



Progettazione  
TOMBOLAN & ASSOCIATI  
NORD PROGETTI Srl

Processo partecipativo  
arch. Massimo Vallotto

## Elaborato 1

Approvazione con D.C.C. n. 44 del 20/06/2024

## RELAZIONE PROGRAMMATICA

Capitoli oggetto di Variante

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI  
CITTÀ STORICA



## 1. LA STRUTTURA DEL PIANO

[...]

Il PI è formato dai seguenti elaborati:

1. Elaborato 1: Relazione Programmatica;
2. Elaborato 2: Vincoli e tutele;
3. Elaborato 3: Zonizzazione, scala 1:5000;
4. Elaborato 4: Rete Ecologica;
5. Elaborato 5: Fascicolo Schede Urbanistiche;
6. Elaborato 6: Norme Tecniche Operative (NTO);
7. Elaborato 7: Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
8. Elaborato 8: Registro dei crediti edilizi;
9. Elaborato 9: L.R. 50/2012
10. Elaborato 10.1. - Disciplina urbanistica ed edilizia in scala 1:2.000  
Elaborato 10.2. - Disposizioni per la qualità urbana ed ambientale 1:2.000  
Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

[...]

### 2.2.3. La tutela del Centro Storico e il rilancio del suo ruolo

L'A.C. con la relativa Variante Parziale relativa al Centro Storico ha inteso avviare un processo di rinnovamento, rispetto ai presupposti delineati dal Masterplan 2013, definendo nuovi obiettivi strategici finalizzati alla valorizzazione della centralità del tessuto storico.

Il Piano degli Interventi per la Città Storica non può essere statico e così esaustivo di tutte le tematiche presenti, tematiche che nel tempo non solo si evolvono, ma vengono anche progressivamente inquadrare e messe nelle condizioni di meglio esprimersi e trovare adeguate prospettive attraverso le articolate attività che compongono la gestione stessa del piano.

In questo contesto il Piano degli Interventi per la Città Storica si configura come un documento tecnico snello, di pronto intervento, fortemente associato al bilancio comunale e al piano delle opere pubbliche nel quale sono inseriti diversi interventi che riguardano il patrimonio immobiliare e culturale in centro storico.

I temi e gli obiettivi definiti dal Documento del Sindaco della Variante al P.I. relativa al Centro Storico hanno trovato nella proposta progettuale uno sviluppo per livelli, così da determinare un processo per step funzionali in grado di rispondere alle esigenze immediate e, al contempo, delineare future operatività e strategie, ciascuno dei quali dovrà garantire le basi per le successive implementazioni:

- *livello regolativo* corrispondente alla disciplina normativa del costruito e dello spazio urbano, secondo una prospettiva di lunga durata, ma sempre perfezionabile e capace di rispondere alle sopravvenute esigenze.

Il livello regolativo punta all'innovazione della previgente disciplina degli interventi del PI (PPCS o cd. Piano Coppa), attraverso una nuova disciplina innovativa e flessibile, che supera l'impostazione progettuale data dall'attribuzione di una classificazione funzionale agli immobili dalla quale discendono poi le tipologie di intervento edilizio.

La nuova disciplina si basa sulla classificazione delle "unità edilizie" per livelli di valore storico-culturale che permetterà di sostenere la massima operatività e di favorire la possibilità di adeguamento a nuove destinazioni d'uso o il recupero e il reintegro di funzioni indebolite, nel rispetto della conservazione e tutela dei valori storico-culturali.

- *livello operativo* nel quale dovranno confluire e coordinarsi le iniziative pubbliche e private di interventi di trasformazione (già in essere e di futuro avvio) con il requisito della fattibilità tecnica ed economica nel quinquennio di validità del Piano.

In via generale, il Piano potrà recepire di volta in volta, nel rispetto degli obiettivi contenuti nel presente documento, le proposte di progetti e iniziative presentate da soggetti pubblici o privati che contengano interventi di rilevante interesse pubblico, quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

- *livello programmatico* contenente l'indicazione degli obiettivi strategici posti dal P.A.T., dalle Linee programmatiche dell'Amministrazione, dagli atti di pianificazione superiore e dalle disposizioni di tutela, non ancora inseribili nelle previsioni quinquennali operative e da rendere attuabili mediante successive implementazioni del Piano degli Interventi.

Dal punto di vista operativo è stata posta attenzione nell'agevolare gli interventi di recupero/ristrutturazione del patrimonio esistente, così come favorire la riconversione e rigenerazione dei complessi dismessi o non più compatibili verso utilizzi funzionali alla crescita del valore intrinseco della città storica (residenza ma anche

spazi pubblici o di fruizione pubblica), o ancora incentivare la trasformazione di quegli spazi urbani con usi compatibili rispetto all'elemento storico con cui dialogano, ponendo anche attenzione alla cura dei dettagli: le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, ecc

Tale obiettivo si è raggiunto attraverso un'attenta normativa, puntuale e di sistema, con regole per la morfologia e il paesaggio urbano, disposizioni per la progettazione integrata degli spazi aperti, degli edifici e dei manufatti storici, nonché per la programmazione coordinata degli interventi afferenti alla "città pubblica" e alla scena urbana, nel Centro storico e negli adiacenti tessuti e borghi storici.