



**COMUNE DI SUTRI**

PROVINCIA DI VITERBO

**Piano particolareggiato esecutivo di restauro e risanamento conservativo  
della zona A – “centro storico” del Piano regolatore generale**

art. 13 Legge 1150/1942

art 28 Legge 457/1978

Capo II Legge regionale 38/1999

elaborato

**H - NTA**

Norme tecniche di attuazione



dicembre 2021

## Indice

### Parte I

#### Disciplina generale

**art. 1 - finalità, contenuti e modalità di applicazione del piano**

**art. 2 - elaborati costitutivi**

**art. 3 - efficacia**

**art. 4 - disciplina per l'attuazione degli interventi**

**art. 5 - categorie d'intervento**

**art. 6 - interventi consentiti su tutte le unità edilizie:** recupero sottotetti – ascensori e collegamenti verticali interni - barriere architettoniche - frazionamento e accorpamento – vetrine - impianti tecnologici e igienico-sanitari - opere di sicurezza – soppalchi - superfetazioni in copertura - parapetti su solai di copertura - lucernari su terrazze - volumi tecnologici - modifica prospetti del piano ultimo - elementi di arredo esterno

### Parte II

#### Disciplina degli interventi e delle utilizzazioni delle unità edilizie e delle unità di spazio

**art. 7 - unità edilizie speciali**

**art. 8** - **unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1):** *“unità formatesi prevalentemente per funzioni collettive pubbliche, per le quali sia stata verificata la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte dei competenti organi sovraordinati, o, in quanto individuati dalla presente disciplina”*

**art. 9** - **unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2):** *“unità formatesi prevalentemente per funzioni residenziali generalmente private, per le quali sia stata verificata la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte dei competenti organi sovraordinati, o, in quanto individuati dalla presente disciplina”*

**art. 10 - unità edilizie di base**

**art. 11** - **unità edilizie di base di tipo 1 (EB1):** *“Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo”*

**art. 12** - **unità edilizie di base di tipo 2 (EB2):** *“Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali”*

**art. 13** - **unità edilizie di base di tipo 3 (EB3):** *“Edifici recenti che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante”*

**art. 14** - **unità edilizie di base di tipo 4 (EB4):** *“Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche”*

**art. 15 - unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)**

**art. 16- unità di spazio aperto pubblico (SPU)**

**art. 17 - unità di spazio aperto privato (SPR)**

**art. 18 - destinazione d'uso**

**art. 19 – attrezzature di quartiere**

**art. 20 - parcheggi pertinenziali**

**art. 21 - tutela degli alberi**

**art. 22 - piano del colore, dell'arredo urbano e della manutenzione della città storica**

## **Parte I**

### **Disciplina generale**

#### **art.1**

##### **finalità, contenuti e modalità di applicazione del piano**

1. La presente normativa disciplina gli interventi edilizi all'interno del Centro Storico del Comune di Sutri, come perimetrato nel Piano regolatore generale (Prg) approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 2596 del 03.05.1983 e ivi definito come "Zona A", assoggettato a Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.13 della Legge n. 1150/1942, dell'art. 28 della Legge n. 457/1978 e del Capo II della Legge regionale n. 38/1999.
2. Il presente Piano Particolareggiato disciplina le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili all'interno del territorio compreso nella zona A come individuata dal vigente Prg e in conformità alla sua disciplina, in rapporto ai caratteri tipologici delle unità edilizie e degli spazi aperti, che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione.
3. Gli interventi ammessi di trasformazione fisica degli immobili e le destinazioni individuate come ad essi compatibili, sono tesi al recupero e alla riqualificazione dell'edificato e si propongono come obiettivi principali:
  - a. la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, ambientali e di testimonianza storica degli edifici e degli spazi aperti;
  - b. il riequilibrio delle utilizzazioni compatibili nel rispetto dei caratteri degli edifici;
  - c. il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni residenziali;
  - d. l'integrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, a vantaggio della residenza;
  - e. la valorizzazione del tessuto sociale, residenziale e produttivo;
  - f. il ripristino e il miglioramento delle condizioni di qualità ambientale.
4. Gli interventi ammessi sono regolati dalla normativa tipologica riportata nelle presenti norme riferita alla classificazione dei tipi edilizi e degli spazi aperti, costituiti dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie, come individuata negli elaborati costitutivi del presente strumento urbanistico esecutivo, nonché degli immobili specificamente individuati ai sensi delle leggi n. 364/1909 e n. 1089/1939, come sostituite dalla parte II (beni culturali) del D. Lgs. n. 42/2004 e dalle stesse disposizioni del presente Piano.
5. I titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi ammessi e al conseguimento delle nuove utilizzazioni compatibili, sono corredati dalla più specifica documentazione tecnica stabilita con disposizione del responsabile dell'ufficio comunale competente.
6. Il presente Piano Particolareggiato esclude ogni finalità sanante e di legittimazione postuma di superfici e volumi privi di titolo edilizio e non già condonate o condonabili ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali.

#### **art.2**

##### **elaborati costitutivi**

1. Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:
  - Tav. 01 \_ Relazione descrittiva del piano (2021)
  - Tav. 02 \_ Rilievo fotografico (2011)
  - A - Indagini storiche ed urbanistiche*
    - Tav. A1 \_ relazione evoluzione storico urbanistica del centro storico (2011)
    - Tav. A2 \_ il ruolo del centro storico: fasi della crescita (2011)
    - Tav. A3 \_ planimetria catastale 1870 (2011)
    - Tav. A4 – evoluzione urbanistica
  - B - Rilievi con mappatura dello stato di conservazione e destinazione d'uso degli edifici*
    - Tav. B1 \_ la consistenza edilizia (2011)
    - Tav. B2 \_ l'uso della città : Piano terra (2011)
    - Tav. B3 \_ l'uso della città : Piani superiori (2011)

- Tav. B4 \_ stato di conservazione (2011)
- C - Rilievi con mappatura degli spazi pubblici*
- Tav. C1 \_ Attrezzature pubbliche dm 1444/68 (2021)
- D – Emergenze Storiche*
- Tav. D1 \_ chiese, monumenti (2011)
- E – Abaco e tipologie dei materiali*
- Tav. E1 \_ abaco portoni e finestre - tipologie e materiali (2011)
- F - Isolati edilizi*
- Tav. F1 \_ Analisi qualitativa delle unità edilizie e di spazio (2021)
- G – Progetto*
- Tav. G1 \_ Progetto - Categorie d'intervento (2021)
- H - NTA - Norme tecniche di attuazione (2021)
- I - Relazione paesaggistica (2021)

*Elaborati geologici:*

- Relazione geologica
- Relazione geologica integrativa – Rupe lato nord

*Elaborati agronomici:*

- Analisi agronomica del territorio
- Relazione agro pedologica e vegetazionale
- Relazione agro pedologica e vegetazionale (integrazione)

**art.3  
efficacia**

1. Le presenti disposizioni hanno la validità temporale stabilita dalla legge, salve successive revisioni o sopravvenute specifiche disposizioni di legge e restano subordinate a più stringenti disposizioni contenute nella disciplina urbanistica territoriale e comunale.
2. Alla tutela dell'integrità storica e fisica del territorio sono subordinate e rivolte le disposizioni del presente Piano, perseguita mediante l'attività di manutenzione del territorio, nonché il restauro e ripristino del tessuto urbanistico così come caratterizzato nel Catasto Pontificio dell'anno 1871 (Tav. A3) e confermato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'anno 1936.
3. Per quanto non contemplato nelle presenti norme si rinvia a quanto disciplinato nelle vigenti norme urbanistiche e di tutela, generali e territoriali.

**art. 4**

**disciplina per l'attuazione degli interventi**

1. Al fine di disciplinare gli interventi, il Piano particolareggiato classifica unità edilizie e spazi liberi con i criteri della caratterizzazione tipologica e dei relativi sottotipi, individuati dalle presenti disposizioni.
2. La presente disciplina è distintamente riferita:
  - alle **unità edilizie speciali**:
    - **di tipo 1 (ES1)** ovvero le “unità formatesi prevalentemente per funzioni collettive pubbliche, per le quali sia stata verificata la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte dei competenti organi sovraordinati, o, in quanto tali, individuati dalla presente disciplina”;
    - **di tipo 2 (ES2)** ovvero le “unità formatesi prevalentemente per funzioni residenziali generalmente private, per le quali sia stata verificata la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte dei competenti organi sovraordinati, o, in quanto tali, individuati dalla presente disciplina”;
  - alle **unità edilizie di base** formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale:
    - **di tipo 1 (EB1)**, costituenti “Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero

- caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo*";
- **di tipo 2 (EB2)**, costituenti "*Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali*";
  - **di tipo 3 (EB3)**, costituenti "*Edifici recenti che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante*";
  - **di tipo 4 (EB4)**, costituenti "*Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche*";
- alle **unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)** costituite da "*Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni*";
  - alle **unità di spazio aperto pubbliche (SPU)** , costituite dalle *Aree inedificate pubbliche e quelle destinate alle piazze e alla viabilità*;
  - alle **unità di spazio aperto private (SPR)** , costituite dalle *Aree inedificate private pertinenziali e complementari alle unità edilizie*.
3. Le proposte di intervento riguardanti opere di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, e in ogni caso, tutte quelle che comprendano interventi e modifiche finalizzati a rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, conformemente alle disposizioni del presente Piano, sono accompagnate da perizia redatta ai sensi dell'art. 481 c. p., da architetto abilitato, corredata del rilievo dei luoghi e delle documentazioni storica, fotografica, catastale, iconografica, necessarie per la conoscenza della evoluzione storica della fabbrica, sin dal suo primo impianto,
  4. La perizia di cui al comma 3 giustificativa dei progetti inerenti le unità edilizie di base, attesta altresì la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato, tra le categorie EB1, EB2, EB3, EB4 e relativi sottotipi, cui essa si intende ricondotta.
  5. La perizia di cui al comma 3 è predisposta anche prescindendo da alcuna ipotesi di intervento ed è finalizzata alla mera corretta attribuzione del del tipo e del sottotipo, ed è sottoposta, anche laddove accompagni una proposta di intervento avente per oggetto l'involucro esterno dell'unità edilizia o rientrante nelle categorie di intervento di cui ai commi c) e d) del successivo articolo 5, al preventivo parere della Soprintendenza preposta alla tutela dei beni paesaggistici e dei beni archeologici.
  6. Con provvedimento di giunta municipale, senza che ciò costituisca variante al Piano particolareggiato, su proposta dell'ufficio comunale competente all'urbanistica, nel rispetto dei criteri e delle finalità stabiliti dal presente piano, sono approvate:
    - a) le rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità edilizia speciale o di base, o di spazio, a una categoria tipologica diversa da quelle individuate nella tav. G1;
    - b) l'attribuzione delle unità edilizie di base o di spazio alle singole categorie tipologiche EB1, EB2, EB3, EB4 e relativi sottotipi, o dei *Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni*, individuate nella tav. G1;
    - c) l'esatta precisazione del limite planimetrico dei *Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)* e delle *unità di spazio aperto pubbliche (SPU)* e *private (SPR)*
    - d) la modifica di errore materiale derivante dall'eventuale mancata rappresentazione cartografica di unità edilizie, o parti di esse, esistenti, legittime o legittimate.
  7. L'adozione del provvedimento di cui al comma 4 può essere promossa anche d'iniziativa privata; a tal fine i proponenti sono tenuti a produrre la perizia di cui al comma 3, che attesti altresì la sussistenza di una delle condizioni di cui al medesimo comma.
  8. L'approvazione del provvedimento di cui al comma 6 da parte della competente Soprintendenza, produce gli effetti della sua definitiva entrata in vigore.

## **art. 5**

### **categorie d'intervento**

1. Al fine dell'applicazione della presente disciplina sono assunte le seguenti categorie di intervento:
  - a) manutenzione ordinaria,
  - b) manutenzione straordinaria,

- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione,

così come definite dalla normativa statale e regionale, e come precisate dal Regolamento edilizio e nel rispetto degli eventuali limiti in ogni caso imposti dalla presente disciplina.

#### **art. 6**

##### **interventi consentiti su tutte le unità edilizie**

(recupero dei sottotetti – ascensori e collegamenti verticali interni - barriere architettoniche - frazionamento e accorpamento – vetrine - impianti tecnologici - opere di sicurezza – soppalchi - superfetazioni in copertura - parapetti su solai di copertura - lucernari su terrazze - volumi per impianti tecnologici - modifica delle bucatore sui prospetti del piano ultimo - elementi di arredo)

1. Fatte salve le più specifiche e prevalenti prescrizioni dei tipi edilizi contenute nei successivi articoli, restano consentiti su tutte le unità edilizie e di spazio, elencate nell'art. 4, comma 2, e nel rispetto dei caratteri formali, strutturali e tipologici delle predette unità, gli interventi di cui ai commi seguenti.
2. Il recupero dei sottotetti, ai fini abitativi alle condizioni e con le limitazioni di cui alle norme sovraordinate, come di seguito integrate:
  - a) non deve contrastare con la disciplina dei singoli tipi edilizi;
  - b) ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti è consentito:
    - b.1) adottare soluzioni di accesso al sottotetto, dall'esterno e/o dall'interno, congruenti con i caratteri formali, strutturali e tipologici dell'unità edilizia;
    - b.2) aprire lucernari a raso di superficie massima 1.00 mq per ciascuna bucatore in falda, su falde di tetti spioventi, o di finestre a occhio, su pareti verticali, di superficie massima 1.00 mq per ciascuna bucatore, il tutto per una superficie complessiva massima di 1/8 della superficie di sottotetto, comprensiva di eventuali bucatore esistenti da conservare se rispettose dell'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.
  - c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 1.90. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori o di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.
3. L'inserimento di ascensori con impiego di materiali leggeri e riconoscibili, preferibilmente in maglie interne al fabbricato o, in subordine, negli spazi esterni di pertinenza, che non interferiscano con alcun elemento decorativo, e in posizioni tali da non compromettere le condizioni minime di aerazione e illuminazione dell'unità edilizia prescritte dalle norme d'igiene.
4. L'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. Il frazionamento e l'accorpamento immobiliare, a condizione che:
  - a) i frazionamenti non determinino unità immobiliari di superficie utile inferiore a:
    - a.1 - mq 20 per le destinazioni non abitative ai piani terra,
    - a.2 - mq 28 per le destinazioni abitative per una persona ai piani terra,
    - a.3 - mq 38 per le destinazioni abitative per due persone ai piani terra,
    - a.4 - mq 45 per le destinazioni abitative e le altre destinazioni, ai piani superiori,
  - b) ad eccezione delle unità edilizie d'origine successiva al 1955, i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali, con eccezione della parete corrispondente all'ingresso alle singole unità, purché in ogni caso non si ripartiscano volte (ad eccezione di quelle a botte nel senso trasversale ad esse), archi e ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo di particolare pregio, residuo di assetti precedenti dell'unità edilizia;

- c) negli accorpamenti non vengano interessate maglie strutturali afferenti a unità edilizie di diversa tipologia così come classificate ai sensi dell'art. 4 e non determinino il cambio di destinazioni d'uso escluse dalla presente disciplina;
  - d) si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio;
6. La realizzazione di vetrine commerciali, e relative insegne e porte di ingresso, prevedendo:
- a) la conservazione e, ove riconoscibili, il recupero di sagoma e dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento e delle decorazioni;
  - b) l'allineamento al paramento murario di basamento dell'edificio, con esclusione di qualsiasi sporgenza rispetto a esso;
  - c) l'esclusione di impianti e altri mezzi pubblicitari frontali sui balconi;
  - d) l'organicità dell'intervento rispetto al piano basamentale dell'edificio, con particolare riguardo agli elementi architettonici dei locali commerciali, vetrine, vani di ingresso, cornici, insegne, tende, pensiline, sistemi di illuminazione; in alternativa, per interventi su singoli locali il progetto esplicherà i criteri generali riferiti ai caratteri dell'intero edificio;
  - e) una progettazione unitaria, di iniziativa del Comune o promossa anche d'iniziativa privata, da approvarsi con delibera di Giunta, per l'adeguamento alla presente norma, su strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico, sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative, che preveda tempi per l'adeguamento e interventi sostitutivi in caso di inadempienza.
7. L'adeguamento di impianti tecnologici e la realizzazione delle opere di sicurezza.
8. L'inserimento di soppalchi, a condizione che:
- a) almeno un lato del soppalco sia aperto e munito di balaustra di altezza non inferiore a 90 cm che renda in ogni caso libera la visuale di eventuali pareti e succieli decorati;
  - b) l'altezza minima, nella parte inferiore al soppalco sia pari o superiore a m. 2.70, oppure pari o superiore a m. 2.40 nel caso di vani accessori;
  - c) fermi restando i limiti di cui al punto precedente, l'altezza minima superiore al soppalco dovrà essere pari almeno a m. 2.40 nel caso di ambiente abitativo; è consentito l'utilizzo dei soppalchi, se destinati a deposito, con altezza massima di metri 1.90 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura superiore. Nel caso in cui la struttura di copertura dell'ambiente da soppalcare sia a volta, l'altezza superiore al soppalco si intende come media tra quella di imposta e quella in chiave;
  - d) non costituiscano unità immobiliare autonoma,
  - e) non interrompano la lettura di pareti o succieli decorati, nè di elementi strutturali, architettonici o decorativi di pregio;
  - f) non interferiscano con bucatore sui prospetti esterni e interni, distanziandosi da esse di almeno m.1,50, misurati parallelamente alla parete finestrata e m. 1,00 misurati in perpendicolare alla stessa;
  - g) la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 60% della superficie utile del locale interessato;
  - h) a seguito dell'eliminazione di volumi pensili presenti su balconi e superfetazioni orizzontali e verticali, legittimi o legittimati, conseguenti al ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati nel corso del tempo nelle singole unità edilizie, nonché a seguito di sacrificio delle parti necessarie ad adeguamenti tecnologici dell'unità edilizia, il suddetto limite della superficie soppalcabile, lett. h), è incrementato in misura compensativa e pari a cinque volte l'insieme delle superfici nette sottratte a seguito delle eliminazioni, dei ripristini o degli adeguamenti, fino al massimo dell'80% della superficie utile di ciascun locale interessato; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura di cui al comma 9 successivo non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini; aggiuntivamente, e sempre allo scopo di favorire le compensazioni di cui alla presente lett. i), è pure consentito l'utilizzo dei

soppalchi destinati a deposito, senza il predetto limite di altezza massima di metri 1.90 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura superiore.

9. La riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura intesa come quota più alta di calpestio, ove legittimi o legittimati e successivi al 1955, purché si consegua un assetto coerente e limitatamente:
  - a) all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni,
  - b) alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, anche con diversa forma, sempreché non comporti innalzamento della massima quota di colmo, né aumento del volume complessivo oggetto di riconfigurazione e non determini pendenze di falda inferiori al 30 per cento, restando ammessa una tolleranza volumetrica del 10% della stessa cubatura oggetto di riconfigurazione. E' prescritta sulle falde di copertura l'apposizione di tegole in argilla, e consentito l'uso di sistema fotovoltaico integrato del tipo "invisibile".
10. L'inserimento di parapetti su solai piani di copertura, in muratura piena o ringhiera in ferro, di altezza massima m. 1,00, necessari a conseguire la praticabilità;
11. La realizzazione di torrini scala su solai piani di copertura, necessari a conseguire la praticabilità delle superfici scoperte, o che comportino in copertura l'aumento del volume delle scale esistenti, mediante la realizzazione di una struttura in muratura piena, di dimensioni limitate a contenere il collegamento, con copertura inclinata e manto di finitura in tegole tradizionali in argilla, anche con l'uso di sistema fotovoltaico integrato del tipo "invisibile"; nel rispetto dei medesimi limiti è pure consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili; in entrambi i casi il torrino dovrà avere altezza massima, misurata all'estradosso, di m. 2,40 e posto alla distanza minima di m. 2,40 dal filo della facciata dell'edificio;
12. L'apertura di lucernari su terrazze piane, emergenti nei limiti massimi di m. 0.50 di altezza e mq 2.00 di superficie in proiezione orizzontale.
13. La realizzazione di volumi tecnici per impianti tecnologici, necessari alle utilizzazioni consentite, purché interrati o contenuti in sottotetti, oppure, se in copertura, posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti, né interferire negativamente con visuali panoramiche e arretrati rispetto alle facciate di almeno 2,40 m e contenuti nell'altezza massima di 1,50 m. E' ammessa la realizzazione di nuove falde di copertura per esclusive finalità termiche, di altezza interna misurata alla gronda pari a m. 0,00, con pendenza massima del 30 per cento, e tali da non configurare volumi recuperabili a fini abitativi e con manto di copertura in tegole tradizionali in argilla. E' consentita sulle falde di copertura l'apposizione di tegole in argilla con sistema fotovoltaico integrato del tipo "invisibile".
14. La modifica delle dimensioni delle bucatore sui prospetti esterni e interni del piano ultimo, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme, limitatamente al caso in cui il piano risulti in sopraelevazione rispetto all'organismo originario e il prospetto sia diverso dai sottostanti piani.
15. La realizzazione di elementi di arredo esterno, quali:
  - a) *tettoie*, intese quali coperture inclinate su strutture autonome in legno o ferro, aperte lateralmente su almeno due lati in modo da non configurare volumi, nella misura massima del 30% della superficie scoperta servita, e comunque di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 20 mq e altezza media non superiore a m 2,50, con copertura trasparente o manto di tegole tradizionali in argilla, anche comprensive di sistema fotovoltaico integrato del tipo "invisibile".
  - b) *pensiline*, intese quali coperture inclinate su strutture ancorate alla costruzione, a sbalzo in legno o ferro costituenti copertura pertinenziale limitata di spazi scoperti della costruzione stessa, a protezione di vani esterni di accesso all'unità immobiliare servita, o di impianti, e con copertura trasparente o con manto in tegole tradizionali in argilla, anche comprensive di sistema fotovoltaico integrato del tipo "invisibile";
  - c) *gazebo*, intese quali costruzioni prive di fondazioni, in legno o ferro, ancorate provvisoriamente alla relativa superficie di appoggio, coperte da telo, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 20 mq e altezza media non superiore a m 2,50;
  - d) *grillages*, intesi quali strutture verticali in legno o ferro, traforate, per il sostegno di essenze arboree;



- e) *pergolati*, intesi quali manufatti privi di fondazioni, ancorati provvisoriamente alla relativa superficie di appoggio, in legno o ferro con copertura in sole essenze arboree.
- f) *serre bioclimatiche*, consentite con vincolo di destinazione, per la captazione dell'energia solare, finalizzate a ridurre i consumi energetici, ammesse con struttura portante in profili metallici colore brunito opaco e altezze contenute nel limite massimo alla gronda di m. 2,40 e con limite medio di m. 4,20, senza che risulti interrotto il disegno dei vani esistenti sulla facciata, poste anche in aderenza, non oltre due lati, a volume esistente, con almeno due lati residui realizzati in vetro o similare, e la copertura in vetro o similare o con manto in tegole fotovoltaiche in argilla, di superficie non superiore al 50 per cento della superficie scoperta sulla quale sono installate e comunque contenute nel limite di mq 20, a condizione che i locali retrostanti mantengano il rapporto già presente di areazione naturale proveniente da altre fonti, tale che non risultino ridotti i requisiti minimi di legge dall'aggiunta dell'installazione, e che si distanzino dai limiti esterni della superficie scoperta sulla quale sono installate, prospicienti proprietà pubblica, di almeno:
- m. 4,80 rispetto ai fronti prospicienti le piazze,
  - m. 2,40 rispetto ai fronti prospicienti le vie IV novembre, XXIV maggio, Vittorio Veneto, Roma, Giuseppe Garibaldi;
  - m. 2,00 rispetto ai fronti prospicienti le altre vie e quelli prospicienti gli spazi privati.
- g) *impianti fotovoltaici*, consentiti mediante l'utilizzo di vetri fotovoltaici non oscuranti o riflettenti, in alternativa a quelli tradizionali esistenti, anche in aggiunta ai sistemi fotovoltaici ammessi sulle coperture, come disciplinati dal presente comma 15, lett. a, b, f, nonché dai commi 9, 11 e 13 del presente articolo.

## **Parte II**

### **Disciplina degli interventi e delle utilizzazioni delle unità edilizie e delle unità di spazio**

#### **art. 7**

##### **unità edilizie speciali**

1. Per unità edilizie speciali si intendono le unità formatesi prevalentemente per funzioni collettive pubbliche, o prevalentemente per funzioni residenziali generalmente private, di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico riconosciuto, o in quanto individuati dalla presente disciplina.
2. Le unità edilizie speciali si articolano in *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)* e *unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)* la cui disciplina stabilisce le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili.

#### **art. 8**

##### **unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)**

1. Per *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)* si intendono le “*unità formatesi prevalentemente per funzioni collettive pubbliche, per le quali sia stata verificata la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte dei competenti organi sovraordinati, o, in quanto individuati dalla presente disciplina*” e comprendono prevalentemente le chiese in lotto autonomo o nell'ambito di contesti monumentali più ampi, nonché complessi monumentali isolati.
2. Sono riferibili alla tipologia *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)* le unità originarie caratterizzate da un vano unitario prevalente rispetto ai vani accessori, con accesso unico o prevalente rispetto ad altri; nonché quelle pur risultanti da ristrutturazioni avvenute nel sostanziale rispetto del sedime originario, o che consentano comunque il riconoscimento di elementi originari di prospetto.
3. Per tutte le *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)* sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di cui all'art. 6 commi 2, 3, 4, 5, 6 con esclusione della lett. e), 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15 limitatamente alle lett. b), c), d), e) e g), nonché quelli elencati nei commi seguenti.
4. Il restauro degli elementi architettonici caratterizzanti, mediante:
  - a) il recupero, anche parziale, di impianti distributivi antecedenti all'assetto consolidato;

- b) il recupero dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili;
  - c) il recupero dei fronti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti nel numero e nella forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva, ovvero a organiche trasformazioni, consolidate nel tempo; la modifica di aperture per il recupero di assetti precedenti, nel contesto di un'operazione unitaria afferente almeno all'interezza di singolo fronte, e purché i ripristini di aperture ne dimostrino la coerenza, mediante saggi e scrostature di intonaci, o esauriente documentazione storica;
  - d) il recupero di ambienti interni;
  - e) il recupero degli spazi liberi, esterni e interni, quali chiostri, cortili, giardini e orti, degli elementi strutturali, architettonici e decorativi;
  - f) il recupero attraverso la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche, catastali, sia documentata la consistenza certa in apposita relazione storica documentata e sottoscritta ex art. 481 c. p., da architetto abilitato.
5. Il consolidamento ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, senza modifica della posizione o delle quote degli elementi strutturali interessati salvo che per il recupero di assetti originari, con materiali e modalità esecutive tradizionali o equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
    - mureture portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale;
    - scale.
  6. L'eliminazione delle superfetazioni, ovvero ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che arrechi disturbo alla lettura filologica dell'unità edilizia stessa.
  7. Per tutte le *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)*, le utilizzazioni compatibili, oltre quelle originarie, sono:
    - attrezzature di interesse comune, religiose e culturali quali auditorium, sale per concerti, musei, esposizioni d'arte e d'artigianato ecc., per le quali la nuova destinazione concorre a soddisfare il fabbisogno degli standard di quartiere ex art. 3 del D.i. n. 1444/68 ed integrano quelle individuate sul territorio comunale dallo strumento urbanistico generale, e laddove di iniziativa privata, i proponenti stipulano con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplina l'uso, da approvarsi con delibera della Giunta comunale;
    - sedi universitarie e di ricerca, per le quali la nuova destinazione concorre a soddisfare il fabbisogno degli standard territoriali ex art. 2 lett. F) del D.i. n. 1444/68 ed integrano quelle individuate sul territorio comunale dallo strumento urbanistico generale, e laddove di iniziativa privata, i proponenti stipulano con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplina l'uso, da approvarsi con delibera della Giunta comunale, che al contempo assicuri ulteriori dotazioni ex art. 3 del D.i. n. 1444/68, a servizio del quartiere.

#### **art. 9**

##### **unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)**

1. Per *unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)* si intendono le “*unità formatesi prevalentemente per funzioni residenziali generalmente private, per le quali sia stata verificata la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte dei competenti organi sovraordinati, o, in quanto individuati dalla presente disciplina*” e comprendono anche monasteri, sedi amministrative, e ogni altro edificio monumentale, utilizzati a scopi assistenziali, educativi o ricettivi.
2. Sono riferibili alla tipologia *unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)*:
  - a. l'unità caratterizzata da struttura a vani ripetuti e sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili;
  - b. l'unità con analoghi connotati, risultante da ristrutturazioni nel rispetto del sedime originario, o che consentano il riconoscimento di elementi di prospetto propri dei tipi originari.

3. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di cui all'art. 6 con esclusione di quelli alle lettere a) e c) del comma 14, e gli interventi elencati nell'articolo 8 ai commi 4, 5 e 6.
4. Per tutte le *unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)* indicate nella tav. G1, le utilizzazioni compatibili sono quelle originarie, nonché quelle sottoelencate:
  - attrezzature a carattere culturale (quali a esempio musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, sanitario e assistenziale, scolastico, che al contempo assicurino ulteriori dotazioni ex art. 3 del D.i. n. 1444/68, a servizio del quartiere;
  - ricettività ordinaria e collettiva;
  - al piano terra e ai piani superiori ad essi direttamente collegabili, nonché sui solai piani di copertura e nei volumi legittimi ivi esistenti, attività artigianali con spazi espositivi e commerciali, esercizi commerciali al minuto, a condizione che siano serviti da autonomi accessi dagli spazi esterni all'unità edilizia;
  - abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente o come tali storicamente consolidatisi;
  - sedi universitarie e di ricerca, che al contempo assicurino ulteriori dotazioni ex art. 3 del D.i. n. 1444/68, a servizio del quartiere.

**art. 10**  
**unità edilizie di base**

- 1 Per *unità edilizie di base* si intendono le unità formatesi prevalentemente per funzioni residenziali, generalmente di proprietà privata.
- 2 Le unità edilizie di base si articolano in *unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)*, *di tipo 2 (EB2)*, *di tipo 3 (EB3)*, *di tipo 4 (EB4)*, i successivi articoli stabiliscono le trasformazioni e le utilizzazioni compatibili.

**art. 11**  
**unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)**

- 1 Per *unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)* si intendono le unità costituenti "*Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo*";
2. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)*, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; le trasformazioni consentite comprendono gli interventi previsti dall'art. 6, nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo come disciplinati all'art. 8 comma 4, 5 e 6.
3. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)*, le utilizzazioni compatibili:
  - a) sono quelle legittimamente esistenti alla data di approvazione della presente disciplina, nonché per abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per gli usi abitativi la localizzazione a piano terra non è consentita nelle zone a vocazione commerciale storica, di via IV novembre, via XXIV maggio, via Vittorio Veneto, via Roma, via Giuseppe Garibaldi, quando abbiano l'ingresso e/o l'affaccio su dette strade;
  - b) sono consentite al piano terra e ai piani primi ad essi direttamente collegabili nonché sui solai piani di copertura e nei volumi legittimi ivi esistenti, le ulteriori utilizzazioni per attività commerciali al minuto e artigianali; sono altresì consentiti gli usi per box auto ai piani terra e/o interrati, con accesso sia dalla strada che da spazi interni, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non modifichino elementi architettonici caratteristici dell'edificio e degli spazi aperti di particolare pregio; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, quando entrambi accessibili dalle stesse parti private;
  - c) resta altresì consentita la mutazione di destinazione d'uso, conformemente a quanto disciplinato dall'art. 18.

## **art. 12**

### **unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)**

1. Per *unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)* si intendono le unità costituenti “*Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali*”;
2. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)*, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; le trasformazioni consentite comprendono gli interventi previsti dall’art. 6, nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo come disciplinati all’art. 8 comma 4, 5 e 6.
3. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)* è inoltre consentita la riconfigurazione anche volumetrica delle trasformazioni recenti legittime o legittimate, intendendosi per esse ogni manufatto, o parte di esso, successivo al 1936 che risulti incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell’impianto originario dell’unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell’unità edilizia stessa.
4. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)*, le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti, nonché quelle abitative con esclusione delle zone a vocazione commerciale storica, di via IV novembre, via XXIV maggio, via Vittorio Veneto, via Roma, via Giuseppe Garibaldi, quando abbiano l’ingresso e/o l’affaccio su dette strade; sono altresì consentite al piano terra e ai piani primi ad essi collegati le seguenti ulteriori utilizzazioni:
  - strutture associative, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani,
  - attività commerciali al minuto e artigianali, anche sui solai piani di copertura e nei volumi legittimi ivi esistenti;
  - box auto ai piani terra e/o interrati, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e degli spazi aperti di particolare pregio; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile,restando altresì consentita la mutazione di destinazione d’uso, conformemente a quanto disciplinato dall’art. 18.

## **art. 13**

### **unità edilizie di base di tipo 3 (EB3)**

1. Per *unità edilizie di base di tipo 3 (EB3)* si intendono le unità costituenti “*Edifici recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante*”;
2. Sono riferibili alla tipologia EB3 le unità, legittime o legittimate, a carattere residenziale o destinate ad altri usi, costruite dopo il 1936, o anche risultanti da processi di radicale trasformazione di edilizia preesistente avvenuti dopo il 1936 senza la demolizione e la sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando elementi caratterizzanti l’assetto o gli assetti storici precedenti.
3. In relazione al rapporto conseguito con il tessuto storico circostante, l’*unità edilizia di base di tipo 3 (EB3)* si intende coerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 4, in quanto sussistono tutte le seguenti condizioni:
  - a) l’unità edilizia è conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto libero a tutto il 1936, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione senza sostituzione;
  - b) l’unità edilizia avente i suddetti requisiti ha conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l’altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione di tipo 4 (EB4);
  - c) l’unità edilizia ha conservato un preesistente sedime, o è stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell’originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre ha immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza

- fronti di affaccio che non hanno modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità edilizie contigue.
4. Per le *unità edilizie di base di tipo 3 EB3* le trasformazioni consentite, oltre quelle di cui all'art. 6, comprendono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento volumetrico, sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti di cui al precedente comma 3 a), b) e c) del presente articolo. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni consentite non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art. 481 c. p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati. L'intervento assicurerà la conservazione delle destinazioni d'uso preesistenti nel tipo e nella quantità; l'eventuale incremento delle superfici preesistenti è finalizzato esclusivamente all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 D.i. n.1444/68 disciplinate dall'art. 19 della presente normativa, o all'uso di nuove attività artigianali, oppure alla compensazione di volumi e superfici provenienti dalla demolizione senza ricostruzione in loco prescritta al successivo articolo.
  5. E' consentita la modifica della quota di imposta del solo solaio di calpestio del sottotetto, al solo fine di conseguire le altezze minime necessarie;
  6. Prima di produrre gli atti tecnici e amministrativi necessari per conseguire il titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi consentiti, i richiedenti possono presentare un preprogetto di proposta di intervento, rispetto al quale l'ufficio comunale avrà cura, in sede di istruttoria, di accertare e assicurare che esso consegua l'obiettivo del ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo. In caso di rigetto della proposta, l'ufficio renderà disposizioni finalizzate a conformarne, ove possibile, l'adeguamento.
  7. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 3 (EB3)*, le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 18, nonché:
    - strutture associative, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per gli usi abitativi, la localizzazione a piano terra non è consentita nelle zone a vocazione commerciale storica, di via IV novembre, via XXIV maggio, via Vittorio Veneto, via Roma, via Giuseppe Garibaldi, quando abbiano l'ingresso e/o l'affaccio su dette strade; sono altresì consentite al piano terra e ai piani primi ad essi collegati nonché sui solai piani di copertura e nei volumi legittimi ivi esistenti, le attività artigianali e commerciali;
    - box auto ai piani terra e/o interrati, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguirne la funzionalità non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e degli spazi aperti di particolare pregio; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, ove la comune accessibilità avvenga da parti coperte.

#### **art. 14**

##### **unità edilizie di base di tipo 4 (EB4)**

1. Per *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4)* si intendono le unità costituenti "*Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche*".
2. Sono riferibili alla tipologia EB4 le unità configurate dopo il 1955 e incoerenti secondo i principi stabiliti all'art. 13 comma 3, con le seguenti specificazioni:
  - edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante*
  - sottotipo A - unità edilizia costruita dopo il 1936, legittima o legittimata, su suolo libero o su sedime di demolizione;
  - sottotipo B - unità edilizia, legittima o legittimata, risultante da processi di ristrutturazione certificabili di edilizia preesistente avvenuti dopo il 1936 senza demolizione e sostituzione

integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da aver comportato l'eliminazione o la modifica sostanziale degli elementi caratterizzanti gli assetti storici precedenti;

*strutture di carattere provvisorio*

sottotipo C - unità edilizia costruita dopo il 1936 su suolo libero, di carattere precario non legittimamente esistente, realizzata in origine per soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee ed essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e che abbiano invece assunto un carattere di permanenza;

*strutture atipiche*

sottotipo D - unità edilizia costruita dopo il 1936 di carattere precario, legittimata con provvedimento postumo di condono edilizio.

3. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4) - sottotipo A* - le trasformazioni consentite comprendono quelle di cui all'art. 6, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di modifica migliorativa dei prospetti, di ristrutturazione edilizia, nonché interventi di demolizione senza ricostruzione, finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario, ovvero interventi di demolizione con ricostruzione, anche parziale, fuori sito, da localizzare in aree suscettibili di nuova edificazione di cui all'art. 15 o di ampliamento volumetrico di cui all'art. 13 comma 4. Sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione e/o nuova costruzione riguardanti edifici pubblici, quali attrezzature scolastiche e/o collettive appartenenti a tale categoria di unità edilizia, qualora gli interventi tendano alla integrazione delle attrezzature pubbliche di cui al D.i. 1444/68.
4. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4) - sottotipo B* - le trasformazioni consentite comprendono quelle di cui all'art. 6 nonché interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di modifica migliorativa dei prospetti, di ristrutturazione edilizia sino all'ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico precedente al 1936; tali interventi di sostituzione devono in ogni caso tendere al raggiungimento dei seguenti requisiti e condizioni:
  - a) recupero del preesistente sedime, delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla viabilità, con immissione sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza, del preesistente sistema di aderenze dei fronti o delle originarie distanze da altre unità edilizie contigue;
  - b) recupero degli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, e dell'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa con altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, o di altre eventuali unità edilizie di base di tipo 4 (EB4);
  - c) l'eventuale incremento delle superfici preesistenti sia finalizzato esclusivamente all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 D.i. n.1444/68, come disciplinate dall'art. 19 della presente normativa, o all'uso di nuove attività artigianali, oppure alla compensazione di volumi e superfici provenienti dalla demolizione senza ricostruzione di altre eventuali unità edilizie di base di tipo 4 (EB4).
5. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4) - sottotipo C* - le trasformazioni consentite consistono nella sola demolizione senza ricostruzione finalizzata al ripristino dell'impianto morfologico originario.
6. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4) - sottotipo D* - le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di cui al comma 3.
7. Le utilizzazioni consentite sono quelle preesistenti, restando altresì consentita la mutazione di destinazione d'uso, conformemente a quanto disciplinato dall'art. 18, nonché, con eccezione del *sottotipo C*, le residenziali, le ricettive, le attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 D.i. n.1444/68, come disciplinate dall'art. 19, le attività artigianali.
8. Prima di produrre gli atti tecnici e amministrativi necessari per conseguire il titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi consentiti, i richiedenti possono presentare un preprogetto di proposta di intervento, rispetto al quale l'ufficio comunale avrà cura, in sede di istruttoria, di accertare e assicurare che esso consegua l'obiettivo del ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo. In caso di rigetto della proposta, l'ufficio renderà disposizioni finalizzate a conformarne, ove possibile, l'adeguamento.

## art. 15

### unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)

1. Per *unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)*, si intendono le unità di spazio costituite da *Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni* consistenti in residui di unità edilizie preesistenti ovvero in aree libere per crollo o demolizione, recente o meno.
2. Per le *unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)*, le trasformazioni ammissibili comprendono:
  - a) ove l'unità edilizia preesistente abbia costituito elemento originario del tessuto urbano così come caratterizzato nel Catasto Pontificio dell'anno 1871 (tav. A3) e confermato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'anno 1936 (tavv. da n. L1 a n. L.40, L.A1, L.A2), la riedificazione mediante il ripristino filologico della originaria consistenza, documentata da idonea relazione tecnica supportata da adeguata documentazione sottoscritta ai sensi dell'articolo 481 c. p. da professionista abilitato che attesti:
    1. l'epoca di impianto del fabbricato originario, anche in riferimento alle cartografie storiche disponibili e in particolare i catasti del 1871 e 1936,
    2. l'esatta conformazione dell'edificio preesistente dimostrata mediante, ad esempio, planimetrie catastali, fotografie e relative restituzioni fotogrammetriche, rilievi grafici e fotografici, che concorrano ad attestare l'esatta consistenza della sua sagoma planimetrica e altimetrica e della corrispondente volumetria, della tipologia costruttiva e materica originarie, anche mediante l'obbligatorio preventivo scavo superficiale sull'intera estensione dell'area che permetta di mettere in luce tracce delle fondazioni preesistenti;
    3. l'esatta corrispondenza alla preesistenza, come sopra documentata, dell'immobile riproposto, attraverso la produzione di schemi grafici tridimensionali comparativi relativi allo stato quo ante e a quello, ad esso coincidente, relativo all'intervento proposto, con annessa tabella dimostrativa delle consistenze planimetriche e altimetriche, calcolate anche in riferimento all'andamento del suolo circostante.
  - b) In assenza di idonea documentazione che dimostri la preesistenza certa, è ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o privato delle aree interessate, rimanendone consentita l'impermeabilizzazione nel limite massimo della metà della relativa superficie, utilizzabile anche per la sosta all'aperto di autoveicoli, subordinandola a vincolo di pertinenzialità della destinazione, a vantaggio della sosta sulla predetta quota dell'area pavimentata, destinata a unità edilizie comprese nell'ambito territoriale disciplinato dal presente piano urbanistico;
  - c) ove l'unità edilizia preesistente al crollo o alla demolizione sia incoerente, ai sensi del precedente art. 14, sono ammessi solo interventi di sistemazione a raso del sedime, ovvero interventi di ripristino filologico di unità edilizia coerente eventualmente preesistente a quella incoerente di cui al presente comma, valendo per questi le modalità prescritte alla precedente lett. a).
3. Per le *unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)* le utilizzazioni compatibili sono finalizzate:
  - a) al ripristino delle attività preesistenti.
  - b) alle attività artigianali, direzionali e commerciali al minuto, ai piani terra e al piano primo, nonché sui solai piani di copertura e nei volumi legittimi ivi esistenti;
  - c) alle attività residenziali e direzionali, ai piani superiori, nonché ai piani terra con eccezione delle zone a vocazione commerciale storica, di via IV novembre, via XXIV maggio, via Vittorio Veneto, via Roma, via Giuseppe Garibaldi, quando abbiano l'ingresso e/o l'affaccio su dette strade;
  - d) all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 Dm 2 aprile 1968 n.1444, come disciplinate dall'art. 19;

- e) alla compensazione di attività provenienti dai casi di demolizione senza ricostruzione di cui agli artt. 13 e 14 e fino ai limiti dimensionali massimi ammessi al comma 2; nel caso di sistemazione a raso di cui al comma 2 b), è consentita la formazione di verde pubblico attrezzato o impianti per lo sport, anche di iniziativa privata subordinati alla stipula di idonea convenzione, senza volumi fuori terra o con strutture di servizio di carattere precario, nonché per la sosta a raso.
9. Prima di produrre gli atti tecnici e amministrativi da allegare all'istanza per il rilascio del provvedimento di assenso, i richiedenti possono presentare un preprogetto di proposta di intervento, rispetto al quale l'ufficio comunale avrà cura, in sede di istruttoria, di accertare e assicurare che esso consegua l'obiettivo del ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo. In caso di rigetto della proposta, l'ufficio renderà disposizioni finalizzate a conformarne, ove possibile, l'adeguamento.
  4. Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione della presente disciplina, ove non sia intervenuta la proposta per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimi interessati sono destinati alle attrezzature pubbliche previste dal D.i. n.1444/68 come disciplinate dall'art. 19, anche di iniziativa privata subordinate alla stipula di idonea convenzione.

#### **art. 16**

##### **unità di spazio aperto pubblico (SPU)**

1. Per unità di spazio aperto pubbliche si intendono quelle non concluse, scoperte e non delimitate da confini chiusi e comprendono:
  - a) le strade, le piazze, i larghi urbani, la murazione, le scale, i gradoni, i ponti, gli archi e le strutture aeree in genere, intendendone inclusi tutti i manufatti costitutivi;
  - b) ogni altro spazio non concluso.
2. Per le unità di spazio aperto pubbliche, è prevista la conservazione, escludendo la modifica degli impianti attuali quando non compatibile con la conformazione del tessuto storico. E' ammessa la realizzazione di parcheggi a raso, di arredo urbano, la piantumazione di specie vegetali tradizionali, nonché di essenze arboree da prevedersi nelle aree esterne alla cinta muraria con indice di piantumazione pari a 150 esemplari per ettaro, lasciando libere le immediate adiacenze dei monumenti e le vedute urbane, l'inserimento di arredo urbano, edicole e chioschi, ed in generale tutte quelle opere necessarie alla realizzazione e manutenzione di attrezzature e spazi comuni, di cui al D.i. n. 1444/68, nonché dehors commerciali secondo tipologie omogenee definite per ambiti unitari, stabilite dalla disciplina approvata dalla Giunta comunale, previo parere delle competente Soprintendenza.
3. Sono ammesse le trasformazioni conseguenti alla disciplina di cui all'art. 15, per il ripristino di assetti originari alterati.

#### **art. 17**

##### **unità di spazio aperto privato (SPR)**

1. Per unità di spazio aperto privato (SPR) si intendono le unità costituite da aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie;
2. Le unità di spazio aperto riconducibili alle caratteristiche di cui al comma 1, comprendono, rispettivamente:
  - a) le aree inedificate che abbiano concorso alla formazione dell'unità edilizia in quanto coltivo urbano, agrumeti o giardini ornamentali, sia originari che derivanti da successive trasformazioni;
  - b) le aree inedificate per le quali la residualità rappresenti l'originario assetto che ha condizionato i processi di edificazione e che a essi è sopravvissuto, costituite da aree a prevalente copertura vegetale, coltivate e non, da superfici di raccordo dei salti altimetrici a vegetazione spontanea o coltivati, da frammenti urbani dei costoni, nonché da ogni altra area, a prevalente copertura vegetale, connettiva delle unità edilizie;
  - c) le unità di spazio intercluse, generalmente definite da portico, colonnato, mura (tipo chiostro o chiostro giardino o corte) originariamente configuratesi con prevalente sistemazione



pavimentata o che abbia assunto tale connotato a seguito di trasformazioni consolidate, o con percorsi ortogonali o radiali, con sistemazione a verde con piante anche di tipo fruttifero.

3. Le trasformazioni consentite sono finalizzate:
  - a) alla tutela e valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, senza modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dall'esigenza dell'uso pubblico e/o dalle trasformazioni consentite, dalla messa in sicurezza dei fondi e dalle operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola;
  - b) al ripristino di coltivi e giardini dismessi, degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili, all'eliminazione delle superfetazioni;
  - c) alla sistemazione a verde ornamentale, senza impermeabilizzazione continua del suolo e con l'impiego di pavimentazione limitata a una estensione non superiore al 30% dell'area e comunque per una massima superficie di 50 metri quadri, comprensiva della superficie consentita per tettoie e/o gazebo. E' ammesso il montaggio di piscine private nel limite massimo del 20 % dell'area e comunque per una massima superficie di 20 metri quadri, con esclusione nelle aree a coltivi e giardini ornamentali; la realizzazione di arredo esterno e gli interventi di cui all'art. 6 commi 4, nonché, con esclusione di volumi fuori terra anche precari: 7, 13 e 15;
  - d) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici.
4. Per tutte le unità di spazio aperto privato le utilizzazioni compatibili sono:

per le aree inedificate: quelle agricole e ornamentali, a verde pubblico o a uso pubblico. E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi e con le limitazioni di cui all'art. 20, nonché – nel caso di uso pubblico dei fondi -l'installazione di manufatti e strutture riconducibili alle attrezzature pubbliche di cui al D.i. n. 1444/68 così come integrate dalla normativa regionale.

Per i chiostri ed i chiostri giardino di cui al comma 2 lett. c) e per le aree a verde complementari alle unità di edilizia speciale è ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a uso pubblico convenzionato, ed a verde ornamentale rimanendo non ammesse attrezzature anche di tipo mobile. E' ammesso il solo utilizzo a parcheggio a raso delle superfici già legittimamente pavimentate al momento dell'adozione della presente disciplina.
5. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni consentite, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni ammesse. Più consistenti interventi restano ammessi se congiunti alla modifica delle utilizzazioni in atto con altre compatibili, secondo la disciplina stabilita dal presente Piano particolareggiato.

## **art. 18**

### **destinazione d'uso**

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono individuate nel rispetto della disciplina urbanistica generale e territoriale, secondo le seguenti categorie:
  - a) residenziale: in essa comprendendo abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche (quali a esempio monasteri, seminari) e abitazioni collettive (quali a esempio collegi, studentati, case di riposo, case di accoglienza, residenze sociali); affittacamere e bed and breakfast gestite da privati nella propria abitazione, foresterie per l'ospitalità senza finalità di lucro (per finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose e sportive), altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza (quali a esempio box auto e depositi, a servizio delle predette attività residenziali);
  - b) turistico-ricettiva: in essa comprendendo alberghi, pensioni, ostelli, residenze turistico alberghiere, bed and breakfast a gestione imprenditoriale, unità ad uso turistico in affitto stagionale, e relative funzioni di servizio;
  - c) produttiva e direzionale: in essa comprendendo attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio, attività artigianali, servizi collettivi per le abitazioni (quali a esempio sportelli bancari, agenzie assicurative, ambulatori medici, studi professionali), e attività similari (quali a esempio autorimesse, box auto e depositi, a servizio delle attività);

- d) commerciale: in essa comprendendo attività per il commercio di vicinato e la vendita di beni al minuto, di piccola e media distribuzione, e attività similari (quali a esempio depositi a servizio delle attività commerciali); attività terziarie per la produzione di servizi quali a esempio strutture direzionali, culturali, sanitarie, per la formazione superiore, sportive, e relative funzioni di servizio;
  - e) rurale: in essa comprendendo abitazioni agricole, attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agriturismo e relative funzioni di servizio.
2. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nei limiti minimi di superficie fissati dalle norme vigenti e nel rispetto delle specifiche norme di settore, ed è soggetto alle corrispondenti procedure legittimanti fatte salve più limitative prescrizioni contenute nella disciplina dei tipi edilizi e degli spazi aperti.
  3. Non costituisce cambio di destinazione d'uso la variazione di destinazione all'interno della medesima categoria tra quelle elencate al comma 1, con le precisazioni di cui ai punti seguenti.
  4. All'interno della categoria a) di cui al comma 1, non costituisce cambio di destinazione d'uso:
    - a) la variazione tra i depositi a servizio delle abitazioni e le autorimesse a servizio delle stesse abitazioni, e viceversa;
    - b) la variazione tra i depositi a servizio delle attività commerciali e le attività commerciali o altre funzioni di servizio delle stesse attività.
  5. All'interno della categoria a) di cui al comma 1, la variazione di destinazione all'interno della medesima categoria è sottoposto alle seguenti ulteriori limitazioni:
    - a.1) la variazione tra le destinazioni, pur all'interno della categoria, è escluso quando a svantaggio delle destinazioni commerciali al minuto di prodotti alimentari e beni di prima necessità, esistenti;
    - a.2) la variazione tra le destinazioni, pur all'interno della categoria, quando a vantaggio di nuove destinazioni abitative e svantaggio di altre destinazioni esistenti ai piani terra è consentito eccetto nelle zone a vocazione commerciale storica, di via IV novembre, via XXIV maggio, via Vittorio Veneto, via Roma, via Giuseppe Garibaldi, quando abbiano l'ingresso e/o l'affaccio su dette strade;
    - a.3) la variazione tra le destinazioni, pur all'interno della categoria, quando a vantaggio di nuove destinazioni ad autorimessa anche pertinenziale e svantaggio di altre destinazioni commerciali esistenti non è consentito nelle zone a vocazione commerciale storica, di via IV novembre, via XXIV maggio, via Vittorio Veneto, via Roma, via Giuseppe Garibaldi, quando abbiano l'ingresso e/o l'affaccio su dette strade.
  6. La variazione di destinazione d'uso è sempre consentita, nei limiti di superficie fissati dalle norme vigenti ed è soggetto alle corrispondenti procedure legittimanti, quando a vantaggio delle funzioni inerenti a spazi riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, come definiti dall'art. 3 comma 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, pubbliche o di uso pubblico come disciplinate dall'art. 19.
  7. Resta escluso il nuovo impianto delle seguenti attività, o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti:
    - a) attività commerciali ed uffici pubblici e privati con somma delle superfici nette dei piani a ciò destinati maggiore di mq 500;
    - b) attività ricettive di capacità superiore a 70 posti letto;
    - c) autorimesse per più di 50 posti auto.

#### **art. 19**

##### **attrezzature di quartiere o di interesse generale**

1. Le attrezzature di quartiere o di interesse generale reperibili all'interno della zona "A" – *centro storico* sia di iniziativa pubblica che privata, concorrono a soddisfare il fabbisogno degli standard di quartiere o territoriali, come definiti all'art. 3 o all'art. 2 lett. F) del D.i. n. 1444/68 ed integrano quelle individuate sul territorio comunale dallo strumento urbanistico generale.
2. Per le attrezzature di cui al c. 1, di iniziativa privata, i proprietari stipulano con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplina l'uso, da approvarsi con delibera della Giunta comunale.
3. Il cambio di destinazione d'uso a vantaggio delle destinazioni di cui al presente articolo è consentito su tutte le unità edilizie e di spazio individuate ai sensi della presente disciplina, fatta eccezione nei casi in

cui la nuova destinazione risulti a scapito degli usi abitativi esistenti, restando fermo il rispetto delle modalità di trasformazione consentite.

4. Il cambio di destinazione d'uso a vantaggio delle attività di cui al presente articolo non è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione.

#### **art. 20**

##### **parcheggi pertinenziali**

1. Per i parcheggi pertinenziali da realizzare attraverso la modifica delle utilizzazioni precedenti, valgono contestualmente tutte le seguenti ulteriori condizioni da confermare, alla presentazione dell'istanza, mediante il deposito di uno schema di atto d'obbligo predisposto dal responsabile dell'ufficio comunale competente, da registrare alla conclusione dei lavori:
  - a) che l'istanza per loro realizzazione sia proposta dal proprietario dell'immobile oggetto della nuova destinazione, titolare di una o più unità abitative, preventivamente individuate, presenti nella zona A di Piano regolatore;
  - b) che, ad integrazione dell'uso proprio o in alternativa a esso, il richiedente si impegni alla cessione o locazione dei posti auto proposti a proprietari o locatari di unità abitative preventivamente individuate, ed ubicate all'interno della zona A di Piano regolatore, e con l'esplicito consenso dei proprietari delle medesime unità abitative;
  - c) che l'istanza che riguardi parcheggi a raso, con eccezione dei parcheggi ad uso pubblico convenzionato, non preveda un numero superiore a cinque posti auto, precisamente individuati, della superficie netta massima, ciascuno, di quindici metri quadri, prevedendo l'integrazione nelle aree residuali, con eccezione degli spazi di manovra, di idonee piantumazioni finalizzate a mitigare l'impatto dell'intervento sul contesto storico e paesaggistico;
  - d) che la mancata registrazione dell'atto d'obbligo, del contratto di locazione o di trasferimento, da consegnare contestualmente alla documentazione necessaria per conseguire l'agibilità dell'immobile al nuovo uso, comporta la dichiarazione di illegittimità della trasformazione avvenuta e i conseguenti effetti di legge.

#### **art. 21**

##### **tutela degli alberi**

1. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti senza il nullaosta dell'ufficio comunale, e/o di ogni altra autorità competente da rilasciarsi sulla base di certificazione da parte di un agronomo, attestante la pericolosità per la pubblica incolumità non altrimenti eliminabile, ovvero che ricorrano esigenze di ordine agronomico, riconducibili agli obblighi esistenti in materia fitosanitaria e al diradamento culturale.
2. In sede di procedura legittimante gli interventi edilizi, potrà derogarsi al precedente comma 1 nei casi in cui il mantenimento degli alberi sia incompatibile con l'esecuzione di opere finalizzate all'adeguamento delle strutture edilizie a norme obbligatorie in materia di sicurezza, sulla base di progetto asseverato da professionista abilitato che attesti l'impossibilità di porre in essere opere alternative.
3. Nell'esecuzione di lavori in prossimità degli alberi, salvo quelli di diametro medio del fusto, rilevato alla base, inferiore a cm 10 e delle palme arboree con altezza dello stipite inferiore a m 1, devono essere adottati i criteri e le protezioni atti a evitare danno alla chioma, al tronco, alle radici, stabiliti ai successivi comma.
4. Al fine di tutelare le alberature esistenti è fatto divieto di:
  - a) danneggiarne il fusto;
  - b) eseguire interventi che ne comportino mutamento della forma pregressa di allevamento, come capitozzatura delle branche principali, taglio del fusto, ceduzione, in assenza di nulla osta rilasciato dall'ufficio comunale, sulla base di perizia agronomica che attesti la correttezza dell'intervento;
  - c) effettuare interventi di potatura fuori dai periodi indicati dalla pratica agronomica, con eccezione dei lavori finalizzati all'eliminazione delle situazioni di pericolo di cui al comma 1, previa comunicazione al Sindaco, limitatamente a quelli strettamente necessari, consistenti in :

- eliminazione delle singole parti in quanto secche o lese;
  - alleggerimento della chioma nei soggetti interessati da cedimento radicale;
  - opere di puntellamento o di ancoraggio temporanee anche su plinti;
  - transennamenti di zone minacciate da pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità.
- d) danneggiare gli apparati radicali mediante trattamenti chimico-fisici o tranciamento delle radici a distanza inferiore a tre volte la circonferenza del tronco, misurata a un metro dal suolo;
5. L'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di integrazione di sottoservizi e impianti tecnologici, limitatamente ai tracciati interrati lungo le strade comunali, nelle more degli adeguamenti volti allo spostamento delle linee in apposite sedi fuori dei marciapiedi, è ammessa in deroga alle disposizioni di cui al comma 4 lett. d), ma alla condizione che ci si avvalga di macchine spingitubo, e/o trivelle orizzontali o che i lavori siano effettuati con scavi a cielo aperto praticati a mano, senza ledere le radici di diametro superiore a cm 3.
6. I trasgressori delle disposizioni di cui al presente articolo sono puniti con la sostituzione delle alberature danneggiate con altrettanti analoghi esemplari, la demolizione delle opere che ne hanno cagionato il danno e una sanzione pecuniaria pari a cinque volte il valore delle alberature danneggiate e quello della demolizione, ove ne fosse ammissibile la conservazione. La sanzione è comminata dal servizio di Polizia Municipale sulla scorta della relazione di constatazione redatta dall'ufficio tecnico.

#### **art. 22**

##### **Piano del colore, dell'arredo urbano e della manutenzione della città storica**

##### **Regolamento per i dehors e le devanture commerciali**

1. Entro il termine di mesi 12 dall'approvazione della presente disciplina, il Comune provvede alla formazione del "Piano del colore, dell'arredo urbano e della manutenzione della città storica" e del "Regolamento per i dehors e le devanture commerciali", come guide agli interventi che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e degli spazi pubblici, sulla base di una ricerca storico-documentale, bibliografica, iconografica e tecnologica che giustifichi le scelte e gli indirizzi operativi delle previste discipline.
2. Gli strumenti di cui al comma 1 individuano ambiti campione quali casi di studio esemplificativi, sulla base dei criteri tipologici adottati nella presente disciplina.

Sutri, dicembre 2021

Ufficio di Piano

Area 5 Urbanistica Assetto del Territorio