

Art. 48 – Città antica e centri generatori (U1)

1. Sono le parti del Capoluogo di antico impianto che comprendono l'insediamento all'interno delle mura e i borghi storici formati lungo gli assi principali in uscita, nelle quali sono conservati, in tutto o in parte, l'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri strutturali degli edifici e degli spazi aperti e pertanto meritevoli di salvaguardia. Appartengono al sottosistema anche i centri storici minori delle frazioni. Queste parti si caratterizzano per la presenza di edifici che pur con caratteristiche tipologiche e architettoniche differenti sono riconosciuti di valore.

2. Nella città antica e centri generatori, salvo che per le destinazioni d'uso specifiche attribuite per ciascun tessuto o edificio, sono consentite le seguenti categorie funzionali

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 45. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita al solo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annessi alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente sulle aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; non è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra;

b. artigianale artistica e di servizio: è sempre consentita limitatamente ad attività di artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni, di cui al precedente art. 11, comma 1, lett. Is; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

c. commerciale all'ingrosso e depositi: non sono consentite

d. commerciale al dettaglio: è sempre consentita limitatamente agli esercizi di vicinato, per i quali non è richiesto l'adeguamento delle dotazioni richieste per il commercio, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, di cui alla L.R. 28/05 e s.m.i.; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

e. turistico ricettiva: è consentita per alberghi, residence e le strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;

f. direzionali e di servizio private: è sempre consentita l'introduzione di attività direzionali o di servizio private, di cui al precedente art. 15 e laddove gli interventi di cambio di destinazione d'uso prevedano superfici superiori a 300 mq, visto il significativo incremento di carico urbanistico, si chiede il reperimento dei parcheggi pubblici o la loro monetizzazione;

g. agricola, connesse ed integrative: è consentita esclusivamente nel patrimonio edilizio esistente;

h. attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico: sono altresì sempre ammesse le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le attività culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria.

3. Negli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi, che degli spazi scoperti dovranno essere conservate, ovvero ripristinate, a seconda del diverso grado di

trasformazione degli elementi fisici originari. I materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia, di compatibilità fisico-tecnica con le preesistenze e di integrazione con il paesaggio, in particolare:

- in caso di rifacimento e/o integrazione degli intonaci tradizionali esistenti questi dovranno essere realizzati con tecnica tradizionale, mentre le coloriture dovranno essere adeguate alla tonalità della malta originaria o comunque facendo riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

- non sono ammessi intonaci a legante plastico (es: tipo terranova plastici, sintetici, "spruzzati" e "graffiati") o con inerti quali graniglia o polvere di marmo, né rivestimenti di alcun genere, né finiture patinate, spatolate o "rustiche";

- in caso di rifacimento degli intonaci non dovranno essere lasciati elementi

strutturali a vista in pietra e/o in muratura, fatti salvi gli elementi decorativi ed ornamentali eventualmente presenti ed originariamente a vista;

- non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (doppia orditura lignea e piastrelle in cotto). La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento in caso di totale degrado deve utilizzare materiali e tecnologie originari;

- dovrà essere mantenuto il tipo di manto esistente qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo e invecchiamento; in caso di presenza di materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (coppi e embrici);

- per la sostituzione di pluviali e gronde è prescritto l'utilizzo di elementi in rame;

- è fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità; in presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio, nell'ambito di un complessivo ed organico progetto che coinvolga l'intero prospetto dell'edificio; sono comunque sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo "all'inglese" e l'uso di vetri fumé o a specchio;

- gli infissi devono essere impostati, di norma, solo sul filo interno della mazzetta, mentre l'opportunità dell'impiego di serramenti sul filo esterno della mazzetta, se non già esistenti, dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della intera unità di intervento e comunque vietata negli edifici di particolare interesse storico, salvo i casi documentabili che ne prevedevano l'uso all'origine; sono comunque vietati gli infissi e le persiane in alluminio lasciate in colore argento, ottone e bronzo gli infissi in alluminio di qualsiasi tipo e colore e le controporte sul filo esterno del muro;

- nel caso di restauro di facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

4. I progetti dovranno dimostrare il mantenimento o il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto morfo-tipologico originario. Dovranno per questo essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli edifici e degli spazi aperti. All'interno della città antica e dei centri generatori, in caso di ristrutturazione si osservano le seguenti prescrizioni:

- non sono consentite costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi; i balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel

loro aspetto originario;

- non sono consentiti i rialzamenti dei sottotetti e la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra.

Sono altresì consentite le opere di cui al DPGR 23 novembre 2005, n. 62/R e le trasformazioni edilizie tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici