



**COMUNE DI PRATA D'ANSIDONIA**  
PROVINCIA DI L'AQUILA



**PIANO REGOLATORE GENERALE**

ai sensi della L.R. 18/1983 e ss.mm.ii. con valenza di  
piano di ricostruzione per i centri storici ai sensi della L. 77/2009

**F1. Disciplina urbanistica coordinata  
dei piani di ricostruzione  
Prata / Castel Camponeschi e  
Tussio / San Nicandro**

Approvazione

Adozione

*Sindaco:* Paolo Eusani

*Responsabile del procedimento:* Claudio Di Cerbo

*Coordinamento:* Georg Josef Frisch

*Analisi urbanistiche:* Monica Cerulli

*Elaborazioni cartografiche:* Antonio Mallardo

*Spazio pubblico e reti tecnologiche:* Andrea Giura Longo

*Geologia e fattibilità:* Eros Aiello, Gabriele Grandini

*Valutazione ambientale strategica:* Cecilia Sassi

*Sistema informativo territoriale:* Alessandro Abaterusso

*webGIS:* Filippo Bonechi

## INDICE

<b>Titolo I. Finalità e procedure .....</b>	<b>5</b>
Articolo 1. Finalità e contenuti .....	7
Articolo 2. Documentazione minima a corredo dei progetti .....	7
<b>Titolo II. Disposizioni generali per elementi e lavorazioni .....</b>	<b>9</b>
Articolo 3. Conservazione degli elementi architettonici .....	9
Articolo 4. Composizione architettonica delle facciate.....	9
Articolo 5. Paramenti murari in pietra “faccia a vista” .....	10
Articolo 6. Paramenti murari intonacati .....	12
Articolo 7. Rifacimento delle tinteggiature .....	13
Articolo 8. Cordoli di coronamento.....	14
Articolo 9. Serramenti .....	14
Articolo 10. Elementi architettonici e decorativi .....	16
Articolo 11. Coperture .....	17
Articolo 12. Aggetti orizzontali e verticali.....	18
Articolo 13. Insegne e vetrine .....	19
Articolo 14. Altri elementi apposti sulle facciate.....	20
Articolo 15. Impianti tecnologici.....	21
<b>Titolo III. Disposizioni specifiche e categorie di intervento .....</b>	<b>23</b>
Capo I. <i>Le categorie di intervento</i> .....	23
Articolo 16. La manutenzione ordinaria.....	23
Articolo 17. Manutenzione straordinaria.....	23
Articolo 18. Restauro e risanamento conservativo .....	24
Articolo 19. Ristrutturazione edilizia .....	24
Articolo 20. Sostituzione edilizia .....	25
Capo II. <i>Le disposizioni per classe tipologica</i> .....	26
Articolo 21. Classificazione delle unità edilizie.....	26
Articolo 22. Le unità minime di intervento .....	27
Articolo 23. Unità edilizia urbana speciale .....	27
Articolo 24. Unità edilizia urbana originaria .....	27
Articolo 25. Unità edilizia urbana trasformata .....	28
Articolo 26. Unità edilizia urbana crollata.....	28
Articolo 27. Unità edilizia urbana di costruzione recente.....	29
Articolo 28. Unità edilizia urbana incongrua .....	30
Articolo 29. Altri edifici o manufatti non censiti .....	30

Capo III. <i>I cambi di destinazione d'uso</i> .....	31
Articolo 30. Utilizzazioni ammesse.....	31
Articolo 31. Cambi di destinazione d'uso .....	32
Articolo 32. Caratteristiche dei locali.....	32
<b>Titolo IV. Interventi sullo spazio pubblico</b> .....	<b>34</b>
Articolo 33. Piazze e percorsi pavimentati.....	34
Articolo 34. Dehors .....	34
Articolo 35. Servizi e attrezzature pubbliche.....	35
Articolo 36. Verde pubblico.....	36
Articolo 37. Spazi pertinenziali e scoperti.....	36

A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, il Comune di Prata D'Ansidonia, ai sensi dell'art. 14, comma 5 bis, L. 24 giugno 2009, n. 77, ha predisposto i piani di ricostruzione dei centri storici perimetrati ai sensi dell'art. 3, co. 1, del Decreto del Commissario delegato per la ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo n. 3 del 9 marzo 2010, approvando due piani denominati rispettivamente *Piano di ricostruzione del centro storico di Prata capoluogo e di Castel Camponeschi* e *Piano di ricostruzione dei centri storici di Tussio e di San Nicandro*, entrambi con natura strategica, ai sensi dell'art. 67-quinquies, co.1, della Legge 7 agosto 2012, n. 134.

I principali atti intervenuti nella procedura di formazione dei piani sono:

- in data 20 luglio 2010, è stato approvato **Patto di perimetrazione** ed è stato dato l'avvio alla predisposizione dei piani di ricostruzione dei centri storici, ai sensi dell'art.14, co. 5-bis della Legge 24 giugno 2009, n. 77 mediante la sottoscrizione dell'intesa (art. 3, co. 1, DCD 3/2010) tra il Commissario delegato per la ricostruzione, il Presidente della Provincia dell'Aquila e il Sindaco del Comune di Prata D'Ansidonia, registrata al prot. n. 1025/STM del 21 luglio 2010;
- con decreto sindacale n.18 del 7 dicembre 2012 il Comune di Prata D'Ansidonia ha proceduto, ai sensi dell'art. 67-quinquies, co.1, della Legge 7 agosto 2012, n. 134, ad approvare la *“Predisposizione dei Piani di Ricostruzione delle aree perimetrare del Comune di Prata D'Ansidonia e Castello Camponeschi e del centro storico delle frazioni di Tussio e San Nicandro”*;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 23 luglio 2014, il Comune di Prata D'Ansidonia, ai sensi del co.4, art.6, del DCD 3/2010, ha adottato il *Piano di ricostruzione del centro storico di Prata capoluogo e di Castel Camponeschi* e il *Piano di ricostruzione dei centri storici di Tussio e di San Nicandro*, di natura strategica, ai sensi dell'art. 67-quinquies, co.1, della Legge 7 agosto 2012, n. 134, con finalità di programmazione economico-finanziaria delle risorse destinate alla ricostruzione;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 3 giugno 2015, il Comune di Prata D'Ansidonia ha approvato i due piani di ricostruzione, dopo aver ottenuto il nulla osta per il profilo programmatico da parte dell'Ufficio speciale per la ricostruzione dei Comuni del cratere (USRC) il 2 aprile 2015.

Definito prioritariamente il profilo programmatico del piano di ricostruzione, con la presente disciplina urbanistico-edilizia, corredata di apparato cartografico, il Comune di Prata d'Ansidonia definisce, in via complementare ai piani di natura strategica approvati, i loro contenuti urbanistici e le categorie di intervento edilizie.

Se infatti i piani di ricostruzione con natura strategica contengono tutti gli elementi relativi agli aspetti tecnici e finanziari necessari alla programmazione della ricostruzione, gli stessi, per loro natura, non risultano parimenti efficaci in termini di disciplina edilizia e urbanistica degli interventi che riguarderanno in misura significativa il patrimonio edilizio storico di Prata d'Ansidonia e frazioni.

I piani di ricostruzione con natura strategica, predisposti ai sensi della L.77/2009, art. 14, co. 5-bis e approvati in data 3 giugno 2015, costituiscono il quadro di riferimento programmatico degli interventi ricompresi all'interno della perimetrazione del centro storico, risultano così definiti anche sotto il profilo edilizio e pianificatorio mediante la presente disciplina urbanistico – attuativa della pianificazione generale del Comune – che ne costituisce parte integrante e complementare. La disciplina urbanistica coordinata dei piani di ricostruzione è composta, oltre che dalle presenti norme, dagli elaborati grafici *F2.01 Classificazione edilizia e tipologie di intervento. Prata*, *F2.02 Classificazione edilizia e tipologie di intervento. Tussio*, *F2.03 Classificazione edilizia e tipologie di intervento. San Nicandro*.

Trattandosi di uno strumento urbanistico attuativo, i piani di ricostruzione dei centri storici devono inquadrarsi in uno strumento di pianificazione generale del quale esso costituisce attuazione e specificazione.

Pertanto, la presente disciplina, corredata dagli elaborati cartografici citati, è inquadrata nel redigendo piano regolatore generale relativo all'intero territorio comunale, rispetto al quale, all'interno della perimetrazione ex art. 3, co. 1, del DCD 9 marzo 2010, n. 3, essa costituisce disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio.

La predisposizione di uno strumento di pianificazione generale relativo al territorio comunale risponde inoltre alle finalità previste dall'art. 2 co. 12-bis della L.77/2009, di assicurare la ripresa socioeconomica, la riqualificazione dell'abitato e di garantire un'armonica ricostituzione del tessuto urbano abitativo e produttivo.

# Titolo I. Finalità e procedure

## Articolo 1. Finalità e contenuti

1. Le presenti norme costituiscono la disciplina urbanistico-edilizia degli immobili ricadenti all'interno del tessuto urbano storico del piano regolatore generale di Prata D'Ansidonia, ai sensi del comma 4 dell'Articolo 15 delle norme generali. Esse costituiscono altresì la disciplina urbanistica dei piani di ricostruzione approvati con delibera di Consiglio comunale 3 giugno 2015, n. 15.
2. Sulle tavole allegata alla presente normativa, contrassegnate con F2 – *Classificazione edilizia e tipologie di intervento*, è definita la classe tipologica delle unità edilizie. Inoltre, in coerenza con il piano regolatore generale, sono perimetrate le due sottozone:
  - tessuto urbano storico di impianto originario (A1);
  - tessuto urbano storico di contesto (A2).
3. Le disposizioni del Titolo II si applicano a tutte le unità edilizie, individuate e classificate di interesse storico; le disposizioni del Titolo III riguardano le prescrizioni specifiche in relazione alle diverse classi tipologiche e di intervento; le disposizioni del Titolo IV si applicano agli spazi pubblici e scoperti.
4. Per le unità edilizie sottoposte a disciplina di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004, le presenti norme hanno carattere di indirizzo. I relativi progetti di intervento devono essere corredati dell'atto autorizzativo ai sensi dell'articolo 21 del D.Lgs 42/2004.
5. Gli interventi consentiti dalle presenti norme possono assentirsi solo per gli edifici, porzioni di edifici o manufatti legittimamente esistenti perché documentatamente realizzati in data anteriore al 1967 o perché costruiti successivamente nel rispetto degli atti di assenso rilasciati dal Comune di Prata d'Ansidonia e delle normative all'epoca vigenti o perché regolarmente e compiutamente condonati nel rispetto delle apposite leggi.

## Articolo 2. Documentazione minima a corredo dei progetti

1. I progetti allegati alla richiesta degli atti abilitativi relativi a opere da eseguirsi sulle unità edilizie facenti parte degli immobili di cui all'Articolo 1 devono contenere almeno i seguenti elaborati:
  - a) documentazione fotografica di dettaglio relativa a tutte le facciate e agli ambienti interni e pertinenziali, nonché a eventuali opere interne;
  - b) tavole grafiche di rilievo dello stato attuale in scala 1: 50 con indicazione dei materiali, degli elementi strutturali, architettonici, decorativi e tecnologici dell'edificio e dell'eventuale area di pertinenza;
  - c) tavole grafiche di progetto, comprensivi dello stato *inter operam* (con evidenziate le opere di demolizione e di costruzione) in scala 1:50 con l'indicazione dei

materiali, degli elementi strutturali architettonici, decorativi e tecnologici di nuova realizzazione dell'edificio e dell'eventuale area di pertinenza;

d) relazione tecnica dettagliata di tutti gli interventi previsti compreso le forme, le dimensioni, i materiali usati e i colori dell'intervento in progetto;

e) nel caso di interventi sulle facciate degli edifici è obbligatorio presentare anche una campionatura del colore desunto da quelli depositati presso l'ufficio tecnico comunale;

f) per gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto degli edifici, il progetto deve essere accompagnato da elaborati grafici in cui siano rappresentati, oltre all'intero fronte dell'immobile oggetto dell'intervento, anche i prospetti dei fabbricati finitimi, ovvero, nel caso di elementi di schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali.

g) I progetti di cui al comma 1, inoltre, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.



## Titolo II. Disposizioni generali per elementi e lavorazioni

### Articolo 3. Conservazione degli elementi architettonici

1. Le trasformazioni delle unità edilizie devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:
  - a) alle finiture delle superfici, di cui all'Articolo 5, Articolo 6, Articolo 7;
  - b) agli infissi, di cui all'1;
  - c) alle coperture, di cui all'Articolo 11;
  - d) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.
2. È prescritta in ogni caso la conservazione degli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico-testimoniale, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra, formelle, targhe, e simili.
3. È altresì prescritta:
  - a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro, utilizzando gli stessi materiali;
  - b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.
4. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche può essere richiesto da parte degli uffici comunali:
  - a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
  - b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

### Articolo 4. Composizione architettonica delle facciate

1. Gli interventi sulle facciate non devono comportare alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Sono sempre ammessi interventi di ripristino per eliminare eventuali alterazioni incongrue.
2. Ove non presenti originariamente, devono essere rimossi e non possono essere realizzati elementi di finitura quali zoccoli, rivestimenti, soglie in materiali impropri e incoerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio.
3. Di norma non è ammessa la realizzazione di nuove aperture, la chiusura o la modifica di aperture esistenti, la stamponatura di quelle preesistenti e ogni altra variazione che interessa la facciata.

4. Devono essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno delle aperture come, ad esempio, gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole e ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.
5. Le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà del prospetto, devono essere chiuse od opportunamente ridotte.
6. La realizzazione di balconi non è generalmente ammessa. È invece ammessa la realizzazione di scale accessorie non appartenenti al sistema distributivo principale, di accesso agli spazi scoperti pertinenziali, purché non contrastino con le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle unità edilizie.

## Articolo 5. Paramenti murari in pietra “faccia a vista”

### 5 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le murature “faccia a vista” sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco, purché siano sorti con queste caratteristiche e presentino paramenti murari omogenei o di interesse storico artistico o architettonico.
2. Per queste murature sono ammessi interventi di pulizia e protezione della pietra e la ripresa dei giunti. Vanno conservati gli elementi in pietra di finitura della facciata e quando necessario ripristinati con materiale e tecniche in uso nella tradizione locale.

### 5 .02 STUCCATURA DI MURATURE A “FACCIA A VISTA”

3. È necessario procedere al rifacimento delle stuccature di un paramento murario a “faccia a vista” ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura tale da pregiudicare la buona conservazione del paramento. La nuova stuccatura deve essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non deve introdurre alcuna alterazione cromatica.
4. Per le operazioni riferite al paramento in vista, devono essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari a ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella esistente.
5. Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a “faccia a vista” deve essere accompagnato da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, con riferimento alle prescrizioni delle presenti norme.
6. Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura “raso sasso” (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) deve avvenire a

sua volta impiegando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive della stuccatura originaria, con applicazione di malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.

### 5.03 REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

7. Reintegrazioni di paramenti murari a “faccia a vista” sono ammessi nei soli casi di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell’integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione deve avvenire col metodo cosiddetto “a cucì e scuci”, rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali devono essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
8. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia il loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici e in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
9. Il consolidamento delle murature, oltre che mediante reintegrazioni “a scuci e cucì” e risarcitura delle lesioni, può essere realizzato anche con perforazioni armate e iniezioni di miscele leganti, purché si provveda con le modalità idonee a evitare la fuoriuscita di materiale e l’alterazione della “faccia a vista”; è consentita altresì l’installazione di tiranti metallici e delle relative piastre d’ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature. Non è consentito invece l’inserimento all’esterno di cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali.
10. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a “faccia a vista”. È fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, o altri analoghi, e adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
11. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, devono in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell’immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera adeguata l’esecuzione successiva al resto del paramento.
12. Possono, inoltre, essere demolite o rimosse eventuali rincocciature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai paramenti originari. Non devono invece essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici.

## Articolo 6. Paramenti murari intonacati

### 6 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In linea generale è prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a "faccia a vista". A tale prescrizione di carattere generale può farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
2. Nel caso di integrazioni o rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
3. L'intonaco utilizzato deve essere di tipo civile, tirato a frattazzo fine e tinteggiato a calce; per l'impasto è da preferirsi l'uso di grassello di calce piuttosto che di calce idrata. È invece vietato l'impiego di intonaci a base di cemento o a base sintetica e l'uso di vernici.
4. Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, che presentino una compiuta veste architettonica, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, devono essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale, mediante riprese delle parti mancanti, con malta di calce analoga per qualità e spessore alle parti originali.

### 6 .02 MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto o non sia possibile il mantenimento di quello esistente, si può provvedere alla rimozione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione deve essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che deve servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.
6. Lo spessore dei nuovi intonaci non deve differire in maniera apprezzabile dal precedente e non deve in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, e altri elementi decorativi in rilievo presenti sulla superficie muraria.
7. Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, possono essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorative in pietra o altro materiale a "faccia a vista", inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza.

8. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata devono essere estesi alle parti visibili dalla pubblica via. Detti interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo articolo, non essendo mai ammesso il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

## Articolo 7. Rifacimento delle tinteggiature

### 7.01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si deve altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature. La tinteggiatura deve essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali, tenuto conto delle disposizioni del piano del colore.
2. Gli interventi di tinteggiatura delle facciate devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi. Deve essere assicurata la conservazione e il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storizzate.

### 7.02 MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura “con pittura a fresco” e “a calce”. È consentito l’impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti.
4. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si possono applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.
5. Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
6. Nel caso di rifacimento delle tinteggiature, deve essere rispettata l’unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari e, viceversa, la varietà cromatica esistente tra facciate differenti o tra elementi diversi della stessa facciata.
7. Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni devono essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si può scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l’edificio. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte devono essere scelte nella gamma dei colori dell’edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco sulla base di calce, di pozzolana o altre sabbie locali.

### 7.03 COLORI DELLE TINTEGGIATURE

8. Il colore da impiegarsi deve essere scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata e da documentare in sede di presentazione del progetto di ripristino da parte di tecnico abilitato, comprensivo di specifica e puntuale analisi storico-tipologica dei prospetti. La scelta finale del colore tiene conto sia delle tracce di coloritura reperite, sia di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale, il colore della tinteggiatura è quello originario. I colori e i toni delle tinteggiature devono comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale ed essere tali da ben armonizzarsi con il contesto.
9. In sede di autorizzazione deve essere predisposta in loco un'opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva deve essere approvata da un rappresentante dell'amministrazione comunale e deve essere documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituisce parte integrante della procedura di autorizzazione, ove dovuta, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

## Articolo 8. Cordoli di coronamento

1. La realizzazione dei cordoli di coronamento segue le seguenti prescrizioni:
  - in linea di principio, l'inserimento del cordolo non deve comportare un innalzamento della quota di imposta originaria; a tal fine è necessario prevedere l'abbassamento delle murature;
  - nel solo caso di manifesta impossibilità di abbassamento delle murature come, per esempio, nel caso di presenza di finestre, il cordolo può superare la quota di imposta originaria per una dimensione pari alla metà del muro sul quale va ad impostarsi.
2. I cordoli di coronamento realizzati secondo le prescrizioni del comma precedente, non danno luogo ad aumento di volume né a modifica della sagoma dell'edificio sul quale essi insistono.

## Articolo 9. Serramenti

### 9.01 INFISSI E SERRAMENTI DI OSCURAMENTO

1. In ogni facciata, gli infissi devono essere dello stesso tipo ed essere realizzati in legno tinteggiato. Sono esclusi interventi che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo "inglese". Al piano terreno sono ammessi infissi in ferro, verniciati con colore scuro che ben si armonizzi con la facciata.
2. Per l'oscuramento sono ammesse persiane di modello tradizionale e verniciate, ove riferite a fronti edilizi di edifici di matrice residenziale intonacati, nonché

persiane a libro. Negli altri casi, è consentito esclusivamente l'oscuramento interno. La finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida ed essere realizzata con colori della tradizione locale.

3. È vietato installare serramenti esterni di oscuramento estranei alla tradizione locale quali, per esempio, veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in PVC o alluminio. È parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata.
4. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme.

#### 9.02 PORTE E PORTONI

5. Devono essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno, decorati a intaglio, a tarsia o con complesse modanature. Nel caso in cui gli infissi si presentino in particolare stato di degrado, possono essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, eccetera) in modo tale da non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate. I portoni di ingresso devono essere in legno pieno, verniciato.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme.
7. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, è ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti.

#### 9.03 ELEMENTI IN FERRO

8. Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate devono essere realizzate secondo le tipologie tipiche e verniciate a smalto opaco di colore nero o bruno scuro. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici.
9. Salvo in casi particolari e debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui al comma precedente deve essere "al naturale", con verniciatura opaca di protezione, oppure con colore "piombaggine".

## Articolo 10. Elementi architettonici e decorativi

### 10 .01 ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI IN PIETRA

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari. A tal fine è prescritto che gli elementi architettonici e decorativi di pregio siano oggetto di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne il degrado.
2. Devono essere conservate le membrature e gli elementi architettonici plastico-decorativi in pietra o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a "faccia a vista". Tali elementi possono essere unicamente sottoposti a operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate e devono comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.
3. Deve essere eseguito un consolidamento in profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico che risultino in avanzato stato di degrado, al fine di garantire la stabilità e la conservazione degli stessi.
4. È necessario procedere a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione.

### 10 .02 ALTRI ELEMENTI DECORATIVI

5. Gli elementi plastico-decorativi realizzati in muratura intonacata, quali cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, devono essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti.
6. Ove sia indispensabile la loro rimozione, gli elementi di cui al precedente comma devono essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio, ovvero mediante l'esecuzione di calchi.
7. Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta a imitazione dei corrispondenti elementi in pietra, devono essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del materiale simulato.
8. Devono essere ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si deve procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti.
9. Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante devono essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata e il supporto murario con eventuale adozione di tecniche di consolidamento in profondità o incollaggio.



## Articolo 11. Coperture

### 11 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le strutture lignee delle coperture devono essere conservate, ripristinate o, eventualmente, sostituite ma sempre nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale. Vanno comunque evitati gli appesantimenti della struttura, l'uso di reti elettrosaldate e le gettate di cemento sulle coperture.
2. La forma, la configurazione e l'aggetto della gronda preesistente devono essere mantenuti. Deve essere ripristinato, ove originariamente esistente, il gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna). Il ripristino deve essere effettuato con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure con la fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a 20 cm e soprastante corrente e scempiato di campigiane.
3. Sono ammessi interventi di coibentazione e impermeabilizzazione delle coperture, realizzabili sia al di sotto che al di sopra dell'orditura, purché non alterino né l'immagine né la sagoma della copertura stessa, non considerando come alterazione della sagoma lo spessore della coibentazione fino a un massimo di 15 cm. Sono ammesse modifiche migliorative del sistema di canalizzazione o scolo delle acque sempre nel rispetto della sagoma e della struttura del tetto.

### 11 .02 ELEMENTI TECNICI DELLE COPERTURE

4. Il manto di copertura deve essere realizzato o ripristinato nelle forme, dimensioni, e materiali originari o tradizionali in coppi ed embrici, utilizzando i coppi esistenti o sostituendoli con coppi nuovi di forma e colore analoghi agli originari, qualora quelli esistenti siano irrecuperabili.
5. I cornicioni vanno conservati con le loro forme e caratteristiche esistenti. Nel caso di avanzato degrado vanno ripristinati in analogia a quelli originari e, comunque, con tecniche e materiali propri della tradizione locale.
6. I canali di gronda e i discendenti vanno rifatti in lamiera di ferro verniciata o lamiera di rame naturale, i terminali in ghisa. È da evitare che nell'inserimento di nuovi discendenti o nella sostituzione di quelli esistenti vengano danneggiati i cornicioni o altre finiture di facciata.
7. I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli tradizionali coerenti con la tipologia e l'architettura dell'edificio. È vietato costruire canne fumarie applicate alle parti visibili dalla pubblica via. Possono essere prese in esame soluzioni esterne purché inserite in un progetto generale della facciata e delle coperture. In ogni caso, eventuali elementi prefabbricati devono essere opportunamente rivestiti in muratura.
8. I gocciolatoi devono essere conservati e, quando necessario, ripristinati. È ammesso l'utilizzo di tubi in ferro e di elementi in pietra e cotto mentre è vietato l'uso di tubi in plastica o PVC di qualsiasi forma e colore.

## 11 .03 ALTRE PRESCRIZIONI

9. La conservazione di camini, altane, torrette, abbaini, terrazze, eccetera, deve essere valutata in sede di progetto e il loro eventuale ripristino deve comunque avvenire nel rispetto della tradizione locale. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca.
10. I volumi tecnici non devono sporgere dalle coperture. È vietata la realizzazione di elementi quali pannelli solari, serbatoi di qualsiasi forma e materiale, impianti di illuminazione. La collocazione di antenne speciali o di impianti tecnologici, ritenuti indispensabili al funzionamento dell'edificio, va valutato di volta in volta in sede di progetto.
11. Sono ammesse, ove sia dimostrata la necessità, piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda allo scopo di aerare e di illuminare gli spazi di sottotetto non abitabili.

## Articolo 12. Aggetti orizzontali e verticali

### 12 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Devono essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, le scale e i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto, sostenuti per mezzo di mensole in pietra o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, devono essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.
2. Nel caso di degrado degli elementi lapidei si devono eseguire stuccature o ritasellature con materiale il più possibile omogeneo all'originale. Le stuccature devono essere fatte con un composto di malta di calce o di resine epossidiche nel quale l'aggregato sia costituito da travertino sminuzzato o in polvere.
3. Gli elementi costruttivi in pietra molto degradati e completamente irrecuperabili (siano essi capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazione, eccetera) possono essere sostituiti solo con altri realizzati con le tecniche e i materiali propri della tradizione locale.

### 12 .02 PROFFERLI E BALCONI

4. I profferli, ovvero le scale esterne a servizio della distribuzione degli alloggi, devono essere conservate nella loro tipologia e nelle loro caratteristiche esistenti. Devono essere conservati gli elementi strutturali (generalmente in mattoni) e le finiture dei gradini e dei parapetti (mattoni o pietra per i gradini, muratura con finiture in pietra oppure ferro battuto per i parapetti).
5. Le parti degradate devono essere riparate o, dove questo non sia possibile, sostituite con le stesse tecniche e gli stessi materiali di quelle originarie o, comunque con tecniche e materiali in uso nella tradizione locale.

6. I balconi e i singoli elementi strutturali vanno conservati o ripristinati nei loro materiali tradizionali. I balconi realizzati in ferro e legno o con finiture in stucco e gli elementi in ferro di ringhiere e balaustre vanno conservati o ripristinati, in caso di necessità, nel rispetto della tradizione locale.

#### 12 .03 SUPERFETAZIONI ED ELEMENTI INCONGRUI

7. In caso di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni. Vanno rimossi i balconi con soletta in cemento armato di recente fattura oltre ai tettucci realizzati a protezione di porte e portoni.
8. È prescritta l'eliminazione delle superfetazioni. Ove tali elementi siano stati oggetto di provvedimenti di condono è consentito il recupero della volumetria attraverso un apposito progetto di recupero, realizzando pertinenze o locali accessori.
9. Il progetto di recupero individua le superfetazioni e le alterazioni costituite da elementi impropri realizzati in epoca recente, ne prevede la demolizione e l'eventuale accorpamento volumetrico in una posizione e con caratteristiche costruttive coerenti con il tipo edilizio e la composizione architettonica dell'edificio.
10. Devono essere sempre eliminati gli elementi in aggetto che comportino un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o a elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

## Articolo 13. Insegne e vetrine

#### 13 .01 IMPIANTI PUBBLICITARI E INSEGNE

1. L'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite solo nei limiti e con le modalità di cui ai successivi commi.
2. Le insegne di qualsiasi tipo devono essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, nei vani porta di pertinenza del relativo esercizio commerciale. Allo stesso modo è consentita l'installazione di faretto alogeni per l'illuminazione degli accessi, purché siano collocati all'interno delle bussole d'ingresso e non rivolti verso l'esterno.
3. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera e insegne fisse applicate sugli sguinci laterali. Eventuali deroghe devono essere puntualmente motivate e possono essere concesse solo previo parere favorevole degli uffici comunali.
4. L'aspetto delle insegne – sia per quanto attiene ai colori che alla grafica – deve, in ogni caso, risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima e con il contesto in cui si inserisce.

### 13 .02 VETRINE

5. Le vetrine eventualmente ammesse devono essere arretrate rispetto al filo della facciata e devono utilizzare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

## Articolo 14. Altri elementi apposti sulle facciate

### 14 .01 CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire a lato del portone di ingresso, in posizione tale da non alterare o coprire elementi architettonici o decorativi della facciata. In alternativa possono essere installati sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
2. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
3. Pulsantieri, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, devono tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati, e devono essere realizzati con materiali consoni alla tradizione e all'immagine della città storica.

### 14 .02 CASSETTE POSTALI

4. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.
5. È ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni d'ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

### 14 .03 TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

6. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, devono avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.
7. In linea generale le targhe devono essere realizzate in pietra od ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

### 14 .04 TENDE FRANGISOLE

8. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici non è generalmente ammessa, se non esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli esercizi commerciali. Le tende devono essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Non devono inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista elementi di interesse storico-architettonico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraffacci, eccetera.

9. Nello stesso edificio, anche se sono presenti botteghe diverse, le tende devono essere uniformate per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende deve essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Le tende devono essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento.

## Articolo 15. Impianti tecnologici

1. L'amministrazione comunale stabilisce con gli uffici tecnici degli enti gestori dell'energia elettrica, della telefonia, del gas e dell'acquedotto, un riordino globale delle reti, concordando metodi operativi per raggiungere il maggiore occultamento possibile delle reti. Non possono realizzarsi nuovi impianti costituiti da cavi aerei di qualsiasi tipo e quelli esistenti devono, in sede di revisione o manutenzione, essere interrati in appositi cavidotti o posti sottotraccia. I pali e le mensole su cui poggiano detti cavi vanno rimossi.
2. Le tubazioni del gas non possono, di norma, essere installate sulla facciata principale delle unità edilizie. Possibilmente devono trovare alloggiamento sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. In caso di documentata impossibilità, le tubazioni devono essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.
3. Le condutture dell'acqua, le tubature di scolo e i camini, non possono essere posizionati in facciata. Se tecnicamente non diversamente possibile, devono essere installati in un'apposita scanalatura, coperta con i materiali e i colori della facciata.
4. Negli interventi sulle facciate è prescritto il riordino dei cavi della rete elettrica, telefonica, televisiva, eccetera, da porre sottotraccia. Qualora non sia tecnicamente possibile occultare sottotraccia muraria o in idonee scanalature i cavi, i criteri d'intervento sono:
  - calate verticali, poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
  - percorsi orizzontali posti preferibilmente sotto il manto di copertura immediatamente al di sotto del canale di gronda; in alternative possono correre le fasce di marcapiano.
5. Le unità edilizie devono essere dotate di un'unica antenna di ricezione centralizzata (parabolica e televisiva), salvo che non venga dimostrata l'impossibilità tecnica a provvedere in tal senso. Le antenne devono essere installate sul tetto. Le antenne paraboliche non devono avere un diametro maggiore a 0,80 metri e devono essere colorate in maniera tale da minimizzare l'impatto sull'ambiente urbano. Non devono riportare scritte o simboli e non devono essere visibili da strade pubbliche o da punti panoramici.
6. Le pompe di calore e le unità motocondensanti devono rispettare i requisiti di rumorosità e d'installazione previsti dalle normative vigenti. La loro installazione

non è consentita sulle facciate prospettanti la pubblica via o in una posizione comunque da essa visibile.

# Titolo III. Disposizioni specifiche e categorie di intervento

## Capo I. *Le categorie di intervento*

### Articolo 16. La manutenzione ordinaria

7. La *manutenzione ordinaria* (MO) consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti nonché in quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Esse in particolare comprendono:
  - la pulitura esterna e la ripresa di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - la pulitura e il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - la pulitura interna e la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni;
  - la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimenti interni;
  - la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici o igienico-sanitari, purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici o igienico-sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso, né la realizzazione o la modifica di volumi tecnici.

### Articolo 17. Manutenzione straordinaria

1. La *manutenzione straordinaria* (MS) consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici; detti interventi possono comportare il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari nei limiti stabiliti dal successivo Articolo 31, sempre che non alterino il volume complessivo dell'edificio e la destinazione d'uso degli immobili. Esse inoltre comprendono:
  - opere interne agli edifici che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e senza modifica della struttura portante verticale;
  - la demolizione e conseguente ricostruzione dei solai mantenendo la stessa quota di imposta e senza modifica dei volumi e delle superfici;

- la demolizione e conseguente ricostruzione delle scale e dei collegamenti verticale mantenendo la stessa posizione e la stessa pendenza delle rampe e senza modifica dello schema distributivo;
- l'adeguamento delle murature e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- la realizzazione di volumi tecnici all'interno della volumetria degli immobili;
- il rifacimento totale degli intonaci esterni con modificazione totale di materiali e colori;
- il rifacimento totale delle tinteggiature esterne con diversa coloritura;
- il rifacimento totale o parziale delle coperture, ferma restando la quota di gronda;
- le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- la realizzazione di intercapedini perimetrali ispezionabili degli edifici la cui larghezza massima non può superare i 100 centimetri;
- l'apertura o la modifica di passi carrabili con esecuzione di opere edilizie, previo parere degli uffici comunali competenti;
- la realizzazione di muri di sostegno delle terre.

## Articolo 18. Restauro e risanamento conservativo

1. Il *restauro e il risanamento conservativo* (RRC) consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ed il ripristino di eventuali sue parti alterate, valorizzino i suoi caratteri e ne rendano possibile destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle fronti esterne ed interne, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali sagrati, corti, larghi, piazzali, orti, giardini e chiostri, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, il consolidamento, senza modificarne le dimensioni, di murature portanti sia esterne che interne, solai e volte, il ripristino del manto di copertura utilizzando materiali analoghi a quelli originali, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

## Articolo 19. Ristrutturazione edilizia

1. La *ristrutturazione edilizia* consiste negli interventi volti a rinnovare o trasformare gli edifici attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la



variazione delle destinazioni d'uso secondo le limitazioni del successivo Articolo 31. Gli interventi di *ristrutturazione edilizia* sono distinti in:

- c) *ristrutturazione edilizia di tipo 1* (RE.1), ossia interventi di modifica della distribuzione interna che non comportino incrementi della superficie di pavimento né del volume del manufatto edilizio, né modifiche alle facciate e cambiamenti di quota dei solai, dell'ingresso principale e dei collegamenti verticali originari e che comportano piccole modifiche alle strutture portanti verticali per la realizzazione o la chiusura di vani-porta interni e gli interventi di modifica delle facciate solo per poterle riportare alla configurazione originaria, così come risultante dalla documentazione storica (mappe catastali, fotografie, eccetera), o per il recupero delle simmetrie dei prospetti;
- d) *ristrutturazione edilizia di tipo 2* (RE.2), ossia gli interventi che prevedono le variazioni altimetriche dei solai, senza che queste comportino modifiche disarmoniche rispetto alla trama e alla geometria dei prospetti delle unità edilizie contigue, la modifica delle aperture esterne realizzata in modo che le nuove aperture o quelle variate abbiano dimensioni e forme coerenti con quelle esistenti, così da conservare le simmetrie e gli allineamenti. La *ristrutturazione edilizia di tipo 2* può anche prevedere la modifica dei collegamenti verticali o una modifica del coronamento dell'edificio come, per esempio, l'orientamento delle falde, a condizione che non siano modificate le caratteristiche tipologiche e la volumetria dell'immobile e che l'edificio si inserisca armonicamente nel suo contesto;
- e) *ristrutturazione edilizia di tipo 3* (RE.3), ossia gli interventi che si configurano come demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali analoghi prescritti nel Titolo II dalle presenti norme, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

## Articolo 20. Sostituzione edilizia

1. La *sostituzione edilizia* (SE) consiste negli interventi che si configurano come demolizioni e ricostruzione degli edifici, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza aumento di superficie utile lorda e senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. La ricostruzione può avvenire, sullo stesso sedime, o comunque nella medesima collocazione del manufatto edilizio preesistente, oppure su sedime non coincidente con quello del manufatto edilizio preesistente, e anche in diversa collocazione rispetto a quest'ultimo, purché, all'interno del medesimo lotto. Gli interventi di sostituzione edilizia devono prevedere l'accorpamento dei volumi di eventuali manufatti accessori presenti nel lotto e devono essere attuati secondo le modalità costruttive e l'utilizzo dei materiali prescritti nel Titolo II delle presenti norme. Le progettazioni degli interventi di sostituzione edilizia devono prevedere la demolizione degli elementi incongrui con il contesto del centro storico e possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e al

perseguimento del contenimento energetico; tali interventi non devono, comunque, comportare rotture disarmoniche con gli assetti storico-paesaggistici.

## Capo II. *Le disposizioni per classe tipologica*

### Articolo 21. **Classificazione delle unità edilizie**

1. Ai fini della tutela delle caratteristiche identitarie e spaziali dei tessuti urbani storici, tutte le unità edilizie presenti all'interno del perimetro dei piani di ricostruzione sono state classificate per tipologia costruttiva ed epoca di costruzione, nonché per grado di significatività e di permanenza degli elementi di interesse storico-architettonico. A ogni classe è assegnata dal presente piano una specifica categoria di intervento. La classificazione delle unità edilizie è rappresentata nella serie delle tavole contrassegnate con F2 – *Classificazione edilizia e tipologie di intervento*.
2. Le classi tipologiche individuate sono:
  - unità edilizia urbana speciale;
  - unità edilizia urbana originaria;
  - unità edilizia urbana trasformata;
  - unità edilizia urbana crollata;
  - unità edilizia urbana di costruzione recente;
  - unità edilizia urbana incongruente.
3. Sono individuate altresì le unità edilizie collabenti. Compatibilmente con le prescritte caratteristiche igienico-sanitarie di cui all'Articolo 32, tali unità edilizie possono essere recuperate ad ognuna delle utilizzazioni ammesse di cui all'Articolo 30, senza che ciò però comporti un aumento delle unità immobiliari esistenti.
4. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 2 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni prescritte dalle presenti norme, corrispondenti alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata. Nel caso di unità edilizie sottoposte alla disciplina del D.Lgs 42/2004, gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'atto di assenso della competente soprintendenza.
5. In sede di progettazione è possibile dimostrare, mediante gli elementi conoscitivi e analitici richiesti dai competenti uffici del Comune di Prata D'Ansidonia, che le unità edilizie cui si riferisce il progetto appartengono a una categoria diversa da quella alla quale sono state assegnate sulle tavole contrassegnate con F2 – *Classificazione edilizia e tipologie di intervento*. Tale modifica è approvata dal Consiglio comunale e non configura variante alle disposizioni della presente disciplina urbanistica.

## Articolo 22. Le unità minime di intervento

1. La progettazione degli interventi edilizi che recano un mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili o che coinvolgono elementi strutturali, deve essere estesa all'intera unità minima di intervento, individuata sulle tavole contrassegnate con F2.01 – *Classificazione edilizia e tipologie di intervento*. In presenza di unità immobiliari estese a più unità minime di intervento come risultante dalla individuazione catastale aggiornata alla data di adozione del presente piano, la progettazione degli interventi deve essere estesa all'insieme delle unità minime di intervento interessate. La progettazione degli interventi edilizi di qualsiasi natura che non recano mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili e non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio può riguardare anche una singola unità immobiliare.
2. Nel caso di interventi edilizi in attuazione del piano di ricostruzione di cui alla delibera di consiglio comunale 3 giugno 2015, n. 15, la progettazione degli interventi deve essere estesa all'intera unità minima di intervento come individuata sulle tavole del piano di ricostruzione. Negli aggregati composti da più unità minime di intervento, l'adeguatezza del progetto deve essere garantita da un'apposita attività di coordinamento progettuale.
3. Le unità minime di intervento possono essere modificate esclusivamente per motivate esigenze tecniche su richiesta dei proprietari degli immobili interessati. Tale modifica deve essere ratificata dal consiglio comunale.

## Articolo 23. Unità edilizia urbana speciale

1. Si tratta degli edifici storici di particolare rilevanza architettonica, originariamente destinati a funzioni speciali. Rientrano in questa categoria gli edifici con struttura architettonica caratterizzata da un unico vano (per esempio le chiese), quelli riconducibili alla categoria del palazzo e gli edifici storici specializzati (torrione, porta, eccetera). I complessi edilizi appartenenti a questa classe sono generalmente sottoposti alla disciplina del Dlgs 42/2004.
2. Gli edifici o porzioni di essi, classificati come "unità edilizia urbana speciale", sono soggetti alle seguenti classi di intervento, disciplinati al Capo I del presente Titolo:
  - manutenzione ordinaria - MO
  - manutenzione straordinaria – MS
  - restauro e risanamento conservativo – RRC

## Articolo 24. Unità edilizia urbana originaria

1. Sono compresi in tale classe tipologica gli edifici storici, riconducibili generalmente alla tipologia di base della *casa a schiera* o *pseudoschiera*, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterato l'assetto particellare originario senza significative modificazioni nella configurazione morfo-tipologica.

2. Gli edifici o porzioni di essi, classificati come “unità edilizia urbana originaria”, sono soggetti alle seguenti classi di intervento, disciplinati al Capo I del presente Titolo:
  - manutenzione ordinaria - MO
  - manutenzione straordinaria – MS
  - restauro e risanamento conservativo - RRC
  - ristrutturazione edilizia di tipo 1 - RE.1

## Articolo 25. Unità edilizia urbana trasformata

1. Sono compresi in tale classe gli edifici riconducibili alle tipologie edilizie di base che hanno subito consistenti modificazioni nell’assetto particellare o plani-volumetrico rispetto all’impianto originario. Gli interventi volti a consolidare l’assetto risultante dalle trasformazioni intervenute ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni sono ammessi, purché non comportino variazioni degli elementi originari riconoscibili e ancora sussistenti.
2. Gli edifici o porzioni di essi, classificati come “unità edilizia urbana trasformata”, sono soggetti alle seguenti classi di intervento, disciplinati al Capo I del presente Titolo:
  - manutenzione ordinaria - MO
  - manutenzione straordinaria – MS
  - restauro e risanamento conservativo - RRC
  - ristrutturazione edilizia di tipo 1 e 2 - RE.1, RE.2
  - ristrutturazione edilizia di tipo 3 - RE.3, limitatamente agli immobili compresi nella sottozona A2

## Articolo 26. Unità edilizia urbana crollata

1. Per unità edilizia crollata si intende una delle unità edilizie di cui agli articoli precedenti ridotta a rudere, con presenza di elementi edilizi, più o meno consistenti, residui di distruzioni, di crolli o di demolizioni di unità edilizie, il cui interesse, almeno storico-testimoniale, è desumibile dai ruderi medesimi, ovvero da idonea documentazione cartografica, grafica, fotografica.
2. Laddove le tracce materiali e la documentazione storica consentano di definire le aree di sedime e le sagome fuori terra delle unità edilizie preesistenti, è ammessa la riedificazione di tali unità edilizie sulla base dei parametri ricavati dai medesimi ruderi, dalle tracce e dalla documentazione.
3. Laddove l’insieme degli elementi conoscitivi non consenta la definizione dell’unità edilizia preesistente è prescritto il mantenimento e il consolidamento dei ruderi, oltre alla sistemazione dell’unità di spazio scoperto presumibilmente interessata dalle aree di sedime con essenze di verde ornamentale e altre sistemazioni a terra, per conservare la memoria della edificazione storica.

4. Nel caso di riedificazione è ammessa ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia riedificata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia riedificata sia maggiormente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.
5. Gli edifici o porzioni di essi, classificati come “unità edilizia urbana crollata”, sono soggetti alle seguenti classi di intervento, disciplinati al Capo I del presente Titolo:
  - ristrutturazione edilizia di tipo 3 - RE.3.

## Articolo 27. Unità edilizia urbana di costruzione recente

1. Si tratta degli edifici realizzati, ricostruiti o ristrutturati per lo più nella seconda metà del Novecento, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive e i cui elementi costitutivi non presentano alcun interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale.
2. È ammesso il mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte). Le possibilità di trasformazioni comprendono, in alternativa:
  - a) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali;
  - b) la demolizione totale o parziale e la ricostruzione sull'identico sedime di una nuova unità edilizia.
3. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle effettuate trasformazioni non deve eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia preesistente. Volumi o altezze diverse sono consentibili o prescrivibili solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, si dimostri che in origine il medesimo sedime era caratterizzato da volumi o altezze diverse.
4. Gli edifici o porzioni di essi, classificati come “unità edilizia urbana di costruzione recente”, sono soggetti alle seguenti classi di intervento, disciplinati al Capo I del presente Titolo:
  - manutenzione ordinaria - MO;
  - manutenzione straordinaria – MS;
  - restauro e risanamento conservativo - RRC.
  - ristrutturazione edilizia di tipo 1, 2 e 3 - RE.1, RE.2, RE.3
  - sostituzione edilizia – SE

## Articolo 28. Unità edilizia urbana incongrua

1. È classificata come ‘incongrua’ l’unità edilizia, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale, oppure le cui caratteristiche localizzative o dimensionali risultano incoerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell’insediamento, ovvero tali da configurare un assetto incongruo rispetto al contesto urbano in cui si inserisce.
2. È ammessa la sostituzione di dette unità edilizie, mediante demolizione e ricostruzione di altre diverse unità edilizie, sulla base di parametri ricavati dalla ricostruzione e dall’interpretazione, fondata su adeguata documentazione, dell’organizzazione morfologica storica preesistente, e comunque in termini tali da configurare un assetto maggiormente coerente con l’organizzazione morfologica consolidata del contesto insediativo circostante.
3. Il volume complessivo delle unità edilizie da ricostruire non deve eccedere il volume delle unità edilizie preesistenti, salve indicazioni difformi ricavabili dalla organizzazione morfologica storica e comunque consolidata del contesto urbano. L’altezza delle unità edilizie da ricostruire non deve eccedere la media delle altezze delle unità edilizie circostanti.
4. Gli edifici o porzioni di essi, classificati come “unità edilizia urbana incongrua”, sono soggetti alle seguenti classi di intervento, disciplinati al Capo I del presente Titolo:
  - manutenzione ordinaria - MO
  - manutenzione straordinaria – MS
  - sostituzione edilizia – SE

## Articolo 29. Altri edifici o manufatti non censiti

1. Su eventuali edifici o manufatti, legittimamente presenti nell’ambito dei centri storici alla data di adozione del presente piano ma non classificati ai sensi degli articoli precedenti, sono ammissibili i seguenti interventi:
  - per i manufatti realizzati in lamiera, o con caratteristiche incongrue rispetto al tessuto storico, è prescritta la demolizione o, in alternativa, la demolizione e ricostruzione, eventualmente accorpando in un unico corpo di fabbrica le volumetrie da ricostruire. Detti interventi non devono comportare mutamento delle funzioni in atto, né aumento delle unità immobiliari e devono essere attuati secondo le tecnologie e l’impiego dei materiali di cui al Titolo II delle presenti norme;
  - per i manufatti realizzati in muratura, se congrui con le caratteristiche storico-architettoniche dei tessuti storici, sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza mutamento delle funzioni in atto, senza aumento delle unità immobiliari e secondo le tecnologie e l’impiego dei materiali di cui al Titolo II delle presenti norme;

- per i manufatti di cui ai punti precedenti, di pertinenza a unità edilizie per le quali sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, è ammissibile anche l'accorpamento all'edificio principale. Tale accorpamento non può prevedere un aumento del numero delle unità immobiliari.

### Capo III. *I cambi di destinazione d'uso*

#### Articolo 30. Utilizzazioni ammesse

1. Negli edifici e negli altri manufatti esistenti all'interno dei tessuti storici, anche se oggetto di trasformazioni, anche meramente funzionali, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:
  - a) abitazioni ordinarie
  - b) strutture ricettive extra alberghiere limitate a:
    - esercizi di affittacamere/attività ricettive in esercizi di ristorazione
    - bed & breakfast
    - unità abitative ammobiliate ad uso turistico anche organizzate e gestite nella forma di albergo diffuso
    - ostelli per la gioventù
    - foresterie
    - centri soggiorno studi
  - c) strutture alberghiere
  - d) attività commerciali aventi una superficie utile lorda massima di 150 mq, limitate a: esercizi di vicinato (o di base) di cui alla lettera d), Art. 3 della LR n. 11/2008; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;
  - e) erogazione diretta dei servizi, limitate a:
    - servizi pubblici e di interesse pubblico
    - uffici delle pubbliche amministrazioni
    - uffici postali e sportelli bancari e/o assicurativi
    - uffici privati e studi professionali
  - f) attività artigianali con una superficie utile lorda massima di 150 mq, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e comunque limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
  - g) ai soli piano terra o piano seminterrato, fienili, rimesse, magazzini, depositi e parcheggi pertinenziali.
2. Le utilizzazioni ammesse di cui al comma precedente sono attuabili esclusivamente se non in contrasto con le disposizioni normative nazionali o regionali e con le disposizioni generali e specifiche delle presenti norme. Le attività ricettive devono essere conformi a quanto prescritto dalle leggi regionali n. 75/1995 *Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere* e n. 11/1993 *Strutture ricettive e stabilimenti*

*balneari: prezzi, classifica, statistica, vigilanza e sanzioni. Normativa organica e successive modifiche e integrazioni.*

3. Le destinazioni attuali delle unità edilizie, indicate negli elaborati del presente piano, hanno carattere indicativo in quanto la loro legittimazione deriva esclusivamente dagli atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore all'adozione del presente piano, ovvero, in loro mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla medesima data.

## Articolo 31. Cambi di destinazione d'uso

1. Nell'ambito delle utilizzazioni compatibili elencate nell'Articolo 30 sono, in generale, ammessi cambi di destinazione d'uso senza che ciò comporti un aumento delle unità immobiliari esistenti.
2. Per i locali destinati ad attività non residenziale, quando essi non si configurano come unità architettonica autonoma, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad abitazione solo in ampliamento di unità residenziali già esistenti.
3. Nelle aree non soggette alle limitazioni d'uso di cui alla norma del Pai sulle scarpate è possibile procedere al frazionamento delle unità immobiliari residenziali a patto che:
  - l'unità immobiliare residenziale non risulti da un cambio di destinazione d'uso effettuato ai sensi delle presenti norme;
  - la superficie utile lorda di nessuna delle unità immobiliari risultanti dal frazionamento sia inferiore a 60 mq;
  - ciò non comporti la suddivisione delle cellule strutturali originarie definite dai solai e dalle murature portanti.

## Articolo 32. Caratteristiche dei locali

1. L'altezza media netta interna dei locali adibiti ad abitazione, ricettività turistica oppure a ufficio privato è fissata in 2,70 m, riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli. In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,40 come previsto all'art. 85 della legge regionale 15/2004. Negli edifici di cui all'Articolo 21, c. 2, lett. a), b) e c), tenuto conto della tipologia edilizia storica, l'altezza media netta interna è ridotta a 2,40 m per i locali principali e 2,20 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli.
2. Le stanze da letto devono avere una superficie utile netta minima di 9 mq se per una persona e di 12 mq se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq. Le stanze da letto, soggiorno e cucina devono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento, ridotto a 1/12 negli edifici di cui all'Articolo 21, c. 2, lett. a), b) e c).



3. I locali che non possono fruire di ventilazione naturale, devono essere dotati di ventilazione meccanica forzata. È da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, eccetera).
4. In conformità con quanto stabilito nell'allegato IV, D.Lgs 81/2008, l'altezza netta minima dei locali adibiti ad attività commerciali, erogazione di servizi o attività artigianali è pari a 3,00 m. Tenuto conto della tipologia edilizia storica, negli edifici di cui all'Articolo 21, c. 2, lett. a), b) e c), l'altezza netta minima è ridotta a 2,70 m. Nel caso di locali accessori e di locali con presenza non continuativa di persone, l'altezza netta minima può essere ulteriormente ridotta a 2,40 m, presentando idonea documentazione.

# Titolo IV. Interventi sullo spazio pubblico o scoperto

## Articolo 33. Piazze e percorsi pavimentati

1. All'interno del tessuto urbano storico di impianto originario (sottozona A1), gli interventi per la manutenzione delle pavimentazioni stradali e pedonali devono essere eseguiti utilizzando le pavimentazioni originarie in pietra calcarea e in modo da rimuovere prioritariamente le eventuali asfaltature e le parti in cemento presenti.
2. All'interno del tessuto urbano storico di contesto (sottozona A2) per gli interventi di manutenzione e rifacimento dei marciapiedi e dei percorsi pedonali, oltre alla pavimentazione in pietra calcarea, è ammesso l'utilizzo delle pavimentazioni in continuità con quelle esistenti.
3. Nei lavori di riparazione dei sottoservizi che interessino piccole superfici, e per i quali è necessaria l'asportazione della pavimentazione, si deve intervenire in modo da salvaguardare la pavimentazione originaria e il sottostante strato in pietra eventualmente presente.
4. Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle aree e degli spazi pubblici, devono tendere all'unificazione delle tipologie e dei materiali utilizzati. Al fine di uniformare gli elementi di arredo urbano del centro storico si deve utilizzare la stessa tipologia di componenti secondo un progetto unificato redatto dall'Amministrazione comunale. Tali progetti possono prevedere l'installazione di elementi realizzati esclusivamente in metallo, legno o pietra calcarea. È escluso l'utilizzo di elementi in cemento o materiali plastici.
5. Gli impianti di illuminazione pubblica e privata devono essere conformi a quanto previsto dalla legge regionale 3 marzo 2005, n. 12, recante *Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico*.

## Articolo 34. Dehors

1. Si tratta di una struttura priva di tamponamenti, posta sul suolo pubblico o su suolo privato assoggettato a uso pubblico, composta da uno solo o da tutti i seguenti elementi che arredano lo spazio all'aperto destinato alla somministrazione e al consumo di alimenti:
  - tavoli e sedie;
  - elementi di delimitazione;
  - coperture.
2. Il titolare di un esercizio pubblico di somministrazione che intenda collocare su suolo pubblico un dehors, con o senza elementi di copertura, deve ottenere dal Comune preventiva concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico. Tutti gli elementi previsti devono essere smontabili o facilmente rimovibili e non

devono prevedere alcuna infissione al suolo pubblico. Il dehors autorizzato deve, a cura e spese del titolare dell'esercizio, essere temporaneamente rimosso qualora si verifichi la necessità di intervenire sul suolo o nel sottosuolo pubblico. Al titolare non è riconosciuto alcun indennizzo. Allo scadere del termine dell'autorizzazione ogni singolo elemento del dehors deve essere rimosso. Eventuali danni alle pavimentazioni sono ripristinati a cura del Comune e addebitati al titolare dell'esercizio.

3. I tavoli e le sedie devono essere in materiale naturale quale legno, vimini o ferro battuto, oppure acciaio verniciato di colore scuro. Sono vietate sedute e tavoli in plastica, resina plastica o simile, di ogni foggia e colore.
4. Per la delimitazione degli spazi dati in concessione è consentito esclusivamente l'uso di fioriere. Le fioriere devono essere realizzate in materiali tradizionali (cotto, lamiera di rame, acciaio non lucido e affini) e devono avere requisiti di portabilità. L'altezza massima consentita, comprensiva delle essenze, è pari a 1,20 metri.
5. La copertura può essere realizzata con ombrelloni o tende, circoscritti all'interno dell'area concessa. Il materiale utilizzabile può essere la tela o similare – è vietato l'uso della plastica – a tinta unita, senza marchi e scritte pubblicitarie. La struttura può essere in legno o metallo verniciato scuro e deve presentare in ogni punto un'altezza minima di 2,20 metri dal suolo.

## Articolo 35. Servizi e attrezzature pubbliche

1. La destinazione d'uso a servizi e attrezzature, attribuita dalla presente disciplina a determinati immobili, è riferita alle seguenti utilizzazioni di interesse comune quali: strutture religiose, strutture culturali, strutture associative, strutture ricreative, attività direzionali pubbliche e simili.
2. Su tali immobili è ammessa la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico subordinati alla redazione di un progetto unitario, conforme alle disposizioni di cui al Titolo II e al Titolo III delle presenti norme, laddove pertinenti. Ai fini di adeguamento alle esigenze pubbliche, sugli edifici esistenti sono in inoltre ammessi, oltre alla manutenzione, interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento sugli edifici esistenti. La nuova edificazione e gli ampliamenti devono essere realizzati con altezze massime e limiti di densità edilizia coerenti e commisurate a quelli del contesto circostante.
3. Gli immobili, ove non siano già appartenenti al demanio comunale, sono acquisiti dal Comune in proprietà e di norma gestiti direttamente. Per tale caso e per l'eventuale coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione o nella gestione, si fa riferimento all'Articolo 28 del piano regolatore generale.

## Articolo 36. Verde pubblico

1. Nelle aree individuate come verde pubblico è vietata:
  - a) l'asportazione di specie arboree ed arbustive tipiche;
  - b) la demolizione o la manomissione dei muretti esistenti;
  - c) la pavimentazione con asfalto di aree attualmente permeabili alle acque;
  - d) la piantumazione di specie estranee alla cenosi locale.
2. Nelle aree destinate a verde pubblico, è ammessa:
  - a) la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;
  - b) l'installazione di elementi di arredo urbano purché coerenti con le prescrizioni contenute nell'Articolo 33;
  - c) la realizzazione di percorsi pedonali in pietra calcarea secondo le modalità e le tecniche tradizionali tipiche;
  - d) la manutenzione ed il restauro dei muri di cinta esistenti;
  - e) l'installazione di piccole strutture temporanee finalizzate allo svolgimento di attività di carattere stagionale, quali quelle di promozione della cultura e del territorio;
  - f) la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, eccetera.

## Articolo 37. Spazi pertinenziali e scoperti

1. Sono spazi pertinenziali i giardini, i chiostri, i cortili, le corti, quando risultano pertinenti a unità edilizie. Quando si configurano invece come autonomi, non pertinenti ad alcuna unità edilizia, sono definiti spazi scoperti.
2. Negli spazi pertinenziali e scoperti di cui al comma 1 sono vietati:
  - a) la nuova edificazione;
  - b) la realizzazione di tettoie di qualsiasi tipo;
  - c) la realizzazione di strutture, anche se temporanee e con materiale leggero;
  - d) la realizzazione di piscine;
  - e) l'installazione di antenne televisive e paraboliche;
  - f) l'installazione di depositi per l'acqua fuori terra;
  - g) l'asportazione di specie arboree ed arbustive tipiche;
  - h) la pavimentazione di aree permeabili alle acque;
  - i) l'installazione di cartelloni pubblicitari, fatta salva la segnaletica didattica.
3. Negli spazi pertinenziali e scoperti di cui al comma 1 sono ammessi:
  - a) la piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone o tipiche;
  - b) la realizzazione di pergolati in legno della superficie massima di 15 metri quadrati. Tali pergolati devono essere composti esclusivamente da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali a sezione limitata, per il sostegno del verde rampicante, di teli, di colore sabbia, e di cannucciato;
  - c) la sostituzione delle recinzioni esistenti purché la loro ricostruzione sia in continuità tipologica con quelle adiacenti;

- d) la realizzazione di muri di cinta e recinzioni, in continuità tipologica con le facciate degli edifici afferenti;
- e) la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, eccetera.