	38	705	2736	89	20	5	6	8	10	62	200	200	0.01	0.68	0.86

b

Figura 40_Tabella sui dati quantitativi dei residenti (Fonte: Documento a1 - analisi documentarie)

- **Analisi documentarie "Condizioni abitative"** scala 1:5000

Delle poche tavole leggibili dell'analisi documentaria dell'allegato a1, visto in precedenza, alcune sono interessanti per comprendere meglio le dinamiche in corso, per questo si sono incrociate le informazioni presenti in due differenti tavole sulle condizioni abitative (Fig. 41).

Vengono identificati gli edifici o comparti di edifici particolarmente degradati, in riferimento alla Legge 392/1978[224], che non stabilisce dei criteri o dei valori per cui considerare tale un edificio, si lascia iniziativa ai singoli comuni e nella Legge viene corrisposto, agli edifici individuati come tali, un coefficiente variabile minore di quello standard per il calcolo del costo di locazione e di compravendita di un immobile. Si può notare come la quasi totalità degli edifici del centro storico ricada in questa classificazione.

A questa informazione ne è stata sovrapposta una recante una valutazione della condizione abitativa, risultato di una rilevazione diretta a cura dell'amministrazione locale, volta a classificare il livello di degrado degli immobili. Si è riusciti a evincere dalla carta solamente la situazione di cattiva condizione abitativa che si va quasi sempre a sovrapporre ad edifici considerati particolarmente degradati. Non è possibile distinguere nel resto dell'edificato la condizione abitativa identificata come mediocre e come buona.

Ne emerge una situazione nel complesso molto grave e su cui sono necessari molti interventi volti a migliorare la condizione abitativa del centro storico; il recupero degli edifici dovrà vertere sulle loro condizioni esterne, ma soprattutto interne per garantire un benessere e condizioni di vita dignitose. Confrontando questa carta con quella dei tipi di intervento si può vedere come gran parte dell'edificato del centro storico sia sottoposto a interventi di restauro, manutenzione e ristrutturazione edilizia.

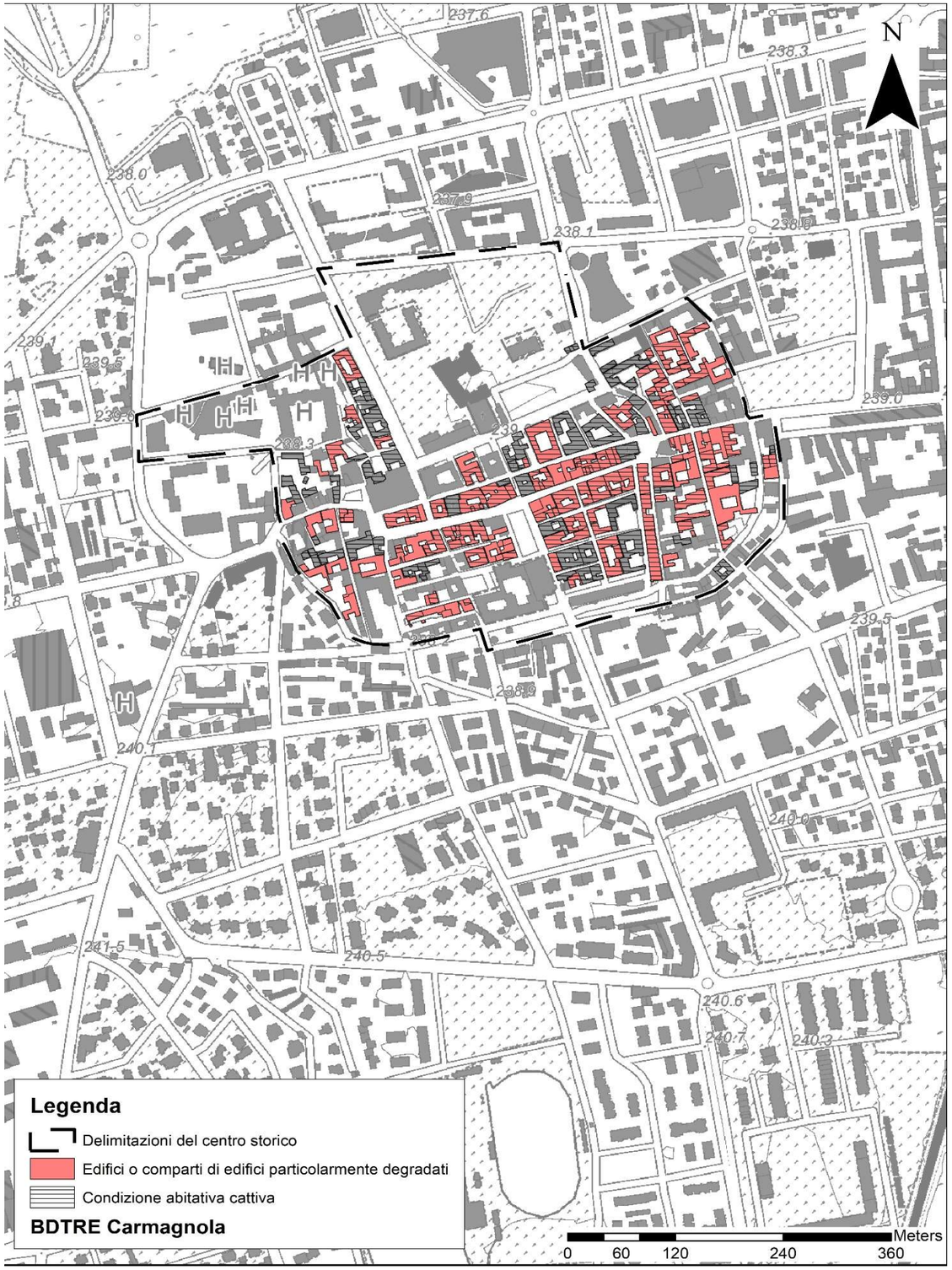


Figura 41_Carta delle condizioni abitative (Fonte: Documento a1 - analisi documentarie)

[224] Legge 27 luglio 1978, n. 392 *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, Art. 18 *Ubicazione*
«In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:
a) 0,85 per la zona agricola;
b) 1 per la zona edificata periferica;
c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
e) 1,30 per il centro storico.
I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente Legge. Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (2), con i seguenti coefficienti:
a) 0,85 per la zona agricola;
b) 1 per il centro edificato;
c) 1,10 per il centro storico.
All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati» Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, L. n. 431/98.

- **Elaborato a3 “Caratteri culturali ambientali”** scala 1:5000

In questa carta (Fig. 42) facente parte del comparto descrittivo si definiscono i caratteri culturali e ambientali presenti nel centro storico di Carmagnola.

Chi ha realizzato tale carta ha scelto di differenziare gli edifici in base alla qualità dei caratteri architettonici e/o tipologici e/o materiali, questo è coerente con quanto illustrato nelle norme di attuazione che prevedono una cura molto minuziosa e attenta al tipo di materiali da impiegare negli interventi di miglioramento delle facciate per cercare di mantenere la bellezza estetica degli edifici.

Gli edifici con una grande rilevanza di tali caratteri sono: l’ospedale, il vecchio castello di Carmagnola (ora sede del comune) e le chiese per l’importanza dell’edificio dato dalla fondamentale funzione che svolge per la città; troviamo anche il palazzo Lomellini, che si erge sulla piazza principale del centro storico ovvero Piazza Sant’Agostino, che era storicamente un importante dimora nobiliare. Si trovano inoltre due edifici posti su via Valobra che presentano alcuni affreschi di grande pregio sulla propria facciata.

Nel resto del centro cittadino si trovano altri immobili aventi tali caratteristiche che vengono considerati di minore rilevanza rispetto ai precedenti, ma comunque importanti e che necessitano di azioni di tutela.

Si può inoltre notare come in questa carta siano inseriti anche gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e gli immobili oggetto della schedatura Lange (già vista in precedenza per il comune di Avigliana).

La scelta del criterio di classificazione a mio avviso interpreta correttamente la L.R. 56/77 identificando immobili che “si distinguono” per la presenza di caratteri architettonici e tipologici considerati rilevanti rispetto al resto dell’edificato.

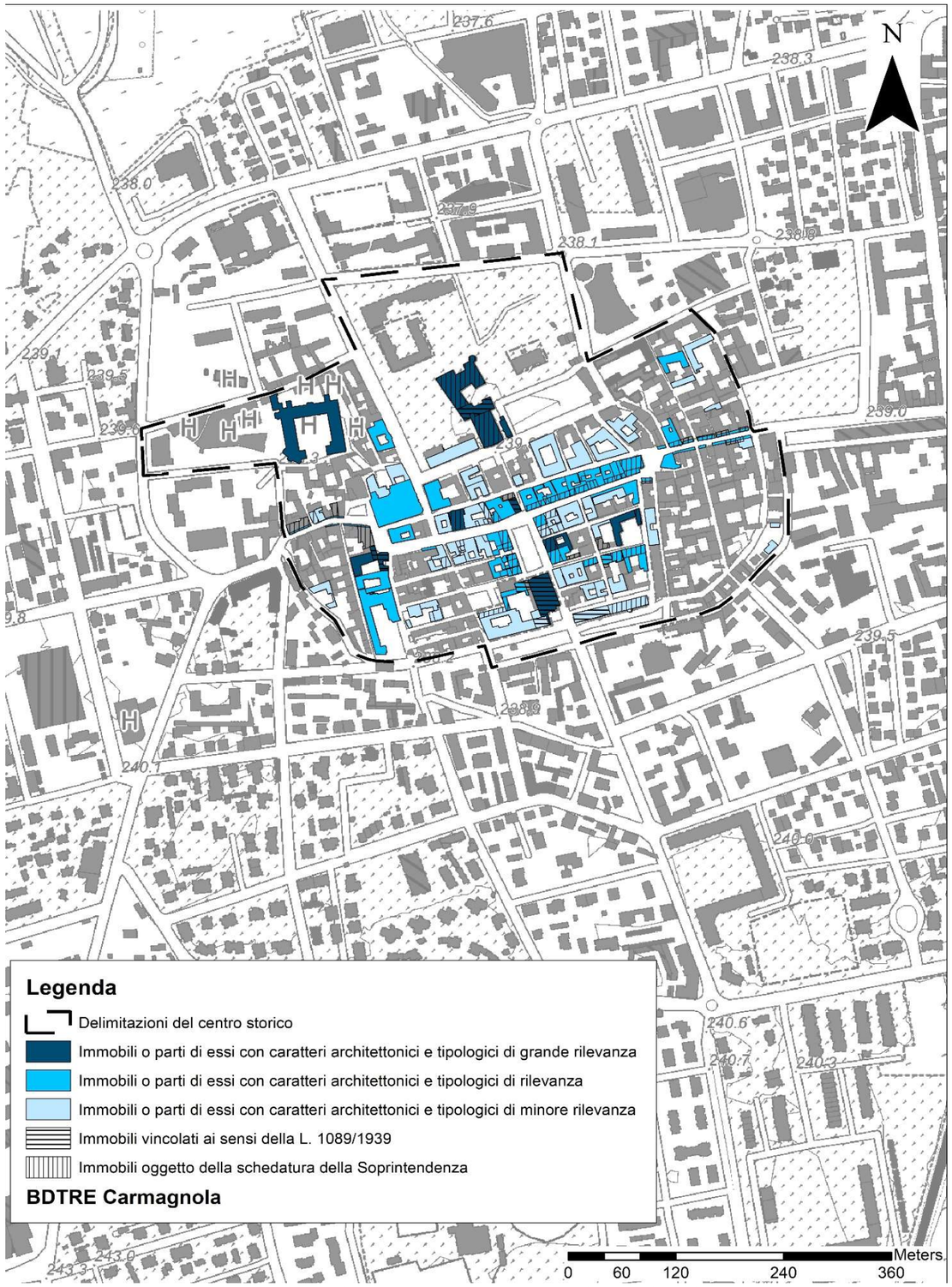


Figura 42_Carta dei caratteri culturali ambientali (Fonte: Documento a1 – caratteri culturali ambientali)

- **Elaborato b1 “Unità progettuali”** scala 1:750

La carta (Fig. 43) delle unità progettuali perimetra e suddivide il centro storico in sezioni di censimento, isolati ed unità progettuali. La scala di analisi più piccola possibile è dunque l’unità progettuale che non corrisponde sempre ad un singolo edifico, ma possono anche essere complessi di edifici dalle caratteristiche simili. Il perimetro rosso corrisponde all’ambito del centro storico a specifica vocazione commerciale come stabilito nelle norme di attuazione.

Questa carta da sola non fornisce tutte le informazioni necessarie per una lettura completa del territorio, va affiancata all’elaborato b5 che contiene tutte le caratteristiche analizzate di tali unità progettuali e le prescrizioni da adottare in caso di intervento, questi due elaborati necessitano di una lettura simultanea per comprendere meglio la situazione immobiliare del centro storico.

Figura 43_Carta delle unità progettuali (Fonte: Documento b1 - unità progettuali)

- **Elaborato b5 “Repertorio delle prescrizioni dell’area normativa”**

L’elaborato in questione (Fig. 44) è composto da una serie di tabelle che forniscono una grande quantità di informazioni riguardo le singole unità progettuali in cui è suddiviso il territorio comunale.

Analizzando tale elaborato si possono trovare informazioni riguardo:

- le destinazioni d’uso: vengono elencate le diverse destinazioni ammesse dal piano per la zona del centro storico e a tali destinazioni generali vengono aggiunte a seconda dei casi, se presenti in tabella, alcune destinazioni specifiche degne di nota;

- consistenza quantitativa: suddivisa a sua volta in sottogruppi che riportano la consistenza fabbricativa volumetrica fondiaria, occupazione fabbricativa planimetrica fondiaria, l’utilizzazione praticabile fondiaria, l’altezza fabbricativa, numero dei piani fabbricativi;

- assetto qualitativo: descrive i diversi caratteri qualitativi ed identifica la loro conformità o meno alle prescrizioni o al contesto di riferimento, gli elementi qualitativi analizzati sono di carattere strutturale, naturalistico, estetico, documentario, socio-igienico, requisiti tecnici;

- tipi di intervento: in relazione alle condizioni dell’immobile vengono previsti differenti tipi di intervento che possono vertere in conservazione, recupero o trasformazione;

- condizioni procedurali: si identifica lo strumento amministrativo con il quale agire per realizzare l’intervento.

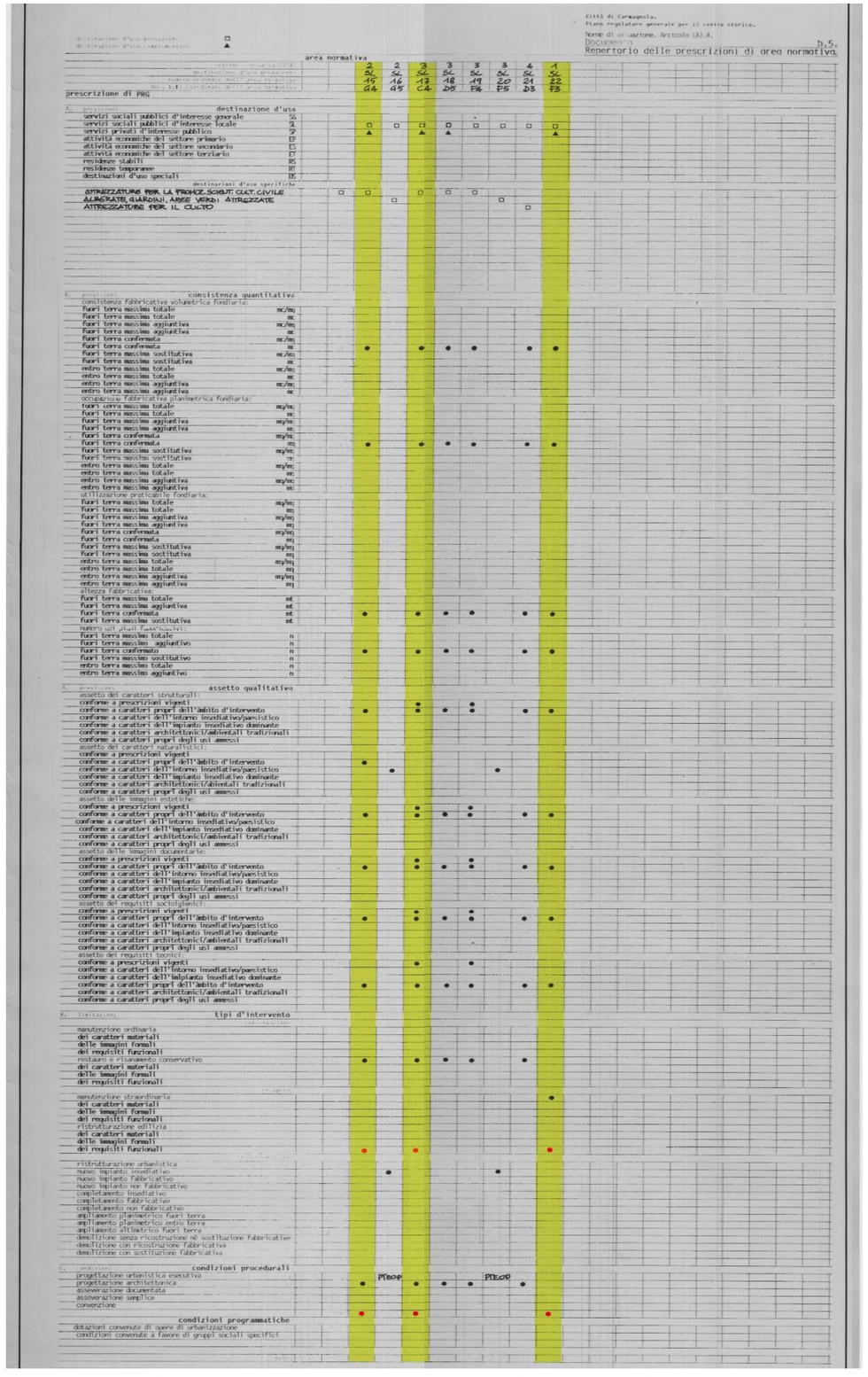


Figura 44_Tabella delle prescrizioni d’area normativa (Fonte: Documento b5 – prescrizioni d’area normativa)

- **Elaborato b4 “Condizioni agli interventi”** scala 1:5000

Questa tavola (Fig. 45) riporta i tipi di intervento previsti all’interno del centro storico, si tratta di strumenti urbanistici esecutivi che vengono normati dalla Legge regionale 56/77. In rispetto a tale Legge le prescrizioni che normano tali interventi sono descritte nelle norme di attuazione del comune di Carmagnola all’art. 4.2 “Strumenti urbanistici esecutivi” che si limita a fornirne un elenco, senza precisare il contenuto di questi strumenti rimandando in una nota alla Legge Regionale. Non si hanno informazioni circa le previsioni di intervento contenute in questi piani, si conosce solo la loro localizzazione.

Di questi strumenti, quelli che agiscono sull’edificato del centro storico sono:

- piano di recupero: introdotto come visto nel primo capitolo dalla Legge 457/78 e si applica nelle zone in cui la condizione di degrado necessita un recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso;

- piano particolareggiato: è lo strumento attraverso il quale si attua il PRG e nel quale secondo l’art. 13 della Legge 1150/1942[225] devono essere individuati «gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia», in questo caso è così in quanto la tavola successiva evidenzia come gli immobili compresi in tali aree siano soggetti a restauro. Inoltre anche la Legge Regionale 56/77 all’art. 38[226] definisce nei contenuti del piano particolareggiato «l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento»;

- concessione convenzionata: sono aree normate dall’art. 46 della Legge Regionale 56/77[227] secondo cui il comune può procedere, in sede di attuazione del Piano Regolatore, alla delimitazione di comparti di ristrutturazione urbanistica ed edilizia; se i proprietari non si riuniscono in consorzio per operare i lavori il comune può espropriare tale area e possono essere utilizzate dal comune stesso o cedute in concessione convenzionata per la realizzazione degli interventi.

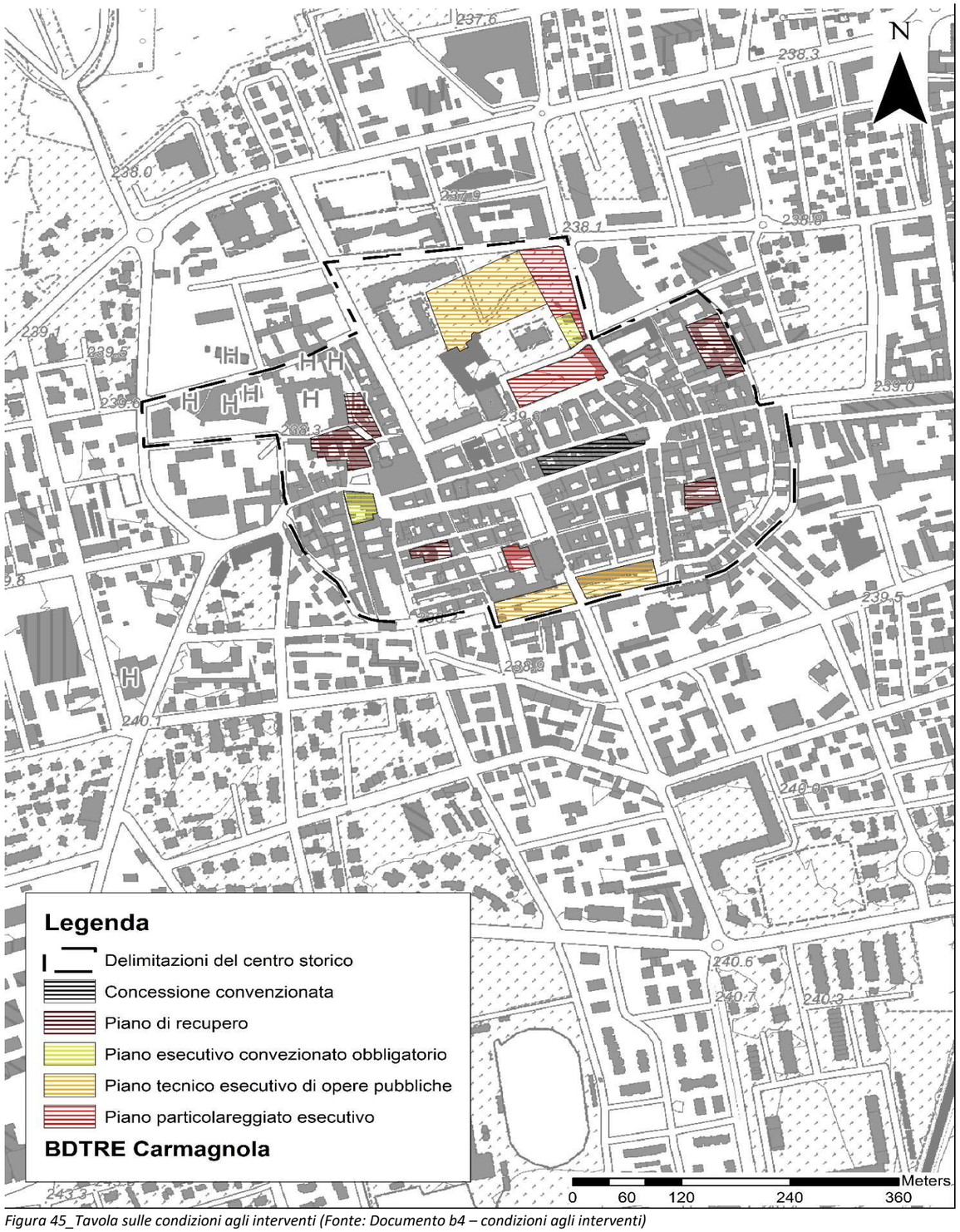


Figura 45_Tavola sulle condizioni agli interventi (Fonte: Documento b4 – condizioni agli interventi)

[225] Legge urbanistica statale 17 agosto 1942, n. 1150 *Legge urbanistica statale*, art. 13 *Contenuto dei piani particolareggiati.*

[226] Legge Regionale Piemontese 56/1977, *Tutela e uso del suolo*, art. 38 *Contenuto del piano particolareggiato.*

[227] Legge Regionale 56/1977, *Tutela e uso del suolo*, art. 46 *Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati.*

- **Elaborato b3 “Tipi di intervento”** scala 1:5000

Nella carta (Fig. 46) dei tipi di intervento vengono elencati gli interventi previsti nelle norme di attuazione all’art. 3.1 “Tipi di intervento: classificazione”.

Senza spiegare nuovamente che cosa prevedono tali interventi si evidenzia come della totalità di casi previsti all’articolo precedentemente citato, non siano presenti all‘interno del centro storico interventi di demolizione e cambiamento di destinazione d’uso. Ciò significa che si intende mantenere l’impianto attuale del centro storico con la sua struttura, intervenendo solamente per migliorare le condizioni esistenti che versano in una situazione abbastanza critica di degrado o cattive condizioni.

Anche alla luce della carta precedente sulle condizioni abitative sono previsti normali interventi di manutenzione ordinaria su edifici che presentano livelli lievi di degrado e cattive condizioni, è prevista manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici in condizioni peggiori delle precedenti. Per edifici in condizioni gravi sono previsti interventi di risanamento conservativo finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici, mentre gli interventi di restauro sono finalizzati principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

La ristrutturazione edilizia ha per oggetto il recupero di edifici esistenti alle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.

La ristrutturazione urbanistica non è prevista dalle norme di attuazione del piano, ma lo è dalle norme di attuazione del centro storico. Prevede che gli interventi rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Questi interventi sono consentiti solamente se all’interno di piani di recupero, infatti si nota come ci sia esatta corrispondenza tra questa tavola e la precedente.

Le destinazioni di nuovo impianto devono essere coerenti con quanto previsto dal PRG, al momento del sopralluogo è stato riscontrato come in tutte le zone di nuovo impianto evidenziate nella carta siano state realizzate aree a parcheggio.

Nonostante la grande quantità di interventi che interessano ogni immobile presente nel centro storico, attualmente durante il sopralluogo si è osservata una situazione di degrado abbastanza marcata e ci si augura che l’amministrazione comunale possa invertire la tendenza attuando quando previsto dal piano.

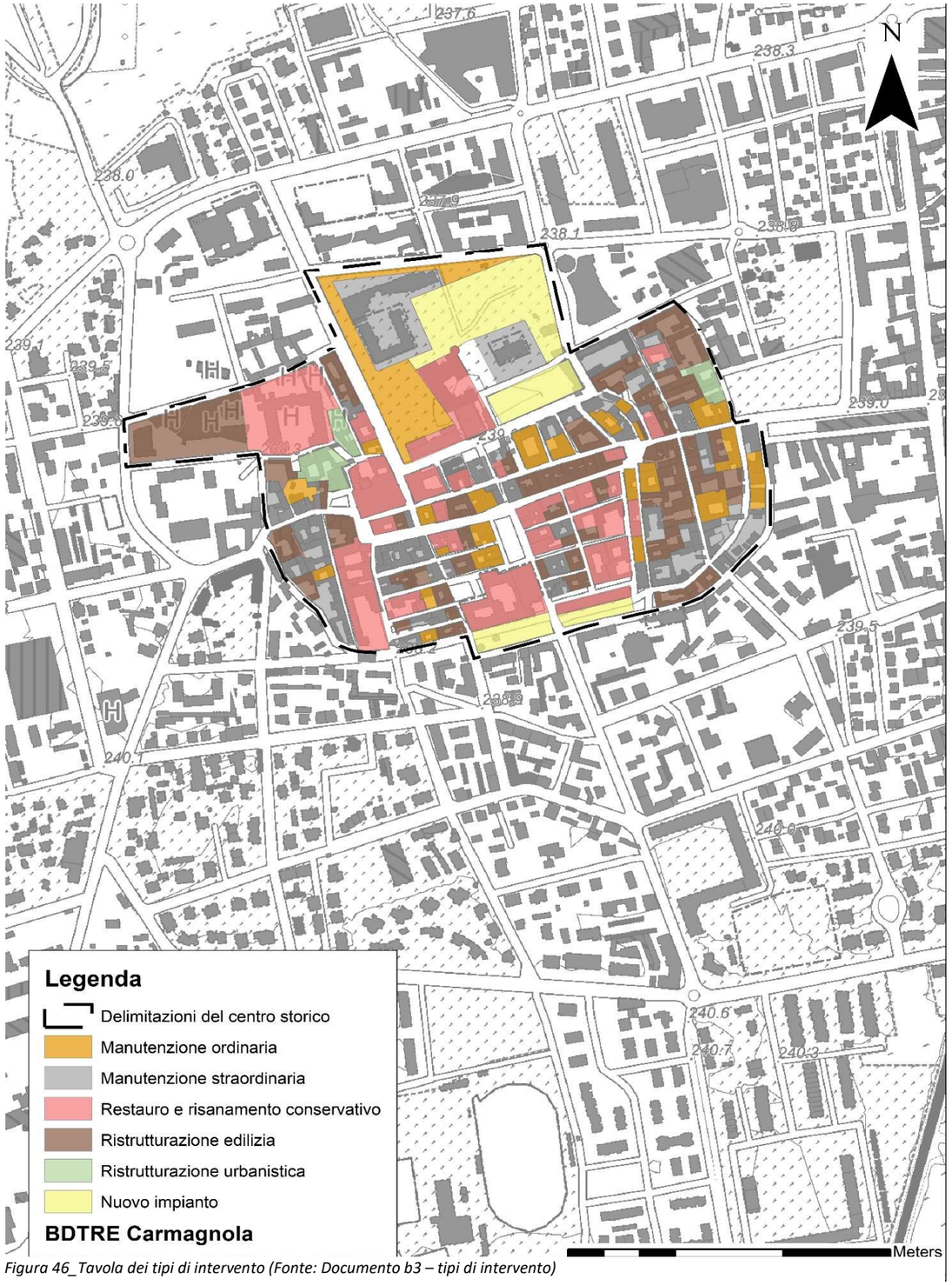


Figura 46_Tavola dei tipi di intervento (Fonte: Documento b3 – tipi di intervento)

Conclude l'illustrazione della variante generale al PRG l'inserimento delle **norme di attuazione dell'allegato A** "Disciplina degli interventi per il recupero urbanistico ed edilizio del centro storico. Area normativa a.1 del progetto generale".

All'art. 1 "*Le prescrizioni del PRG per il centro storico*" vengono delineate le prescrizioni per il centro storico che consistono in previsioni di intervento attuativo, limitazioni degli interventi attuativi, condizioni agli interventi attuativi. Esso, come delimitato dal PRG, viene considerato appartenente alla zona territoriale omogenea A agli effetti della Legge 1444/1968.
I documenti del PRG relativi al centro storico[228] sono di natura descrittiva e di natura prescrittiva ed agiscono sulle aree normative, definite come un insieme di immobili ed identificate con un codice[229], in cui il centro storico è stato diviso dal PRG. Tali aree vengono individuate come zone di degrado che necessitano di un recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'art. 5 "*Le unità progettuali nel centro storico*" stabilisce che per il centro storico le prescrizioni del PRG si attuino per unità progettuali, riportate nel documento B1 "Aree normative ed unità progettuali", che sono identificate come un insieme di immobili in cui sono prescritti interventi di trasformazione urbana dal piano. Previsioni, limitazioni e condizioni prescritte dal PRG per l'attuazione degli interventi di trasformazione ammissibili nel centro storico sono riportate nel Repertorio delle schede di unità progettuale[230].

L'art. 7 "*Le previsioni del PRG per il centro storico: le destinazioni d'uso*" fornisce una panoramica su quale tipo di attività il piano intende orientare tale porzione di città, prevede l'inserimento di: SG servizi sociali pubblici d'interesse generale; SL servizi sociali pubblici d'interesse locale; SP servizi privati d'interesse pubblico; EP attività economiche del settore primario; ES attività economiche del settore secondario; ET attività economiche del settore terziario; RS residenze stabili; RT residenze temporanee; DS destinazioni d'uso speciali; NN destinazioni d'uso non altrimenti classificabili; per ognuna di queste destinazioni d'uso sono normati gli interventi ammissibili che devono essere conformi a precise disposizioni.

L'art. 9 "*Le previsioni del PRG per il centro storico: l'assetto qualitativo*" norma le previsioni qualitative nei caratteri materiali, nelle immagini formali e nei requisiti funzionali stabilendo tutto ciò che è permesso o meno fare.

[228] Norme di attuazione dell'Allegato A "Disciplina degli interventi per il recupero urbanistico ed edilizio del centro storico. Area normativa a.1 del progetto generale", art. 3 *Documenti del PRG relativi al centro storico.*

[229] Allegato A "Disciplina degli interventi per il recupero urbanistico ed edilizio del centro storico. Area normativa a.1 del progetto generale", documento b5 *Repertorio delle prescrizioni d'area normativa*.

[230] Allegato A "Disciplina degli interventi per il recupero urbanistico ed edilizio del centro storico. Area normativa a.1 del progetto generale", documento b6 *Repertorio delle schede di unità progettuale*.

L'art. 10 "*Limitazioni agli interventi nel centro storico*" dispone che gli interventi ammessi tendono a conservare i caratteri ambientali esistenti non degradati, recuperare i caratteri ambientali esistenti non irreversibilmente degradati, conferire caratteri ambientali agli stati insignificanti. Vengono elencati gli interventi ammessi nel centro storico:

2.1. tipi d'intervento di conservazione:

a. manutenzione ordinaria: - dei caratteri materiali; - delle immagini formali; - dei requisiti funzionali;

b. restauro e risanamento conservativo: - dei caratteri materiali; - delle immagini formali; - dei requisiti funzionali;

2.2. tipi d'intervento di recupero:

a. manutenzione straordinaria: - dei caratteri materiali; - delle immagini formali; - dei requisiti funzionali;

b. ristrutturazione edilizia: - dei caratteri materiali; - delle immagini formali; - dei requisiti funzionali;

2.3. tipi d'intervento di trasformazione:

a. ristrutturazione urbanistica; b. nuovo impianto insediativo; c. nuovo impianto fabbricativo; d. nuovo impianto non fabbricativo; e. completamente insediativo; f. completamente edilizio; g. completamente non fabbricativo; h. ampliamento planimetrico; i. ampliamento planimetrico entro terra; j. ampliamento altimetrico fuori terra; k. ampliamento altimetrico entro terra; l. demolizione senza ricostruzione né sostituzione fabbricativi; m. demolizione con ricostruzione fabbricativa; n. demolizione con sostituzione fabbricativa.

Proposte e riflessioni

Dopo avere analizzato tutte le carte si possono notare alcune mancanze che andrebbero colmate.
In generale si riscontra, anche in questo caso, la mancanza di dati in formato digitale, il che costringe ancora a dover ricorrere al formato cartaceo per analizzare i dati, la digitalizzazione renderebbe molto più veloce lo scambio di informazioni e permetterebbe anche di andare a dare maggior dettaglio e più caratteristiche al territorio comunale. Occorrerebbe rivedere il Piano Regolatore, innanzitutto adeguandolo al PPR, al fine di discutere e definire nuovi obiettivi per la città in funzione della sua evoluzione. È emerso come il comune si trovi nella fase di proposta tecnica di progetto preliminare di variante generale al PRG in cui intende inserire anche l'adeguamento al PPR.

Si ravvisa inoltre la necessità di dare seguito alle previsioni di piano per quanto riguarda la manutenzione e gli interventi da realizzare sugli edifici, stabilendo delle gerarchie di intervento in base all'urgenza o al valore dell'immobile perché la situazione è abbastanza grave. Sono infatti gli stessi membri dell'ufficio tecnico che mi hanno segnalato gli elementi di maggiore degrado, che spesso investono anche edifici sottoposti a tutela dalle Leggi del 1939, affermando che la mancanza di fondi non permette di intervenire dove se ne ha necessità. Bisognerebbe cercare di reperire dei fondi regionali o europei o cercare delle partnership tra pubblico e privato per realizzare tali interventi.

Si può riscontrare che la previsione del piano di un addensamento commerciale lungo via Valobra sia stata realizzata, infatti si può notare la presenza di diverse attività commerciali lungo i portici di tale via, che costituiscono l'unico luogo di concentrazione di tali attività nel centro storico dal momento che nella maggior parte dell'edificato la destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.

3.2.3 La città di Santhià

Il Comune di Santhià ricade amministrativamente nella Provincia di Vercelli, ma si pone come confinante con la provincia di Biella ed in una posizione di vicinanza ai confini della Provincia di Torino. Il territorio comunale è prevalentemente pianeggiante; solamente in una limitata zona a nordovest, si presenta altimetricamente più articolato come estremità occidentale del sistema collinare, che dalle propaggini del lago di Viverone si apre nella vasta pianura vercellese. L'altitudine media del capoluogo è di 183 metri s.l.m.; la superficie territoriale del Comune è pari a 53,32 kmq con una popolazione di 8.379 abitanti (2019). Inoltre il territorio risulta essere attraversato da un complesso sistema di canali tra cui il Naviglio d'Ivrea, a sud, il Canale di Cigliano, ad ovest, e il Canale Cavour, ad est, che unitamente alle molteplici rogge per l'irrigazione, caratterizzano, tipizzandolo, il contesto agricolo-ambientale della piana vercellese.[231]

La città è probabilmente abitata sin dall'età del Bronzo come dimostrano alcuni ritrovamenti preistorici, fu successivamente abitata dalle popolazioni celtiche che la chiamarono "Victumulus", alla fine del II secolo a.C. la città passò sotto il dominio romano e cambiò il proprio nome in "Vicus Viae Longae" cioè "borgo posto sulla via lunga"[232] che era la strada che collega Ivrea e Vercelli. Durante la dominazione longobarda la città cambiò ancora nome diventando "Oppidum Sanctae Agathae" in onore della santa protettrice, da quest'ultimo nome dopo varie modifiche si è arrivati all'attuale Santhià.[233]

Vista la sua posizione strategica perché situata sia lungo una via di passaggio e sia in un territorio di confine tra le aree collinari ed il territorio pianeggiante passò di regno in regno nel corso degli anni; fu luogo di approvvigionamento per gli eserciti sotto il regno dei Franchi intorno al 650 per diventare poi luogo di sosta per i pellegrini che seguivano i cammini spirituali (è la tappa n° 44 della via Francigena), passò ai visconti di Vercelli intorno al X secolo e nel 1377 entrò a fare parte dei domini dei Savoia e nei secoli successivi il possesso della città si alternò tra il loro dominio e quello francese fino all'Unità d'Italia.[234]

[231] Piano Regolatore Generale, *Relazione illustrativa*.

[232] La viae longae menzionata dai Romani è ancora visibile tutt'ora e taglia la città in due sull'asse est-ovest.

[233] Giovanni Aguzzi, *Santhià tra ricordo e storia*, Pro Loco Lievi, 1981.

[234] http://www.santhiaturismo.it (consultato il 26/10/2020).

Il Piano Regolatore di Santhià è l'ultimo in ordine cronologico rispetto ai due precedenti. Infatti il primo Piano Regolatore era il PTGI approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 27-27729 del 06/09/1993, si trattava di un piano intercomunale[235] che comprendeva anche i piccoli comuni contermini di Crova, Salasco, Tronzano. Il nuovo PRGC è stato approvato con D.C.C. n. 2 del 26/03/2018.

Non è stato possibile reperire, né gli elaborati di indagine dell'attuale Piano Regolatore, né i contenuti del precedente piano, ci si è dovuti basare esclusivamente sulla consultazione degli elaborati e delle tavole di piano.

Relazione illustrativa

Figura 47_Relazione illustrativa

Per gli studi di progetto del piano il comune si è affidato ad uno studio esterno con a capo l'ingegnere Giorgio Sandrone, per le restanti parti di definizione degli obbiettivi e delle strategie il comune ha provveduto con funzionari comunali. Trattandosi di un piano molto recente si configura come un vero e proprio piano strategico che si occupa del governo del territorio in ogni suo aspetto, il tutto in simbiosi con le previsioni dei piani sovralocali quali il PTR, PPR e PTC2. Le scelte che il piano si prefigura di attuare sono: contenimento del consumo di suolo; recupero del patrimonio edilizio esistente; valorizzazione della mobilità sostenibile; attenzione al recupero ambientale e riqualificazione del centro storico, nel rispetto delle caratteristiche storiche degli edifici e dell'impianto urbano, condizioni di maggior salubrità e vivibilità per la residenza ed una migliore accessibilità ed adattabilità per le attività economiche.

Il piano e la relazione illustrativa (Fig. 47) fanno propri i nuovi principi posti alla base della LUR 3/2013 quali: la sussidiarietà, la differenziazione, la copianificazione, la

[235] Con D.C.C. n.12 del 20/01/1994 è stato soppresso il Consorzio Intercomunale per la Pianificazione e Gestione Urbanistica del Territorio costituito dai Comuni di Santhià, Crova, Salasco e Tronzano Vercellese.

partecipazione e condivisione tra enti, la perequazione; viene incorporata anche la VAS.

Le indagini conoscitive dello stato di fatto oltre a guardare alla scala locale hanno riconosciuto i processi territoriali e gli interventi pianificati alla scala regionale e provinciale. Vengono analizzati i contenuti e le strategie del PTR e del PPR che riguardano il territorio comunale al fine di indirizzare i propri interventi per perseguire tali linee di indirizzo, infatti è stato fatto un lavoro di coerenza agli strumenti di pianificazione sovralocali.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Vercelli, approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 240-8812 in data 24/02/2009, pubblicato sul BUR n.10 del 12/03/2009 su proposta della Giunta Regionale con atto n. 13-7011 del 27/09/2007, burocraticamente funziona esattamente come il PTC2 della Provincia di Torino. Gli obbiettivi perseguiti da tale piano sono: la tutela e la valorizzazione dell'ambiente, la valorizzazione del patrimonio storico-culturale, la tutela del dissesto idrogeologico, il consolidamento del sistema insediativo e infrastrutturale[236]. Anche in questo caso il comune andrà in coerenza con quanto previsto da questo piano sovralocale.[237]

Viene prodotta una carta sull'uso del suolo ai fini agricoli, vi sono poi ulteriori elementi che interessano l'uso del suolo del territorio di Santhià, in particolare si fa riferimento ad attività impattanti dal punto di vista ambientale, quali: una ex discarica, due attività estrattive, una centrale di compostaggio ed un depuratore con annesso ecocentro.

Per comprendere i vincoli sul territorio si rimanda agli allegati AT4.1 "Valori, limitazioni e vincoli" che riporta i beni culturali, architettonici, urbanistici, archeologici sul territorio comunale; l'allegato AT4.2 "Schede dei Beni culturali, architettonici, urbanistici ed archeologici" riporta i beni sottoposti a vincolo dal D. Lgs. 42/2004, i beni segnalati dalla Soprintendenza, i beni individuati dall'art. 24 della L.R. 56/77. Sulla base dei dati forniti dal Geoportale della Regione Piemonte: non risultano esserci aree vincolate ai sensi ex Legge 1497/39; non risultano esserci siti archeologici ai sensi ex Legge 1089/39; non risultano esserci Galassini ai sensi D.M. 01/08/1985.[238]

La popolazione secondo i dati ISTAT ha conosciuto un forte incremento negli anni del boom economico per conoscere un decremento dagli anni '90 in avanti, cresce il numero di anziani e contestualmente si rende necessario dotare la città di attrezzature di interesse sanitario. Dall'analisi del patrimonio edilizio emerge come più della metà di esso sia stato realizzato dopo gli anni '60, si tratta di un edificato abbastanza recente

[236] Piano Regolatore generale, *Relazione illustrativa*, p. 44.

[237] Si rimanda alla lettura del PTC di Vercelli o per una sintesi dei suoi contenuti la Relazione illustrativa del Piano Regolatore, capitolo 2.2.3.1 e 2.2.3.2.

[238] *Op. cit*., p. 61.

che quindi non presenta cattive condizioni igieniche ed abitative. Non vengono fatte delle analisi qualitative dell'edificato, ma soltanto quantitative, per ottenere informazioni sul numero di stanze o di seconde case.

Il capitolo 2.7.1 riguarda il "Centro Storico". Esso è considerato dal PTR come un insediamento storico-ambientale di importanza regionale, nonostante sia di origine romana presenta le caratteristiche urbanistiche medioevali con due anelli di strade concentriche che sono collegate trasversalmente da una serie di altre strade di forma irregolare. Dagli anni '70 sono stati portati a termine interventi di ristrutturazione con una maggiore attenzione al contesto ambientale, i quali hanno consentito di ottenere risultati qualitativamente soddisfacenti. Nonostante si sia cercato di ottenere una omogeneità ambientale del tessuto urbano storico attraverso gli interventi sopra citati, la realizzazione di alcuni edifici multipiano ha compromesso il contesto urbanistico a causa della dissonanza espressa nei confronti delle caratteristiche architettoniche delle aree in cui sono stati inseriti[239]. Sotto l'aspetto funzionale il centro storico di Santhià presenta una attività commerciale e terziaria consolidata e diffusa, prevalentemente lungo l'asse di corso Nuova Italia, con una appendice lungo via Roma e la piazza omonima, si registra una ancora indubbia vitalità del centro, facilmente salvaguardabile e rivalutabile parallelamente all'attuazione di adeguati interventi di risanamento o ristrutturazione per quegli edifici o aree degradate ancora da recuperare. In particolare la norma di Piano prevede la tutela per la via Francigena, che attraversa il centro storico, così come per tutte le altre viabilità di interesse storico e viene concessa, per gli "edifici incongrui", la possibilità di intervenire con tipi di intervento più invasivi, con l'obiettivo di riqualificarli e ricondurli ai caratteri tipici del centro storico.

Particolare rilevanza dal punto di vista storico-urbanistico è assunta dall'insediamento di Vettignè, collocato a nord-est rispetto al centro cittadino, un nucleo di formazione medioevale con funzione difensiva che si integra perfettamente con il territorio circostante con il quale ha un rapporto indissolubile. Vengono individuate all'interno del territorio comunale alcune emergenze architettoniche puntuali, di antica o recente formazione, che necessitano di adeguati piani che permettono una sistemazione ed il successivo riutilizzo.

Il PRGC nella Tavola P2.4/1 individua gli elementi tipologici e architettonici caratterizzanti il tessuto urbano e riconosce gli insediamenti rurali tradizionali quali elementi di chiara valenza culturale nel panorama dell'architettura locale agricola, si intende introdurre indirizzi normativi per la salvaguardia e la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio. Nell'allegato F della relazione illustrativa sono esaminati

[239] Tavole di piano, Tavola P2.4 *Planimetria di progetto zona IUA,* tali edifici sono evidenziati come edifici incongrui

gli elementi tipologici ed architettonici caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale individuati in: abbaini, balconi, ballatoi, cornici, altri manufatti, portoni e portali, torre Teodolinda e Campanile, volte.

Il capitolo 3 "Dalle strategie alle azioni" si compone nel sottoparagrafo 3.2 "Conservazione, valorizzazione e salvaguardia de patrimonio storico-architettonico" di azioni volte al patrimonio storico-architettonico. Nel sottoparagrafo 3.3 "Riqualificazione territoriale: incremento della qualità complessiva dell'ambiente urbano" sono presenti le azioni da realizzare per perseguire l'obiettivo prefissato.
Di seguito nelle tabelle (Tab. 1 e Tab. 2) verranno riportate sinteticamente le linee di azione, per una lettura completa si rimanda al testo della Relazione illustrativa[240].

Obiettivi generali	**Obiettivi specifici**	**Rif. All.**	**Linee d'azione**
Riqualificazione territoriale: incremento della qualità complessiva dell'ambiente urbano	Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	AT5.2 NTA art 26 NTA art 35 NTA art 40	Recupero del patrimonio edilizio esistente e riqualificazione del tessuto urbanistico anche mediante il ricorso a Piani di Recupero Creazione delle zone TR "zone di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" e TT "zone di trasformazione a prevalente destinazione commerciale – terziaria"
	Qualificazione della città pubblica e perseguimento della qualità del vivere e dell'abitare	NTA art 32 NTA art 33	Densificazione delle aree urbane mediante la creazione delle zone CR.I "zona residenziale di completamento edilizio" e della zona CR.II "zona residenziale di completamento urbanistico"
		AT8.2 All. C1 P1.1 All. C2 P1.1	Revisione del sistema dei servizi al fine di razionalizzare la dotazione pregressa e valorizzarla, e qualificare la dotazione di parcheggi pubblici, in alcune zone cerniera fra Centro Storico e Concentrico
		NTA art 55 SdA	Prevedere la piantumazione di alberature lungo i principali corsi per qualificare l'immagine urbana
		All. E2 P1.1 NTA art 55	Sostenere e valorizzare la mobilità sostenibile di carattere pubblico-privato, quindi valorizzare ed implementare i tracciati ciclopedonali esistenti di connessione intercomunale incentivando il cicloturismo Garantire una reale perequazione tra città pubblica e città privata

Tabella 1_Obiettivi e linee d'azione per la riqualificazione territoriale: incremento della qualità complessiva dell'ambiente urbano (Fonte: Relazione illustrativa del PRG)

[240] Piano Regolatore generale, *Relazione illustrativa,* pp. 100 - 110.

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Rif. All.	Linee d'azione
Conservazione, valorizzazione e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico	Valorizzazione/salvaguardia degli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale	All. F P1.1 NTA art 26	*Norma che prevede il recupero delle caratteristiche edilizie in alcune parti dell'edificato e la razionalizzazione degli spazi interni agli isolati; compositivi degli edifici (antico nucleo centrale e frazione di Vettignè)*
	Valorizzazione e recupero funzionale delle emergenze architettoniche ed archeologiche	AT4.2 NTA art 26 All. G P1.1	*Recupero funzionale del Castello di Vettignè al fine di costituire punto di riferimento per la promozione delle realtà e dei prodotti tipici locali nell'ambito di un più generale obiettivo di valorizzazione turistica. – PTCP*
		AT4.2 All. G P1.1 SdA TR3266	*Recupero dell'Auditorium di San Francesco e dell'annesso chiostro, della ex Prefettura, del Mulino Ugliengo, della Stazione Idrometrica Sperimentale, dell'edificio degli ex carabinieri reali, dell'ex cinema Ideal*
		AT3 AT4.2 NTA art 52	*Individuare tra i beni indicati dal PTCP come "Beni e insediamenti culturali storico-architettonici" quelli da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 LR 56/77 s.m.i*
		AT3 AT4.2 NTA art 54	*Prevedere la conservazione delle aree archeologiche e la limitazione degli interventi in essa ammessi*
	Valorizzazione delle cascine	AT4.2	*Alcune cascine quali edifici della tradizione rurale di Santhià si considerano integri e per questo da segnalarsi ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77*
		AT4.1 AT4.2	*Operare una classificazione delle cascine in relazione alle seguenti categorie definite dal PTCP: Cascine complesse / Cascine a corte /Cascine semplici*
		NTA art 30	*Recupero degli edifici di impianto e/o di tipologia insediativa rurale tradizionale, site in contesto urbano o nelle immediate vicinanze, con attenzione alla qualità storica ed architettonica degli edifici ed al mantenimento dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici*
	Valorizzazione del Sistema della viabilità storica (strada Buronzo – Formigliana – Casanova Elvo – Santhià, Cavaglià, Tronzano V.se – Santhià) – PTCP	AT3 NTA art 54	*Conservazione del tracciato della via Francigena e recupero dei manufatti e degli edifici ad esso connessi con l'intento di favorire una fruizione della stessa a scopo religioso, scientifico, didattico e ricreativo predisponendo aree attrezzate e itinerari storico religiosi*

Tabella 2_Obiettivi e linee d'azione per la conservazione, valorizzazione, e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico (Fonte: Relazione illustrativa del PRG)

- **Tavola di piano P2.4/1 "Planimetria di progetto: zona IUA"** scala 1: 4000

Nella carta (Fig. 48) sono individuati gli elementi tipologici ed architettonici caratterizzanti il tessuto urbano; per una lettura migliore relativa ai beni culturali si può affiancare questa carta con l'elaborato AT4.2 "Schede dei Beni culturali, architettonici, urbanistici ed archeologici" che propone un'analisi puntuale non solo sui beni vincolati dal D. Lgs. 42/2004, ma anche quelli individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77.

Sono evidenziate le aree del centro storico a prevalente destinazione residenziale da recuperare per le quali si rimanda alla lettura dell'art. 26 delle N.d.A. recanti le indicazioni dei tipi di intervento ammessi in tali zone, è importante sottolineare come tali piani di recupero sono di iniziativa privata e il comune cerca di incentivare tali tipologie di intervento concedendo un aumento della volumetria del 10%.

Vengono inseriti gli immobili tutelati dal D. Lgs. 42/2004 e dall'art. 24 della L.R. 56/77 aventi carattere storico-artistico, tutti gli edifici presenti in tali elenchi, a parte uno, attualmente presentano un buono stato di conservazione.

Vengono posti all'attenzione i vincoli di facciata ricadenti sugli edifici del nucleo centrale antico,[241] si distinguono due tipologie differenti: tipo B permettono limitate modifiche alla facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e vuoti, qualora sia necessario è possibile la demolizione e ricostruzione della stessa sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze; tipo C non è consentita la demolizione e la sopraelevazione della quota di imposta del tetto, la facciata dovrà pertanto essere mantenuta nel suo assetto compositivo nei suoi materiali da costruzione e nelle decorazioni ed in caso di intervento urgente si dovranno comunque rispettare una rigida serie di prescrizioni.

Vengono perimetrate le aree soggette a piano di recupero e aree soggette a piani di recupero e PECO ESAURITO, ovvero aree individuate dal precedente piano regolatore, su cui sono necessari ulteriori interventi.

Sono stati individuati anche gli edifici degradati sui quali sono permessi interventi di ristrutturazione edilizia consistenti in: demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella precedente ed interventi di sostituzione edilizia che prevedono la completa demolizione accompagnata da una contestuale riedificazione. Si intuisce come per questa tipologia di edifici non si prevedono interventi di manutenzione o recupero perché il loro stato di degrado è troppo avanzato e la soluzione migliore è una demolizione. Si trovano anche alcuni edifici incongrui sono fabbricati posti nel centro storico che presentano almeno tre elementi di facciata non compatibili con i caratteri tipici del contro storico, si tratta di "edifici moderni".

Dall'osservazione generale dello stato di fatto si può evincere come siano presenti poche emergenze architettoniche date soprattutto dagli edifici degradati e come le previsioni e gli obbiettivi dei piani precedenti, di cui purtroppo non si è riuscito a reperire solamente una tavola, siano stati in gran parte attuati viste le buone condizioni d'insieme emerse durante il sopralluogo effettuato.

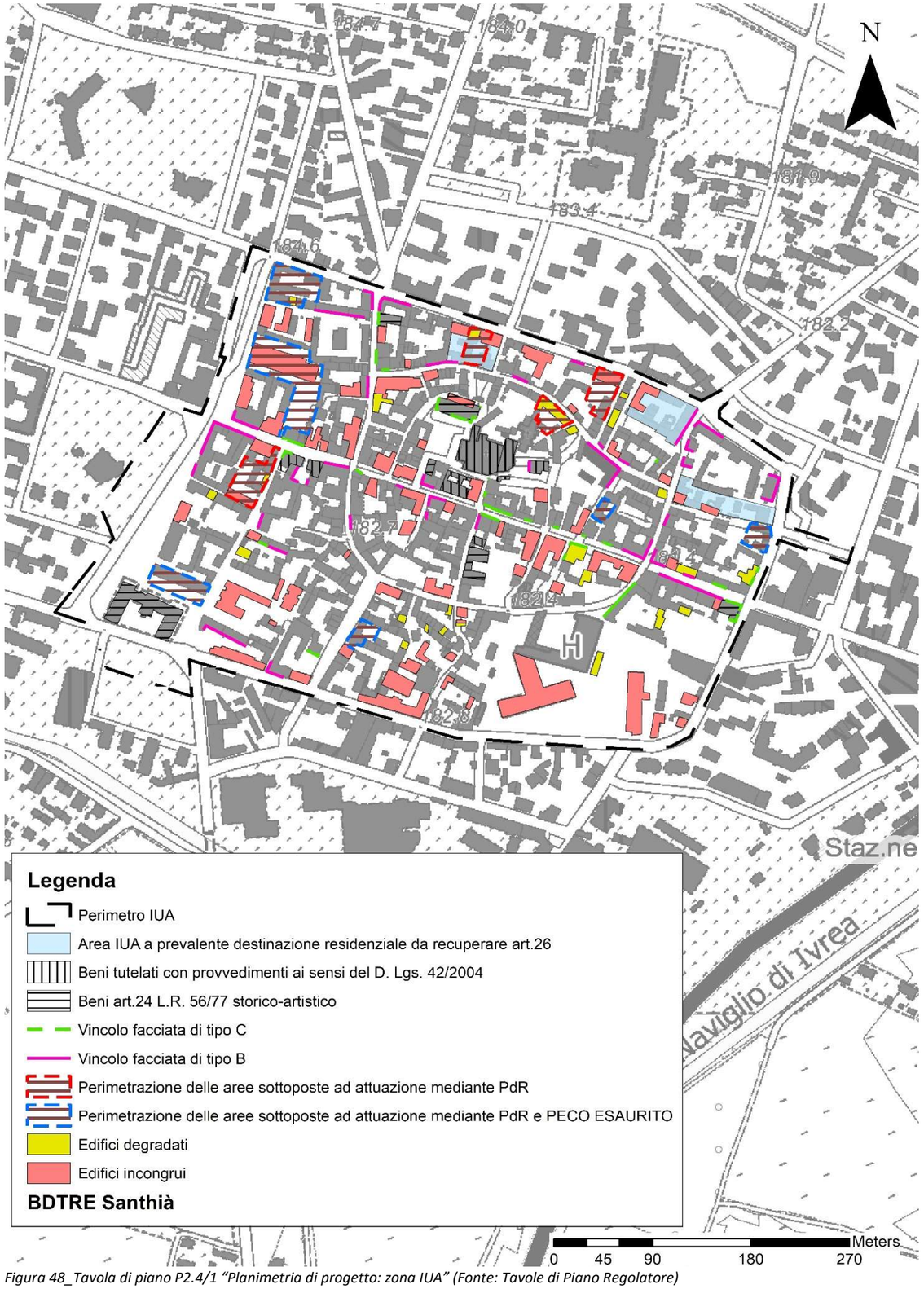


Figura 48_Tavola di piano P2.4/1 "Planimetria di progetto: zona IUA" (Fonte: Tavole di Piano Regolatore)

[241] Norme tecniche di attuazione, Art. 26 *Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere,* pp. 35 - 36.

Nelle carte facenti parte della sezione sulla Tavole di Piano non emerge nulla di interessante per il centro storico, perché queste tavole riguardano il territorio urbano nel suo complesso, l'unica tavola da considerare è la P2.5/5 "Il sistema dei vincoli" che individua nelle aree del centro storico come aree a rischio archeologico in cui gli interventi che prevedono scavo devono essere sottoposti, con trasmissione degli elaborati progettuali, al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli.[242]

Norme tecniche di attuazione

Le norme tecniche di attuazione non prevedono come nei precedenti comuni analizzati una doppia versione dal momento che non è presente alcuna variante al centro storico, le norme che lo riguardano sono tutte contenute nel seguente testo.

Nei primi capitoli si riprendono gli obiettivi presenti nella relazione illustrativa, si stabiliscono le destinazioni d'uso ammesse in ogni zona urbanistica individuata dal PRG. Vengono elencati e descritti i tipi di intervento ammessi attraverso i quali si attuano le previsioni del PRG, precisando che dove non diversamente previsto sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinarie e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo. Successivamente si distinguono le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale, esse sono raggruppate per destinazione d'uso rivalente, il centro storico ricade nelle zone ad uso residenziale IUA ovvero insediamenti urbani aventi carattere ambientale. All'art. 26 vengono elencate tutte le prescrizioni previste per la zona urbanistica IUA[243] comprese di destinazioni d'uso compatibili, interventi ammessi, conservazione degli elementi architettonici di pregio e degli elementi ricorrenti della tradizione insediativa. Infine sono individuati anche i beni culturali ed ambientali da salvaguardare esterni alle zone IUA[244].

Di seguito il testo completo dei vari articoli analizzati:

Art. 2 "Utilizzazione e valore delle norme"
Le norme si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e prescrizioni di carattere specifico. In particolare:
a) gli articoli compresi nei Titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del Piano;

[242] Norme tecniche di attuazione, Art. 54 *Beni culturali di interesse archeologico e documentari: la viabilità storico-francigena, il sistema dei canali irrigui, le cascine, le zone archeologiche accertate*.

[243] Norme tecniche di attuazione, Art. 26 *Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Antico nucleo centrale, Vettignè) – IUA.*

[244] Norme tecniche di attuazione, Art. 51 *Individuazione, classificazione e tutela dei beni culturali e ambientali.*

b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale;
c) le Tabelle normative contenute nei capitoli del titolo IV, contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica;
d) le Schede d'Area contengono le prescrizioni specifiche relative all'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi;
e) i Quadri sinottici contengono i principali dati dimensionali di ciascuna area urbanistica; per ogni area urbanistica essi riportano alcuni dati dello stato di fatto, i parametri urbanistici di progetto (se previsti) ed alcuni valori caratteristici della capacità edificabile.
Dall'insieme dei documenti precedentemente citati ai punti a), b), c), d), e) derivano sostanzialmente regole riguardanti i seguenti dati di progetto:
f) le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
g) il dimensionamento dell'intervento edilizio e urbanistico (parametri urbanistico-edilizi);
h) i tipi di intervento ammessi;
i) gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
l) la modalità d'intervento.

Art. 7 "Destinazioni d'uso e loro mutamenti"
Il P.R.G. assegna a ciascuna delle zone urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, le destinazioni d'uso proprie della zona e quelle ammesse in quanto compatibili. Tali destinazioni sono articolate nelle seguenti categorie (L.R. 19/1999):
- destinazioni residenziali (r);
- destinazioni produttive, industriali o artigianali (p);
- destinazioni commerciali (c);
- destinazioni turistico – ricettive (tr);
- destinazioni direzionali (d);
- destinazioni agricole (a).

Art. 13 "Riferimenti legislativi"
In conformità a quanto previsto all'Art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G.C. nelle parti del territorio definite al successivo TITOLO IV. Ove non diversamente previsto o escluso dalle disposizioni normative delle singole zone urbanistiche o di particolari aree urbanistiche ovvero da specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, sugli edifici esistenti o parti di essi, sono sempre ammessi, anche se presenti attività in contrasto con quelle previste, gli interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
secondo le definizioni più avanti specificate e con le precisazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica

Art. 14 "Manutenzione ordinaria (MO)"

Rientrano nella manutenzione ordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera a), L.R. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera a) del D.P.R. 380/01 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e dei manufatti in genere (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti. In particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra anche di colori vari;
- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature Leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienicosanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per quanto riguarda in particolare gli impianti produttivi rientrano nella manutenzione ordinaria tutte quelle opere legate agli impianti tecnologici, purché realizzate all'interno dei locali chiusi.

Art. 15 "Manutenzione straordinaria (MS)"

Rientrano nella manutenzione straordinaria (art. 13, 3° comma, lettera b), L.R. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera b) del D.P.R. 380/01 le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

Sono incluse nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilate ai fini autorizzativi, le seguenti opere:
a) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
- riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate previa presentazione di apposita campionatura dei colori, nel rispetto di regolamenti specifici se approvati e vincolanti;
- riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G.C. per ragioni di tutela ambientale);
- interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, il rifacimento totale della coibentazione, del manto di copertura o la sostituzione totale dell'orditura secondaria del tetto; il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, il rifacimento di campi da gioco;
b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:
- sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; è ammessa una modesta variazione delle pendenze dei tetti determinata da preesistenti oggettive e comprovate condizioni di inadeguatezza tecnica e volta al miglioramento delle condizioni igieniche e dell'isolamento termico e all'acqua, purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o una maggiore Sul utilizzabile;
- sostituzione, rifacimento, di locali per la installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc.;
- realizzazione di locali igienici e cucine purché interne alle strutture esistenti;
- modeste variazioni alle aperture esterne ed ai balconi;
- realizzazione di soppalchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
- la realizzazione in edifici esistenti di scalette o rampe esterne, attrezzature decorative, di arredo complementari agli edifici principali, quali pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di passaggi, o di aperture.

Art. 16 "Restauro e risanamento conservativo (RT, RS)"
Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (art. 13, 3° comma, lettera c), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera c) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio (v. p.to 6, art. 4, delle presenti norme) nella sua configurazione attuale, se rispondente all'impianto di progetto originale, oppure a favorirne il suo ripristino se successivamente trasformato e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere (v. punto 7, art. 4, delle presenti norme) che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.
Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e della volumetria originaria senza alterazioni planivolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.
Gli interventi di "restauro" (RT) e di "risanamento conservativo" (RC RS) possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G.C., nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

a) gli interventi di "restauro" (RT) riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale.
Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:
- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico e formale dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione.
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.
Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;
b) gli interventi di "risanamento conservativo" (RS), pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio. Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità adeguati alle necessità degli usi ammessi.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltre che modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G.C., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atrii, logge, torri, altane, ambienti voltati o con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale. Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:
- limitata modifica delle quote dei solai (fino ad un massimo di 30 cm) necessaria per ottenere le altezze di interpiano richieste dalle leggi dello Stato, qualora non applicabili le deroghe previste all’art. 36 del Regolamento Edilizio;
- modesta variazione delle pendenze, dell'imposta e/o del colmo dei tetti necessaria a ricavare le condizioni prescritte per l'ottenimento dell'abitabilità fino ad un massimo di 30 cm.;
- le modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.
Per tutti gli edifici che il P.R.G.C. vincola a restauro o risanamento conservativo, la domanda di permesso di costruire deve essere corredata dagli atti di cui all’art. 7 del Regolamento Edilizio.Per quanto riguarda i vincoli di facciata apposti sugli edifici all’interno degli insediamenti urbani

aventicarattere ambientale (IUA), valgono i disposti di cui all'art. 26, punto 5. Non rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della Sul esistente (ad esclusione di quella che eventualmente si dovesse realizzare per ricostituire parti di edificio demolite nel tempo e rigorosamente documentate).

Art. 17 "Ristrutturazione edilizia (RE)"

Rientrano nella ristrutturazione edilizia (art. 13, 3° comma, lettera d), L.R. 56/77 così come integrato dall'Art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

In particolari casi sono ammesse deroghe alle altezze minime interne qualora ricorrano le condizioni previste dall'art.36 del Regolamento Edilizio del Comune di Santhià coerente con quello "tipo" approvato dalla Regione Piemonte.

Ai fini dell'attuazione delle prescrizioni del PRGC si riconducono alla ristrutturazione edilizia i seguenti tipi di intervento:

RE.I: gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di volume all'interno del quale è ammessa la realizzazione di soppalchi, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. E' possibile l'utilizzazione del sottotetto nel rispetto dei criteri di cui alla L.R. n. 21/1998 integrata dalle eventuali prescrizioni specifiche di zona;

RE.II: oltre agli interventi elencati per la RE.I, sono ammesse le modifiche di fabbricati purché nel rispetto delle volumetrie esistenti; questi potranno comportare anche variazioni di Sul e modesti incrementi dimensionali conseguenti al riposizionamento di solai per il raggiungimento delle altezze minime interne richieste dai regolamenti vigenti, fatta salva la normativa eventualmente stabilita per particolari zone o aree urbanistiche;

RE.III: interventi che, in applicazione del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" n° 380 del 06/06/2001, consistenti nella demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente". La ristrutturazione di tipo RE.III è ammessa quando la completa demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi non pregiudica la riconoscibilità dell'impianto originario del tessuto edificato esistente. È consentito al fine di rispettare le leggi di settore vigenti per il contenimento energetico ed entro i limiti dalle stesse stabiliti, modificare l'inclinazione e/o sopraelevare la quota delle falde di copertura.

Con l'attuazione di uno qualsiasi dei tipi di ristrutturazione previsti è ammessa la modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici, con il tessuto edilizio circostante e con quelle ammesse nella rispettiva zona urbanistica.

L'applicazione dell'intervento di RE.II e RE.III (demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente") è subordinata alle limitazioni previste dalle disposizioni di ogni singola zona urbanistica costituente gli Insediamenti Urbani Ambientali (rif. art. 26) e dalle disposizioni previste al successivo Titolo VI "Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali". In particolare nell'I.U.A. tale possibilità di intervento è classificata come RE.III ed ammessa esclusivamente sugli edifici puntualmente indicati nelle cartografie di progetto P2.4/1 e P2.4/2.

Art. 18 "Nuova costruzione"

Costituiscono "nuova costruzione" ai sensi dall'art. 3, 1° comma, lettera e) del D.P.R. 380/01, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerare tali:

1. "la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo p.to 6";
2. "gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune";
3. "la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato";
4. "l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione";
5. "l'installazione di manufatti Leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore";
6. "gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale";
7. "la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori di cui consegua la trasformazione permanete del suolo inedificato"; Ai fini dell'attuazione delle previsioni di progetto attribute ad ogni singola zona urbanistica, la presente normativa riconosce nell'intervento edilizio di nuova costruzione differenti tipologie a seconda degli effetti territoriali conseguenti. In particolare si riconosce la nuova costruzione per:

- Ampliamento Edilizio (AE);
- Sostituzione Edilizia (SE);
- Completamento (CO);
- Nuovo Impianto (NI),

di cui si propone specifica definizione agli articoli successivi.

Ferma restando l'applicabilità dei parametri edilizi relativi ad altezze, confrontanze ed arretramenti da viabilità e confini non costituenti strade per tutti gli interventi di nuova costruzione, il PRGC stabilisce per ogni tipologia di intervento le modalità di applicazione di ulteriori specifiche disposizioni di carattere edilizio - urbanistico.

Art. 21 "Ristrutturazione urbanistica (RU)"

Costituisce ristrutturazione urbanistica (art. 13, 3° comma, lettera e), L.R. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera f) del D.P.R. 380/01) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre subordinati alla preventiva formazione di uno S.U.E.

Art. 22 "Conservazione (CC)"

Costituiscono interventi di "conservazione" ai sensi dall'art. 3bis del D.P.R. 380/01, gli interventi di seguito definiti. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Art. 23 "Suddivisione in zone e in aree urbanistiche"

L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" che, quando è necessario, sono a loro volta ulteriormente suddivise in sottozone urbanistiche. Le zone e le sottozone costituiscono raggruppamenti di "aree urbanistiche". Le zone sono individuate con apposita simbologia grafica sulle tavole di progetto (P.2) e con una sigla composta da lettere maiuscole e numero romano (ad es. BR.III); le sottozone si contraddistinguono con l'aggiunta di una lettera minuscola alla sigla della zona (ad es. BR.III/c); le aree rappresentano invece parti delle precedenti e sono individuate da un numero arabo (ad es. n° 2019).

Art. 24 "Classificazione delle zone urbanistiche"

Le zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale, raggruppate per destinazione d'uso prevalente, sono le seguenti:

Residenziali:

<u>IUA: Insediamenti urbani aventi carattere ambientale;</u>

BR.I: zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita;

BR.II: zona residenziale consolidata di impianto unitario (sottozona BR.II/p);

BR.III: zona residenziale parzialmente consolidata (sottozona BR.III/e);

BR.IV: zona residenziale consolidata di impianto rurale;

VP: zona destinata a verde privato in ambito urbano;

CR.I: zona residenziale di completamento edilizio;

CR.II: zona residenziale di completamento urbanistico;

CR.III zona residenziale di nuovo impianto;

TR: zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale; […]

Art. 26 "Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Antico nucleo centrale, Vettignè) – IUA"

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente due aree comprendenti insediamenti urbani aventi nel loro insieme carattere storico/artistico e/o paesaggistico ai sensi del punto 1, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77. Essi sono: l'Antico nucleo centrale di Santhià e la frazione di Vettignè. All'interno di esse sono individuate differenti zone determinate in relazione alla tipologia di impianto ed al livello di compromissione del tessuto edilizio. Con riferimento alla seguente tabella si individuano le seguenti zone:
A1.1 Aree di antica formazione del capoluogo, caratterizzata da un riconoscibile impianto originario, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
A1.2 Aree di antica formazione della frazione Vettignè, caratterizzata da un riconoscibile impianto originario, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
A2 Aree di antica formazione, compromesse da successivi interventi, finalizzate al riordino ed al rafforzamento del tessuto edilizio esistente;
A3 Aree caratterizzate dalla presenza di edifici di recente realizzazione e con caratteri discordanti rispetto a quelli del centro storico, finalizzate al ripristino in loco del tessuto edilizio caratterizzante il centro storico; il raggiungimento degli obiettivi è demandato ad interventi di sostituzione edilizia volti ad un riequilibrio delle densità edilizie esistenti in rapporto agli insediamenti residenziali circostanti.
Anche se compresi all'interno della zona I.U.A., le "aree ed infrastrutture per servizi pubblici" sono riconosciute per la loro specificità e come tali ricondotte alle disposizioni delle rispettive zone urbanistiche (zone S e F - artt. 47 e 48, zone TP art.45) fatte salve le eventuali specificazioni contenute dal presente articolo. Tutte le aree comprese nel centro storico, compresi gli spazi pubblici sono oggetto di attenzione e sono da tutelare.
Per tali insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

2. Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale.
All'interno di ciascuno dei due insediamenti il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:
- le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 52, 1 comma, lett. a);
- le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico e/o paesaggistico o documentario ai sensi del punto 2, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77, rispettivamente riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 52, 1 comma, lettere b), c).
A tutti gli edifici ed alle aree di pertinenza così indicati in cartografia di progetto si applicano le limitazioni di intervento edilizio e le disposizioni stabilite al successivo art. 52. Per il conseguimento dei documenti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi edilizi su edifici compresi nelle categorie di cui al precedente comma e puntualmente individuate in cartografia, è richiesto il rilascio preventivo di:
- Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per gli immobili di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 e per quelli già vincolati ai sensi della precedente normativa;

- parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio per gli interventi diretti esclusivamente sugli immobili e sui manufatti reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi degli artt. 24, della L.R. 56/77;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per i Piani di Recupero e della Commissione Locale per il Paesaggio, compresi all'interno delle aree A1.1, A1.2, A2 e A3 in applicazione dei disposti dell'art. 40, comma 8 della L.R. 56/77.

Le zone A1.1, A1.2, A2 e A3 sono individuate dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette zone il P.R.G.C. individua Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata per l'attuazione delle prescrizioni di Piano; all'interno di dette zone il Comune e gli aventi titolo possono proporre P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree dell'I.U.A. valgono i disposti dell'art. 14 della Legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'art. 27 della Legge 457/78.

3. Destinazioni d'uso.

Negli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso "Principali": r

"Compatibili": p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6.

A specificazione della destinazione residenziale "r" il Piano attribuisce alla realizzazione dei P.d.R. indicati in cartografia esplicite finalità di reperimento di quote di edilizia residenziale convenzionata sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i; è pertanto facoltà dell'amministrazione comunale individuare quote di edilizia economica popolare per il soddisfacimento dei fabbisogni comunali sulla base delle leggi vigenti. E' sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di venditae canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa Legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla Legge 10/77 contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti. E' consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purché sia verificata la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.). Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui alla lettera F) p.to 1 e p.to 2 del precedente art. 6 delle NTA. Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati al presente punto 2, alla data di adozione di Progetto Preliminare di P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole di progetto P 2.4 del P.R.G.C.

4. Interventi ammessi.

I tipi di intervento attuabili sugli edifici dell'I.U.A. sono solo quelli ammessi dalle "prescrizioni specifiche" definite per ogni singola zona, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-22 ed alla C.P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984, per gli interventi di:
- MO manutenzione ordinaria;
- MS manutenzione straordinaria;
- RT restauro;
- RS risanamento conservativo;
- RE ristrutturazione edilizia;
- SE sostituzione edilizia;

- DE demolizione;

senza aumento della volumetria esistente, indipendentemente dalle disposizioni eventualmente contenute negli artt. 14-22 fatta eccezione per gli incrementi “una tantum” ove espressamente ammessi. Nel caso di interventi in interi fabbricati volti ad una loro riqualificazione sono ammesse solo limitate variazioni dimensionali esclusivamente volte al raggiungimento delle altezze minime previste per i locali abitabili. La realizzazione di nuove costruzioni mediante interventi di completamento (CO) è regolamentata dalle “prescrizioni specifiche” di cui al successivo 15 comma. Al fine di meglio specificare le possibilità di intervento sul patrimonio edificato esistente e di salvaguardare gli aspetti caratteristici dell’ambiente edificato dei nuclei tradizionali, le tavole di P.R.G.C. segnalano puntualmente gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore storico, artistico o documentale o che siano riconosciuti in fase di redazione del P.R.G.C. come elementi ricorrenti, caratteristici del tessuto edilizio tradizionale per il riconoscimento dei quali ci si può richiamare l’Allegato F alla Relazione Illustrativa – elementi tipologici ed architettonici caratterizzanti il tessuto urbano e gli insediamenti rurali tradizionali. Limitatamente ai suddetti elementi evidenziati con apposita simbologia, indipendentemente dalla modalità di intervento assegnata all’edificio, è prescritto l’intervento di restauro (RT). Per le volte esistenti è sempre prescritto l’intervento di restauro (RT), in quanto considerate elementi di pregio anche se non puntualmente rilevate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. Lo stesso tipo di intervento è prescritto per i solai in legno decorati o costituenti soluzioni artistiche e tecnologiche particolari e/o tipiche delle tradizioni insediative locali.

5. Modalità d’intervento.

“L’intervento diretto” è la modalità ordinaria per l’attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nella zona I.U.A., eventualmente sottoposto ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalle leggi vigenti. Le “Prescrizioni Particolari” di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità quali il “Permesso Convenzionato” ed il S.U.E. (P.P./P.d.R. di iniziativa pubblica, P.d.R. di iniziativa

privata). Chiunque può sempre proporre nuovi P.d.R. e modificare l’estensione di quelli indicati dal P.R.G.C. non implica il ricorso ad una Variante Urbanistica ai sensi dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. In ogni caso, qualora le “Prescrizioni Particolari” prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 4 comma art. 49 della LR 56/77 s.m.i., il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi; qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all’imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati. In caso di interventi edilizi su interi edifici ricompresi in aree interessate da “obbligo di passaggio pubblico”, si dovrà assicurare un percorso pubblico la cui fruizione sarà regolamentata da apposita convenzione. La monetizzazione è sempre consentita per le attività residenziali, mentre per quelle terziarie/commerciali, gli interventi dovranno privilegiare soluzioni atte al reperimento di parcheggi pubblici; in fase di redazione del P.d.R. o di Permesso Convenzionato la dimostrata impossibilità di reperire aree a standard (in tutto o in parte) senza incidere negativamente sui caratteri ambientali della zona, consentirà la loro monetizzazione (nella medesima quantità) nella convenzione allegata al P.d.R.

6. Vincoli di facciata.

All’interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G.C. prescrive i seguenti tre tipi di vincolo di facciata:

A) Vincolo di filo fisso su spazio pubblico (vincolo di tipo “A”): non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui all’art.26 e riguarda (salvo diversa e specifica indicazione) solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto ad eccezione di eventuali Piani di Recupero, per i quali valgono le regole specifiche contenute nelle stesse. Vengono esclusi casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili-stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Si escludono inoltre i casi in cui, qualora il tipo di intervento assegnato agli edifici lo consenta, la modifica degli allineamenti esistenti sia indispensabile per adeguare le sezioni ed i tracciati viari; in tal caso il rilascio del Permesso sarà subordinato alla stipula di una apposita convenzione.
B) Vincolo della Legge compositiva di facciata (vincolo di tipo “B”): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici (o loro parti) e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità a tali piani. Qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell’edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, la Commissione Edilizia può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l’interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 30 cm), la eventuale presenza di portici e loggiati, la presenza eventuale di abbaini, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. Gli interventi edilizi su manufatti quali muri di contenimento o terrapieni (quali ad esempio la formazione di accessi pedonali e carrai) possono essere effettuati purché sia garantito il mantenimento del loro aspetto formale originario, nell’utilizzo di materiali coerenti con quelli preesistenti e con le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
C) Vincolo di facciata (vincolo di tipo “C”): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali non è consentita la demolizione e la sopraelevazione della quota di imposta del tetto. La facciata dovrà pertanto essere mantenuta nel suo assetto compositivo nei suoi materiali da costruzione e nelle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. Pertanto riguarda le facciate o i manufatti di edifici per i quali si sono riconosciuti contenuti qualitativi che devono essere salvaguardati e qualificati in sede di intervento. In caso di intervento su tali facciate si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- mantenimento della trama, delle dimensioni e tipologie delle finestre, dei balconi e relative ringhiere, delle decorazioni (quali dipinti murari, cornici, lesene, ecc.), dei portici e della tipologia del rivestimento murario della facciata;
- le aperture al piano terreno, sia in affaccio diretto su spazio pubblico che internamente ad un portico, dovranno essere mantenute e, ove possibile, ricondotte alla tipologia tipica riconosciuta per il fabbricato;
- non sono consentiti modifiche dell’altezza del cornicione e/o del filo di gronda, ad eccezione di quei fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia “Edifici per cui è ammessa la sopraelevazione”; in ogni caso è consentita la modifica della pendenza delle falde del tetto al fine di recuperare ad uso abitativo il sottotetto, sempre che la nuova pendenza risulti compatibile con i caratteri compositivi dell’edificio oggetto dell’intervento;

- è consentita la realizzazione di lucernari o abbaini, posti in asse con le finestre della facciata; in deroga a quanto prescritto al successivo comma 8, gli abbaini dovranno essere realizzati in numero equivalente alle finestre, con proporzioni congrue ai caratteri compositivi riconosciuti per il fabbricato.

Le predette prescrizioni relative agli interventi su facciate vincolate possono essere superate, previa acquisizione di parere da parte della Commissione locale per il paesaggio che riconosca soluzioni architettoniche alternative adeguate ad ogni caso specifico, ed in particolar modo in presenza di interventi promossi dal Comune o da altri enti pubblici. Il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto, predisposti secondo quanto previsto al successivo art. 52, corredati da un rilievo dello stato di fatto ad adeguata scala, a firma di professionista abilitato, e da una dettagliata documentazione fotografica. Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio, alle quali non devono essere applicate le prescrizioni relative il vincolo di facciata, nonché le relazioni della facciata in oggetto con l'ambiente e gli edifici circostanti.

7. Conservazione degli elementi architettonici di pregio e degli elementi ricorrenti della tradizione insediativa.

La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto per l'edificio, la presenza di elementi tipologici e architettonici che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e/o recuperati. Essi sono portici, portali, androni, scale, volte, logge, altane, balconi, torri, altri manufatti di pregio come meridiane, targhe, affreschi, fregi, cornici, ecc. dei quali alcuni esempi sono riportati nell'allegato F alla Relazione illustrativa – "Elementi tipologici ed architettonici caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale". Per questi elementi il recupero si attua esclusivamente mediante interventi di Restauro (RT) e Risanamento conservativo (RC) indipendentemente dal tipo di intervento edilizio previsto sulle altre parti dell'edificio. Analogamente si opererà per quegli elementi che, pur non essendo puntualmente rilevati dal Piano, dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica predisposta in sede di richiesta di permesso di costruire. E' compito del proponente l'intervento indicare l'esatta ubicazione dei manufatti ed eventualmente dimostrarne l'assenza nell'ambito oggetto di intervento edilizio. In caso di incertezza circa la presenza o meno, o l'esatta collocazione, degli elementi sopracitati, spetta all'Amministrazione il compito di verificare mediante rilievo sul sito. In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata negli elaborati di progetto, i quali devono obbligatoriamente comprendere un rilievo asseverato alla scala 1:50 dello stato di fatto e dettagliata documentazione fotografica come dal successivo p.to 11 del presente articolo.

8. Sottotetti.

Nel rispetto dei tipi di intervento ammessi su ogni singolo fabbricato, si rimanda al successivo art. 50. Abbaini e balconcini sono ammessi dove risultano già presenti; il loro inserimento su edifici che ne sono privi è subordinato al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio. Qualora si ricorra all'apertura di nuovi abbaini questi dovranno essere rispettate le seguenti regole:

- i materiali, la forma e le finiture utilizzate dovranno risultare coerenti con il fabbricato;
- l'abbaino deve avere una larghezza inferiore a 1,50 m;
- essere collocati in asse alle finestre della facciata al fine di salvaguardare gli aspetti compositivi di facciata e/o ad un interasse non inferiore a 4,00 m.

Verso gli spazi privati le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,00 m e tra di loro distanziati di non meno di 4,00 m.

9. Edifici pertinenziali, bassi fabbricati, tettoie provvisorie.
I manufatti esistenti sono regolamentati dalle seguenti disposizioni. Per i bassi fabbricati il P.RG.C. privilegia il mantenimento dell'attività pertinenziale preesistente, con particolare riferimento al rimessaggio di autoveicoli. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso a favore di quella residenziale, terziaria, commerciale e artigianale (purché compatibile con la residenza), fermi restando quanto precisato al precedente terzo comma, è subordinato alle seguenti condizioni:
- l'edificio deve risultare servito da un accesso carraio sufficiente al passaggio di autovetture;
- sia richiesto il reperimento dei parcheggi pertinenziali secondo quanto prescritto al successivo art.49;
- l'edificio non risulti già destinato a box auto con dimensioni (altezza, larghezza e profondità) compatibili con tale utilizzo; in caso di parziale utilizzo come box auto, il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso solo per la quota non destinata a tale uso. In ogni caso il riuso di edifici pertinenziali non può ridurre la dotazione dei posti auto preesistenti;
Le tettoie presenti possono essere mantenute intervenendo con manutenzione ordinaria e straordinaria se non contrastano con le finalità dei tipi di intervento, e se tali manufatti risultano regolarmente assentiti o condonati, mentre le tettoie provvisorie (quali manufatti di scarsa consistenza prevalentemente degradati) dovranno essere eliminati in concomitanza ad interventi edilizi su interi fabbricati di cui risultino pertinenza. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici pertinenziali: si ammette la ricostruzione, anche su altro sedime e forma, degli edifici accessori destinati a box auto/parcheggio pertinenziale esistenti, in ambito di PdR, condizionata al miglioramento delle caratteristiche estetiche e di inserimento nel contesto.

10. Parcheggi privati.
Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate dal successivo art.49. In tutti gli altri casi la realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa purché reperiti:
- in strutture esistenti di pertinenza;
- ai piani terreni dei fabbricati principali; in questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di Legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare
l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico, con esclusione di accesso diretto dalla via pubblica in assenza di opportuno accesso veicolare;
- in struttura interrata, all'interno del lotto fondiario;
- tramite asservimento su altre aree pertinenziali.
Gli spazi all'aperto, eventualmente sistemati a parcheggio, devono essere realizzati con sistemi che garantiscano la semipermeabilità della superficie alle acque meteoriche.

11. Caratteri compositivi e requisiti morfologici degli edifici.
Le zone IUA presentano una omogeneità e una uniformità complessiva dei caratteri compositivi che il P.R.G.C. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione. Le scale esterne sono ammesse solamente per l'accesso al secondo piano f.t. e purché compatibili con i caratteri architettonici tradizionali. Con riferimento all'Allegato F alla Relazione Illustrativa, ad integrazione di quanto già precisato ai precedenti commi 4, 6 e 7 del presente articolo, si richiamano, in sede di progettazione edilizia per tutti i tipi di intervento e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali, il rispetto delle prescrizioni di cui agli

articoli 32, 33 bis e 52 del Regolamento Edilizio di Santhià. Su edifici segnalati nella tavola P2.4/1 come “edifici principali incongrui”, gli interventi fino alla RE.II potranno essere realizzati utilizzando soluzioni idonee al carattere compositivo dell’edificio in oggetto, differenti da quelle riportate nel presente comma. Tali soluzioni dovranno essere adeguatamente motivate e sottoposte ad insindacabile giudizio dell’Amministrazione Comunale.

12. Ruderi. Sui ruderi, così come definiti dal punto 17 dell’Art. 4 delle presenti norme, compresi negli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale – I.U.A. di cui al presente articolo, sono ammessi interventi di ricostruzione mediante l’esecuzione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali, desumibili da informazioni storiche e/o dallo stato attuale dei fabbricati medesimi, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Nei casi in cui lo stato attuale dei ruderi non consenta di desumere i relativi elementi tipologici, formali/strutturali, o non presentino le condizioni di cui all’art. 4, p.to 17, gli interventi di ricostruzione non sono ammessi ed il sedime del fabbricato costituisce area verde inedificabile (VI). Detti interventi sono sempre ammessi sempreché sussistano la strada pubblica, anche soltanto pedonale, e l’acquedotto pubblico o consortile. Qualora sussistano le condizioni di cui sopra la ricostruzione dovrà avvenire in modo fedele rispetto alle caratteristiche originarie del fabbricato. Se queste ultime non possono essere accertate dovranno essere seguiti i seguenti criteri:
a) se il rudere si presenta con strutture murarie perimetrali che siano testimoni dell’originaria consistenza volumetrica, l’edificio ricostruito avrà:
- perimetro corrispondente a quello originario;
- numero di piani pari all’esistente e comunque contenuto nell’altezza originaria, salvo diverse prescrizioni normative per il singolo edificio;
- altezza in gronda corrispondente a quella originaria o, nel caso di evidenti piani residenziali preesistenti, sottoposta ad innalzamento per l’adeguamento dei vani interni ai minimi di altezza, salvo specifica diversa indicazione di P.R.G.;
- pendenza della copertura conforme alla preesistente o a quella media degli edifici originari del nucleo abitato o eventualmente degli edifici adiacenti;
b) se il rudere presenta elementi che testimoniano il suo perimetro ma non la sua altezza originaria, verrà ricostruito con un’altezza ed un numero di piani limitato a quello denunciato da eventuali elementi di appoggio o incastri di solai, e comunque con non più di due piani f.t. salvo diverse prescrizioni normative per il singolo edificio;
c) se il rudere conserva solo tracce di murature perimetrali senza elementi che testimonino la sua altezza originaria, ma sufficienti a stabilire il suo perimetro originario, l’edificio da ricostruire avrà:
- perimetro corrispondente a quello originario, salvo specifica indicazione di nuovi allineamenti prescritti sulle tavole di Piano;
- numero di piani non superiore ad uno ed altezza massima del colmo di metri 5,50, salvo diverse indicazioni del P.R.G. per il singolo edificio;
- pendenza della copertura conforme a quella media degli edifici originari del nucleo abitato o, se ricostruito in aderenza ad edifici esistenti, corrispondenti a quella della loro copertura.
In tutti i casi di ricostruzione dovranno, inoltre, essere rispettate tutte le altre norme generali e di zona previste per il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali ed in particolare le prescrizioni normative di cui al p.to 9) del presente articolo. Ogni caso particolare, non contemplato nei suddetti punti, verrà esaminato dalla Commissione Edilizia in via analogica nel rispetto degli intendimenti generali di salvaguardia dell’ambiente e della tradizione insediativa locale.

13. AAP – “Ambito di approfondimento progettuale”.
Il Nuovo P.R.G.C. ha individuato sulla tavola di Progetto relativa al Centro Storico P2.4/1 “Planimetria di progetto: zona IUA” e sulla tavola di Progetto relativa a Vettignè P2.4/2 “Planimetria di progetto: zona IUA – Vettignè” dei perimetri classificati come AAP – “Ambito di approfondimento progettuale” relativi a porzioni di edificato interessanti edifici ritenuti di interesse e per i quali l’Amministrazione Comunale ha sviluppato soluzioni progettuali specifiche ed ha predisposto le Schede d’Area AAP1, AAP2 e AAP3 contenute nell’elaborato P3.2.

14. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

15. Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi e valide per la zona I.U.A., si integrano con le seguenti prescrizioni particolari di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.
1) A1.1 - Aree dell’I.U.A. a prevalente destinazione residenziale - Capoluogo
Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:
- tipi d’intervento: MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE. Gli interventi RE.III e SE sono ammissibili per i fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia “Edifici principali degradati”. Gli interventi di RE.III, SE e CO sono consentiti nelle aree soggette ad attuazione tramite Piano di Recupero (P.d.R.). L’intervento di AE è ammissibile solo per i completamenti delle cortine edilizie. L’intervento di DE è ammesso solo per l’eliminazione degli elementi deturpanti;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE; permesso convenzionato per gli interventi di RE.III, AE e SE; P.d.R. per interventi oltre RS su interi fabbricati; P.d.R. per interventi di RE.I e RE.II su volumi edilizi eccedenti i 3.000 mc;
- parametri: riferimento alle disposizioni di carattere generale;
- altezza massima: riferimento alle disposizioni di carattere generale;
Ulteriori prescrizioni:
* reperimento degli standard: i permessi convenzionati e i P.d.R. (Tav. P2.4/1) monetizzano gli standard relativi agli incrementi di volumetria;
* gli interventi di AE per il completamento delle cortine edilizie esistenti sui fronti stradali si attuano secondo le seguenti modalità:
- altezza massima pari a quella di edifici confinanti più alti con il limite di 1 piano aggiuntivo; l’innalzamento potrà essere autorizzato solamente qualora l’intervento realizzi l’allineamento del filo di gronda di almeno uno dei due fabbricati adiacenti, sia in altezza sia in sporto;
- innalzamento dell’imposta della falda del tetto tale da consentire il recupero del sottotetto fino ad un massimo di un piano aggiuntivo all’esistente;
- allineamento della nuova parte di facciata con quella preesistente;
- il citato innalzamento della cortina dovrà limitarsi alla sola porzione di fabbricato il cui fronte si attesta direttamente sulla strada pubblica;
* in caso di interventi di SE, l’altezza massima consentita dovrà essere pari a quella esistente o in alternativa non superiore a 4 piani fuori terra: in tal caso, si dovrà allineare il nuovo filo di gronda a quello di almeno uno dei fabbricati attigui aventi più di 2 piani fuori terra.
* Per gli edifici individuati sulle tavole di progetto con la simbologia “Edifici principali degradati”, se caratterizzati da densità edilizia inferiore a 0,25 mq/mq calcolata sulla consistenza edificata esistente in relazione al lotto di pertinenza, si ammette un ampliamento una tantum pari al 20% della volumetria esistente da utilizzare per l’ampliamento dello stesso. Questa integrazione del

fabbricato esistente è ammessa nel rispetto delle aree cortilizie e salvaguardano i giardini o spazi esistenti.
2) A1.2 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale – frazione Vettignè
Gli interventi devono rispettare i seguenti disposizioni: si rimanda alle disposizioni della sottozona A1.1.
Ulteriori prescrizioni:
* si rimanda alle disposizioni della sottozona A1.1;
* in caso di interventi di SE, l'altezza massima consentita dovrà essere pari a quella esistente o in alternativa non superiore a 3 piani fuori terra: in tal caso, si dovrà allineare il nuovo filo di gronda a quello di almeno uno dei fabbricati attigui aventi più di 2 piani fuori terra.
3) A2 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da recuperare
Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:
- tipi d'intervento: si rimanda alle disposizioni della zona A1.1; sono ammessi interventi di RE.III e AE estesi ad interi edifici se previsti in attuazione di P.d.R.;
- modalità di intervento: si rimanda alle disposizioni della zona A1.1; P.d.R. per intervenire con RE.III e AE estesi ad interi edifici;
- parametri: si rimanda alle disposizioni della zona A1.1; con P.d.R. è ammesso ampliare i fabbricati oggetto di intervento del 10% dei volumi esistenti;
- altezza massima: si rimanda alle disposizioni della zona A1.1;
Ulteriori prescrizioni:
* si rimanda alle disposizioni della zona A1.1;
* gli interventi mediante P.d.R. sono un'opzione aggiuntiva per le aree A2; detti P.d.R. di iniziativa privata sono accoglibili dal Comune solo se comprendono fronti su strade pubbliche significativi e caratterizzati da forme regolari. Il P.R.G.C. incentiva la realizzazione dei suddetti P.d.R. assegnando convenzionalmente, un incremento di volumetria del 10% da realizzare in loco.
4) A3 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale di integrazione
Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:
- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I.; gli interventi SE e DE sono ammissibili solo mediante formazione di P.d.R. (elab. P3.2);
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I; P.d.R. per interventi di SE e DE;
- parametri: riferimento alle disposizioni di carattere generale;
- altezza massima: riferimento alle disposizioni di carattere generale;
Ulteriori prescrizioni:
* intervenire mediante P.d.R. è un'opzione aggiuntiva al mantenimento degli edifici esistenti.

Art. 51 "Individuazione, classificazione e tutela dei beni culturali e ambientali"
Fermo restando l'individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale come zona I.U.A. e già normati al precedente Art. 26, in applicazione dell'Art. 24 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua sul restante territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:
1) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico. In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui:
- agli articoli 2, 3, 5 e 21 della Legge 1089 del 1 giugno 1939;
- al D.Lgs. 42/2004, ivi comprese le pertinenze ambientali individuate e perimetrate ai sensi delle leggi medesime.

2) manufatti isolati e singoli edifici civili e rurali (cascine), aventi valore storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77;
3) aree di interesse paesaggistico ambientale, quali le fasce fluviali, le aree boscate e le aree agricole di salvaguardia ambientale;
4) Beni culturali di interesse archeologico e documentario: la viabilità storico-francigena, il sistema dei canali irrigui, le cascine, le zone archeologiche accertate, con riferimento dagli elaborati del PTCP della Provincia di Vercelli.
La classificazione in base alla precedente suddivisione degli immobili, delle aree, ed i conseguenti interventi edilizi ammessi sugli stessi, sono definiti da quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche, con i limiti di cui ai successivi artt. 52, 53 e 54 tenuto conto delle normative vigente e delle indicazioni contenute negli elaborati del PTCP di Vercelli sulla base di sopralluoghi per le opportune valutazioni visive.

- **Allegato tecnico AT4.2 “Schede dei beni culturali, architettonici, urbanistici e archeologici”** scala 1: 4000

La carta (Fig. 49) è il risultato dell’elaborazione svolta a partire dalle schede dell’allegato AT4.2 sulle differenti tipologie di beni presenti sul territorio comunale; nel centro storico non sono presenti tutte le tipologie individuate sull’intero territorio comunale.

Nell’allegato è presente un elenco di tutti i beni in cui sono riportati: la denominazione, l’indirizzo, i riferimenti catastali (se presenti), il riferimento normativo previsto nei piani sovraordinati (in questo caso il PTCP). Successivamente vengono analizzate ad uno ad uno i diversi beni culturali attraverso delle schede illustrative con dettagli ed informazioni sul nome dell’edificio, posizione sul territorio comunale e foto del bene allo stato attuale (Fig. 50).

Oltre alle tipologie presenti nel centro storico, ovvero: beni tutelati con provvedimento espresso ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., beni segnalati dalla Soprintendenza, beni art. 24 L.R. 56/77 storico-artistico; sono presenti anche beni art. 24 L.R. 56/77 paesaggistico o documentario e beni archeologici. I primi fanno riferimento alle cascine presenti sul territorio comunale, i secondi a zone archeologiche accertate ed a zone in cui sono presenti resti di strutture antiche.

A mio avviso si sarebbe dovuto provare ad ampliare il numero di beni da tutelare, considerando ad esempio alcuni edifici con facciate in cui sono presenti affreschi, decorazioni degne di nota o altri elementi di pregio (aspetto evidenziato nelle norme di attuazione, che differenziano ben tre tipi di vincolo di facciata, e nella Tavola di piano P2.4/1 “Planimetria di progetto: zona IUA”).

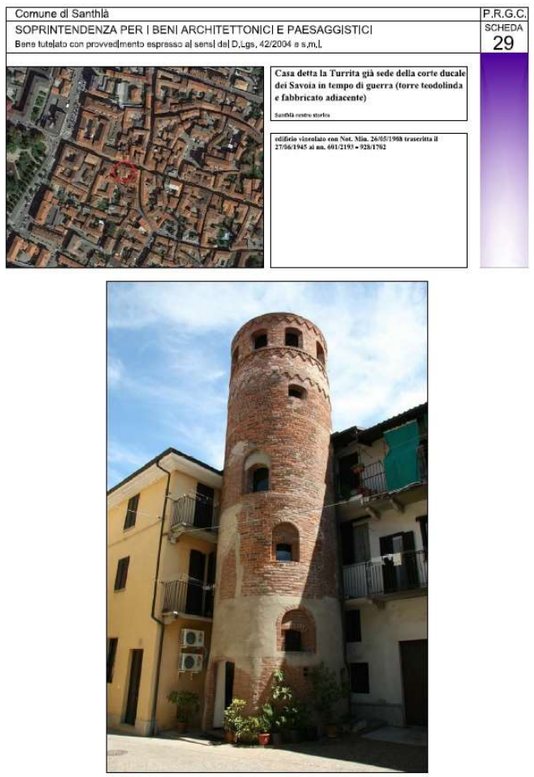


Figura 50_Estratto dell'allegato AT4.2 (Fonte: Allegati tecnici di piano regolatore)

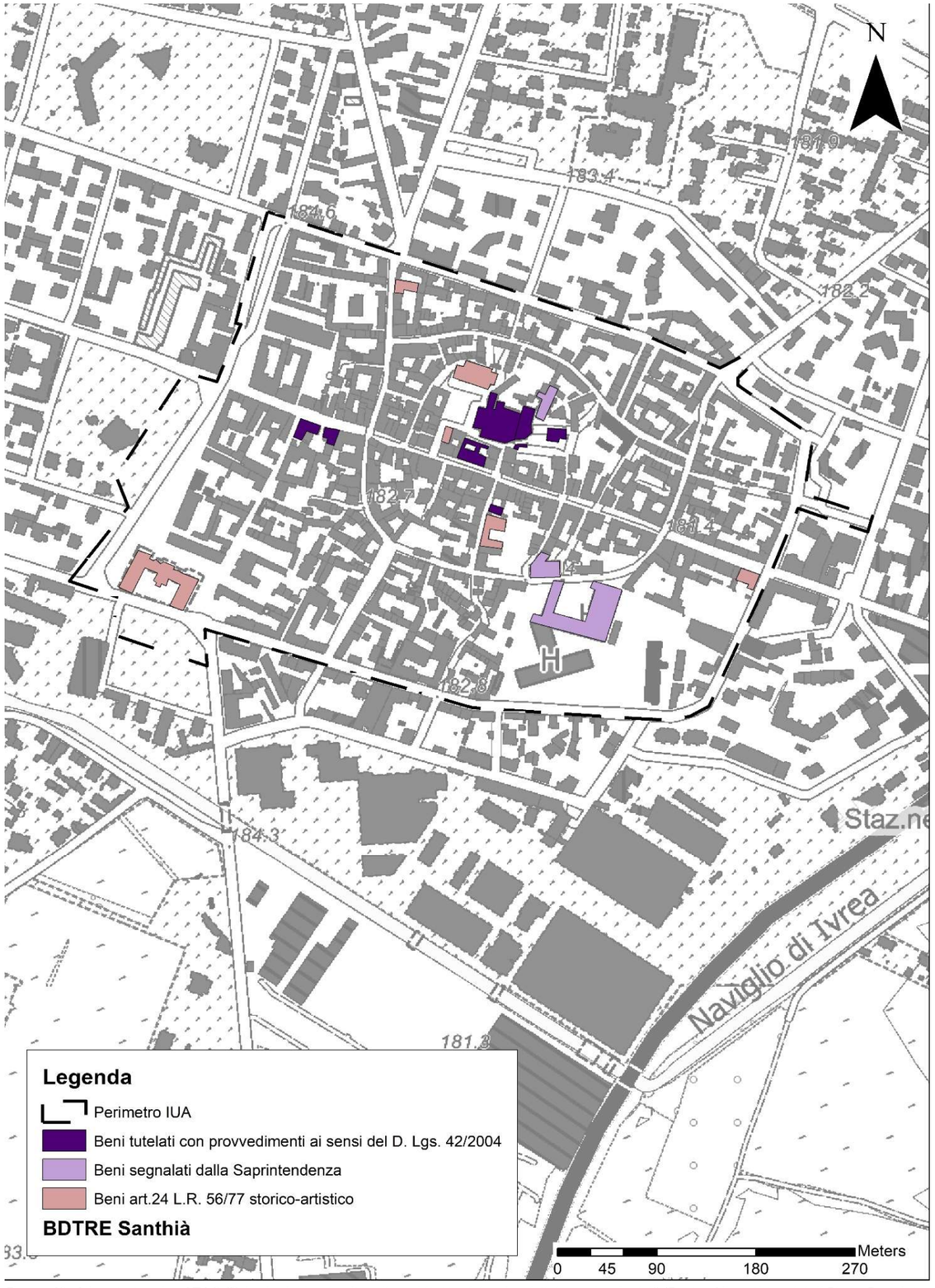


Figura 49_Allegato tecnico AT4.2 “Schede dei beni culturali, architettonici, urbanistici e archeologici” (Fonte: Allegati tecnici di Piano Regolatore)

Proposte e riflessioni

In questo caso, diverso dai precedenti, ci si trova di fronte ad un piano recente, in cui gran parte del materiale è presente in formato digitale e condiviso con i cittadini sul portale del comune. Il piano è anche in coerenza con le ultime normative e direttive regionali, tra cui il PPR.

Detto ciò si sono ravvisate diverse problematiche:

- la scarsa collaborazione dei tecnici comunali. Non è stato possibile ottenere nessun tipo di dato in formato né digitale, né cartaceo, nonostante avessi preso un appuntamento, la giustificazione è stata la mancanza di conoscenza diretta del piano dal momento che sono stati assunti successivamente al 2018;
- la mancanza, non si è capito se per poca collaborazione o per reale impossibilità, di accesso ai documenti del piano regolatore precedente, dal quale non si è potuto avere nessun dato o informazione;
- la grave mancanza di tutti i documenti di studio ed analisi di preparazione al piano, questa parte del lavoro è stata svolta da uno studio esterno con a capo dei lavori l'ingegnere Giorgio Sandrone che a detta dei tecnici comunali ha conservato il lavoro senza dare al comune una copia;
- la scarsità di tavole ed elaborati sul centro storico volti ad identificare diversi aspetti dello stato di fatto, sono presenti solamente una tavola sui progetti da attuare nella zona IUA e una schedatura dei beni culturali, architettonici ed urbanistici a livello comunale. Questo in parte può essere dovuto al fatto che non essendo stato adoperato un ricorso alla variante non si è reso necessario svolgere ulteriori indagini di approfondimento. Un ulteriore possibile motivo che giustifichi tale situazione può essere attribuito al fatto che tutte le previsioni del piano precedente degli anni '80 abbiano ricevuto completa attuazione.

Si spera che in futuro il comune sarà più collaborativo nel fornire materiale richiesto e che si prenda carico di reperire presso lo studio Mellano copia degli studi di analisi e conoscenza svolti per definire gli obbiettivi del piano. Si auspica anche un adeguamento vero e proprio al Piano Paesaggistico, nonostante il buon lavoro svolto nella fase sperimentale per una verifica di coerenza.

4 – Il confronto tra i casi studio e i risultati ottenuti

Il capitolo conclusivo verterà su un confronto tra i tre casi studio analizzati in precedenza: Avigliana, Carmagnola e Santhià.

La prima parte tratterà la creazione di diverse schede di confronto nelle quali si compareranno, sulla base di alcuni criteri metodologici, i diversi contenuti storici e patrimoniali sottesi alla stesura dei Piani Regolatori. In ordine verranno confrontati gli studi di analisi del piano, il contenuto della relazione illustrativa, le norme di attuazione e le tavole di piano. Successivamente a questa comparazione si cercherà di fare emergere in un primo momento alcune riflessioni in merito a pratiche positive o negative riscontrate.

Dal momento che la situazione attuale di emergenza non permette facili spostamenti si è voluto porre attenzione sulla facilità di reperimento dei dati in formato digitale sui siti comunali e la presenza o meno di tutti gli elaborati del Piano Regolatore.

Il passaggio successivo sarà unire tutte queste informazioni in una tabella di confronto generale così da poter fare emergere immediatamente le diversità ed i punti in comune.

Infine saranno presentate le considerazioni finali, le conclusioni del lavoro e alcune proposte personali.

4.1 Il criterio utilizzato: le schede di confronto sui metodi di studio dei centri storici

Il confronto verrà suddiviso in diversi paragrafi, con al loro interno differenti questioni. Il criterio utilizzato per definire gli argomenti su cui basare il confronto è stato quello di selezionare, alla luce di quanto riscontrato effettivamente nei diversi piani regolatori, alcuni aspetti ritenuti importanti e necessari che dovrebbero essere presenti in ognuno di essi.

I diversi argomenti sono stati raggruppati in gruppi, come di seguito riportato:

- gli studi di preparazione al piano: si prendono in considerazione tutti gli elaborati relativi alle analisi di conoscenza ed agli studi sullo stato di fatto del centro storico;

- gli obiettivi del Piano Regolatore Generale e la relazione illustrativa: si riportano gli obiettivi generali del piano e se presenti quelli relativi al centro storico, vengono riportati alcuni contenuti della relazione illustrativa;

- le norme tecniche di attuazione: si cercano nessi tra le modalità di intervento ammesse, le destinazioni d'uso e le diverse tipologie di edificio;

- le modalità di attuazione del piano: si illustrano i piani esecutivi e gli strumenti mediante i quali si intendono attuare gli obiettivi previsti per il centro storico;

- riflessioni conclusive: si cerca di tirare le somme di quanto emerso nelle schede di confronto e si riportano alcune considerazioni sulla facilità di reperimento dei dati e sullo stato di avanzamento del processo di adeguamento al PPR.

4.1.1 Gli studi di preparazione al piano

1. *Piano Regolatore vigente*

Viene illustrata la situazione degli strumenti urbanistici attualmente in vigore.

Avigliana	PRGC approvato con D.G.R. n. 44-42736 del 30/01/1995 Variante parziale al PRGC relativo al centro storico approvata con D.G.R. n. 8-27024 del 28/06/1999
Carmagnola	PRGC approvato DD.P.G.R. n. 628 del 28/01/1981 Variante generale al PRGC approvata con D.G.R. n. 21-25536 del 28/09/1998
Santhià	PRGC approvato con D.C.C. n. 2 del 26/03/2018

Si può notare come i primi due piani siano abbastanza vecchi dal punto di vista temporale, in quanto risalgono a più di 20 anni fa.

Il comune di Avigliana ha un Piano Regolatore approvato nel 1995 a cui è immediatamente seguita una variante parziale al centro storico.

Il comune di Carmagnola nello specifico ha un piano degli anni ’80 e la Variante Generale del 1998 che interessa tutto il territorio comunale, di cui costituisce parte integrante del piano l’allegato A “Disciplina degli interventi per il recupero urbanistico ed edilizio del centro storico. Area Normativa a1 del progetto generale".

In entrambi i casi servirebbe la stesura di un nuovo Piano Regolatore Generale, che incorpori le diverse varianti realizzate negli anni, che si aggiorni alla normativa recente ed ai nuovi strumenti di pianificazione sovralocale come ad esempio il Piano Paesaggistico Regionale del 2017. La creazione di un nuovo piano è necessaria anche per rispondere ai nuovi problemi della città ed orientare strategie e sviluppi futuri alla luce delle nuove dinamiche in atto a livello comunale che certamente sono diverse da quelle evidenziate molti anni fa.

Il comune di Santhià invece ha un piano molto recente, datato 2018. Il precedente, era un piano Intercomunale costituito da Santhià ed i comuni circostanti: Crova, Salasco e Tronzano. Temporalmente è dello stesso periodo dei precedenti infatti risulta adottato D.G.R. n. 27-27729 del 06/09/1993, purtroppo di questo piano non si è riusciti a trovarne traccia nemmeno in Comune, sono presenti solamente sul sito comunale alcune carte del territorio comunale, un allegato con la planimetria particolareggiata del centro storico e le norme di attuazione. Tale piano ha subito nel corso degli anni diverse varianti parziali tra cui la “Variante parziale n.4, approvata con D.C.C. n. 20 del 04/07/2006, relativa ad un ambito del Centro Storico da subordinare a Piani di Recupero ed a una integrazione normativa alle NT del CS”. Non è stato possibile reperire i contenuti di tale variante.

2. Analisi sullo stato di fatto

Si illustrano le analisi sullo stato di fatto per comprendere le modalità ed i criteri con cui si è osservato il territorio comunale ed il centro storico.

Avigliana	Sono state realizzate analisi sulle caratteristiche di impianto e di manutenzione di ogni edificio all'interno del perimetro normativo del centro storico, sulla sua condizione igienico funzionale e le destinazioni d'uso[245], inoltre si calcolano gli alloggi non occupati disponibili e si sono condotte analisi demografiche. Si sono individuati i beni culturali e le differenti tipologie di impianto di edifici, le diverse destinazioni d'uso al fine di individuare le corrette modalità di intervento
Carmagnola	Vengono fatte diverse analisi sulle caratteristiche demografiche e sul processo di crescita, sul fabbisogno di edilizia residenziale, sullo stato di fatto degli insediamenti esistenti, sulle condizioni abitative, sulla struttura delle attività economiche, sulle consistenze immobiliari in atto, sulla individuazione di beni culturali
Santhià	Gli studi di analisi del piano non sono presenti all'ufficio tecnico, dalla relazione illustrativa emerge come vengono analizzati elementi architettonici caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale e come siano individuati i beni culturali. Sono state effettuate indagini sull'andamento demografico, l'uso del suolo e stato di fatto dell'intero territorio comunale senza alcune precisazioni dettagliata riguardo il centro storico

Il comune di Carmagnola e quello di Avigliana presentano analisi molto dettagliate riguardo il centro storico perché i loro piani prevedono una variante che interessa tale area, il comune di Santhià invece considera tale area all'interno del Piano Regolatore generale e quindi non ha ricevuto attenzioni particolari. Nei primi due comuni le analisi sono complete ed esaustive. Vengono riportate informazioni relative alle condizioni strutturali ed igieniche dell'edificato, presenza di edifici tutelati e vincolati, le differenti destinazioni d'uso, viene rappresentato l'ordinamento delle proprietà, dotazione di attrezzature e servizi pubblici e privati. Nel comune di Santhià non sono presenti tali informazioni perché sono rimaste a coloro che hanno realizzato gli studi di analisi.

Personalmente avrei inserito nel comune di Avigliana ed in quello di Santhià una tavola, presente nel comune di Carmagnola, sulla storia urbana volta ad identificare l'epoca di costruzione degli edifici.

[245] Nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale Piemontese 56/77, *Tutela ed uso del suolo*, art. 12 *Contenuti del Piano Regolatore generale*
«valutare le esigenze di sviluppo degli insediamenti residenziali, indicando la quota che può essere soddisfatta con il recupero del patrimonio edilizio esistente […]».
Il comune di Avigliana cerca di contenere nuovo consumo di suolo insediando i nuovi abitanti previsti dal piano nelle zone del centro storico dopo averne garantito un corretto recupero.

3. *Criteri ed approcci utilizzati nelle analisi dell'edificato*

Si è cercato di analizzare il metodo utilizzato per classificare l'edificato nei diversi piani regolatori. È emerso come tutti e tre i piani utilizzano un approccio tipologico con alcune differenze.

Avigliana	Tipologie edilizie
Carmagnola	Tipologie abitative
Santhià	Tipologie edilizie

Il comune di Avigliana individua nella tavola I1 "Analisi della consistenza dell'edificato" una serie di informazioni relative al singolo edificio tra cui la sua tipologia edilizia. Essa viene ripresa nell'allegato I2 "Caratteri tipologici" in cui è presente una raffigurazione grafica dell'edifico ed anche una distinzione per unità di suolo. Tra le tipologie dell'edificio si distinguono:
- edificio di origine rurale, con apparati strutturali in muratura e/o pietra in cui si possono riconoscere alcuni caratteri originali;
- edifico prospettante su corte, con caratteri originali o che ha subito trasformazioni;
- facente parte di cortina edilizia di antico impianto;
- emergenze monumentali isolate, edifici isolati, edifici speciali;
- edifico residenziale e/o casa da reddito;
- edificio che ha subito trasformazioni tali da rendere non più riconoscibili gli elementi originari;
- edificio di recente costruzione.

Il comune di Carmagnola presenta delle informazioni relative alla tipologia di edifici presenti nella zona a1 nel "Catalogo degli immobili censiti in antichi catasti", gli immobili vengono suddivisi per valore storico-ambientale, valore ambientale documentario e interesse tipologico, vengono inoltre prescritti interventi per la loro valorizzazione. Di tale documento però non si è trovato nella consultazione presso il comune. Nelle norme di attuazione però all'art. 10.1.6. "Archetipi storici di impianto e coerenza tipologica" si trova una classificazione di tipologie di edificio individuate però negli ambiti a2 ed a3 che sono classificati lo stesso come insediamenti urbani di antico impianto; tali tipologie sono:
- schiera semplice;
- schiera doppia;
- corte aperta;
- corte chiusa;
- blocco isolato;
- blocco su strada;

- a villa;
- a “elle”.

Nel comune di Santhià le informazioni sulle tipologie edilizie fanno riferimento all’allegato At 5.2 “Schede quantitative e descrittive del patrimonio edilizio esistente”, vengono considerate diverse tipologie edilizie:
-edificio in cortina;
- edificio isolato;
- villa;
- basso fabbricato;
- tettoia;
- capannone;
- chiesa;
- travata;
- edificio a schiera;
- serre;
- servizio esterno;
- torre campanile;
- pilone votivo;
- cascina;
- altri manufatti.

Non sono riportati in nessun documento consultato i criteri che abbiano portato alle distinzioni delle sopracitate tipologie, si è provato a desumerlo in base al materiale a disposizione. Avigliana sembra effettuare una distinzione legata alle tipologie edilizie di origine antica a cui vengono poi aggiunti gli edifici di recente costruzione. Carmagnola sembra effettuare una suddivisione in tipologie abitative distinguendole in base al loro impianto architettonico. Santhià utilizza una suddivisione in base a tipologie edilizie con maggiore dettaglio avvalendosi di termini moderni e dell’inserimento di alcune funzioni per distinguere gli edifici non residenziali. Non si sono ravvisati legami tra la distinzione tipologica dell’edificato e la scelta degli interventi da attuare.

4. Terminologia utilizzata

Come è emerso in precedenza il termine "centro storico" è stato coniato verso la metà del XX secolo, in precedenza si utilizzava un lessico differente per rappresentare tale porzione di città. Tutti i suddetti piani sono, come si è detto, posteriori a tale data e collocati in un periodo in cui tale concetto si è radicato nel gergo tecnico.

Avigliana	Nella relazione illustrativa e nelle tavole di piano si parla di patrimonio edilizio di antico impianto. Si usa anche il termine centro storico nelle norme di attuazione quando si parla di aree suddivise dal Piano Regolatore in Aa, Ab, Ac, ovvero aree prevalentemente residenziali avente carattere storico-artistico, ambientale e documentario. Anche nelle legende delle tavole invece viene utilizzato il termine "perimetrazione delle aree urbanistiche Aa, Ab, Ac"
Carmagnola	Si utilizza il termine centro storico in tutti gli allegati consultati: dalla relazione illustrativa, alle norme tecniche di attuazione, alla legenda delle tavole di piano. Non sono stati ravvisati altri termini
Santhià	Viene utilizzato il termine centro storico nella relazione illustrativa, nelle norme di attuazione e nella legenda delle carte invece, per identificare tale area, si usa il termine insediamenti urbani avanti carattere ambientale

Il comune di Avigliana utilizza il termine centro storico quando si vuol riferire in particolar modo a quella porzione di città. Il patrimonio edilizio di antico impianto può essere dappertutto non solo nel centro storico, infatti quando si utilizza tale termine si intende classificare l'edificato nel suo complesso.

Il comune di Carmagnola utilizza sempre il termine centro storico, solamente nelle norme di attuazione quando vengono classificati gli insediamenti urbani esistenti si riconoscono gli insediamenti urbani e/o rurali aventi interesse storico, artistico, documentario. Viene subito però precisato tra parantesi che tali caratteristiche dell'edificato si riferiscono al "Centro storico – a1".

Il comune di Santhià nel vecchio Piano Regolatore degli anni '80 nella classificazione delle zone urbanistiche utilizzava il termine "nucleo di antica formazione", il nuovo piano invece utilizza il termine "insediamenti urbani aventi carattere ambientale". L'utilizzo di questo termine potrebbe essere stato influenzato dai contenuti della Commissione Franceschini che classifica nell'ambito dei beni ambientali i centri storici e più in generale «le zone delimitabili costituenti strutture insediative, urbane e non urbane, che, presentando particolare pregio per i loro valori di civiltà»[246]. Il termine centro storico dà l'impressione di essere utilizzato quando si parla di tale zona in un contesto generale (ad esempio quando si descrive la sua storia), quando invece si deve entrare nello specifico per normarlo si utilizza l'altro termine.

[246] Atti della Commissione Franceschini, Dichiarazione XXXIX *I beni culturali ambientali*, op. cit.

5. Definizione del perimetro del centro storico

Per la definizione del perimetro del "centro storico" si deve fare riferimento ai contenuti del D.M. n. 1444 del 02/04/1968[247] e dell'art. 24 della L.R. 56/77[248].

Dalla consultazione di tutti i documenti dei tre Piani Regolatori non è emerso il criterio con cui tale perimetrazione è stata effettuata, alla mia domanda circa le modalità di perimetrazione di tale ambito ho ricevuto come risposta che si sono seguite le indicazioni date per Legge. A mio avvisto il piano dovrebbe riportare, nelle norme di attuazione, i criteri con cui si è effettuata tale perimetrazione.

Avigliana	D.M. n. 1444 del 02/04/1968 ed art. 24 della L.R. 56/77
Carmagnola	D.M. n. 1444 del 02/04/1968 ed art. 24 della L.R. 56/77
Santhià	D.M. n. 1444 del 02/04/1968 ed art. 24 della L.R. 56/77

Ho scelto di effettuare una ulteriore analisi (Fig. 51) per vedere se il confine del centro storico corrispondesse con quello delle antiche mura difensive. Il comune di Avigliana considera come centro storico un perimetro molto più ampio di quello delle fortificazioni[249], dal momento che ravvisa edifici con i valori storico, artistico e/o ambientali in una parte sostanziale del territorio comunale.

Nel comune di Carmagnola invece, il perimetro del centro storico corrisponde quasi totalmente con il perimetro delle fortificazioni[250], sono stati aggiunti: l'ampliamento dell'ospedale San Lorenzo nella zona ovest, la zona, attualmente a verde urbano, a nord del castello e una striscia di edifici nella zona sud. Sarebbe interessante poter consultare le tavole di analisi per capire l'epoca di costruzione di tali edifici.

Il comune di Santhià invece ricalca fedelmente il perimetro delle fortificazioni[251] e nella zona in cui esse sorgevano attualmente è presente la viabilità che circonda il cento.

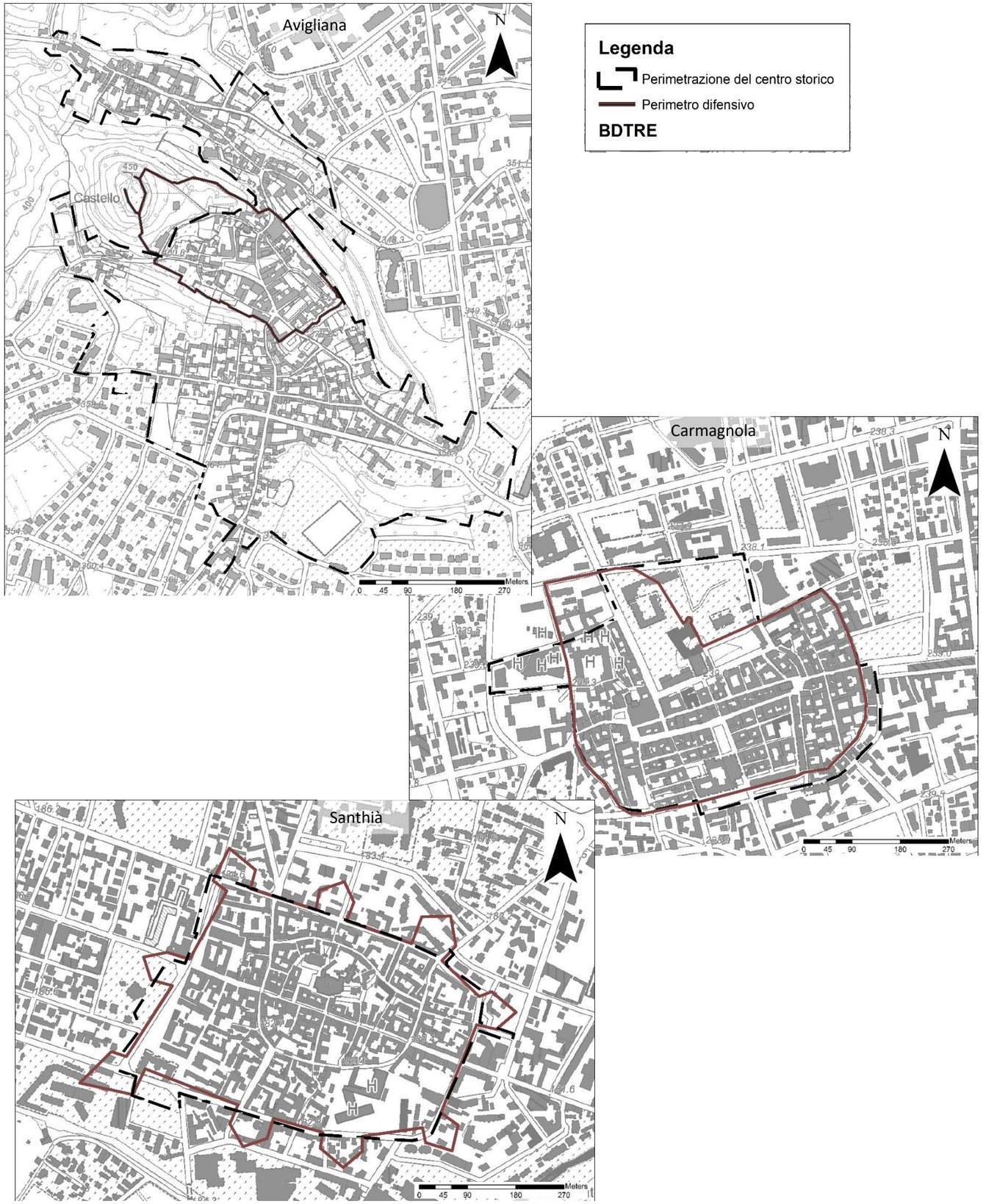


Figura 51_Confronto tra perimetro del centro storico e perimetro delle fortificazioni (Fonte: Elaborazione personale)

[247] Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi,* art. 2 *Zone territoriali omogenee*
«Sono considerate zone territoriali omogenee: A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; […]».

[248] Legge Regionale Piemontese 56/77, *Tutela ed uso del suolo*, art. 24 *Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici*
«Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi:
1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti; […]».

[249] Città di Avigliana, Tavole di piano, tavola B10 *Beni culturali ambientali dei tessuti di antico impianto.*

[250] Barbara Bongiovanni; Alessandro Tosini, (a cura di) *Schemi interpretativi*, in Rinaldo Comba; Andrea Longhi; Riccardo Rao *Borghi nuovi. Paesaggi urbani del Piemonte sud-occidentale XIII-XV secolo*, Cuneo, Società per gli Studi Storici, Archeologici ed Artistici della Provincia di Cuneo, 2015.

[251] Abraham Oertel, *Theatrum Orbis Terrarum*, Anversa, Gilles Coppens de Diest, 1570, reperito nel sito web: https://sites.google.com/site/santhiastoria/home/articoli/cartografia01

6. *Condizione del centro storico precedente al piano*

A seguito della analisi svolte durante la fase di indagine si evidenzieranno le condizioni in cui versa il centro storico prima dell'entrata in vigore del piano.

Avigliana	Sono presenti nel centro storico alcuni diversi edifici in stato di abbandono, diversi edifici presentano problemi igienico-sanitari dovuti alla mancanza di servizi igienici interni alle abitazioni, altri edifici invece presentano una mancanza di manutenzione a cui consegue uno stato di degrado fisico dell'immobile. Si riscontrano inoltre molti edifici vuoti, molto spesso legati ad usi turistici (seconde case)
Carmagnola	La situazione emersa dalle tavole di analisi dimostra una forte presenza di edifici degradati correlati ad una cattiva condizione abitativa presente anche in diversi immobili che non presentavano condizioni di degrado, tale situazione necessita di interventi specifici da attuarsi il prima possibile. Le cause di tale degrado vengono identificate nella mancanza di manutenzione, uso improprio degli edifici ed interventi edilizi dal contenuto incongruo rispetto ai precedenti
Santhià	Dalla lettura della relazione illustrativa emerge come il comune presenti una buona condizione abitativa nel suo complesso, risultano esserci alcuni edifici inagibili a cui si aggiunge qualche immobile degradato che non costituisce una situazione di emergenza

I comuni di Avigliana e Carmagnola presentano una situazione di maggiore degrado nel loro centro storico, sicuramente il fatto che questo fenomeno sia evidenziato negli anni '90 può anche non stupire. Nel senso che in quasi tutti i comuni negli ultimi anni si sono fatti interventi di recupero funzionale ed igienico di molti edifici per migliorare le condizioni abitative.

Dai sopralluoghi effettuati e dagli incontri con i membri degli uffici tecnici è emerso come nel comune di Avigliana siano stati effettuati molti degli interventi previsti e come la situazione attuale non presenti situazioni di degrado abitativo; al contrario nel comune di Carmagnola sono presenti diversi edifici, su cui erano stati previsti interventi di recupero, che presentano ancora problemi di degrado fisico nelle loro facciate. Il comune di Santhià invece a parte qualche edificio ancora in stato di degrado e abbandono ha una situazione complessiva molto buona, sarebbe interessante poter avere accesso ai contenuti del vecchio piano per vedere quanto effettivamente è stato fatto e come era la situazione degli anni '90.

7. *Analisi descrittive del patrimonio edilizio esistente*

Una tabella ritenuta moto interessante, che ha trovato riscontro in tutti i piani consultati, riguarda i dettagli dell'edificato del centro storico da Leggere contestualmente alla tavola della suddivisione del territorio in unità di suolo/ambito.

Avigliana	Questa tabella è presente negli allegati tecnici della Variante Parziale, Allegato I1 "Analisi della consistenza, dell'uso e della qualità dell'edificato". Di ogni edificio e tettoia/fienile sono individuati: il suo numero riconoscitivo, l'indirizzo, la tipologia di edificio, informazioni sullo spazio esterno, tipi di intervento recenti, presenza di servizi igienici interni e riscaldamento, situazione degli elementi estetici, stato di conservazione generale e delle parti, tipologia d'uso, numero di abitanti, eventuali vincoli e prescrizioni, dati catastali sulle superfici
Carmagnola	La tabella è presente nei documenti dotati di efficacia prescrittiva, nell'allegato A della variante generale, b.5 "Repertorio delle prescrizione d'area normativa". Di ogni edificio è presente: il codice di riferimento, la destinazione d'uso ed eventuali destinazioni specifiche se presenti, valori fondiari, assetto e condizione dei caratteri strutturali-naturalistici-estetici-documentari-socioigienici-tecnici, tipi di intervento ammessi e le condizioni procedurali
Santhià	Questa tabella è presente negli allegati tecnici del Piano Regolatore, Allegato AT5.2 "Schede quantitative e descrittive del patrimonio edificato esistente". Di ogni edificio sono individuati: numero d'ordine identificativo, indirizzo, piani fuori terra, tipologia edilizia, destinazione d'uso prevalente, presenza di fronte commerciale, datazione, caratteristiche storiche, presenza e tipologia degli elementi di pregio, superficie in pianta e volume

Si può notare come tra i tre piani, quello di Carmagnola presenti la minor quantità di dettagli, nonostante l'impianto strutturale sia abbastanza simile per tutti e tre i casi analizzati.

Dalla lettura comparata di tali elaborati, osservando i pregi e difetti di ognuna, si potrebbe provare a ricavare una "tavola tipo" contenente le seguenti informazioni: numero d'ordine identificativo, indirizzo, numero di piani, tipologia edilizia, uso prevalente e specifico, spazio esterno, datazione, assetto qualitativo e caratteristiche storiche, elementi di pregio, numero di abitanti, tipi di intervento ammessi, valori delle diverse superfici e volumi, note-vincoli e prescrizioni.

In base al dettaglio ed i termini utilizzati i diversi spunti sono stati presi da Avigliana, da Carmagnola, da Santhià, presente in tutti e tre i comuni

8. Edifici vincolati

Vengono identificati gli edifici vincolati, essi possono esserlo in due modi distinti: attraverso vincoli ministeriali o vincoli statali di Soprintendenza, ovvero secondo le Legge 1089/1939, Legge 1497/1939, Legge Galasso e Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; oppure attraverso l'art. 24 della L.R. 56/77, che riguarda una lettura del territorio fatta dal comune, che pone delle norme di piano, che non rientrano tra i "vincoli".

Avigliana	Vengono identificati gli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/1939, gli edifici oggetto della Soprintendenza, edifici di interesse documentario, tettoie e o fienili che presentano caratteri originari pregevoli
Carmagnola	Immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, immobili oggetto della Soprintendenza
Santhià	Beni tutelati con provvedimenti ai sensi del D. Lgs. 42/2004, beni segnalati dalla Soprintendenza, Beni art. 24 L.R. 56/77 storico-artistico

I primi due piani vanno ad identificare gli edifici in base alla normativa presente quando sono stati redatti, quindi considerano la L. 1089/1939 e l'elenco della Soprintendenza. Il comune di Avigliana considera anche i singoli edifici aventi interesse documentario e gli edifici rurali per le loro caratteristiche storico-artistiche secondo quando previsto dall'art. 24 della L.R. 56/77.

Il comune di Santhià considera gli edifici tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del 2004 che recepisce l'impianto normativo precedente (Leggi 1939). Anche in questo caso sono segnalati i beni della Soprintendenza ed i beni tutelati dall'art. 24 di interesse storico-artistico.

9. Condizioni del tessuto edilizio

Alla luce della condizione di degrado che affliggono i centri storici analizzati si è deciso di evidenziare le condizioni manutentive dei tessuti di antico impianto.

Avigliana	Vengono individuati gli edifici in buone condizioni che hanno subito interventi di ristrutturazione o meno, edifici che hanno bisogno di manutenzione, edifici in stato di abbandono, edifici con servizi igienici esterni che necessitano di ammodernamenti, ed edifici attualmente in fase di restauro
Carmagnola	Vengono valutate le condizioni abitative analizzando in primo luogo il livello di degrado degli edifici, in secondo luogo vengono analizzate le condizioni abitative distinguendole in buone – mediocri – cattive
Santhià	Vengono distinti gli edifici in base alle loro condizioni architettoniche in incongrui se presentano elementi che non si inseriscono bene con l'ambiente circostante, ed edifici degradati che presentano appunto uno stato di abbandono e degrado fisico

Per analizzare lo stesso tema si osservano aspetti diversi.

Avigliana utilizza una suddivisione che individua le diverse condizioni architettoniche e fisiche dell'edificato storico, dopo averne valutato le condizioni di manutenzione. La situazione non è tanto grave dal momento che gli edifici in stato di abbandono sono poco numerosi e sparsi sul territorio e le restanti emergenze possono essere risolte con interventi puntuali di manutenzione e sistemazioni igieniche.

Carmagnola invece guarda alle condizioni abitative, individuando immobili in buone condizioni ed in condizioni di degrado in cui bisogna intervenire per evitare un peggioramento della situazione e poter così attrarre nuova popolazione e migliorare le condizioni di vita di chi attualmente vi risiede. Il centro storico necessita di numerosi interventi che alle volte possono arrivare a considerare un intero isolato.

Santhià guarda alle condizioni architettoniche degli immobili, considera gli elementi degradati ed in stato di abbandono e gli immobili che nonostante presentino un buono stato di conservazione hanno elementi architettonici non conformi con l'ambiente urbano storico. Il piano si prefigura di intervenire in primo luogo per recuperare gli edifici degradati ed in secondo luogo intervenendo sulle facciate degli immobili considerati incongrui.

4.1.2 I contenuti del Piano Regolatore Generale e della relazione illustrativa

Di seguito verranno riportati gli sviluppi proposti dal piano e gli obbiettivi che intende perseguire per lo sviluppo urbano in generale e per il centro storico in particolare. Gli obbiettivi di tutti i piani regolatori come previsto per Legge si adeguano alla L.R. 56/77.

10. Obiettivi del piano e sviluppi proposti

Avigliana	Gli obbiettivi generali del piano sono: definizione di un corretto uso del suolo, programmare il rapporto tra sistema naturale ed insediamenti umani, sostenere le attività economiche, riqualificare e migliorare la fruizione dei servizi pubblici, rivalutare e recuperare il patrimonio edilizio esistente, riordinare e riqualificare gli aggregati insediativi esistenti
Carmagnola	Gli obbiettivi generali del piano sono: l'aumento del fabbisogno abitativo, la qualificazione della città come polo territoriale per la fornitura di servizi di livello intercomunale, il miglioramento del sistema della viabilità e la qualificazione ambientale
Santhià	Gli obbiettivi generali del piano sono: tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e delle aree di salvaguardia naturalistica, conservazione – valorizzazione e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico, riqualificazione territoriale tramite un incremento della qualità complessiva dell'abitare urbano, miglioramento della sicurezza e dell'efficienza della rete infrastrutturale, pianificazione per uno sviluppo socio-economico sostenibile

Il comune di Avigliana prevede nella variante parziale al centro storico interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente attraverso interventi su singoli edifici o piani di recupero per intere zone urbane, prevede la creazione di un addensamento commerciale intorno alla piazza principale e la destinazione di diverse aree per la creazione di nuovi parcheggi pubblici.

Il comune di Carmagnola prevede nell'Allegato A della variante generale interventi volti a mantenere inalterate nella loro unità le caratteristiche attraverso interventi di recupero e riordino edilizio, si cerca di attuare un mantenimento e potenziamento delle attività commerciali lungo la via principale, creazione di un sistema di spazi destinati a verde ricreativo e sportivo e percorsi attrezzati a verde e recupero degli usi sociali di alcuni edifici.

Il Piano Regolatore di Santhià nella definizione degli obbiettivi e strategie da applicare è in coerenza con tutti gli strumenti di pianificazione sovralocale come il PTR, PPR e PTCP, oltre alla sopracitata Legge regionale modificata nel 2013. Il comune di Santhià prevede inoltre per il centro storico interventi di recupero delle caratteristiche edilizie tradizionali degli immobili, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, perseguimento della qualità del vivere e dell'abitare.

4.1.3 Le norme tecniche di attuazione

La seguente sezione fa riferimento alle norme tecniche di attuazione che danno concretezza normativa ai contenuti del piano per una sua corretta applicazione. Le norme di attuazione di tutti i piani analizzati rispettano quando definito dalla Legge Regionale Piemontese 56/77.

11. Presenza di norme di attuazione specifiche per il centro storico

La presenza di norme di attuazione relative solamente al centro storico presuppone che sia stata effettuata una variante parziale che abbia interessato tale porzione di città.

Avigliana	Sono presenti norme di attuazione specifiche per il centro storico approvate con D.G.R. 28 giugno 1999
Carmagnola	Sono presenti norme di attuazione specifiche per il centro storico approvate con D.G.R. 28 settembre 1998
Santhià	Sono presenti solamente le norme di attuazione per il PRG

I comuni di Avigliana e Carmagnola dal momento che presentano delle varianti al Piano Regolatore per Legge devono allegare ad essa le relative norme di attuazione; dal momento che si tratta di varianti al centro storico le norme di attuazione andranno a definire ancora più nel dettaglio i tipi e le modalità di intervento permesse e già normate nelle norme di attuazione generale.

Il comune di Santhià avendo un piano recente che non ha ancora subito varianti presenta nelle sue norme di attuazione del piano una sezione relativa al centro storico.

12. Modalità di intervento ammesse nel centro storico

Di seguito si riporterà un breve confronto tra i contenuti delle diverse norme di attuazione.

Avigliana	Vengono definite le destinazioni d'uso ammesse e i tipi di intervento nei due allegati delle norme di attuazione in cui vengono dettate le disposizioni per ogni singolo edificio
Carmagnola	Vengono definite le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento. Viene previsto un sub-distretto di specifica vocazione commerciale. Gli interventi ammessi nel centro storico tendono a conservare i caratteri ambientali esistenti non degradati, recuperare i caratteri ambientali non irreversibilmente degradati e conferire caratteri ambientali gli strati insignificanti. Vengono dettate specifiche norme per il mantenimento di un buon assetto qualitativo
Santhià	Vengono definite le destinazioni d'uso principali e compatibili e gli interventi ammessi senza aumentare in nessun caso la volumetria esistente. Sono previsti dei vincoli di facciata su tutti gli edifici, per gli elementi architettonici di pregio si può intervenire solamente con interventi di restauro e risanamento conservativo. Sui ruderi è permesso intervenire tramite ricostruzione. Le disposizioni generali si integrano di una parte di prescrizioni particolari per ogni singola zona in cui si suddivide il centro storico differenziata in base alla destinazione

Nel comune di Avigliana vengono previste le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, servizi pubblici e privati di interesse pubblico, attività terziarie, attività con ridotte superfici di vendita, attività ricettive, attività artigianali ed autorimesse pubbliche e private; vengono posti limiti alla destinazione residenziale nei piani terra delle zone previste ad addensamento commerciale. I tipi di intervento ammessi sono: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro (RS), risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia con e senza ampliamento (RE e REA), ampliamento (AM), nuova costruzione (NC), demolizione (D), ristrutturazione urbanistica (RU). Sono permesse opere di ampliamento per risolvere problemi di funzionalità, con rispetto dei caratteri architettonici, e demolizione; per interventi di nuova costruzione deve essere presente un piano di recupero.

Nell'ambito 7, (Fig. 52) già analizzato in precedenza, si è cercato un nesso che legasse i tipi di intervento ammessi, le destinazioni d'uso e la classificazione tipologica degli edifici adottata dal piano (p. 148). È stato riscontrato un nesso tra gli edifici tutelati ai sensi della Legge 1089/1939 e gli interventi ammessi di restauro e risanamento conservativo, infatti viene correttamente applicato l'art. 24 della L.R. 56/77 che prevede tale tipologia di intervento. Non vi è un nesso tra le condizioni degli edifici e le tipologie di intervento in quanto vengono previsti interventi anche per edifici che sono in buone condizioni. Non vi è un nesso nemmeno tra le tipologie di edificio individuato ed i tipi di intervento e le destinazioni d'uso che sono residenziali per tutti gli edifici a parte alcuni identificati come vuoti. Si ha una relazione tra un edificio vuoto

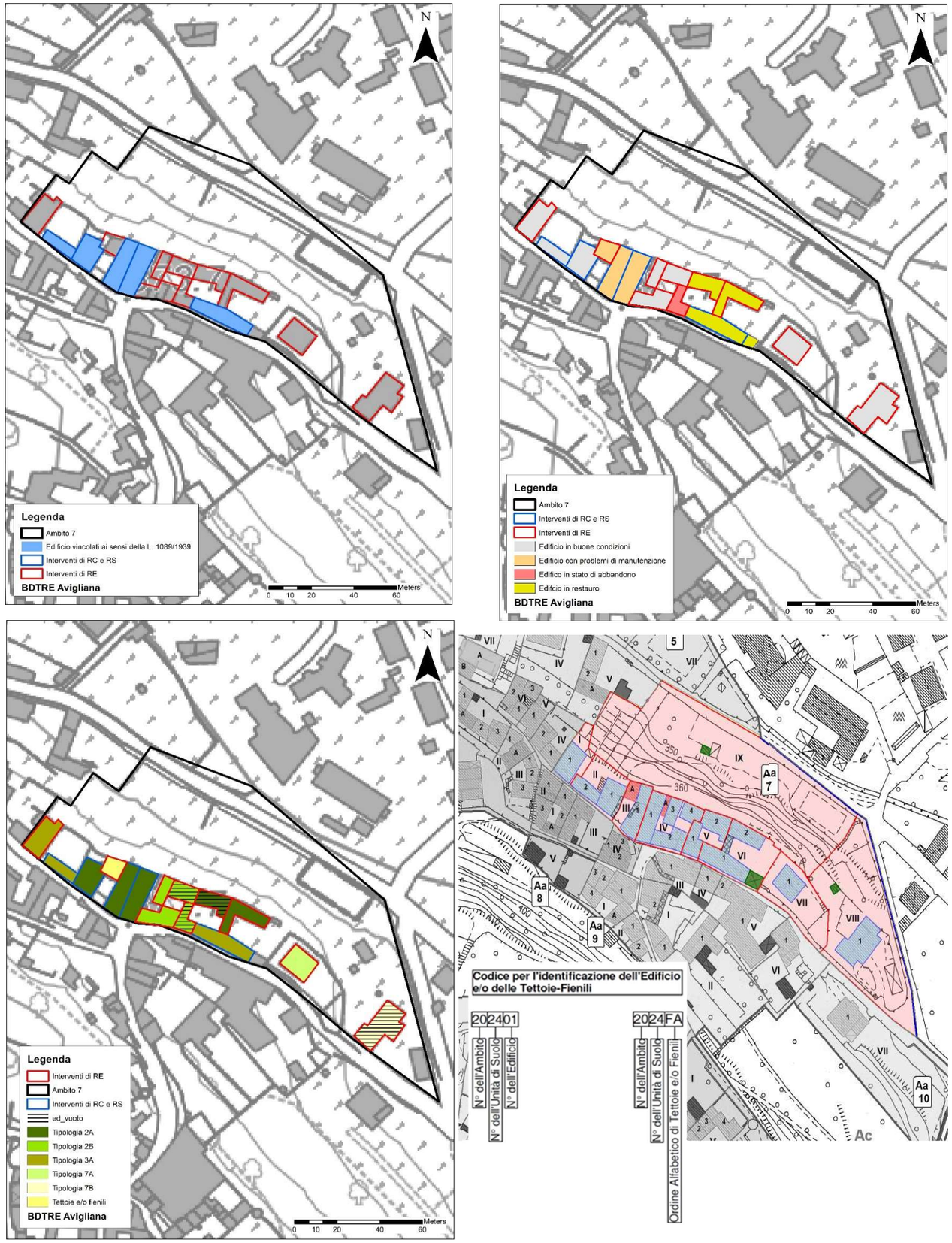


Figura 52_Avigliana, analisi approfondite ambito 7 per evidenziare il nesso tra tipologie edilizie, destinazioni d'uso ed interventi (Fonte: Elaborazione personale)

che corrisponde alla sua condizione di abbandono però non da considerarsi come elemento rilevante. Come mostrato in precedenza nelle schede normative dell'ambito Aa sono elencati per ogni singolo edificio gli interventi ammessi, eventuali note, elementi incongruenti e beni da salvaguardare.

Nel comune di Carmagnola sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi sociali, attività economiche di ogni settore, residenziale e destinazioni d'uso speciali. Non è presente un vero e proprio orientamento di una destinazione d'uso prevalente, sono ammissibili tutte quelle contemplate in tale elenco. Sono ammesse le seguenti modalità di intervento: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione urbanistica (RU), nuova costruzione (NC), ampliamento (A), demolizione (D).

Agli edifici (Fig. 53) che presentano condizioni di degrado e cattiva condizione abitativa sono associate diverse tipologie di intervento, si può ipotizzare che in base alla presenza di vincoli essi sono sottoposti a restauro e risanamento conservativo, mentre negli altri casi in base alle loro condizioni si è scelto se effettuare manutenzione o ristrutturazione edilizia. Negli edifici con caratteri architettonici di grande rilevanza e vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 si interviene con restauro e risanamento conservativo, per edifici con elementi di minore rilevanza è possibile intervenire anche attraverso manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia dal momento che anche loro hanno per oggetto il recupero di edifici esistenti con una attenzione alla conservazione delle facciate e dell'ordine architettonico.

Non disponendo di schede normative dettagliate come nel comune di precedente non è possibile giungere a possibili nessi tra la tipologia dell'edificio e le tipologie di intervento, anche in questo caso si ipotizza che le tipologie di intervento dipendano dalle sue condizioni architettoniche e dalla presenza o meno di vincoli.

Nel comune di Santhià la destinazione d'uso principale è quella residenziale. Sono ammesse anche destinazione produttiva di artigianato di servizio alla residenza, attività di commercio al dettaglio, destinazione direzionale di livello funzionale elevato e livello funzionale inferiore, tutte le destinazioni turistico-ricettive e di servizio previste ad eccezione di quelle all'aperto e strutture per il rimessaggio di automezzi. Gli interventi previsti riguardano: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro (RT), risanamento conservativo (RS), ristrutturazione edilizia (RE), sostituzione edilizia (SE), demolizione (DE). La demolizione è prevista solo per l'eliminazione degli elementi deturpanti, non è prevista la creazione di nuovi impianti. Sono presenti delle schede descrittive del patrimonio edilizio, ma non sono presenti delle tabelle normative come nel comune di Avigliana che normano ogni singolo edificio, sono presenti alcune tabelle simili che contengono prescrizioni a livello di zona urbanistica[252] definendo le destinazioni d'uso consentite e le modalità di intervento.

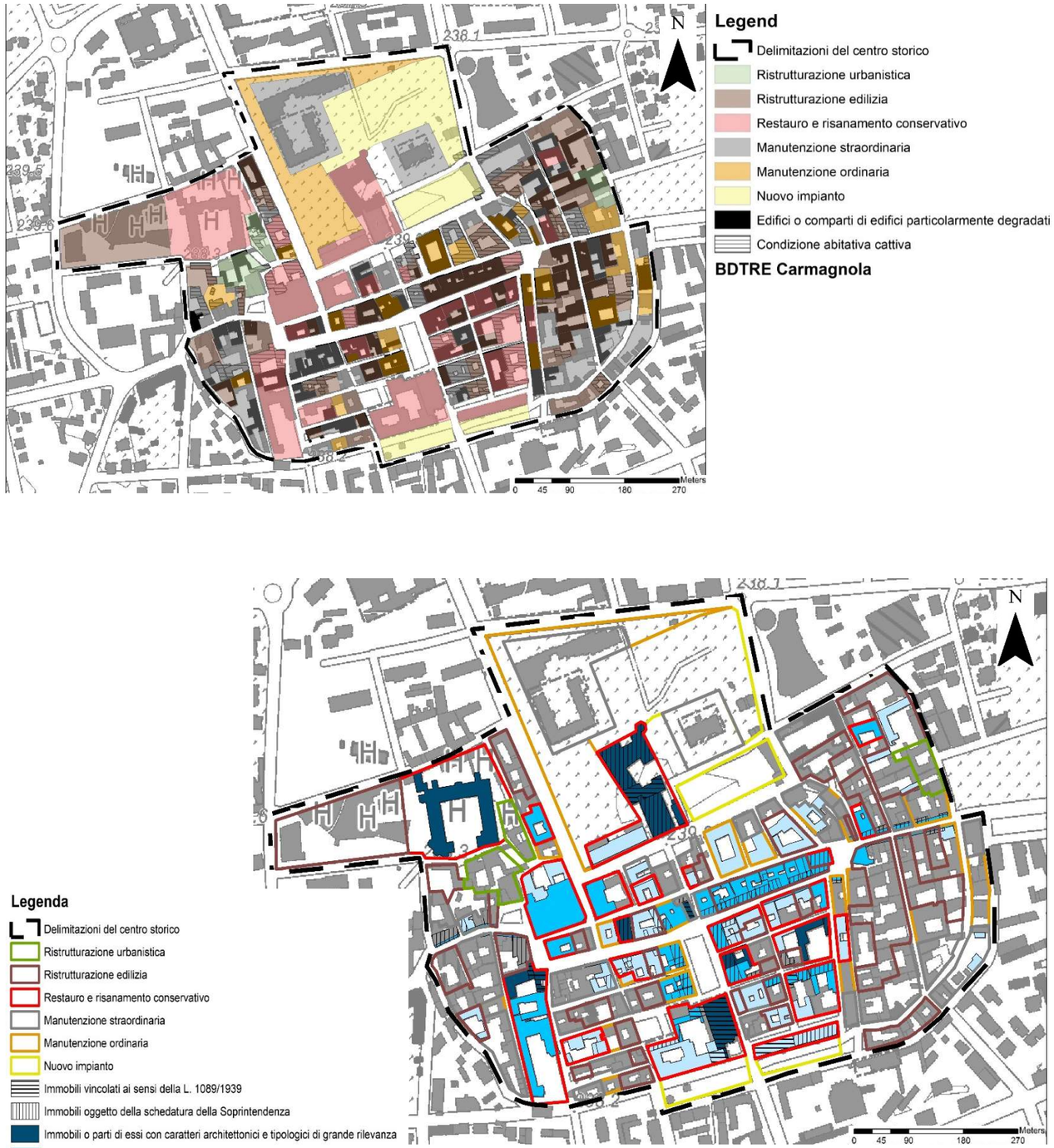


Figura 53_Carmagnola, analisi approfondita del centro storico per evidenziare il nesso tra tipologie edilizie, destinazioni d'uso ed interventi (Fonte: Elaborazione personale)

[252] Città di Santhià, Norme tecniche di attuazione, Art. 24 *Classificazione delle zone urbanistiche*.

4.1.4 Le modalità di attuazione del piano

Di seguito verranno individuate le tavole di progetto con le modalità di intervento frutto della attuazione delle previsioni del piano.

13. Tipologie di intervento

Di seguito verranno riportate le modalità di intervento previste sull'edificato nel centro storico in accordo alle norme di attuazione ed alle previsioni di piano.

Avigliana	Si individuano sul territorio comunale gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione e le tettoie soggette a trasformazione d'uso, ristrutturazione edilizia con e senza ampliamento
Carmagnola	Sono individuati gli edifici soggetti a manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto
Santhià	Vengono previste della modalità di intervento nelle norme di attuazione, ma non è presente una tavola con le modalità di intervento

Nel comune di Avigliana oltre a consultare l'elaborato cartografico sulle modalità di intervento e fare riferimento alle norme di attuazione del centro storico si deve anche consultare il fascicolo delle "Schede normative relative agli ambiti Aa" in cui vengono elencati gli interventi ammessi per ogni edificio oltre ai beni da salvaguardare ed alcuni vincoli, esse prevalgono anche sulle previsioni del PRG. Vengono elencati anche gli altri tipi di interventi, come ad esempio manutenzione ordinaria e straordinaria, non presenti nell'elaborato cartografico.

Nel comune di Carmagnola, come allegato 1 alle norme di attuazione vengono menzionate delle schede normative, a cui non si è riusciti ad avere accesso. Si è riuscito a reperire però un allegato di normativa tecnica "Allegato 2 alle NdA" in cui vengono dettagliati tutti i tipi di intervento previsti sul suolo e sugli edifici. Tali normative valgono a livello comunale e non solamente per le aree del centro storico ed esse non riguardano come nel caso precedente il singolo edificio, ma tutti gli edifici che presentano quella caratteristica devono comportarsi allo stesso modo, valgono prescrizioni particolari per alcuni elementi di aspetto esterno delle aree del centro storico.

Nel comune di Santhià non sono presenti carte che differenzino i tipi di intervento nel centro storico. Vengono individuati edifici incongrui su cui sono previsti secondo le norme di attuazione interventi di ristrutturazione edilizia; sugli edifici degradati sono ammessi interventi di RE III (permessa solo su questi edifici) e SE che comprendono entrambi demolizione e ricostruzione dell'immobile.

14. Piani di intervento

Verranno elencate le tipologie di strumenti urbanistici esecutivi[253] adattati dai diversi comuni per intervenire nel centro storico.

Avigliana	Sono previsti piani di recupero e piani particolareggiati
Carmagnola	Sono previsti piani di recupero, concessione convenzionata, piano esecutivo convenzionato, piano tecnico esecutivo per le opere pubbliche, piano particolareggiato
Santhià	Sono previsti piani di recupero e PECO ESAURITO

Il comune di Avigliana prevede una zona di ristrutturazione urbanistica da attuarsi con piano particolareggiato in cui si intende sostituire l'esistente tessuto urbano. Sono altresì previste aree soggette a piani di recupero che interessano diverse porzioni dell'edificato.

Il comune di Carmagnola si avvale di tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla L.R. 56/77 comma 4 dell'art. 24 per la tutela del patrimonio edilizio esistente. Si ha una parte dell'edificato soggetta a concessione convenzionata[254], essa aveva bisogno di specifica autorizzazione in quando in quella zona il piano prevede un intervento di ristrutturazione edilizia di particolare complessità a cui si affianca anche un cambiamento di destinazione d'uso che deve passare da residenziale a terziaria.

Il comune di Santhià ricorre a piani di recupero per attuare le previsioni del PRG nelle zone del centro storico. Nelle schede d'area delle norme tecniche vengono identificati i tipi di intervento ammessi in tali aree con le relative prescrizioni. Vengono inoltre individuati i "PECO ESAURITO" che sono i piani esecutivi convenzionati proposti dal piano precedente. Sono presenti aree a prevalente destinazione residenziale da recuperare[255] che al momento sono abitate, ma versano in condizioni problematiche per cui si ritiene necessario un intervento.

[253] Legge Regionale Piemontese 56/77, *Tutela ed uso del suolo*, art. 32 *Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore generale.*

[254] Città di carmagnola, Norme di attuazione, art. 4.1 *Procedure dirette.*

[255] Città di Santhià, Norme tecniche di attuazione, art. 26 *Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale*, comma 15.

4.1.5 Le riflessioni conclusive

Dall'osservazione generale dei piani analizzati si vogliono fare emergere ancora alcune considerazioni sui singoli piani ritenute interessanti.

Nel comune di Avigliana è ritenuto particolare come il piano preveda la conversione di tettoie e fienili in aree di parcheggio pubblico, sembra una idea molto ambiziosa, risulta certamente più facile l'acquisizione di terreni privati da destinare a parcheggi pubblici. Al momento, complice la situazione di crisi economica che avrà certamente influenzato la realizzazione degli interventi, si è riusciti a realizzare solamente la metà delle aree previste in origine.
Relativamente al comune di Carmagnola, il quale presentava una situazione di degrado molto marcata, si è realizzata una carta incrociando i diversi dati a disposizione. La prima cosa che ho notato sono stati i tipi di intervento scelti dal comune per intervenire sugli edifici che presentano una cattiva condizione abitativa o condizioni di degrado, esso è il ricorso a ristrutturazione edilizia o interventi di restauro e risanamento conservativo. Questi due tipi di intervento secondo quanto prescritto dalle norme del PRG sono quelli che permettono di effettuare un recupero igienico e funzionale dell'immobile; il restauro e risanamento prevedono la conservazione della struttura dell'edificio mentre la ristrutturazione può prevedere una trasformazione edilizia[256], entrambe però come specificato nelle norme di attuazione devono rispettare i caratteri originali dell'impianto con particolare riguardo alle tipologie storiche ed architettoniche. Questo spiega perché essi siano due tipi di intervento previsti sulla maggioranza degli immobili. Nonostante i buoni propositi del piano attualmente non si è ancora riusciti ad intervenire in maniera efficace su tutti gli edifici, sia dove gli interventi erano rafforzati da uno strumento urbanistico esecutivo e sia dove essi erano lasciati alla discrezione dei privati.
Il comune di Santhià con il suo Piano Regolatore in questo caso considera come prioritari, e da sottoporre a strumenti esecutivi, tutte le situazioni di degrado che interessano un'area più estesa che un singolo edificio. Si tratta per la maggior parte di zone in stato di abbandono al momento disabitate, il piano prevede di intervenire attraverso piani di recupero. Nella carta di progetto delle zone IUA (insediamenti urbani aventi carattere ambientale) vengono evidenziate le aree che sono state sottoposte a piano di recupero dal PRG precedente ed in cui durante il sopralluogo si è riscontrato il recupero dell'area. Una nota particolare riguarda un edificio posto dietro la chiesa di Sant'Agata, attualmente è in stato di abbandono (come si vedrà nella rappresentazione fotografica di seguito), è un edificio tutelato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 facente parte di un Ambito di approfondimento progettuale per i quali il comune ha sviluppato soluzioni specifiche contenute nell'elaborato P3.2 "Schede d'area".

[256] Legge 5 agosto 1978, n. 457 *Norme per l'edilizia residenziale.*

15. Disponibilità di accesso agli elaborati del piano

Si è scelto di riportare solamente i contenuti del Piano Regolatore utili alla analisi sul centro storico. Per la consultazione del materiale completo e di tutti gli elaborati si rimanda alla lettura delle norme di attuazione dei vari Piani.
Si è considerata nella seconda colonna la presenza dell'elaborato online nel sito del comune, per la terza colonna invece si è considerato se è stato possibile reperire l'elaborato in ufficio tecnico recandosi di persona.

Avigliana	⊘	⊘	Relazione illustrativa del Piano
	⊘	✓	Tavole di piano
	⊘	✓	Relazione illustrativa variante parziale al PRGC
	((·))	✓	Norme di attuazione di Piano e della variante
	⊘	✓	Tavole di progetto della variante parziale
	((·))	✓	Allegati tecnici alla variante parziale
Carmagnola	⊘	⊘	Elaborati di analisi del piano
	((·))	✓	Relazione illustrativa
	⊘	⊘	Elaborati di progetto
	((·))	✓	Allegato A relativo al "centro storico"
	((·))	✓	Relazione illustrativa e norme di attuazione
	⊘	✓	Rappresentazioni dotate dell'efficacia descrittiva
	⊘	✓	Rappresentazioni dotate dell'efficacia normativa
Santhià	((·))	✓	Relazione illustrativa
	((·))	✓	Tavole di piano
	((·))	✓	Norme tecniche di attuazione
	((·))	✓	Allegati tecnici

Considerando che i primi due comuni di Avigliana e Carmagnola hanno un Piano Regolatore datato in cui tutti gli elaborati del piano sono ancora in formato cartaceo non ci si è stupiti di avere potuto reperire poco materiale online, a parte per alcuni documenti scritti di cui è stata più facile una scansione. Il comune di Santhià avendo un piano recente presenta tutto il materiale online, mancano però gli elaborati del piano precedente si ipotizza per gli stessi motivi spiegati in precedenza.

16. Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

In questa sezione conclusiva si cercherà di evidenziare se i diversi piani regolatori hanno iniziato l'iter di adeguamento al PPR, previsto dal testo "Regolamento attuativo del PPR" approvato con DPGR n. 4/R del 12/04/2019 ed in vigore dal 12/04/2019.

Il regolamento contiene gli articoli e le prescrizioni da seguire per l'attuazione del PPR, e contiene quattro allegati che sono utili agli enti locali e ai professionisti per il processo di adeguamento, definendo gli elaborati necessari per l'adeguamento. Gli allegati sono: l'allegato A "Modalità per la redazione della variante urbanistica di adeguamento al Piano paesaggistico regionale" (art.10 del Regolamento), all'allegato B "Contenuti necessari per la verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale da parte delle varianti agli strumenti urbanistici che non costituiscono adeguamento al PPR" (articolo 11 e 12 del Regolamento), l'allegato C "Criteri per l'individuazione dei corsi d'acqua irrilevanti ai fini paesaggistici" e l'allegato D "Disposizioni per la procedura di valutazione ambientale strategica per la variante urbanistica di adeguamento al Piano Paesaggistico regionale".[257]
L'adeguamento dei Piani Regolatori Generali deve essere fatto tramite la formazione di un nuovo piano oppure tramite una variante generale, ai sensi della L.R. 56/77 art. 17 comma 3, poiché interessa tutto il territorio comunale. È necessario inoltre produrre alcuni elaborati tra cui: relazione illustrativa, allegati cartografici (tavola dei beni paesaggistici, tavola delle componenti paesaggistiche, tavola della percezione visiva, tavola di raffronto). Può essere effettuata anche una verifica di coerenza che non costituisce adeguamento, come contenuto nell'allegato B, a cui si deve corredare solamente una relazione illustrativa che dimostri ed esplichi l'avvenuta coerenza.

Avigliana	Nessun intervento
Carmagnola	Proposta di nuova variante generale
Santhià	Piano in coerenza con PPR

Il comune di Avigliana non ha ancora iniziato a definire un tavolo di lavoro per adeguarsi al PPR, hanno però in progetto di redigere una nuova variante parziale al centro storico.

Il comune di Carmagnola si trova quasi nella prima fase di adeguamento in quanto a breve si ufficializzerà la proposta tecnica di progetto preliminare della variante generale al PRG.

Il comune di Santhià invece è stato un comune "sperimentale" per tale procedimento ed attualmente ha effettuato la coerenza al PPR.

[257] Veronica Fedele, *L'attuazione della pianificazione paesaggistica attraverso l'adeguamento dei piani locali*, [Tesi di laurea magistrale, Politecnico di Torino, a.a. 2019/2020].

4.2 La tabella di confronto riassuntiva

In questa tabella di confronto finale verranno inseriti in maniera sintetica gli elementi presenti nelle precedenti schede di confronto tematico.

	Avigliana	**Carmagnola**	**Santhià**
Gli studi di preparazione al piano			
1. *Piano Regolatore vigente*	PRG del 1995, variante parziale del 1999	PRG del 1981, variante generale del 1998	PRG del 2018
2. *Analisi sullo stato di fatto*	Beni culturali, destinazioni d'uso, condizione igienico funzionale.	Condizioni abitative, consistenze edilizie, beni culturali, destinazioni d'uso	Non sono presenti informazioni
3. *Criteri ed approcci utilizzati nelle analisi dell'edificato*	Tipologie edilizie	Tipologie abitative	Tipologie edilizie
4. *Terminologia utilizzata*	Centro storico, patrimonio edilizio di antico impianto	Centro storico	Centro storico, insediamenti urbani aventi valore ambientale
5. *Definizione del perimetro del centro storico*	D.M. 1444/1968, art. 24 della L.R. 56/77	D.M. 1444/1968, art. 24 della L.R. 56/77	D.M. 1444/1968, art. 24 della L.R. 56/77
6. *Condizione del centro storico precedente al piano*	Discrete condizioni generali	Degrado diffuso, mancanza di manutenzione	Buona condizione generale
7. *Analisi descrittive del patrimonio edilizio esistente*	Tabella delle caratteristiche dell'edificato	Tabella delle caratteristiche dell'edificato	Tabella delle caratteristiche dell'edificato
8. *Edifici vincolati*	L. 1089/1939, Soprintendenza, L.R. 56/77	L. 1089/1939, Soprintendenza	D.Lgs. 42/2004, Soprintendenza, L.R. 56/77
9. *Condizioni del tessuto edilizio*	Alcuni edifici abbandonati, servizi igienici esterni e problemi di manutenzione	Edifici degradati, cattiva condizione abitativa, mancanza di manutenzione	Alcuni edifici degradati, altri definiti incongrui
I contenuti del PRG e della relazione illustrativa			
10. *Obiettivi del piano e sviluppi proposti*	Rivalutare e recuperare il patrimonio edilizio	Recupero e riordino del patrimonio edilizio	Incremento della qualità dell'abitare urbano
Le norme di attuazione			
11. *Presenza di norme di attuazione specifiche per il centro storico*	Approvate con DGR 1999	Approvate con DGR 1998	Non sono presenti
12. *Modalità di intervento ammesse nel centro storico*	MO, MS, RS, RC, AM, NC, D, RU	MO, MS, RT, RS, RE, RU, NC	MO, MS, RT, RS, RE, SE, DE
Le modalità di attuazione del piano			
13. *Tipologie di intervento*	Sui singoli edifici, in schede normative	In generale nelle NdA	In generale nelle NdA
14. *Piani di intervento*	Piano di recupero, piano particolareggiati	Piano di recupero, piano particolareggiato, piano tecnico esecutivo, piano esecutivo convenzionato, concessione convenzionata	Piani di recupero e PECO ESAURITO
Riflessioni conclusive			
15. *Disponibilità di accesso agli elaborati del piano*	Cattiva online, buona in ufficio tecnico	Media online, buona in ufficio tecnico	Quasi tutto il materiale è online
16. *Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale*	Nessun intervento	Proposta di nuova variante generale	PRG in coerenza con il PPR

Tabella 3_Confronto tra i diversi pani regolatori (Fonte: Elaborazione personale)

Di seguito alcune considerazioni generali che emergono dalla tabella di confronto.

Dalla consultazione dei diversi piani regolatori è stato interessante vedere come ognuno analizza il centro storico in modo differente, nel lessico utilizzato, nel tipo di analisi, negli obbiettivi, nella sua descrizione, ecc. Questa diversità di metodi può essere un arricchimento se riguarda gli obbiettivi e le modalità per attuare il piano, ma nella definizione delle analisi storiche servirebbe a mio avviso una metodologia condivisa.

Un problema emerso dall'osservazione dei casi studio è stato come nonostante gli studi preparatori del piano fossero stati effettuati da tecnici qualificati che hanno saputo cogliere al meglio lo stato attuale del centro storico offrendo delle valide possibilità di tutela e sviluppo forse le ridotte possibilità economiche a disposizione non hanno permesso di attuare tutti gli obbiettivi che i piani si sono prefigurati. Della gran parte dei progetti proposti legati soprattutto alla realizzazione di piani di recupero e piani particolareggiati, dai riscontri effettuati negli uffici tecnici è emerso come si sia riusciti effettivamente a realizzarne solamente una minima parte.

Si è riscontrata inoltre la mancanza di una interpretazione storica del territorio comunale, essa emerge a mio avviso nel ricorso a varianti parziali specifiche solamente al centro storico, questo denota la mancanza di una volontà o capacità di analizzare dal punto di vista culturale[258] tutto il territorio comunale nel suo complesso.

La libertà di interpretazione propria di ogni Piano Regolatore emerge con chiarezza nella differenza di termini utilizzati per riferirsi al centro storico e nella differenza di immobili individuati come beni culturali. Infatti pur partendo dalla stessa normativa di riferimento che è l'art. 24 della L.R. 56/77 i comuni esaminano in modo più o meno approfondito tale articolo individuando più o meno beni culturali.

Un altro problema riscontrato è la mancanza di piani aggiornati, due piani regolatori su tre risalgono agli anni '90, oltre ad avere perso tutti i contenuti delle leggi recenti in materia di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale hanno inoltre obbiettivi di piano e contenuti vecchi e non aggiornati sulle recenti questioni. Come emerso nel primo capitolo l'adattamento ai cambiamenti climatici o le questioni relative alla commercializzazione che stanno subendo i centri storici non sono considerai in tali piani, tant'è che sia Avigliana che Carmagnola puntano a rivitalizzare il centro storico attraverso addensamenti commerciali. Servono sforzi economici per la realizzazione di nuovi piani regolatori senza dover ricorrere così frequentemente a varianti che non

[258] Legge Regionale Piemontese 56/77, *Tutela ed uso del suolo*, Art. 14 *Elaborati del Piano Regolatore generale* «Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati: 1) la Relazione illustrativa, nella quale sono contenuti: obiettivi e criteri posti a base della elaborazione del piano e gli approfondimenti riferiti all'interpretazione strutturale del territorio, con la precisazione del relativo arco temporale di riferimento, riconoscendone i caratteri socioeconomici, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali; […]».

forniscono una visione di insieme, ma ristretta ad una singola porzione di territorio. Contestualmente si potrebbe provvedere alla digitalizzazione dei dati cartacei per una più facile accessibilità ai contenuti del piano. La vera sfida però attualmente è l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, che è obbligatoria per Legge ma che nella pratica è ancora in una fase embrionale in quanto pochi comuni hanno iniziato ed ancora meno hanno completato l'iter di adeguamento.

La mancanza di un monitoraggio per effettuare l'avvenuta realizzazione o meno degli interventi previsti è un ulteriore questione su cui intervenire, non è possibile che i comuni non tengano registro dell'effettiva realizzazione delle previsioni di piano. In questo modo non è possibile avere un quadro preciso della situazione attuale. Se non si riesce a formulare un nuovo Piano Regolatore, si tenga almeno nota se quanto era stato previsto e se si è effettivamente realizzato ed in seguito si vadano a definire nuove zone su cui intervenire.

Elemento molto grave è la mancanza di contenuti che fanno parte del Piano Regolatore, un conto è non potervi accedere, un altro è proprio non averli. Nel comune di Carmagnola sono conservate le analisi documentarie relative al centro storico[259], manca tutta la parte espositiva che illustri il contenuto di queste tavole; mancano anche le schede normative che descrivono nel dettaglio ogni singolo edificio (come avviene per Avigliana). Nell'incontro effettuato in ufficio tecnico è emerso come tali documenti siano andati persi nel passaggio di amministrazione a seguito delle elezioni del 2006 in cui è cambiato lo schieramento politico al governo della città. Nel comune di Santhià mancano tutti i documenti relativi alle analisi storiche per il Piano Regolatore vigente che sono rimaste in possesso dello studio che le ha realizzate, più precisamente allo studio "Mellano Associati", nella figura dell'Ing. Giorgio Sandrone, il quale nonostante le numerose promesse non ha mai fornito quanto richiesto. Ritengo che situazioni di questo genere non debbano accadere e che ogni comune dovrebbe avere a propria disposizione tutti i documenti relativi al Piano Regolatore.

[259] Documento a1 *Analisi documentarie* realizzate dal Prof. Arch. Giuseppe Abate, Arch. Gianfranco Fasana e Arch. Piergiuseppe Picco.

4.3 La situazione attuale dei centri storici attraverso le immagini

Gli elaborati riportati di seguito, di mia realizzazione, sono stati realizzati con l'obbiettivo di mostrare le reali condizioni in cui si trova il patrimonio storico-culturale.

Ogni elaborato si compone di una CTR del comune in esame con un riferimento al luogo ed al campo visivo in cui è stata scattata la foto, il perimetro del centro storico ed una serie di immagini. Esse raffigurano: alcuni tra gli edifici che presentano vincoli e tutela in base alla Legge 1089/1939 e in base all'art. 24 della L.R. 56/77 o oggetto della Soprintendenza; le aree in cui sono previsti i diversi piani esecutivi, eventuali elementi di pregio o degradanti del patrimonio urbano.

Per il comune di Avigliana si sono osservati gli edifici tutelati, gli edifici sottoposti a restauro, si è osservato l'effettivo stato di fatto degli edifici individuati come in stato di abbandono nella fase preliminare di analisi. Si sono fotografate le aree soggette a piani di recupero per verificare lo stato di avanzamento dei lavori e si sono cercate le aree in cui il comune prevede la realizzazione di parcheggi pubblici. Visivamente l'edificato presenta una buona condizione manutentiva sulla maggior parte degli edifici che il Piano Regolatore individua come bisognosi di intervento, significa che si è intervento sugli elementi di criticità identificati dal piano. (sopralluogo effettuato il 24/09/2020).

Per il comune di Carmagnola si sono fotografati gli edifici tutelati e quelli che secondo le tavole del PRG presentano elementi architettonici di grande rilevanza, per valutare e dare riscontro del loro stato di manutenzione. Si sono raffigurati anche i luoghi a cui il Piano Regolatore prevede di conferire il vecchio ruolo di centralità e che devono diventare il motore dello sviluppo cittadino attraverso l'attestazione di attività commerciali e terziarie, ovvero via Ferruccio Valobra e Piazza Sant'Agostino. Purtroppo è emersa la triste realtà, evidenziata in precedenza, che vede una situazione di degrado architettonico e mancanza di manutenzione diffusa su gran parte dell'edificato, tra cui anche gli edifici tutelati per Legge. (sopralluogo effettuato il 03/11/2020).

Per il comune di Santhià si sono raffigurati alcuni edifici tutelati, alcuni edifici che il piano considera come degradati ed incongrui, sono state fotografate alcune zone su cui sono presenti piani di recupero, in un caso ancora da attuare e nell'altro già attuato. Si sono fotografate anche alcune facciate di edifici che il piano classifica come non modificabili in quanto presentano caratteristiche qualitative rilevanti degne di salvaguardia o perché rappresentanti caratteri tipici del centro storico che si integrano perfettamente nel contesto dell'ambiente urbano. L'edificato visivamente presenta un buono stato di conservazione, sono presenti alcuni edifici puntuali evidenziati dal piano come "degradati" che attualmente si presentano in stato di abbandono. (sopralluogo effettuato l'11/11/2020).

AVIGLIANA

Via Fratelli Cervi 1

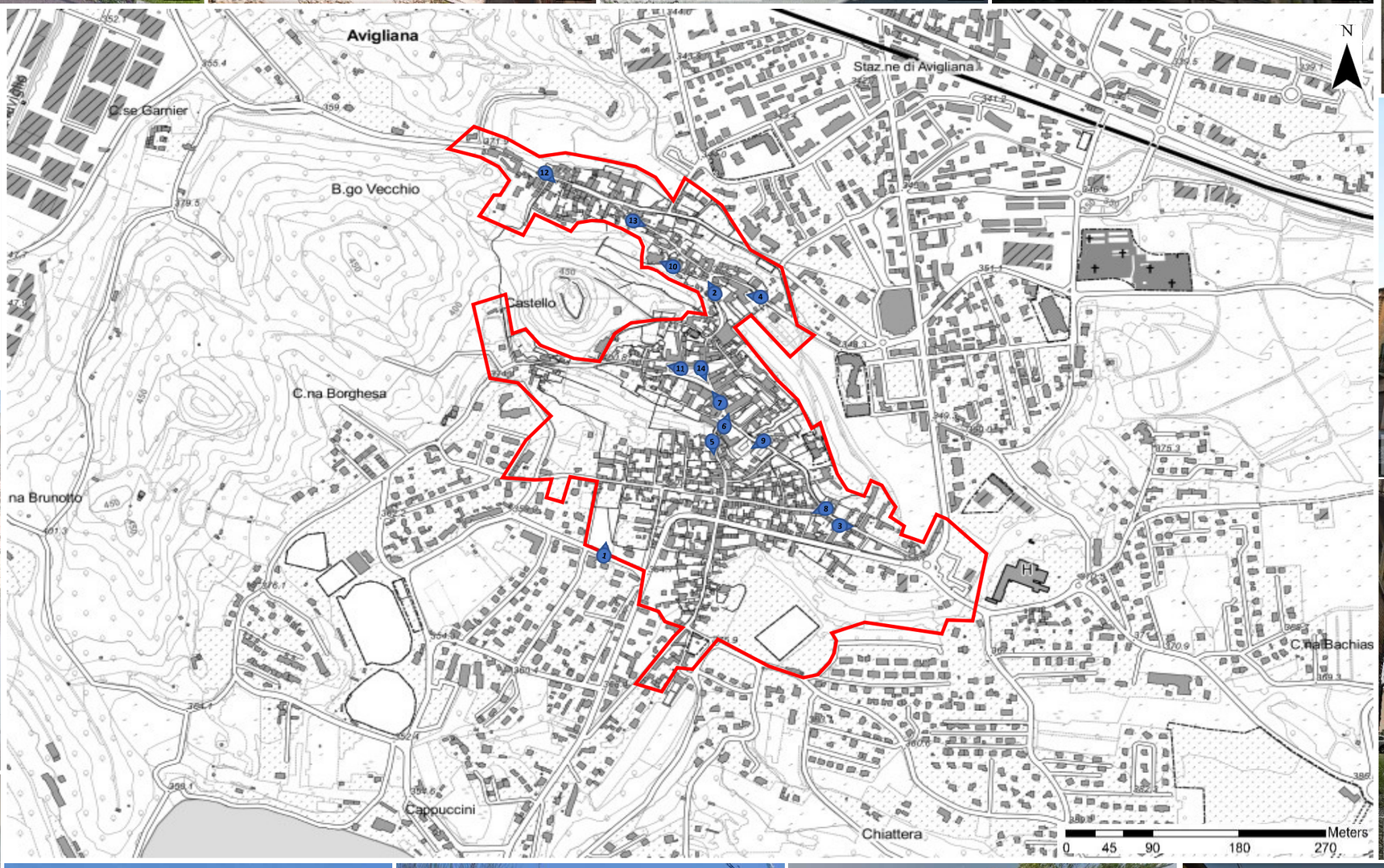
Piazzetta Santa Maria 2

Via Mario Berta 3

Via Cavalieri di Vittorio Veneto 4

Via Garibaldi 5

Piazza Conte Rosso 14



Piazzetta San Giovanni 6

Via XX Settembre 13

Via Umberto I 7

Via A. Galinier 12

Piazza Conte Rosso 11

Via Santa Maria 10

Via Umberto I 9

Via Cesare Battisti 8

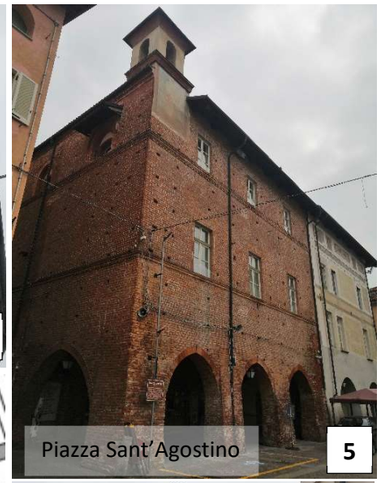
CARMAGNOLA

Piazza Sant'Agostino
1

Piazza Sant'Agostino
2

Via Ferruccio Valobra
3

Via Ferruccio Valobra
4


Piazza Sant'Agostino
5

Via Conte Carmagnola
6

Via Ferruccio Valobra
7

Via Gardezzana
8

Via Paolo Boselli
9

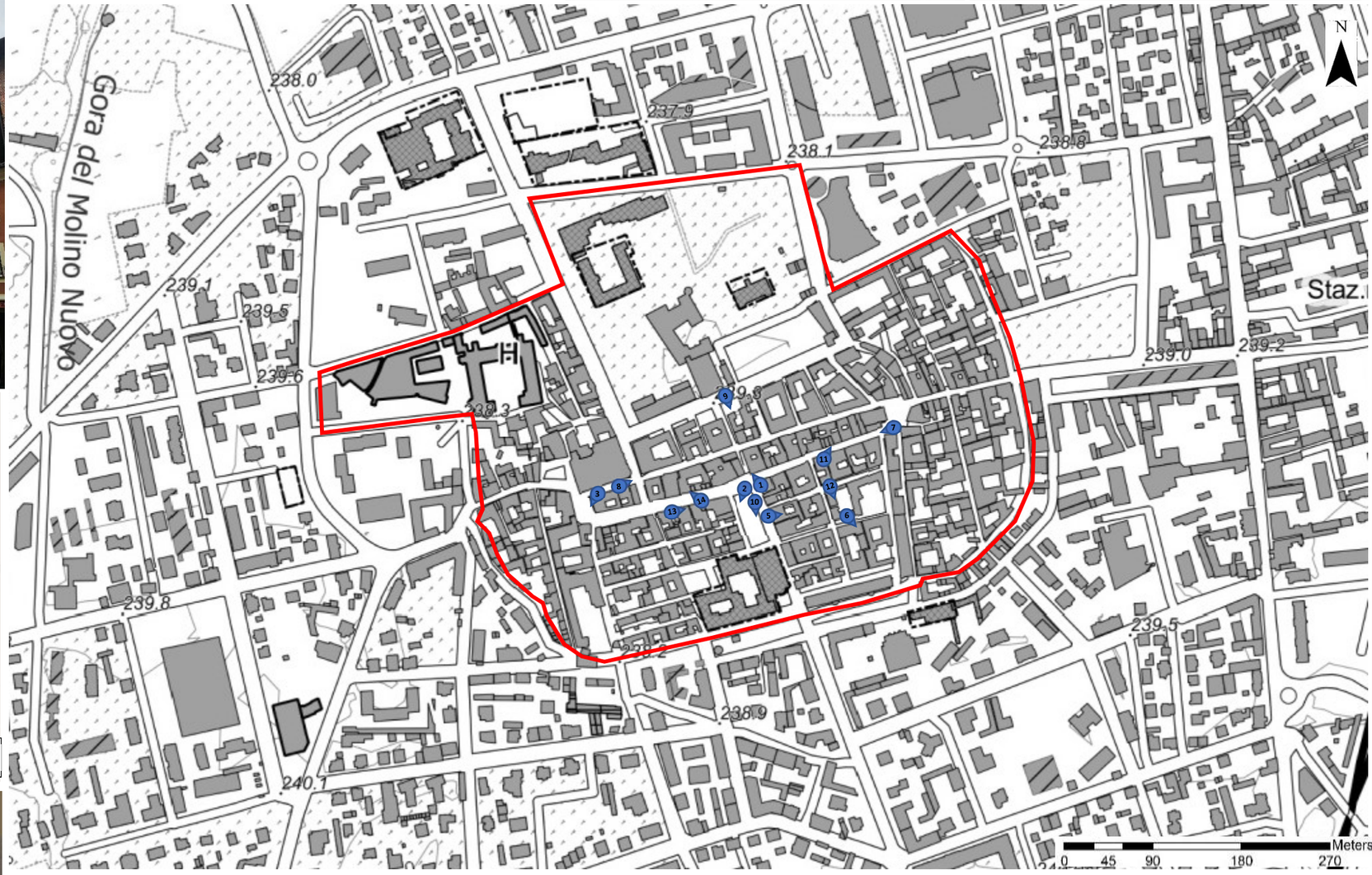
Piazza Sant'Agostino
10

Via Ferruccio Valobra
11

Via Granaglie
12

Via Ferruccio Valobra
13

Via Ferruccio Valobra
14


Gora del Molino Nuovo
238.0
237.9
238.1
238.8
239.1
239.5
239.6
238.3
239.6
239.0
239.2
239.8
240.1
238.2
238.9
239.5
N
Staz.
0 45 90 180 270
Meters

SANTHIÁ

Via Commenda 1

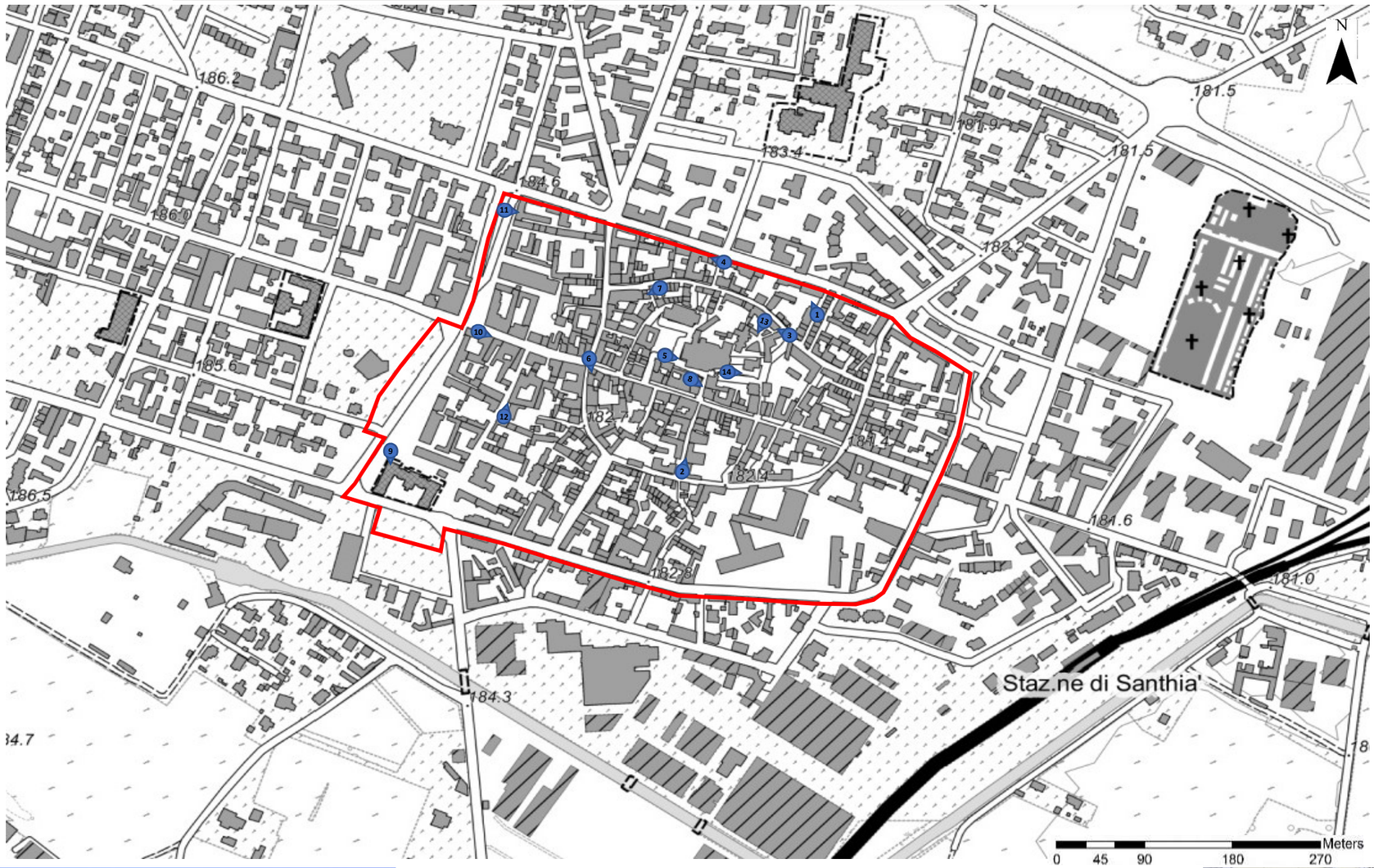
Via de Rege Como 2

Via Edmondo de Amicis 3

Via Antonio Gramsci 4

Piazza Roma 5

N.d. 14

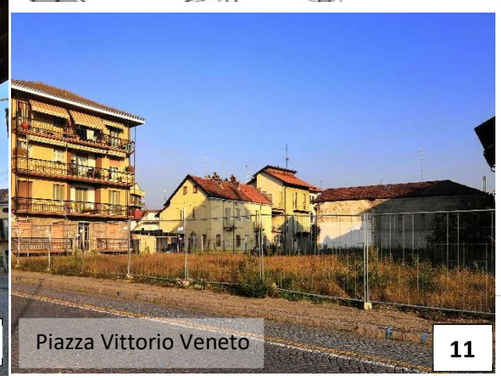


Corso Nuova Italia 6

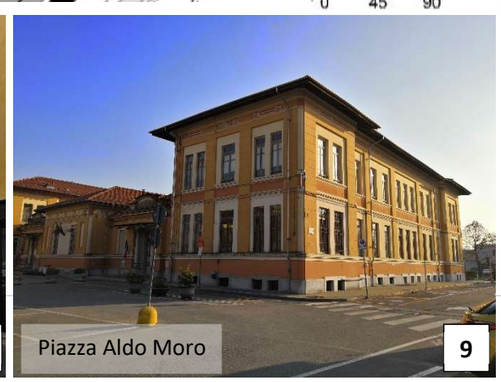
Via Edmondo de Amicis 13

Via Edmondo de Amicis 7

Via Torino 12


Piazza Vittorio Veneto 11

Corso Nuova Italia 10


Piazza Aldo Moro 9

Via Monsignor Giovanni Ravetti 8

Conclusioni

Giunti alla fine di questo percorso, si è avuto modo di analizzare il concetto di "centro storico", osservando come si sia passati da una concezione che prevedeva la salvaguardia del singolo monumento fino ad arrivare alla prospettiva attuale di indagare dal punto di vista storico l'intero territorio comunale (e ora, dopo al Convenzione Europea del Paesaggio ed il Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, l'intero paesaggio). Si è avuto modo di esaminare come questi cambiamenti teorici abbiano condizionato la legislazione nazionale e quella regionale, dopo la nascita delle Regioni e l'attribuzione della competenza sul governo del territorio. Nella parte di confronto tra i diversi piani regolatori è emerso che, partendo da uno stesso concetto o norma scritta, ci sia un grande ventaglio di possibili interpretazioni e come ogni piano proponga analisi e soluzioni differenti.

È emerso come il pianificatore, nell'approcciarsi all'analisi e alla costituzione di scenari e ipotesi su un centro storico, debba fronteggiare diverse difficoltà:
La mancanza di una interpretazione storica del territorio, che dovrebbe essere risolta individuando i suoi processi di trasformazione dei sistemi culturali territoriali e delle vaste aree di interesse paesaggistico, per poter dare più consapevolezza agli obiettivi del piano.
Un impianto normativo molto spesso difficile da interpretare, dovrebbe essere alleggerito inserendo delle schede normative sui singoli edifici, evitando così una generalizzazione degli interventi, che dovrebbero essere puntuali e specifici per ogni esigenza.
All'interno del Piano Regolatore sono presenti molti progetti e piani esecutivi di cui solo una piccola parte risulta essere attuata, occorrerebbe quindi la riorganizzazione di tale quantità, stabilendo una gerarchia nella priorità di intervento da attuare appoggiandosi a fondi nazionali ed internazionali o a partnership pubblico private.
Un ulteriore proposta potrebbe essere la definizione, nella Legge Urbanistica Regionale, di linee guida all'interpretazione e alla restituzione delle componenti del patrimonio nella pianificazione locale.

Sicuramente una grande opportunità offerta in questo momento ai comuni è l'adeguamento dei Piani Regolatori al Piano Paesaggistico Regionale. I comuni dovrebbero raggiungere la consapevolezza dell'importanza di salvaguardare e promuovere il proprio paesaggio ed il proprio patrimonio culturale quali componenti fondamentali del territorio, in vista di finalità di tipo sia ambientale sia culturale sia economico. Molto importante deve essere il rafforzamento del concetto di identità locale che deve costituire il motore fondamentale per i progetti di sviluppo e di valorizzazione territoriale e che può ritrovare nel centro storico un luogo per cementare queste relazioni.

Questo dovrebbe essere un momento di confronto e sperimentazione per verificare la coerenza tra gli obiettivi del Piano Regolatore e quelli di valorizzazione del paesaggio, un'occasione di crescita e sviluppo e non un obbligo per le realtà comunali.
Ovviamente ci saranno anche delle sfide da affrontare come il nuovo linguaggio e le nuove tematiche con cui confrontarsi, l'entrata in scena del Ministero quale quarto soggetto, l'incertezza della rappresentazione di elementi dinamici nel tempo, la volontà di porre il paesaggio come tema centrale della crescita e valorizzazione del territorio.[260]

Mi auguro quindi che questo modesto contributo possa aiutare a portare l'attenzione sulle problematiche sopra evidenziate, ma anche sulle potenzialità del patrimonio storico, nella speranza che gli sforzi istituzionali continuino a muoversi verso la sua cura definendo un quadro normativo chiaro e omogeneo per tutti.

[260] A tal proposito si veda l'articolo di Renata Pellizzaro, *L'adeguamento della pianificazione locale*, in *Atti e rassegna tecnica della società degli ingegneri e degli architetti in Torino,* Torino, anno 151 - LXXII – n. 3 – dicembre 2018.

Bibliografia

Benno Albrecht, *Esportare il centro storico*, in Benno Albrecht; Anna Magrin (a cura di), *Esportare il centro storico*, Milano, Rubettino, 2015.

Giovanni Astengo, *Temi urbanistici per la prossima legislatura*, in *Urbanistica*, XXIII, 1957.

Giovanni Astengo, *Urbanistica*, in *Enciclopedia Universale dell'Arte*, vol. XIV, Venezia, Sansoni, 1966.

Giovanni Astengo, *Tutela e valorizzazione dei beni culturali ambientali*, in *Per la salvezza dei beni culturali in Italia, Atti e documenti della Commissione d'indagine per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico, archeologico, artistico e del paesaggio*, Roma, Colombo, 1967, 3 voll.

Giovanni Astengo, *Tutela e valorizzazione dei beni culturali ambientali*, in *Per la salvezza dei beni culturali in Italia,* in *Atti e documenti della Commissione d'indagine per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico, archeologico, artistico e del paesaggio*, vol. 1, Roma, Colombo, 1967

Giovanni Astengo, *Cambiare le regole per innovare*, (Prolusione per il Conferimento della Laurea ad honorem in Pianificazione territoriale e urbanistica, Università degli studi di Reggio Calabria), 24 marzo 1990.

Francesco Bandarin; Van Oers Ron, *Il paesaggio urbano storico. La gestione del patrimonio in un secolo urbano*, Milano, CEDAM, 2013.

Francesco Bandarin, *Appunti per un'analisi del contributo italiano alla conservazione del patrimonio urbano*, in Benno Albrecht; Anna Magrin (a cura di), *Esportare il centro storico*, Milano, Rubettino, 2015.

Carlo Alberto Barbieri, *La necessità di una nuova pianificazione in Piemonte (contenuti e prospettive della Lr 3/2013 di modifica della Lur 56/77),* in *Elementi per il Codice dell'urbanistica in Piemonte*, 06/11/2013.

Leonardo Benevolo, *Centri Storici: l'attività delle Amministrazioni locali italiane nei centri storici*, in *Parametro*, n. 45, aprile 1976.

Barbara Bongiovanni; Alessandro Tosini, (a cura di) *Schemi interpretativi*, in Rinaldo Comba; Andrea Longhi; Riccardo Rao *Borghi nuovi. Paesaggi urbani del Piemonte sud-occidentale XIII-XV secolo*, Cuneo, Società per gli Studi Storici, Archeologici ed Artistici della Provincia di Cuneo, 2015.

Ferruccio Canali *Il primo piano regolatore di Assisi di Giovanni Astengo*, in Ferruccio Canali (a cura di) *Piani regolatori comunali: legislazione, regolamenti e modelli nel secondo dopoguerra*, Firenze, Emmebi Edizioni, 2017

Claudia Cassatella, *L'interpretazione strutturale del paesaggio e il piano come risorsa conoscitiva*, in *Atti e rassegna tecnica della società degli ingegneri e degli architetti in Torino,* Torino, anno 151 - LXXII – n. 3 – dicembre 2018.

Claudia Cassatella; Giovanni Paludi, *Un caso realizzato di pianificazione paesaggistica*, in *Atti e rassegna tecnica della società degli ingegneri e degli architetti in Torino,* Torino, anno 151 - LXXII – n. 3 – dicembre 2018.

Antonio Cederna, *I vandali in casa*, Bari, Laterza, 1956.

Antonio Cederna; Mario Manieri Elia, *Orientamenti critici sulla salvaguardia dei centri storici*, in *Urbanistica*, XXXII, 1960.

Antonio Cederna, *Brandelli d'Italia - Come distruggere il bel paese*, Roma, Newton Compton Editori, 1991.

Françoise Choay, *L'allegoria del patrimonio,* (traduzione di) Ernesto D'Alfonso e Ilaria Valente, seconda edizione, (prima edizione 1992), Roma, Officina edizioni, 1995.

Davide Cutolo; Sergio Pace, *La scoperta della città antica. Esperienza e conoscenza del centro storico nell'Europa del Novecento*, Macerata, Quodlibet, 2016.

Gianfranco d'Alessio, *I centri storici: aspetti giuridici*, Milano, Giuffrè, 1983.

De La Blanche V, *La terre, géographie physique et économique*, Parigi, Delagrave, 1883.

Giuseppe De Luca; Francesco Sbetti, *L'eredità di Astengo*, in Giuseppe De Luca; Francesco Sbetti (a cura di) *Le eredità di Astengo*, Roma, INU Edizioni Srl, 2012.

Filippo De Pieri, *Un paese di centri storici: urbanistica e identità locali negli anni Cinquanta e Sessanta*, in «Rassegna di architettura e urbanistica», Macerata, Quodlibet, 2012.

Veronica Fedele, *L'attuazione della pianificazione paesaggistica attraverso l'adeguamento dei piani locali*, [Tesi di laurea magistrale, Politecnico di Torino, a.a. 2019/2020].

Giuseppe Fiengo, *La conservazione dei beni ambientali e le Carta del restauro*, in Stella Casiello *Restauro criteri, metodi, esperienze*, Electa Napoli, Napoli, 1990, pp. 26-46.

Bruno Gabrielli, *Un breve excursus sui temi e problemi dei centri storici*, in Benno Albrecht; Anna Magrin (a cura di), *Esportare il centro storico*, Milano, Rubettino, 2015.

Roberto Gambino; Mauro Volpiano, *Astengo, l'Ancsa e la costruzione di una politica per i centri storici*, in L. Fregolent (a cura di), *Astengo l'ultimo illuminista*, Venezia, 2013 (in corso di pubblicazione).

Gustavo Giovannoni *Questioni di architettura nella storia e nella vita. Edilizia, estetica architettonica, restauri, ambiente dei monumenti*, Roma, Società editrice d'arte illustrata, 1925.

Gustavo Giovannoni, *Vecchie città ed edilizia nuova*, Torino, Utet, 1931, ristampa (a cura di) Francesco Ventura, Torino, Cittàstudi, 1995.

Gustavo Giovannoni, *Il restauro dei monumenti*, Cremonese, Roma, 1946.

Mauro Giudice, *Giovanni Astengo nell'esperienza regionale piemontese*, in Giuseppe De Luca; Francesco Sbetti (a cura di) *Le eredità di Astengo*, Roma, INU Edizioni Srl, 2012.

Luigi La Riccia, *Dimensione strategica e dimensione attica nella pianificazione locale per il paesaggio*, in Urbanistica, n. 157, Roma, INU Edizioni, 2016.

Luigi La Riccia, *Landscape Planning at the Local Level*, Springer, 2018.

Andrea Longhi, *La storia del territorio per il progetto del paesaggio*, Savigliano, L'Artista Editrice, 2004.

Andrea Longhi, Mauro Volpiano, *L'interpretazione della struttura insediativa storica e del patrimonio culturale paesaggistico,* in *Atti e rassegna tecnica della società degli ingegneri e degli architetti in Torino,* Torino, anno 151 - LXXII – n. 3 – dicembre 2018.

Enrico Lusso, *Carmagnola*, in Rinaldo Comba; Andrea Longhi; Riccardo Rao, *Borghi nuovi. Paesaggi urbani del Piemonte sud-occidentale XIII-XV secolo*, Cuneo, Società per gli studi storici, archeologici ed artistici della provincia di Cuneo, 2015.

Elena Manzo, *Il Risanamento di Napoli. Dal progetto urbano alla scala architettonica*, in *Atti e rassegna tecnica della società degli ingegneri e degli architetti Torino*, Torino, anno 151 - LXXII - N. 1 – giugno 2018.

Alessandra Marin, *Giovanni Astengo tra documenti e testimonianze. Ri-costruire le fonti per una biografia*, in Leonardo Ciacci, Bruno Dolcetta, Alessandra Marin, *Giovanni Astengo. Urbanista militante*, Venezia, Marsilio, 2009.

Angelo Marzi, *Pianificazione e beni culturali: la formazione delle categorie concettuali e degli strumenti operativi negli anni di Astengo assessore della Regione Piemonte (1975-1980*), in «Atti e Rassegna Tecnica della società degli ingegneri e degli architetti Torino», Torino, Anno 150 - LXXI - N. 1-2-3 – Dicembre 2017.

Chiara Mazzoleni, *L'autonomia del Piano*, in Giuseppe De Luca; Francesco Sbetti (a cura di) *Le eredità di Astengo*, Roma, INU Edizioni, 2012.

Abraham Oertel, *Theatrum Orbis Terrarum*, Anversa, Gilles Coppens de Diest, 1570.

Paola Pellegrini, *Assisi 1955-1966. La pratica scientifica ad Assisi*, in Benno Albrecht; Anna Magrin (a cura di), *Esportare il centro storico*, Milano, Rubettino, 2015.

Renata Pellizzaro, *L'adeguamento della pianificazione locale*, in *Atti e rassegna tecnica della società degli ingegneri e degli architetti in Torino,* Torino, anno 151 - LXXII – n. 3 – dicembre 2018.

Carlo Perogalli, *Monumenti e metodi di valorizzazione: saggi, storia e caratteri delle teoriche sul restauro in Italia dal Medioevo ad oggi*, Milano, Tamburini, 1954.

Antoine Chrysostome Quatremère de Quincy, *E.M.A*., III tome, articolo "Type", 1825.

Francesca Romana Stabile, *Gustavo Giovannoni e la cultura dell'ambientismo*, in Giorgio Rocco (direttore responsabile) *Bollettino del centro di studi per la nuova architettura*, Roma, Edizioni Quasar, 2017.

Renato Rozzi; Carlo Carozzi, *Centri storici, questione aperta*, Bari, De Donato, 1971.

Michele Ruggiero, *Storia della valle di Susa*, Alzani Editore, Pinerolo, 1998.

Edoardo Salzano, *Fondamenti di urbanistica. La storia e la norma*, Roma, Bari, Laterza, edizione accresciuta 2003.

Giuseppe Samonà, *Problemi urbanistici ai margini del Convegno di Lucca*, in Urbanistica, XXIII, 1958.

Salvatore Settis, *Benedetto Croce ministro e la prima Legge di tutela del paesaggio*, Lectio Magistralis tenuta all'Università Cà Foscari di Venezia il 03/10/2011.

Camillo Sitte, *L'arte di costruire le città,* (a cura di) Luigi Dodi, Milano, Antonio Vallardi Editore, 1953.

Carlo Tosco, *Il paesaggio come storia*, Bologna, Il Mulino, 2007.

Carlo Tosco, *I beni culturali. Storia, tutela e valorizzazione*, Bologna, Il Mulino, 2014.

Cristina Videtta, *I «centri storici» nella riforma del codice dei beni culturali*, in «Rivista giuridica dell'edilizia», vol. 1, Milano, Giuffrè Editore, 2010.

Cristina Videtta, *I centri storici al crocevia tra disciplina dei beni culturali, disciplina del paesaggio e urbanistica: profili critici*, in «Aedon», III, 2012.

Giampiero Vigliano, *Carta delle aree ambientali antropizzate e dei beni architettonici e urbanistici*, Torino, Regione Piemonte, Stamperia artistica Nazionale, 1990, 2 voll.

Mauro Volpiano, *Centri storici*, in Andrea Longhi; Emanuele Romeo (a cura di), *Patrimonio e tutela in Italia. A cinquant'anni dall'istituzione della Commissione Franceschini (1964-2014)*, Roma, Ermes, 2017.

Rivista *Urbanistica*, XXXII, 1960.

N.d., *Dopo 10 anni Avigliana recupera l'ex ospedale per fare degli alloggi popolari*, «La Stampa», 28 febbraio 2020.

Sitografia

http://www.inu.it/chi-siamo (consultato il 06/06/2020).

https://atlas.landscapefor.eu/ (consultato il 12/06/2020)

http://www.inu.it/giovanni-astengo (consultato il 21/11/2020).

https://www.vallesusa-tesori.it/it (consultato il 12/10/2020).

http://www.ancsa.org/chi-siamo (consultato il 13/10/2020).

https://www.quodlibet.it (consultato il 13/10/2020).

http://www.inu.it/urbanistica (consultato il 12/07/2020).

http://sbd.iuav.it/Cataloghi (consultato il 15/07/2020).

http://www.senato.it (consultato il 13/06/2020).

http://circe.iuav.it/astengo/prototipo/ (consultato il 13/06/2020).

http://www.librari.beniculturali.it (consultato il 17/10/2020).

http://www.convenzioneeuropeapaesaggio.beniculturali.it (consultato il 26/09/2020).

http://www.treccani.it/enciclopedia/centri-storici (consultato il 13/11/2020).

https://www.academia.edu (consultato il 16/10/2020).

https://www.lastampa.it/ (consultato il 21/10/2020).

https://www.unive.it/ (consultato il 20/09/2020).

https://www.regione.piemonte.it (consultato il 21/09/2020).

http://www.cittametropolitana.torino.it (consultato il 17/09/2020).

https://www.icomos.org (consultato il 29/10/2020).

https://whc.unesco.org (consultato il 13/08/2020).

http://art.siat.torino.it/ (consultato il 26/07/2020).

https://www.comune.avigliana.to.it (consultato il 24/10/2020).

https://www.comune.carmagnola.to.it/ (consultato il 25/10/2020).

http://www.comune.santhia.vc.it/ (consultato il 27/10/2020).

http://www.fedoa.unina.it/2879/1/Coletta_Conservazione_dei_Beni_Architettonici.pdf (consultato il 27/10/2020).

https://lexambiente.it/materie/beni-culturali/ (consultato il 19/11/2020).

http://www.provincia.torino.gov.it/cultura/biblioteca_storica/fondi/lange.htm (consultato il 25/10/2020).

Regione Piemonte, *Piano territoriale Regionale*, DCR n. 122-29783, 21/07/2011, https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/piano-territoriale-regionale-ptr (consultato il 13/10/2020)
- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione;
- Rapporto ambientale;
- Tavola A: Strategia 1 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio.

Regione Piemonte, *Piano Paesaggistico Regionale*, DCR n. 233-35836, 3/10/2017, https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/paesaggio/piano-paesaggistico-regionale-ppr (consultato il 16/10/2020)
- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione;
- Schede degli ambiti di paesaggio;
- Elenchi delle componenti delle unità di paesaggio;
- Tavole di Piano: P1 Quadro strutturale, P2 Beni paesaggistici: quadro d'unione, P3 Ambiti e unità di paesaggio, P4 Componenti paesaggistiche quadro d'unione, P5 Rete di connessione paesaggistica, P6 Strategie e politiche per il paesaggio;

Città Metropolitana di Torino, *Piano Territoriale di coordinamento provinciale,* DCR n. 121-29759, 21/07/2011, http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/pianificazione-territoriale/ptc2-vigente (consultato il 19/10/2020)
- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione;
- Tavole di Piano: 3.2 Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico culturali e localizzazione dei principali beni;
- Allegato 6: Quaderno – Aspetti storico-culturali e individuazione dei beni architettonici e ambientali.

Città Metropolitana di Torino, *Piano Strategico Metropolitano*, DCM n. 7758, 16/05/2018, http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/sviluppo-economico/piano-strategico/psm18-20 (consultato il 23/10/2020)
- Piano strategico metropolitano 2018-2020
- Agenda operativa annuale 2018
- Agenda operativa annuale 2019
- Agenda operativa annuale 2020
- Linee di indirizzo per la formazione del nuovo PSM 2021-2023

Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967, n. 3210 *Istruzioni per l'applicazione della Legge 6 agosto 1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150,* https://www.studiotecnicopagliai.it/wp-content/uploads/2016/02/Legge-Ponte-765-1967-del-6-agosto-1967.pdf (consultato il 15/05/2020)

Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi*, https://www.camera.it/temiap/2014/12/09/OCD177-705.pdf (consultato il 15/05/2020)

Legge 25 giugno 1865, n. 2359 *L'esproprio per pubblica utilità,* http://www.protezionecivile.gov.it/documents/20182/0/Legge_1865_.pdf (consultato il 12/06/2020).

LEGGE 12 giugno 1902, n. 185 *Portante disposizioni circa la tutela e la conservazione dei monumenti ed oggetti aventi pregio d'arte o di antichità*, https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1902/06/27/002U0185/sg (consultato il 12/06/2020)

Legge 20 giugno 1909, n. 364 *Che stabilisce e fissa norme per l'inalienabilità delle antichità e delle belle arti*, http://www.parcoarcheologicoappiaantica.it/wp-content/uploads/2018/06/L364_1909.pdf (consultato il 12/06/2020).

Legge 23 giugno 1912, n. 688 *Portante modificazioni alla Legge 20 giugno 1909, n. 364, per le antichità e belle arti*, http://www.aicrab.org/wp-content/uploads/2018/12/7c8d_Legge-688-del-1912.pdf (consultato il 12/06/2020).

Legge 11 maggio 1922, n. 778 *Per la tutela delle bellezze naturali e degli immobili di particolare interesse storico*, https://www.eui.eu/Projects/InternationalArtHeritageLaw/Documents/NationalLegislation/Italy/Leggen778del1922.pdf (consultato il 13/06/2020)

Legge 1 giugno 1939, n. 1089 *La tutela delle cose di interesse artistico e storico,* https://librari.beniculturali.it/export/sites/dgbid/it/documenti/Normativa/Legge_1_giugno_1939_n_1089.pdf (consultato il 13/06/2020)

Legge 20 giugno 1939, n. 1497 *Protezione delle bellezze naturali*, https://www.naturaitalia.it/static/temp/allegati_natura_italia/biodiversita/normativa/Legge_1497_del_1939.pdf (consultato il 15/06/2020)

Legge urbanistica statale 17 agosto 1942, n. 1150 *Legge urbanistica statale 17/8/1942, n. 1150*, http://www.convenzioneeuropeapaesaggio.beniculturali.it/uploads/2010_10_12_17_02_11.pdf (consultato il 15/06/2020)

Costruzione della Repubblica italiana, promulgata il 27 dicembre 1947, http://www.senato.it/documenti/repository/relazioni/libreria/Costituzione_anastatica.pdf (consultato il 15/06/2020)

Legge 26 aprile 1964, n.310 *Per la salvezza dei Beni Culturali in Italia: atti e documenti della Commissione d' indagine per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico, archeologico, artistico e del paesaggio*, https://www.icar.beniculturali.it/biblio/pdf/Studi/franceschini.pdf (consultato il 16/06/2020)

Legge 22 ottobre 1971, n. 865 *Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità,*
https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1971-10-30&atto.codiceRedazionale=071U0865&elenco30giorni=false (consultato il 16/06/2020)

Legge 8 agosto 1977, n. 513 *Sull'edilizia popolare ed economica. Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica*,
http://www.consiglioregionale.calabria.it/upload/istruttoria/l%20n%20513-1977.pdf (consultato il 16/06/2020)

Legge 27 luglio 1978, n. 392 *Equo canone. Disciplina delle localizzazioni di immobili urbani,* https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1978/07/29/078U0392/sg (consultato il 17/06/2020)

Legge 5 agosto 1978, n. 457 *Norme per l'edilizia residenziale*, https://giovanisi.it/files/2011/04/L-457-1978.pdf (consultato il 17/06/2020)

Legge 08 agosto 1985, n. 431 *Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale*,
https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1985/08/22/085U0431/sg (consultato il 17/06/2020)

Legge 4 dicembre 1993, n. 493 Per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia,
http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1993/12/20/093A7171/sg (consultato il 17/06/2020)

D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 *Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della Legge 8 ottobre 1997, n. 352: decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490*, https://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/Testi/99490dl.htm (consultato il 17/06/2020)

Atto Camera dei Deputati legislazione XIII 18 luglio 1997 n. 4015,
http://www.senato.it/leg/13/BGT/Schede/Ddliter/4217.htm (consultato il 17/06/2020)

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*,
https://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/testi/04042dl.htm (consultato il 18/06/2020)

D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63 *Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali*,
https://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/08063dl.htm (consultato il 17/06/2020)

La Legge 19 novembre 1968, n. 1187 Modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1968/11/30/068U1187/sg (consultato il 18/09/2020)

Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967 n. 3210, *Istruzioni per l'applicazione della Legge 6 agosto 1967, n.765, recante modifiche ed integrazione alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150*, http://www.inu.it/wp-content/uploads/1967_Circolare_Min_LLPP_n_3210.pdf (consultato il 21/08/2020)

Legge 16 maggio 1970, n. 281, *Provvedimenti finanziari per l'attuazione delle Regioni a statuto ordinario* https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1970/05/22/070U0281/sg (consultato il 25/10/2020)

Legge 25 febbraio 1972, n. 15 che converte in Legge il Decreto Legge 28 dicembre 1971, n. 1121 *Determinazione della data di inizio dell'esercizio delle funzioni da parte delle Regioni a statuto ordinario* https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1971/12/29/071U1121/sg (consultato il 25/10/2020)

Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 *Attuazione della delega di cui all'art. 1 della L. 22 luglio 1975, n. 382* https://www.edscuola.it/archivio/norme/decreti/dpr616_77.html (consultato il 25/10/2020)

Camera dei Deputati*, Disegno di Legge (Norme per la città storica)*, n. 4015, XIII Legislatura, 18 luglio 1997 http://www.senato.it/leg/13/BGT/Schede/Ddliter/4217.htm (consultato il 01/12/2020)

Legge 8 giugno 1990, n. 142 *Ordinamento delle autonomie locali* http://www.comune.jesi.an.it/MV/leggi/l142-90.htm (consultato il 01/12/2020)

Legge Regionale 1 dicembre 2008, n. 32 *Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137)* in *Elementi per il Codice dell'urbanistica in Piemonte,* 2013, pp. 145-146. (consultato il 01/12/2020)

Legge Regionale 3 aprile 1995, n. 50 *Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, di alto pregio naturalistico e storico, del Piemonte*. http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/leggi/l1995050.html (consultato il 01/12/2020)

Legge Regionale 20 maggio 1980, n. 50 *Modifiche ed integrazioni alla Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56. Tutela ed uso del suolo.* http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/leggi/l1980050.html (consultato il 01/12/2020)

Legge Regionale Piemontese 56/1977, *Tutela e uso del suolo* http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/coord/c1977056.html (consultato il 01/12/2020)

Giovanni Carbone, *Piemonte, Via libera alla nuova Legge urbanistica*, in «Edilportale», 21/03/2013 https://www.edilportale.com/news/2013/03/urbanistica/piemonte-via-libera-alla-nuova-Legge-urbanistica_32478_23.html (consultato il 25/11/2020)

La *Carta del Restauro di Atene*, 1931, Società delle Nazioni, http://wwwdata.unibg.it/dati/corsi/60057/71184-Carte%20del%20Restauro.pdf (consultato il 03/09/2020)

La *Carta Italiana del Restauro*, 1932, Consiglio superiore per le antichità e belle arti, http://www.brescianisrl.it/newsite/public/link/Carta_restauro%20_1932.pdf (consultato il 03/09/2020)

La *Carta di Atene* 1933 – CIAM, IV Congresso internazionale di architettura moderna, https://www.unirc.it/documentazione/materiale_didattico/597_2008_83_3230.pdf (consultato il 03/09/2020)

Istruzioni per il Restauro dei Monumenti, 1938, Ministero dell'educazione nazionale, http://www1.unipa.it/restauro/1938%20Istruzioni%20Restauro%20dei%20Monumenti.pdf (consultato il 04/09/2020)

La Convenzione dell'Aja - Per la protezione dei Beni Culturali in caso di conflitto armato, 1954, UNESCO, https://unescoblob.blob.core.windows.net/documenti/cd7415bf-1146-4199-a573-4d7bab1f7e60/Convenzione_conflitto_armato_italiano%201954.pdf (consultato il 04/09/2020)

La *Raccomandazione UNESCO - Tutela della bellezza e del carattere dei paesaggi e dei siti*, 1962, UNESCO,
http://portal.unesco.org/en/ev.phpURL_ID=13067&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html (consultato il 04/09/2020)

La *Carta di Venezia - II Congresso internazionale degli architetti e tecnici del restauro*, 1964, ICOMOS, http://www.brescianisrl.it/newsite/public/link/cartavenezia_1964.pdf (consultato il 04/09/2020)

La *Carta Italiana del Restauro*, 1972, a cura del Ministero della Pubblica Istruzione in accordo con il Consiglio Superiore di Antichità e Belle Arti,
https://www.fotovideolab.it/vitorchiano/moai/foto/Carta_restauro_1972.pdf (consultato il 05/09/2020)

La *Carta Europea del Patrimonio Architettonico*, Amsterdam 1975, Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa,
https://www.icomos.org/fr/chartes-et-normes/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/427-charte-europeenne-pour-le-patrimoine-architectural-1975 (consultato il 05/09/2020)

Dichiarazione di Amsterdam, 1975,
http://www.ari-restauro.org/wp-content/uploads/2015/02/Dichiarazione-di-Amsterdam-1975.pdf (consultato il 05/09/2020)

La *Raccomandazione relativa alla salvaguardia e al ruolo contemporaneo delle aree storiche*, Nairobi 1976, UNESCO,
http://portal.unesco.org/en/ev.php-URL_ID=13133&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html (consultato il 05/09/2020)

La *Carta di Washington - Per la conservazione delle città e delle aree urbane storiche*, 1987, ICOMOS, https://www.icomos.org/charters/towns_f.pdf (consultato il 05/09/2020)

La *Convenzione per la Salvaguardia del patrimonio culturale immateriale*, 2003, UNESCO,
https://unescoblob.blob.core.windows.net/documenti/5934dd11-74de-483c-89d5-328a69157f10/Convenzione%20Patrimonio%20Immateriale_ITA%202.pdf (consultato il 06/09/2020)

La *Raccomandazione sul paesaggio urbano storico*, 2011, UNESCO,
http://portal.unesco.org/en/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html (consultato il 06/09/2020)

Bibliografia e sitografia per i comuni

Avigliana

Portale istituzionale Comune di Avigliana, https://www.comune.avigliana.to.it/it-it/home (consultato il 21/09/2020).

PRGC Avigliana, 1995, https://www.comune.avigliana.to.it/it-it/servizi/abitare-c/piano-regolatore-generale-comunale-prgc-68-191-1-feec5bf5322ad08fb1428a58b651064c (consultato il 21/09/2020)

- Norme tecniche di attuazione;
- Tavole centro storico;
- Tavole di Piano Regolatore.

Documenti cartacei della variante parziale:

- Relazione illustrativa;
- Allegati tecnici;
- Tavole di piano;
- Tavole di progetto.

Carmagnola

Portale istituzionale Comune di Carmagnola, https://www.comune.carmagnola.to.it/it-it/home (consultato il 03/11/2020).

PRGC Carmagnola, https://www.comune.carmagnola.to.it/it-it/servizi/abitare-c/piano-regolatore-generale-comunale-prgc-68-191-1-feec5bf5322ad08fb1428a58b651064c (consultato 03/11/2020)

- Relazione illustrativa PRGC;
- Norme di attuazione PRGC;
- Norme di attuazione centro storico.

Documenti cartacei della variante generale:

- Analisi documentarie;
- Tavole di progetto;
- Tavole di piano.

Santhià

Portale istituzionale Comune di Santhià, http://www.comune.santhia.vc.it/ (consultato il 12/11/2020)

PRG Santhià,
http://www.comune.santhia.vc.it/Home/Menu/tabid/10643/Default.aspx?IDDettaglio=88548
(consultato il 12/11/2020)

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione;
- Tavole di progetto.

Indice delle immagini

Figura 1_Periodizzazione degli autori 24

Figura 2_Censimento dei valori architettonici ed urbanistici 73

Figura 3_Tavola A “Strategia 1 - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio" 96

Figura 4_Rango dei centri piemontesi secondo il PPR 106

Figura 5_Distrubuzione dei centri di rango I, II, III sul territorio Regionale 109

Figura 6_ Tavola P1 “Quadro strutturale” 110

Figura 7_ Tavola P2 “Beni paesaggistici” 111

Figura 8_ Tavola P4 “Componenti paesaggistiche” 112

Figura 9_ Tavola 3.2 “Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni" 120

Figura 10_ Rapporto tra i centri storici del PPR e del PTC2 126

Figura 11_ Indagini PRG Avigliana 131

Figura 12_ La distribuzione del patrimonio edilizio nel territorio dal 1981 132

Figura 13_ Piano Regolatore tabella 34 “Elenco dei monumenti vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 compresi negli elenchi della soprintendenza dei monumenti” 135

Figura 14_ Piano Regolatore tabella 35 “Primo elenco di edifici di notevole interesse storico-ambientale non compresi nell'elenco” 135

Figura 15_Tavola B7 “Destinazione d'uso dei tessuti di antico impianto” scala 1: 5.000 136

Figura 16_Tavola B8 “Condizioni manutentive dei tessuti di antico impianto” scala 1:5000 137

Figura 17_Tavola B10 “Beni culturali ambientali dei tessuti di antico impianto” scala 1:5.000 138

Figura 18_Relazione illustrativa alla variante relativa al Centro Storico 144

Figura 19_ Norme di attuazione parte due, Allegato 1 "Schede normative relative agli ambiti Aa e Ab del Centro Storico" 148

Figura 20_ Posizione ambito 7 nel territorio comunale 155

Figura 21_ Tabella sulla consistenza, l’uso e la qualità dell’edificato, esempio ambito 7 in area urbanistica Aa 156

Figura 22_ Tabella sulla consistenza, l’uso e la qualità dell’edificato, esempio ambito 7 in area urbanistica Aa 157

Figura 23_Allegato I2 “Caratteri storici, tipologici e ambientali” scala 1:5000 158

Figura 24_Estratto tavola I2 158

Figura 25_Allegato I4 159

Figura 26_Tavola di Progetto P1A 161

Figura 27_Tavola di Progetto P1A dettaglio per la lettura 161

Figura 28_Esempio tavola P1B 161

Figura 29_Tavola P2A “Modalità di intervento A” scala 1:5000 162

Figura 30_Zona di addensamento commerciale 162

Figura 31_Tavola P2B “Modalità di intervento B” scala 1:5000 163

Figura 32_Relazione illustrativa 166

Figura 33_Perimetrazioni amministrative, statistiche, toponimi e suddivisioni in unità di analisi 188

Figura 34_Rappresentazione della consistenza edilizia 188

Figura 35_Immobili particolarmente degradati secondo la rilevazione diretta a cura dell'amministrazione comunale 188

Figura 36_Negozi, esercizi pubblici, aree di mercato (secondo classificazione ISTAT e tabelle merceologiche) 188

Figura 37_Rappresentazione concettuale delle epoche di impianto del tessuto urbano e delle sue trasformazioni 189

Figura 38_Rappresentazioen concettuale dell'impianto tipologico, architettonico e delle trasformazioni d'uso del tessuto urbano 189

Figura 39_Tabella sui dati quantitativi dell'edificato 189

Figura 40_Tabella sui dati quantitativi dei residenti 189

Figura 41_Carta delle condizioni abitative 190

Figura 42_Carta dei caratteri culturali ambientali 191

Figura 43_Carta delle unità progettuali 192

Figura 44_Tabella delle prescrizioni d’area normativa 193

Figura 45_Tavola sulle condizioni agli interventi 194

Figura 46_Tavola dei tipi di intervento 195

Figura 47_Relazione illustrativa 200

Figura 48_Tavola di piano P2.4/1 “Planimetria di progetto: zona IUA” 205

Figura 49_Allegato tecnico AT4.2 “Schede dei beni culturali, architettonici, urbanistici e archeologici” 224

Figura 50_Estratto dell'allegato AT4.2 224

Figura 51_Confronto tra perimetro del centro storico e perimetro delle 233

Figura 52_Avigliana, analisi approfondite ambito 7 per evidenziare il nesso tra tipologie edilizie, destinazioni d'uso ed interventi 240

Figura 53_Carmagnola, analisi approfondita del centro storico per evidenziare il nesso tra tipologie edilizie, destinazioni d'uso ed interventi 241

Tabella 1_Obiettivi e linee d’azione per la riqualificazione territoriale: incremento della qualità complessiva dell'ambiente urbano 203

Tabella 2_Obiettivi e linee d’azione per la conservazione, valorizzazione, e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico 204

Tabella 3_Confronto tra i diversi pani regolatori 247