

Capo II
CITTÀ STORICA
Art.27

Definizione, obiettivi e componenti della Città Storica

- 27.01 Per *Città Storica*, s'intende l'ambito classificato ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., costituito dall'area storica medioevale e barocca, dalle parti urbane dell'espansione ottonovecentesca e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.
- 27.02 All'interno della Città Storica gli interventi sono finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle qualità di cui al precedente comma 27.01, nel rispetto delle categorie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna delle componenti di cui al successivo comma 27.03, e in particolare ai seguenti obiettivi generali:
- a) la manutenzione ed il recupero dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle sopraelevazioni o dei corpi aggiunti se trattasi di elementi di natura precaria e incompatibili con l'integrità statica dell'immobile e l'incolumità delle persone o in contrasto con le norme igienico-sanitarie;
 - b) il mantenimento della destinazione residenziale prevalente, con il tendenziale recupero di residenzialità nei tessuti maggiormente terziarizzati e la tendenziale conservazione del tessuto sociale esistente e di radicamento storico, con particolare riferimento agli esercizi commerciali ed artigianali che contribuiscono all'identità specifica di ciascun quartiere;
 - c) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana;
 - d) la valorizzazione e la fruibilità delle strutture e degli elementi di archeologia antica e medioevale rilevati siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva o autonomi come interi organismi edilizi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
 - e) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
 - f) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
 - g) la riqualificazione urbana ed edilizia degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti.
- 27.03 La *Città Storica* si articola nelle seguenti componenti:
- *Tessuti*;
 - *Nuclei storici frazionali*
 - *Edifici e complessi speciali urbani e isolati*;
 - *Spazi aperti*;
 - *Ambiti di valorizzazione*.
- Tali componenti sono individuate nelle tavole P3, *Assetto urbanistico* (scala 1:10.000) e, relativamente alla Città storica dell'Altipiano nella tavola P4 *Assetto Urbanistico*, nelle tavole P5 *Assetto Urbanistico* e nella tavola P6 *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) e tavola P9 *vincoli* (scala 1:10.000).
- 27.04 Le finalità di cui al precedente comma 27.02 vengono perseguiti ordinariamente tramite intervento diretto nei *Tessuti*, negli *Edifici e complessi speciali*, *Nuclei storici frazionali*, nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II e tenendo conto delle indicazioni contenute nell'elaborato G1, *Guida per gli interventi nella Città storica*, con particolare riferimento agli approfondimenti conoscitivi e progettuali relativi ai caratteri morfotipologici.
- 27.05 Le finalità di cui al precedente comma 27.02 vengono perseguiti tramite SUE negli Ambiti di valorizzazione, secondo la specifica disciplina definita nel successivo articolo 36.
- 27.06 Ai fini dell'applicazione del 15° comma dell'art. 49 della Lur 56/1977 e della Lr n. 35/95 sono sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale Beni Ambientali tutti gli edifici della Città Storica e

dei Nuclei Frazionali ad esclusione di quelli individuati dalla tavola P6 “Assetto della Città Storica” nelle seguenti classi:

- A6 : Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesca (per interventi fino alla ristrutturazione di tipo RE2)
- A11 : “case edificate nel II° dopoguerra”
- A12 : “case edificate nel II° dopoguerra integrate in sistemi porticati”
- AF : “bassi fabbricati pertinenziali interni agli isolati”
- AG : “tasselli non saturi inglobati negli isolati”
- VCS: “isolato testata ovest di C.so Dante” – “ex cinema Fiamma”

Art.28

Tessuti, nuclei ed edifici della Città storica. Norme generali

- 28.01 Si intendono per tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall’aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza privati e pubblici, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d’impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipo-morfologica, figurativa, tecnico-strutturale e funzionale.
- 28.02 I tessuti, i nuclei e gli edifici della Città storica si articolano in:
- a) Tessuti di origine medioevale (TS1);
 - b) Tessuti di matrice barocca (TS2);
 - c) Tessuti di espansione ottocentesca(TS3);
 - d) Tessuti di espansione novecentesca(TS4);
 - e) Nuclei storici nelle frazioni (TS5)
 - f) Edifici e complessi speciali urbani
 - g) Edifici e complessi speciali isolati
 - h) Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)
- Le tavole P3 individuano la suddivisione della città nelle sue fasi evolutive. Per quanto concerne gli interventi attuabili per ogni classe di edifici si fa riferimento all’individuazione dei tessuti della tavola P6.1 “Assetto della Città Storica”.
- 28.03 Nei tessuti, nei nuclei e negli edifici di cui al precedente comma 28.02 gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie d’intervento come definite nel precedente art. 10:
- a) Manutenzione ordinaria MO;
 - b) Manutenzione straordinaria MS;
 - c) Restauro e risanamento conservativo RC, eventuali realizzazione di soppalchi nei limiti di cui all’art. 55 del vigente R.E..
- 28.04 Gli interventi di cui alla categoria della Ristrutturazione edilizia RE1, sono consentiti con modalità diretta nei limiti ed alle specifiche condizioni prescritte dalle norme di ciascun tessuto.
- 28.05 Gli interventi di cui alle categorie della Ristrutturazione edilizia RE2, se ammessi dalle specifiche norme di tessuto, sono consentiti con le seguenti modalità:
- a) con modalità diretta nel caso che tali categorie interessino un singolo edificio; la richiesta del Permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una approfondita indagine storica e da un’ipotesi progettuale di massima finalizzate alla valutazione del progetto; ciò anche esplicitando la congruità e la qualità delle soluzioni ipotizzate in relazione all’inserimento nel contesto urbano e individuando i caratteri distributivi, strutturali, formali e dimensionali più coerenti con le regole del tessuto e del contesto di appartenenza;
 - b) nel caso in cui tali categorie interessino più edifici e spazi aperti contigui l’attuazione degli interventi è subordinata all’approvazione di un Piano di recupero di libera iniziativa (PdRL) ai sensi dell’articolo 43 Lur 56/1977 adeguato alle regole del tessuto e del contesto urbano di riferimento.
- 28.06 Gli interventi relativi alla categoria della Demolizione con Ricostruzione DR e della Nuova edificazione NE, ovvero gli interventi di demolizione senza ricostruzione, non sono consentiti con intervento diretto. Qualora siano ammessi dalla normativa di tessuto sono subordinati all’approvazione di un PdRL ai sensi dell’articolo 43 Lur 56/1977. Le norme di tessuto stabiliscono se gli interventi relativi alla categoria della Demolizione con ricostruzione DR sono assentibili previa approvazione di un Piano di Recupero

ovvero con modalità diretta. In quest'ultimo caso il progetto deve essere accompagnato dalla documentazione di cui al precedente comma 28.05, punto a).

- 28.07 Gli interventi relativi a fronti di edifici adiacenti a Edifici e complessi speciali urbani, di cui al successivo art. 34 al cui intorno spaziale aperto quegli edifici sono strettamente connessi, devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica di detti Edifici e/o complessi tenendo conto delle indicazioni contenute nell'elaborato G1, con particolare riferimento agli approfondimenti conoscitivi e progettuali relativi ai caratteri morfotipologici.
- 28.08 Per le aree di pertinenza degli edifici appartenenti ai Tessuti della Città storica gli interventi sono specificati nella normativa dei singoli tessuti di appartenenza; in ogni caso, quando non diversamente prescritto, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, qualora di uso carrabile, devono essere costituite da materiali permeabili. L'area di sedime dei corpi di fabbrica demoliti e non ricostruiti di cui al precedente comma 28.06 dovrà essere sistemata a verde e/o pavimentata nel rispetto delle indicazioni contenute nell'elaborato G1, Guida per gli interventi nella Città storica.
- 28.09 Sono sempre consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 19:
- a) Abitative: U1/1, U1/2 e U1/3;
 - b) Terziarie U2/1, U2/2 (fino a 900 mq), U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7 (escluse nuove banche ai piani terreni lungo i fronti di Via Roma, Piazza Galimberti, Corso Nizza e quelli con ingresso da Via Carlo Emanuele e Via XX Settembre. Lungo i fronti delle vie, piazza e corso di cui sopra sono esclusi gli sportelli e le vetrine di attività bancarie), U2/8, U2/9.1 e U2/10 (limitatamente alle multisale);
 - c) Usi alberghieri e congressuali: U3/1 e U3/2.
- E' comunque consentito il mutamento di destinazione d'uso fra quelle ammesse con o senza l'esecuzione di opere edilizie.
- 28.10 Nei tessuti di cui al precedente comma 28.02, i frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, qualora ammessi dalla disciplina dei singoli tessuti e purché non riducano le parti comuni dell'edificio, possono costituire nuove unità, la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq. 45.
- 28.11 Il recupero a suo abitativo dei locali sottotetto, ai sensi della Lr n. 21/98, è sempre consentito nei termini e con le modalità fissate dalla legge stessa. È consentito il recupero del sottotetto per gli usi U2/11 con asterisco * (edificio piazza Foro Boario sede A.P.A.R.), U3/1 e U3/2.
- 28.12 I successivi articoli normano gli interventi ammissibili per ogni tessuto, nel quale sono stati individuati gli elementi tipologici quali cellule, isolati, complessi o case isolate costituenti prevalentemente il tessuto stesso. Qualora una classe tipologica (A1, A2, A3, ecc....) descritta in un determinato tessuto ricada in un tessuto diverso, l'intervento edilizio ammesso farà comunque riferimento alle prescrizioni della classe di appartenenza. I tessuti e le classi tipologiche sono indicate nell'elaborato P6.1 Assetto della Città storica (scala 1:2.000).