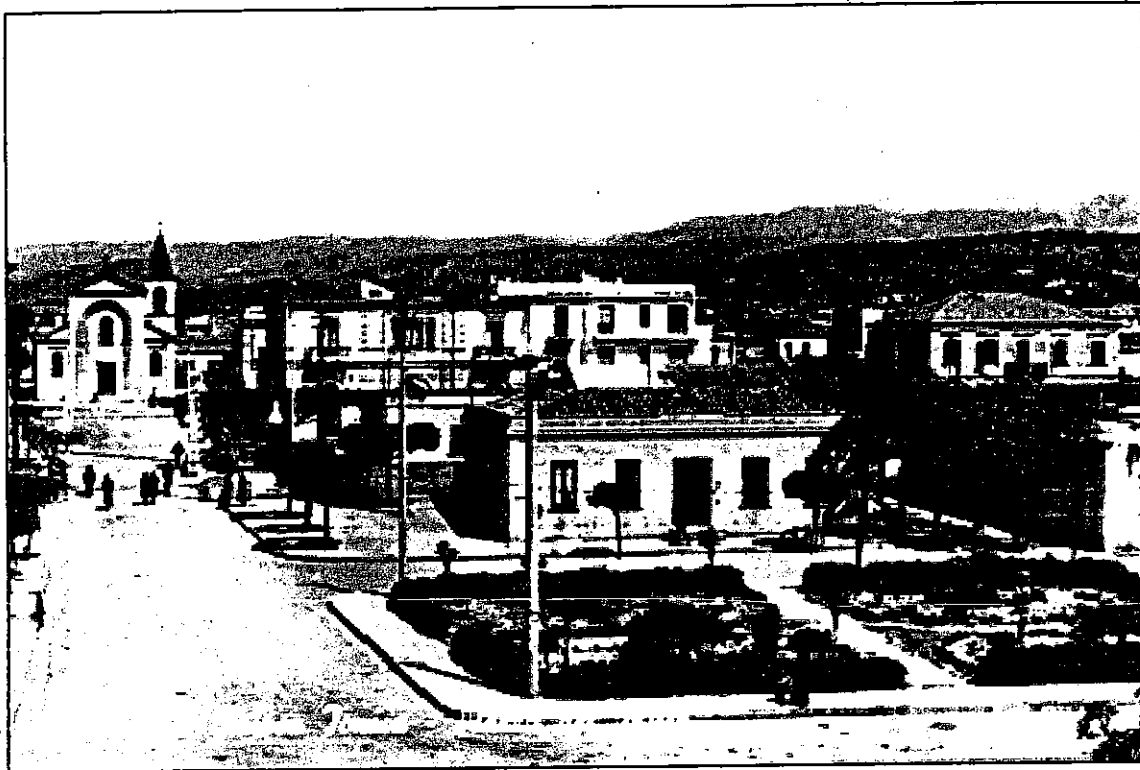


COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A
PIANO DI RECUPERO E DI VALORIZZAZIONE TURISTICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti

Prof. Arch. Nicola Pagliara - Capo Gruppo

Arch. Maurizio C. Diano

Arch. Elisa Zoccali

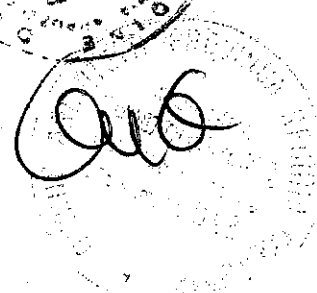
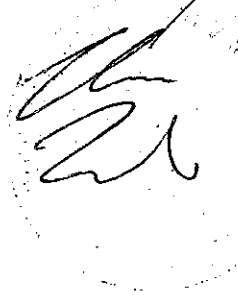
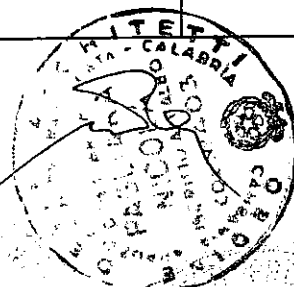
Consulente

Arch. Fulvio A. Nasso

Collaboratori

Arch. Pietro Massara

Arch. Giovanna Saggese



ART. 1 - SIGNIFICATO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PERIMETRAZIONI

Le presenti norme tecniche di attuazione stabiliscono le modalità per l'applicazione concreta delle previsioni contenute nel Piano Particolareggiato; in particolare fissano i requisiti inderogabili per la sua attuazione e definiscono le condizioni alle quali possono avvenire le trasformazioni del territorio, in attuazione alle specifiche previsioni di cui alla Variante Generale al P.R.G. vigente.

Le disposizioni delle norme tecniche di attuazione hanno valore prescrittivo e rimandano, per tutte le parti non dettagliate, integralmente alle Norme Tecniche della Variante al P.R.G.

Le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche costituenti il P. P. del comparto n° 1, sono vincolati nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati che intendono esercitare qualsiasi attività modificatrice del territorio comunale ricompreso nel perimetro del Piano stesso e costituiscono integrazione alle N.T.A. della Variante al P.R.G., abrogando le parti eventualmente in contrasto.

PERIMETRAZIONI



Perimetrazione del P.P. come da elaborati grafici della Variante al P.R.G.



Limite delle aree demaniali come da cartografia catastale

ART. 2 - AMBITI DI APPLICAZIONE E POSSIBILITA' DI DEROGA

Le norme regolano le procedure e le modalità di attivazione e di esecuzione degli "interventi edilizi" come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380; esse sono inderogabili, nel senso che ogni realizzazione difforme da quanto previsto e consentito deve essere oggetto di specifica variante, secondo le procedure di legge. Fanno eccezione i soli casi di deroga consentiti dalla legge.

Le norme si applicano, altresì, nei casi di posizionamento di oggetti sui fronti degli edifici o in posizioni che interferiscono con essi.

Gli elaborati grafici costituenti il rilievo critico, nonché le indicazioni contenute nelle tavole progettuali, costituiscono modello di riferimento e di confronto per ogni intervento edilizio ed assumono, di conseguenza, valore di indirizzo metodologico per l'impostazione dei progetti di intervento e per il giudizio degli uffici comunali e della Commissione Edilizia circa la conformità alle presenti norme.

Soluzioni progettuali diverse sono ammesse nella misura in cui risultino sorrette da rilievi, indagini, documenti e motivazioni tecnico-progettuali in grado di giustificarle dal punto di vista della coerenza e della qualità del risultato, o costituiscano uno sviluppo dell'impostazione metodologica del Piano stesso. In questi casi la decisione dovrà essere motivata in modo puntuale in relazione agli obiettivi di coerenza e qualità accennati sopra.

ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il P. P. si attua per intervento diretto secondo le categorie di intervento definite dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, come indicate nell'art. 4 delle presenti norme e nel rispetto delle procedure dettate dal T.U. 380/2001 e s.m.i. .

L'intervento edilizio consentito per ciascun caso è quello fissato prescrittivamente nelle tavole di progetto del P. P. e riportato, per ciascun edificio, nelle relative schede, con prevalenza in caso di contrasto, per le tavole grafiche.

Nessuna deroga è consentita, salvo che nei casi di pubblico interesse, alle disposizioni del presente articolo.

ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Interventi di manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3. Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo interessanti *edifici vincolati* o *edifici di valore architettonico*, per come individuati nelle tavole grafiche di analisi critica, non possono ammettere previsioni progettuali di distruzione dell'unità, dell'immagine o insidiare l'autenticità degli stessi, ma debbono mirare al restauro, alla conservazione, al miglioramento delle condizioni generali di sicurezza, ed alla ricerca della compatibilità con le esigenze di adeguamento a nuove eventuali funzioni.

4. Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi

elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi sopra descritti possono essere anche funzionali ad un miglioramento architettonico dei fronti e del decoro urbano e come tali realizzare elementi integrativi all'edificio, fatto salvo il divieto che ciò realizzi volumetrie aggiuntive a quelle autorizzate o autorizzabili e garantita l'unitarietà dell'intervento.

5. Interventi di nuova costruzione

Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie di cui ai commi precedenti. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

5. 1. La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma del manufatto già costruito, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 5.6;
5. 2. Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
5. 3. La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
5. 4. L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. 5. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
5. 6. Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
5. 7. La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

6. Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il P.P., ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., seleziona in ambiti omogenei per dati di polverizzazione edilizia, degrado del tessuto e dell'edilizia, potenzialità produttiva dei siti e necessità di ricostituzione architettonica di fronti a mare, interventi di ristrutturazione urbanistica ai quali, per effetto delle previsioni della Variante al P.R.G., viene attribuito un premio volumetrico pari al 15% del volume esistente.

Negli ambiti perimetrati come episodi di ristrutturazione urbanistica selezionati, esclusivamente nel caso di intervento unitario effettuato sull'intero comparto per come indicato e numerato negli elaborati grafici di progetto del P. P. , sarà consentito un aumento di cubatura pari al 15% del volume esistente a condizione che l'intervento abbia una destinazione d'uso vincolata per uso turistico ricettivo. In tal caso è anche possibile la deroga dal numero massimo di posti letto di cui all'art. 17.

Il vincolo di destinazione deve essere di durata minima di 20 anni.

Interventi su lotti liberi – Aree di completamento

L'edificazione di lotti liberi all'interno del perimetro del P. P. è consentita, a condizione che il terreno in oggetto non sia già stato utilizzato per il calcolo volumetrico di altro edificio esistente, con le seguenti modalità e prescrizioni:

- $I_{uf} = 0,950$ mq/mq;

- $H_f = 10,50$ ml;

- $D_c = 5,00$ ml (è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo tra i confinanti o nel caso di costruzione limitrofa sul confine);

Deroga ai sopradetti indici è consentita solo nel caso di unificazione architettonica del fronte, intendendosi per unificazione architettonica del fronte non la mera continuità lineare della gronda e di altri elementi formali, ma una complessiva armonizzazione di un intero fronte nei suoi caratteri stilistici, volumetrici, storici.

La deroga non opera, in ogni caso, per fronti che superino il limite massimo di $H_f = 10,50$ e devono sempre fare salvo il rispetto della vigente normativa sismica.

Le nuove costruzioni sono sottoposte ai medesimi criteri ed alle medesime prescrizioni di cui agli articoli seguenti per quanto ricorrenti in ciascun caso.

Proposte progettuali in deroga alle predette prescrizioni possono essere valutate solo per casi che rappresentino episodi architettonici di specifica destinazione turistica e che possano essere considerati come episodi compiutamente autonomi in quanto a valenze architettoniche.

Le tavole grafiche del P.P. ripropongono come "aree di completamento" esattamente quelle perimetrare come tali dagli elaborati della Variante Generale al P.R.G. al fine di garantire il rispetto di diritti soggettivi consolidati, fermo restando che tutte le aree così contrassegnate possono essere utilizzate ai fini edificatori una sola volta e ciò a prescindere da eventuali passaggi di proprietà e frazionamenti di sorta.

La non utilizzazione precedente dell'area ai fini edificatori deve essere asseverata e dimostrata dal richiedente e verificata dall'Ufficio Tecnico come atto propedeutico all'istruzione dell'istanza.

In nessun caso può essere autorizzata l'utilizzazione ripetuta di un'area ai fini edificatori e in tal senso verrà redatto idoneo repertorio dagli uffici competenti.

ART. 5 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Tutte le aree destinate alla viabilità pedonale pubblica, interne al P. P., dovranno essere oggetto di specifici progetti esecutivi con definizione dell'arredo e degli spazi urbani, avendo come riferimento l'abaco di cui alle tavole grafiche del P. P.

La pavimentazione potrà essere realizzata in materiale lapideo, ceramica, legno e materiali similari.

E' escluso l'uso di piastrelle prefabbricate in cemento, graniglia di cemento e similari.

Le aree destinate alla viabilità veicolare dovranno essere oggetto di specifici progetti esecutivi che giustifichino il tipo, il disegno dei materiali e la coerenza con le prescrizioni di cui ai punti precedenti.

Nessuna occupazione, anche temporanea, può essere fatta di aree destinate alla viabilità; fa eccezione l'utilizzo autorizzato delle suddette aree in relazione ad eventi festivi, ludici, sportivi o stagionali di servizio ad esercizi pubblici.

ART. 6 - AREE DESTINATE A VERDE

Le aree destinate a verde pubblico saranno realizzate, secondo le indicazioni del P. P. , su specifico progetto esecutivo che definisca unitariamente tutte le aree, anche con previsione di realizzazione per lotti funzionali.

E' obbligatorio il rispetto dell'alberatura di alto fusto esistente.

Nel caso di aree concesse in uso ad esercizi pubblici o balneari é fatto obbligo di una adeguata e conseguente manutenzione.

Le aree destinate a verde privato sono oggetto delle medesime tutele e prescrizioni di cui alle aree pubbliche.

ART. 7 - AREE DESTINATE ALLA BALNEAZIONE

Sono le aree delle quali è consentita la utilizzazione in funzione balneare e possono essere destinate alla libera balneazione o affidate in concessione agli Stabilimenti balneari.

Per una ampiezza di ml 5,00 a partire dalla linea convenzionale del bagnasciuga, per consentire la libera circolazione e transito pedonale dei bagnanti, non è consentita la posa in opera di alcun elemento, fisso o mobile, che intralci il transito.

Nelle aree concesse agli *Stabilimenti* balneari è consentita la realizzazione dei servizi necessari che deve avvenire nella fascia di immediata adiacenza al lungomare e deve essere di tipo amovibile stagionalmente.

Il nucleo di servizi (bar, amministrazione, cabine, docce, ecc.) dovrà essere ubicato entro una fascia di m 20,00 di profondità rispetto al filo esterno del lungomare e sarà realizzato in essenza lignea adeguata e resistente alla salsedine, alla pioggia e al sole.

Gli *Stabilimenti* saranno posti in opera con un sistema costruttivo che garantisca un facile assemblaggio e smontaggio dei componenti.

E' vietato l'uso dei materiali a vista di tipo metallico, plastico e cls.

I progetti per gli *Stabilimenti* dovranno essere regolarmente autorizzati e dovranno, comunque, garantire il rispetto delle indicazioni e prescrizioni di cui alle presenti norme, il decoro, un idoneo utilizzo dell'arenile concesso, l'accessibilità totale dei servizi e delle aree concesse.

Gli *Stabilimenti*, servizi, bar, ecc. non dovranno avere in alcun punto un'altezza superiore a ml 3,50 e nessun ingombro per ragioni di tetto, volume tecnico o qualsiasi altro motivo è consentito oltre detta altezza.

Le superfici coperte dovranno essere in stretta coerenza con la dimensione dell'area demaniale concessa, dal numero delle cabine e dei servizi annessi.

La collocazione degli ombrelloni non dovrà superare la densità di uno per ogni 14-15 mq di spiaggia.

Tutti gli elementi mobili utilizzati (ombrelloni, sedie, sdraio, lettini, ecc.) dovranno essere tra loro armonizzati e garantire una visione unitaria e decorosa; essi saranno descritti nel progetto, anche negli aspetti cromatici, ed assentiti.

Il Comune determinerà, con propri provvedimenti, i periodi obbligati di installazione e di smontaggio degli Stabilimenti.

All'interno delle aree concesse è consentita la posa in opera provvisoria di dondoli, altalene, reti per mini volley e altro.

Non è consentita la posa in opera di materiali lapidei o elementi in ferro qualora dannosi o pericolosi alla pubblica incolumità.

E' consentita la realizzazione di aree porticate a servizio degli Stabilimenti e collocate tra il corpo servizi e le cabine o ubicate in modo da garantire dal corpo servizi/bar la visibilità del mare.

Per i materiali e la tipologia vale quanto detto per gli Stabilimenti.

Tutte le autorizzazioni e le concessioni già rilasciate per gli Stabilimenti conservano la loro efficacia per la durata prevista e fino all'esaurimento della loro validità.

Tutti gli stabilimenti e le relative attrezzature, con l'entrata in vigore delle presenti norme verranno tollerati, anche se incongrui, purchè a suo tempo regolarmente autorizzati, fino al rinnovo delle autorizzazioni, quando saranno sottoposti a revisione per il rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme.

ART. 8 - ATTREZZATURE PER LA BALNEAZIONE

E' l'area degradata di confine sud dell'arenile (lato "Torbido") ed è destinata ad un intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica finalizzato all'uso di tipo pubblico (anche come esercizio pubblico) di tutta l'area in funzione turistica.

Potrà contenere attrezzature turistiche e servizi turistici definite da un progetto unitario (pubblico e/o privato) che funga da elemento di riqualificazione dell'area.

In detta area l'intervento proposto, nel rispetto delle destinazioni di cui alle presenti norme, deve rispettare, altresì, per quanto pertinenti, le prescrizioni tutte di cui all'art. 7, fatto obbligo del rispetto delle prescrizioni di cui al *Piano di Assetto Idrogeologico Regionale.*, salvo eventuali utilizzazioni in interrato, sempre con le medesime destinazioni d'uso e con funzionalità coerente con le previsioni per le sistemazioni a livello superiore.

In nessun caso potrà essere autorizzata un'occupazione di superficie coperta da destinare a funzioni non compatibili con il turismo e che ecceda 1/3 dell'intera superficie costituente l'area.

L'intervento per l'utilizzazione dell'area dovrà essere unitario e potrà contenere deroghe alle norme del presente articolo solo per particolari significati architettonici e simbolici della proposta, dichiarati tali, su istruzione favorevole della Commissione Edilizia, dal Consiglio Comunale con specifico voto.

In nessun caso potrà essere superata l'altezza di *ml 4,50*, salvo che per elementi decorativi o simbolici.

ART. 9 - PARCHEGGI

Le aree a parcheggio possono essere realizzate nella loro destinazione urbanistica da intervento privato e/o pubblico e nelle stesse è consentita la realizzazione in precario di volumi di servizio all'uso di tipo pubblico del parcheggio con le seguenti caratteristiche:

- **Indice di utilizzazione fondiaria: in precario, max 0,03 mc/mq;**
- **Rapporto di copertura: max 1% dell'area fondiaria;**
- **Altezza: max 3,50 ml;**
- **Distanza dalla strada: min. 3,00 ml.**

ART. 10 – SUPERFETAZIONI E ACCESSORI DA DEMOLIRE

I volumi indicati nei grafici con questa simbologia sono tollerati salvo specifico provvedimento del Comune indirizzato alla rimozione.

Ogni qualvolta venga presentata domanda o denuncia per attività edilizia di qualunque tipo interessante il suolo o l'edificio di cui le superfetazioni o gli accessori da demolire facciano parte, è obbligatorio prevedere la demolizione come atto propedeutico alle attività edilizie.

ART. 11 – CONSERVAZIONE DEL DECORO URBANO

Tutti gli edifici e manufatti in genere compresi nell'ambito del P. P. devono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati secondo le indicazioni del Piano stesso.

I proprietari degli edifici dovranno, quindi, provvedere alla manutenzione delle decorazioni, finiture, elementi di facciata, infissi, ringhiere, e di ogni altro manufatto esterno, in modo che risultino in ogni momento finiti e ben tenuti.

Qualora lo stato di fatiscenza di un bene visibile dal suolo pubblico sia tale da offendere il decoro civico, il Dirigente del Settore Urbanistica, previo parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare ai proprietari dell'immobile l'esecuzione, entro un congruo termine, delle opere atte al ripristino dello stato di decoro appropriato ai valori ambientali del centro storico.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Dirigente potrà procedere all'esecuzione d'ufficio dei lavori, a spese dei proprietari, secondo le norme di legge in materia, fatte salve le eventuali sanzioni amministrative a carico del trasgressore dell'ordine impartito.

ART. 12 – VALIDITÀ DELLE AUTORIZZAZIONI E DELLE CONCESSIONI GIÀ RILASCIATE

Tutte le concessioni edilizie o i permessi di costruire già rilasciati, nonché gli atti dichiarativi in itinere, alla data di entrata in vigore delle presenti norme mantengono la propria validità legale, fino all'esaurimento della stessa.

Tutti gli elementi di facciata, architettonici, decorativi, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo, con l'entrata in vigore delle presenti norme verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati.

Questi elementi saranno sottoposti a revisione, secondo le prescrizioni dettate dalle presenti norme, ogni qualvolta venga presentata domanda per interventi di manutenzione o restauro di facciata o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione.

ART. 13 – INTERVENTI SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO

Oltre agli interventi di cui all'art. 4, commi 2, 3, 4, 5, 6, sono altresì soggetti a titolo abilitativo gli interventi di sostituzione o integrazione, modificazione o nuova realizzazione riguardanti:

- *intonaci;*
- *tinteggi di facciata;*
- *manti di copertura;*
- *elementi architettonici decorativi;*
- *la sostituzione per parti o il rifacimento totale degli infissi esterni, delle aperture esterne, o delle parti metalliche esistenti quali inferriate, parapetti, canali di gronda, pluviali;*
- *la realizzazione o sistemazione degli impianti tecnologici di facciata quali cavi elettrici, telefonici, le tubazioni del gas, antenne e "paraboliche" televisive e la collocazione di apparecchi per il condizionamento dell'aria;*
- *l'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale quali insegne, tende, targhe, contenitori espositivi e distributivi.*

ART. 14 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE/DENUNCIE ABILITATIVE

In considerazione della valenza del centro storico ed al fine di uniformare la documentazione e l'esame dei progetti, la documentazione da allegare alle domande/denunce abilitative di interventi edilizi, già fissata dal R.E.C. agli artt. 19/20/21, viene integrata con:

- *RILIEVO STATO ATTUALE: piante, prospetti e sezioni di facciata in scala 1:50; il/i prospetto/i interessato dall'intervento deve essere rappresentato fra gli edifici limitrofi (solo porzioni dei prospetti); il rilievo deve indicare i materiali, le tecniche di applicazione e le finiture esistenti, e deve avere per base i fotopiani raddrizzati;*
- *PARTICOLARI COMPOSITIVI: tavole degli elementi architettonici esistenti in facciata secondo le scale più opportune (minimo 1:20); il disegno di tali particolari può essere sostituito da fotografie di dettaglio di formato adeguato;*
- *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: vedute d'insieme delle facciate con almeno una fotografia d'insieme per ciascuna facciata visibile di formato adeguato;*
- *PROPOSTA DI PROGETTO: prospetti e sezioni di facciata in scala 1:50 con l'indicazione dei materiali, delle tecniche di applicazione e di finitura di progetto. La proposta verrà illustrata con opportune simulazioni dell'intervento.*
- *MODELLO CROMATICO: prospetti in scala 1:50 con proposta cromatica dei tinteggi di facciata che verranno poi verificate d'ufficio sulle campionature.*

Interventi interessanti *edifici vincolati* o *edifici di valore architettonico* debbono essere sottoposti all'esame e al parere preventivo della Soprintendenza B.B.A.A.P.P. per la Calabria.

ART. 15 – INTERVENTI DI FACCIATA UNITARI

Gli interventi sulle facciate debbono essere di tipo unitario, debbono, cioè, essere estesi a tutto il fronte (da terra al cornicione/gronda) e comprendere tutti gli interventi di riordino compositivo-decorativo, tecnologico e funzionale, nonché, ove ricorra, la riorganizzazione dell'oggettistica ad uso commerciale e privato.

Non sono ammessi interventi di facciata parziali o incompleti per quanto riguarda finiture e tecniche di realizzazione, così come prescritto nei successivi articoli.

ART. 16 – INTERVENTI DI FACCIATA NON UNITARI

Sono ammessi interventi non unitari nei soli casi di parti omogenee per categorie di opere. A tal fine, le parti omogenee di facciata individuate dalle presenti norme sono le seguenti:

A. Parti omogenee riguardanti le opere di manutenzione della facciata:

A. 1. COPERTURE (art. 17)

A. 2. SUPERFICI DI FACCIATA (art. 18)

A. 3. ELEMENTI DI FINITURA (art. 19)

B. Parti omogenee riguardanti le opere di riordino dell'arredo urbano minore:

B. 1. OGGETTISTICA TECNOLOGICA (art. 20)

B. 2. OGGETTISTICA FUNZIONALE (art. 21)

B. 3. OGGETTISTICA PER LA COMUNICAZIONE (art. 22)

La normativa è divisa per parti omogenee a significare che, per ogni intervento relativo ad una parte omogenea, tutti gli elementi che la compongono devono essere presi in considerazione globalmente.

Per ogni parte omogenea è specificato in quali casi è ammesso intervenire secondo suddivisioni di proprietà o per esigenze particolari.

ART. 17 – COPERTURE (A. 1)

La parte omogenea A.1 – COPERTURE è composta da più elementi:

A.1.1 Manto di copertura

A.1.2 Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

A.1.3 Abbaini e lucernari

A.1.4 Cornicioni e gronde

A.1.5 Canali di gronda e pluviali

A.1.6 Terrazze piane, volumi incongrui, ringhiere

Nel caso di intervento A.1.1, la parte omogenea è da intendersi estesa a tutti gli elementi A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6.

Nel caso di interventi A.1.2 o A.1.3 le parti omogenee possono riguardare le singole proprietà.

Nel caso di interventi A.1.4 o A.1.5 la parte omogenea è intesa per tutto il fronte unitario dell'edificio, con l'obbligo di intervento A.1.4 o A.1.5 non disgiunto.

Gli elementi A.1.6: *terrazze piane, volumi incongrui, ringhiere*, con l'entrata in vigore della presente normativa, *saranno tollerati purchè*, in data antecedente *regolarmente autorizzati*.

Tutti gli elementi di cui ai punti precedenti saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi delle presenti norme, ogni qualvolta venga presentata richiesta o denuncia di intervento di qualsiasi tipo inerente l'edificio; in tal caso saranno oggetto di revisione *tutti gli elementi relativi alle parti omogenee*.

A.1.1 Manto di copertura

Per tutti gli edifici del centro storico il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con i caratteri originari dell'edificio e con la tradizione storica locale.

E' previsto l'impiego esclusivo di tegole in laterizio a coppo, con la disposizione dei coppi composta da filari concavi e convessi alternati.

E' da escludersi l'impiego di tegole di materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché in laterizio, del tipo marsigliese, olandese, o di tegole portoghesi, salvo originaria diversa composizione del manto di copertura. In tal caso, e solo per edifici di documentata data di edificazione antecedente il 1952, idonea documentazione storica può consentire l'adozione di soluzioni alternative, sempre che le stesse siano compatibili con i caratteri storici degli edifici adiacenti e dello stesso fronte.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è prescritta la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti.

E' ammesso l'uso di nuovi coppi, ad integrazione di quelli non recuperabili, purchè in posizione di sottocoppo.

Per tutti gli edifici di particolare pregio storico-architettonico, per i quali è previsto il restauro come categoria possibile di intervento, è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero, salvo diverse disposizioni concordate preventivamente con la Soprintendenza e con gli Uffici comunali competenti.

A.1.2 Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

Nei casi nei quali è possibile documentare un avanzato stato di degrado, è consentita la ricostruzione fedele.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentiti, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e in relazione ad esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali.

Le canne fumarie, in caso di riposizionamento, per quanto è possibile, devono essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' vietato costruire nuove canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; per quelle esistenti, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, si prescrive l'eliminazione con riorganizzazione.

L'eventuale intonaco della canna fumaria deve essere dipinto dello stesso colore della facciata e sono, pertanto, da escludersi canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia a vista e della muratura intonacata.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli; se non protetti da coppì speciali, i torrini esalatori potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato.

Ogni qualvolta venga presentata domanda o denuncia per attività edilizia comunque interessanti il restauro o la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione globale di facciata o della copertura sarà obbligatoria l'eliminazione o il rifacimento con forme e materiali tradizionali dei comignoli e dei torrini incongrui.

A.1.3 Abbaini e lucernari

E' obbligatorio il restauro di tutti gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali.

Per i casi nei quali è documentabile un elevato degrado, è consentita la ricostruzione conservandone le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento degli abbaini esistenti, sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano e purchè non siano in contrasto con le linee compositive ed architettoniche del fabbricato.

Non sono ammessi abbaini di nuova progettazione.

Non sono ammessi lucernari di nuova progettazione.

A.1.4 Cornicioni e gronde

Gli aggetti di gronda, in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costitutivi riferibili a tecniche tradizionali, devono, in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo.

Nei casi documentati di impossibilità di restauro, gli aggetti di gronda possono essere ricostruiti seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati.

E' ammessa la sostituzione parziale con nuovi elementi similari per forma, materiale e colorazione, solo in casi eccezionali che siano debitamente documentati ed autorizzati.

In nessun caso i lati terminali (profili-sezioni) dei cornicioni di gronda e degli sporti in materiale lapideo possono essere dipinti o alterati.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo servendosi di un'apposita sagoma, avente identico profilo a quello esistente.

E' consentita la ricostruzione di raccordi di sporto a gola o con modanature, purchè coerente con le linee compositive ed architettoniche del fabbricato.

Nei casi di nuova costruzione, gli aggetti di gronda saranno realizzati preferibilmente in materiale lapideo del tipo appartenente alla tradizione locale o, in alternativa, con cornice modanata ed intonacata, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

A.1.5 Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame.

E' posto divieto all'uso del materiale plastico e della lamiera zincata verniciata e di ogni altro materiale similare.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare con esclusione di utilizzo di sviluppo diverso (quadrato o rettangolare).

Il posizionamento dovrà essere indicato o correlato alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati alle estremità della facciata, secondo una linea verticale e non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza di aggetti di facciata e di cornici, devono rispettarne l'integrità.

La parte terminale del pluviale dovrà essere in ghisa o, ove possibile, posizionata sotto traccia per m 3,00 e, comunque, raccordata alla fognatura comunale (acque bianche) con la realizzazione di un idoneo pozzetto intercettatore al piede del pluviale.

A.1.6 Terrazze piane, volumi incongrui, ringhiere

In tutto l'ambito del Centro Storico, come perimetrato dal P. P. , sono da privilegiare le soluzioni progettuali volte alla realizzazione dei tetti, anche con eventuali eliminazioni dei terrazzi, riproponendo una copertura a falde inclinate.

Il mantenimento o la realizzazione della terrazza comporta lo studio di inserimento nel contesto con particolare attenzione per le soluzioni adottate per i parapetti e le pavimentazioni.

I terrazzi di copertura che rivestono un valore storico architettonico dovranno essere restaurati.

In caso di realizzazione di nuovi tetti o di modifica di quelli esistenti, in nessun caso potrà derogarsi dai seguenti parametri:

- *pendenza delle falde compresa tra il 30% ed il 45% ;*
- *assenza di volumi esterni alle falde;*
- *falde con andamento continuo prive di interruzioni di sorta;*
- *aperture eventuali a filo (esclusivamente nella falda);*
- *numero delle falde almeno uguale al numero delle strade su cui il fabbricato prospetta.*

E' vietata la realizzazione di nuovi volumi tecnici sporgenti dalle coperture.

Nei casi di interventi unitari o di riordino delle coperture, il progetto deve prevedere l'eliminazione dei volumi incongrui.

E' vietato l'inserimento di ringhiere o parapetti nelle coperture esistenti. Fanno eccezione i soli casi nei quali è dimostrabile che essi costituiscono parte integrante del progetto originario di facciata.

ART. 18 – SUPERFICI DI FACCIATA

La parte omogenea A.2 – SUPERFICI DI FACCIATA è composta da più elementi:

A.2.1 Trattamento delle facciate

A.2.2 Particolari architettonici, decorazioni plastiche

Nel caso di intervento A.2.1, la parte omogenea è da intendersi estesa a tutti gli elementi A.2.2.

Nel caso di singoli interventi A.2.1 o A.2.2 la parte omogenea è estesa a tutto il fronte unitario dell'edificio, indipendentemente dalla suddivisione della proprietà.

Tutti gli interventi saranno indirizzati al consolidamento delle parti esistenti ed all'integrazione delle parti degradate o mancanti.

E' fatto obbligo di conservazione dei segni compositivi di facciata, salvo casi documentati ed approvati nei quali i segni compositivi non siano di valore e non appartengono ai modelli di progetto unitario della facciata.

Gli interventi unitari di facciata dovranno avere cura di recuperare e di evidenziare vecchie targhe ed indicazioni toponomastiche, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti, elementi lapidei ed ogni particolare che costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

Le tecniche impiegate dovranno essere individuate attraverso l'esame dell'esistente e dovranno essere coerenti con le tecniche tradizionali locali.

Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purchè realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

In assenza di apparati decorativi di facciata e documentata tecnicamente l'impossibilità di recuperare gli intonaci esistenti o nei casi di intonaci del tipo plastico, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve prevedere l'impiego di malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce e sabbia).

E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, nonché l'uso di malte a base di calce idraulica artificiale.

Nei casi di rifacimento, integrazioni, manutenzioni e nuovi intonaci, l'intervento deve essere obbligatoriamente esteso a tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via.

Le facciate di nuovi edifici, qualunque tecnica costruttiva e decorativa venga prescelta, dovranno obbligatoriamente dimostrare la coerenza della scelta con le tecniche costruttive locali ed in particolare con gli edifici limitrofi.

Gli intonaci dei prospetti saranno obbligatoriamente tinteggiati, compreso le facciate laterali ed intorno, i prospetti emergenti dalle coperture e le canne fumarie.

La tinteggiatura dovrà essere realizzata attraverso tecniche di stesura non coprenti, o a calce, e con l'utilizzazione di pigmenti e terre naturali o ossidi.

Sono vietate le tinteggiature a base di pitture lavabili, gli spatolati plastici o sintetici; è consentito, compatibilmente con la tipologia della facciata e previa autorizzazione, l'uso di tinteggiature non coprenti a base di silicati, sempre nel rispetto delle indicazioni e delle limitazioni precedenti.

In caso di edifici che non presentino, allo stato, riquadrature cromatiche, previa presentazione di un progetto di facciata unitario, è consentita la realizzazione di fasce intorno alle aperture di finestre e porte.

In generale tutti i progetti, a prescindere dall'intervento da realizzare, che interessino le facciate, di edifici esistenti o da edificare, dovranno contenere uno specifico elaborato relativo alla **Definizione pittorica delle facciate** composto da idonei grafici.

In generale tutti i progetti dovranno prevedere la diversificazione cromatica fra gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bagnato o similari, canali di gronda, pluviali, ecc.).

La stesura dei tinteggi deve permettere la lettura dell'unitarietà di facciata attraverso un'unica colorazione, indipendentemente dalle suddivisioni di proprietà dell'immobile interessato dall'intervento.

E' vietato intonacare o tinteggiare le facciate originariamente realizzate in materiali faccia a vista. Per edifici in origine a faccia a vista, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o deteriorati, dovranno essere realizzati con metodo del cucì e scuci.

Si prescrive l'uso di materiali simili agli originali per dimensione, forma e colore, adoperando nelle connessioni una malta analoga a quella originale.

Tutti gli elementi in materiale lapideo o fittile, costituente l'ornato e la composizione architettonica della facciata, devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista.

Negli interventi di facciata è vietato l'utilizzo di soglie e davanzali in materiale incongruo.

ART. 19 – ELEMENTI DI FINITURA (A.3)

A.3.1 Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere unitari su tutta l'unità di prospetto; in caso di incongruità esistente l'intervento unitario di facciata deve prevedere l'omogeneizzazione degli infissi esterni.

E' vietata la sostituzione di infissi esterni con modifica della tipologia e dei materiali esistenti; ricorrendo la presenza di soluzioni incongrue realizzate nel tempo, esse saranno tollerate fino ad un qualsiasi intervento edilizio proposto sull'edificio e, con esso, dovranno essere ripristinati infissi esterni che per tipologia, per materiali e per colorazioni, rispettino le soluzioni originali.

E' fatto espresso divieto di utilizzo, nella sostituzione di infissi esterni, di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, salvo i casi nei quali sono presenti, documentalmente, nei progetti originali.

E' fatto divieto di utilizzo, in tutto il Centro Storico, di infissi in leghe leggere anodizzate o meno in colorazioni argentate o ramate o similari; è fatta eccezione solo nei casi di documentata presenza nel progetto originale autorizzato.

E' fatto divieto di utilizzo di serramenti con ferramenta montata a vista.

Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

A.3.2 Porte e portoni

I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata originale, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità o di identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Tutte le porte ed i portoni devono essere collocate arretrate rispetto al filo facciata.

Sono vietati i vetri a specchio, le suddivisioni del tipo "all'inglese" ed i vetri colorati.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e dell'integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori; in ogni caso la soluzione deve essere indicata ed autorizzata nei grafici di progetto.

In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Le nuove vetrine dovranno essere di norma arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattone (circa cm 13) e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine cromatica dell'intera facciata.

A.3.3 Elementi in ferro

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine dell'edificio: grate, ringhiere, cancelli, fermo imposta, cancellate, piccoli elementi di arredo. Essi devono, di norma, essere conservati ed è posto divieto alla loro rimozione.

In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori.

ART. 20 - OGGETTISTICA TECNOLOGICA (B.1)

La parte omogenea B.1 - OGGETTISTICA TECNOLOGICA è suddivisa in due tipologie:

B.1.1 Elementi tecnologici pubblici

B.1.2 Elementi tecnologici privati

B.1.1 ELEMENTI TECNOLOGICI PUBBLICI

Gli elementi tecnologici pubblici presenti in facciata sono i seguenti:

B.1.1.a - Cavi elettrici

B.1.1.b - Tubazioni del gas

B.1.1.c - Tubazioni acquedotto

B.1.1.a CAVI ELETTRICI E TELEFONICI

Nel caso di restauro complessivo di facciate è posto obbligo di ordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente riuniti in modo disorganico nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e, nel contempo, fare risaltare il meno possibile alla vista la presenza dei cavi.

Nel caso di nuova costruzione dovrà essere previsto nei grafici progettuali ogni opportuno accorgimento finalizzato all'organicità della collocazione dei cavi nelle facciate.

Per accogliere ed organizzare in facciata tutti i cavi ed i fili degli impianti, dove possibile, si devono creare apposite scanalature interne alle murature o condotti atti allo scopo.

I criteri di riordino e di organizzazione sono i seguenti:

- Realizzazione di condotti sotto traccia atti a raccogliere i cavi;
in alternativa

- Calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie (non necessariamente corrispondenti ai confini di proprietà).

Le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda.

- Percorsi orizzontali posti sotto il manto di coperture, immediatamente al di sopra del canale di gronda.
- I cavi possono porsi al di sopra delle fasce di marcapiano, fasce di gronda o fasce di marcadavanzale, il più possibile arretrati per essere occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

In generale si prescrive, nei casi di interventi su edifici esistenti, la salvaguardia degli elementi decorativi di facciata.

Nel caso di intervento di qualunque tipo da parte degli enti erogatori dei servizi, dovrà essere previsto un riordino dell'area di interesse, ai sensi dei commi precedenti.

B.1.1.b Tubazioni del gas

Le tubazioni del gas, di norma non possono essere installate a vista sulla facciata.

Le tubazioni, per quanto previsto da norme di sicurezza, debbono trovare alloggiamento nelle facciate interne, nascoste alla vista della pubblica via.

In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione, le tubazioni saranno collocate sulla facciata principale. In questo caso, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, nascoste dai canali di gronda.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è ammessa solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di cm 60 dalla quota del piano stradale.

La tubazione deve essere installata in una apposita scanalatura.

Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in luogo diverso dalla facciata prospiciente la pubblica via.

Se ciò non fosse tecnicamente possibile è tollerata l'installazione in facciata in un'apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le indicazioni seguenti:

- gli sportelli dovranno essere in ghisa, colore ferro naturale o colore della facciata;
- su facciate con materiali a faccia a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata.

B.1.1.c Tubazioni acquedotto

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata.

Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio.

Se ciò non fosse possibile, è consentibile l'installazione in facciata in un'apposita nicchia realizzata come prescritto al punto B.1.1.b.

B.1.2 Elementi tecnologici privati

Gli elementi tecnologici privati presenti in facciata sono i seguenti:

B.1.2.a – campanelli, citofoni, videocitofoni

B.1.2.b – cassette postali

B.1.2.c – impianti di condizionamento d'aria

B.1.2.d – antenne e paraboliche televisive

B.1.2.e - corpi illuminanti

E' fatto obbligo di rispettare l'ordito architettonico della facciata nelle operazioni di installazione di impianti tecnologici privati.

Gli interventi saranno così regolamentati:

B.1.2.a Campanelli, citofoni, videocitofoni

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, mai sugli stipiti lapidei.

Se ciò non fosse possibile troveranno collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non coprire ed alterare gli elementi architettonici.

Non sono ammessi singoli campanelli, nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Le apparecchiature sopracitate devono essere collocate a filo della facciata e devono avere dimensioni idonee ma non ridondanti.

E' fatto divieto di utilizzo di apparecchi in alluminio o materiali plastici; nei casi esistenti, qualsivoglia intervento edilizio sull'edificio comporta l'obbligo della sostituzione degli apparecchi incongrui.

B.1.2.b Cassette postali

Le cassette postali non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne d'ingresso dell'unità abitativa.

Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone d'ingresso ma, ciò unicamente quando il portone non sia di interesse storico-artistico.

E' possibile progettare e proporre l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofoni, campanelli e cassetta delle lettere), purchè realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

La proposta deve essere autorizzata.

B.1.2.c Impianti di condizionamento d'aria

E' vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria e qualunque altro apparecchio tecnologico in facciata o sui balconi dei prospetti principali.

L'installazione è tollerata solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando la facciata del fabbricato come valore storico-architettonico lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere all'interno del filo esterno del muro.

Sono vietate sulla facciata principale le prese d'aria per i camini o caldaie, i fori per l'essalazione dei fumi ed i fili della rete televisiva.

B.1.2.d Antenne e paraboliche televisive

Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' consigliabile, quanto possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Le antenne paraboliche non debbono essere installate sulle facciate principali e per esse valgono tutte le altre prescrizioni di cui ai commi precedenti.

Sono consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta.

B.1.2.e Corpi illuminanti

E' fatto divieto di installazione di corpi illuminanti sulle facciate prospicienti la pubblica via, ciò anche per effetto della tutela da inquinamento luminoso.

I corpi illuminanti privati esistenti sono tollerati sino alla prima richiesta di qualsiasi intervento inerente la facciata, dopodiché vi sarà l'obbligo alla rimozione.

ART. 21 – OGGETTISTICA FUNZIONALE (B. 2)

La parte omogenea **B.2 - OGGETTISTICA FUNZIONALE** è suddivisa in due tipologie:

B.2.1 Contenitori espositivi

B.2.2 Contenitori distributivi

B.2.1 CONTENITORI ESPOSITIVI

Si intendono contenitori espositivi le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili.

Per tali contenitori è fatto obbligo di predisporre una composizione unitaria con gli altri elementi costituenti la facciata in modo da uniformare, per ogni facciata le soluzioni.

B.2.2 CONTENITORI DISTRIBUTIVI

Si intendono contenitori distributivi le apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat, ecc.

Per tali contenitori è vietata l'installazione a rilievo sulla facciata.

Potranno essere installate, previo esame del progetto da parte del Comune, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

Nel caso di esercizi commerciali non sarà consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

ART.22 – OGGETTISTICA PER LA COMUNICAZIONE (B. 3)

La parte omogenea **B.3 – OGGETTISTICA PER LA COMUNICAZIONE** è suddivisa in tre tipologie:

B.3.1 Segnaletica stradale

B.3.2 Informazioni e indicazioni

B.3.1 Segnaletica stradale

La segnaletica dovrà essere contenuta nel numero e raccolta per gruppi di informazioni, al fine di ridurre drasticamente il numero dei segnali.

La segnaletica stradale può essere collocata anche in strutture che prevedono altri gruppi di segni urbani.

E' consigliata la realizzazione, per talune informazioni, di oggetti simbolo, realizzati da artisti, artigiani, designer, architetti, in grado di esprimere la memoria storica e la tradizione culturale locale.

B.3.2 Informazioni e indicazioni

Per segnali di informazioni e orientamento si intendono quei messaggi che facilitano l'utilizzo dei servizi cittadini:

- mappe della città, del Centro Storico;
- rete dei servizi pubblici;
- pannelli elettronici o bacheche;
- indicazioni di monumenti, luoghi, strade.

I segnali di informazione, che potranno essere scritti o rappresentati simboli, devono evitare l'eccessiva astrazione e la sovrapposizione dei linguaggi.

I segnali di informazione e di orientamento sui muri rispetteranno le indicazioni di cui alle Regole Generali e dovranno essere posizionati in modo da dirigere l'utente verso una determinata meta indicandogli il percorso più breve e più semplice.

B.3.3 Pubblicità

La pubblicità che è presente nei centri storici e nei luoghi turistici rappresenta uno dei fattori di maggiore rischio di degrado urbano e di banalizzazione dell'immagine pubblica dei luoghi.

Le insegne pubblicitarie non potranno essere del tipo a bandiera; sono ammesse solo le insegne originali a bandiera relative ad esercizi di valore storico, in tal caso le insegne debbono essere restaurate e conservate.

E' vietato l'uso di insegne adesive sugli infissi di facciata.

L'insegna dovrà riportare la corretta informazione circa l'esercizio commerciale.

I colori delle insegne devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata.

Non possono essere usati come materiali quelli riflettenti, laminati metallici o alluminio non verniciati ed il legno chiaro non verniciato.

Negli interventi edilizi di qualsiasi tipo, sarà obbligo, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevedere la collocazione in fase progettuale, possibilmente inserendole entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi e rispettando le seguenti indicazioni:

- altezza libera da terra 2.20 mt (min), sia nei casi di accesso-porta, o di vetrina;
- incasso minimo rispetto al filo esterno del fabbricato: 10 cm.

Soluzioni differenti possono essere valutate in caso di impossibilità di rispetto dei predetti parametri per rispetto alla facciata dell'edificio.

Le targhe che indicano le attività svolte ai piani superiori di un edificio hanno l'esigenza di comparire tutte all'ingresso dell'edificio a cui si riferiscono.

Le targhe dovranno essere raggruppate ed organizzate e ciascuna targa non potrà superare le dimensioni massime di 30x40 cm.

Piccole bacheche incassate nel muro della facciata possono essere installate da enti di pubblica utilità, alberghi, ristoranti, pensioni ed esercizi pubblici, purchè la dimensione non risulti superiore a cm 40x60.

Le targhe toponomastiche dovranno essere realizzate in lastre di pietra locale con gli angoli sagomati di forma concava.

Saranno filettate lungo il perimetro e saranno incise con lettere a stampatello in nero.

I numeri civici dovranno essere realizzati in tavoletta di pietra locale con le cifre incise e colorate in nero e dovranno avere i bordi squadrati.

E' vietato posizionare i numeri civici sugli stipiti di porte e portoni.

Tende

Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: informazioni, segnaletica, ecc.

Il posizionamento e la scelta cromatica-progettuale delle tende è sottoposta a verifica preventiva comunale.

Le tende posizionate in negozi, attività commerciali, turistiche, ecc. , prospicienti vie e spazi pubblici non possono in nessun caso superare la distanza di mt 1.00 dal ciglio del marciapiede e, comunque, non oltre mt 1.30 dal fabbricato e non dovranno nascondere gli elementi architettonici del fabbricato.

I materiali e le colorazioni delle tende dovranno essere sottoposte al parere degli Uffici Comunali e dovranno rispettare l'impianto cromatico complessivo della facciata.

Autorizzazioni per l'installazione di tende

Le tende collocate in edifici che presentano più negozi dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiali.

Per l'installazione di tende che prospettano su vie e spazi pubblici dovrà essere richiesta un'autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 21 del vigente R.E. , in base ad un idoneo progetto di facciata che interessi l'intero fabbricato unitariamente e che indichi le caratteristiche e le tecnologie adottate, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 22 e seguenti del R.E. vigente.

Negli spazi pubblici, ove lo spazio lo consenta, potrà essere consentita l'installazione di tende o ombrelloni stagionali per gli esercizi pubblici che lo richiedano previa la presentazione di un progetto unitario.

Il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, colore e materiale all'immagine del luogo in cui verranno collocati.

B.3.3 Pubblicità

Regole generali

Per tutte le categorie di cui al presente articolo valgono le seguenti norme.

Nel caso di nuova costruzione o di intervento complessivo di facciata il progetto deve contemplare in modo specifico il riordino di tutti gli elementi per la comunicazione.

Nel caso di intervento parziale di facciata in cui si preveda solamente la sistemazione degli elementi per la comunicazione, dovrà essere salvaguardata e resa fruibile la lettura delle caratteristiche architettoniche-decorative dell'edificio.

Al fine da rendere fruibili tutte segnalazioni/informazioni, dovranno essere osservati i seguenti criteri di gerarchizzazione degli spazi in funzione dei quali distribuire i segni cittadini:

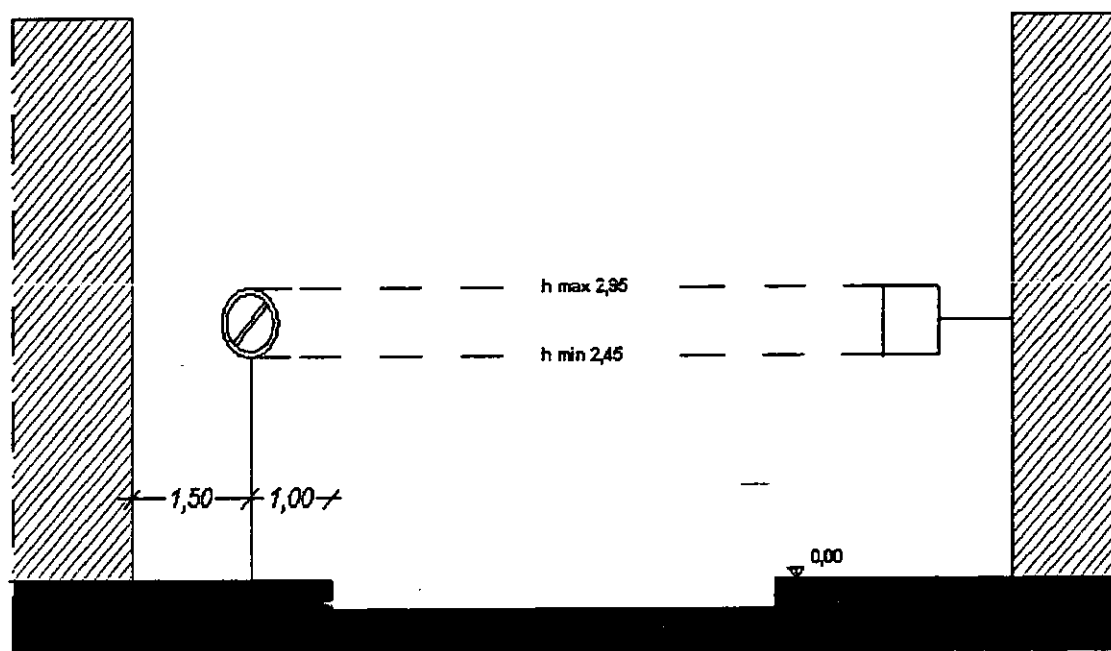
		2.95
SEGNALETICA		2.45
INSEGNE		2.00
INFORMAZIONI		1.30
INDICAZIONI DI ORIENTAMENTO		0.00

Verranno rispettati i seguenti parametri:

- Segnaletica stradale (a muro) h min 245 h max 295
- Indicazioni di orientamento (a muro) h min 245 h max 295
h min 130 h max 200
- Informazioni (a muro) h min 130 h max 200
- Pubblicità a più livelli insegne negozi (a muro) h min 200

Per il collocamento di qualsiasi tipologia di segno a bandiera, del tipo consentito, è prevista un'altezza da terra di mt 2.45.

In ogni caso debbono essere rispettate le indicazioni sotto graficizzate:



Ove per la dimensione del marciapiede non sia possibile rispettare le indicazioni sopra riportate per il posizionamento di segnaletica su palo, sarà necessario ricorrere ad altro tipo di supporto compatibile con il luogo.

ART. 23 – DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente Variante Generale al P.R.G., vengono selezionate, come destinazioni d'uso consentite nell'area perimetrata dal P.P., le destinazioni d'uso di cui alla seguente tabella:

DESTINAZIONE DIREZIONALE:

- a) uffici privati e studi professionali;
- b) servizi pubblici di interesse comune;
- c) servizi pubblici di interesse urbano;
- d) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.);
- e) attività amministrative di servizio (banche, agenzie immobiliari, di viaggio, di pratiche, ecc.);

DESTINAZIONE COMMERCIALE:

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.);

DESTINAZIONE TURISTICA:

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto;
- b) attrezzature turistico-ricettive complementari;

Il numero di posti letto fissato in max 50 può avere deroga solo nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica ricompresi nell'elenco selezionato dal P. P.

ART. 24 – GRADO DI FLESSIBILITÀ' DELLE NORME

In presenza di interventi di qualunque tipo che rivestano particolare interesse dal punto di vista della forma, dello stile e dell'accuratezza dello studio di inquadramento architettonico, previo parere motivato della Commissione Edilizia e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per la Calabria, potranno essere autorizzate soluzioni che si discostano dalle prescrizioni e dai principi sopra riportati.

In tal caso, verrà obbligatoriamente acquisito il parere del Consiglio Comunale.

