

COMUNE DI FRAZZANO'  
(PROVINCIA DI MESSINA)



PIANO REGOLATORE GENERALE  
(art. 2 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni)

DATA	AGGIORNAMENTO	SCALA	n° TAVOLA <b>E</b>
------	---------------	-------	-----------------------

PROGETTISTA  DOTT. ARCH. SERGIO LA SPINA	GRUPPO DI LAVORO REDAZIONE DEL P.R.G. arch. Sergio La Spina (capogruppo) arch. Fabrizio Ciappina, arch. Giuseppe Fugazzotto, arch. Gaetano Scarcella (collaboratori) V.A.S. arch. Giuseppe Faranna GEOLOGIA dott. Geol. Salvo Puccio STUDIO AGRONOMO FORESTALE dott. For. Antonino La Mantia dott. Agr. Stefano Salvo
--	---

ELABORATO PROGETTUALE  <b>PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO CENTRO STORICO - QUARTIERE SAN LORENZO</b>  NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
---

VISTI ED APPROVAZIONI
-----------------------

**COMUNE DI FRAZZANO'**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO CENTRO STORICO**

**INDICE**

Titolo 1 – NORME GENERALI

- Art. 1 - Finalità del Piano Particolareggiato Esecutivo
- Art. 2 - Elaborati del P.P.E.

Titolo 2 - ATTUAZIONE DEL P.P.E.

**Capitolo 1 - Unità Edilizie**

- Art. 3 - Modalità di attuazione
- Art. 4 - Fabbricati ed aree soggetti a regime di esproprio
- Art. 5 - Aree urbane di intervento

**Capitolo 2 - Modalità di intervento**

- Art. 6 - Generalità
- Art. 7 - Manutenzione ordinaria (M.O.)
- Art. 8 - Manutenzione straordinaria (M.S.)
- Art. 9 - Restauro scientifico (R.S.)
- Art.10 - Restauro e risanamento conservativo (R.C.)
- Art.11 - Conservazione tipologica (C.T.)
- Art.12 - Ristrutturazione edilizia semplice (R.E.)
- Art.13 - Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T1)
- Art.14 - Trasformazione e modifica di destinazione d'uso (T2)
- Art.15 - Demolizione senza ricostruzione (T3)
- Art.16 - Volumi pensili (T4)

**Capitolo 3 - Destinazioni d'uso**

- Art.17 - Generalità

**Capitolo 4 - Tipologie edilizie ed interventi consentiti**

- Art.18 - Generalità
- Art.19 - Edifici speciali religiosi
- Art.20 - Edifici privati di valore architettonico
- Art.21 - Edifici privati di valore ambientale
- Art.22 - Edifici privati di nessun pregio
- Art.23 - Disciplina volumi pensili e/o superfetazioni
- Art.24 - Disciplina delle aree identificate come "crollo"

**Capitolo 5 - Prescrizioni sui materiali e le tecniche da usare negli interventi edilizi**

SETTORE PUBBLICO

- Art.25 - Generalità
- Art.26 - Pavimentazioni stradali
- Art.27 - Illuminazione
- Art.28 - Verde
- Art.29 - Arredo (fontane, panchine, porte urbane)
- Art.30 - Segnaletica stradale e d'indicazione
- Art.31 - Impianti tecnici (Luce, acqua, gas, telefonia)

SETTORE PRIVATO E PUBBLICO

- Art.32 - Coperture
- Art.33 - Facciate esterne
- Art.34 - Pubblicità

Art.35 - Pavimentazioni

Art.36 - Impianti ricezione TV \_ Impianti climatizzazione \_ pannelli solari e/o  
Fotovoltaici di copertura

**Capitolo 6 - Destinazioni non compatibili nel centro storico**

Art.37 - Destinazioni non compatibili nel centro storico

## **Titolo 1** NORME GENERALI

### **Art.1**

#### Finalità del Piano Particolareggiato Esecutivo

La presente normativa disciplina gli interventi edilizi all'interno del perimetro del Centro Storico (Zona A) indicato nella tav. n° 01 e assoggettato a Piano Particolareggiato ai sensi del art.13 della Legge 1150/1942, e dalle Lr n.71/78, e n. 15/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi sono tesi al recupero ed alla riqualificazione dell'edificato e si propongono come obiettivi principali:

- a) il ripristino ed il miglioramento delle condizioni di qualità ambientale all'interno dell'area del Centro Storico;
- b) la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, ambientali e di testimonianza storica degli edifici;
- c) il riequilibrio delle utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli edifici;
- d) la dotazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico e collettivo;
- e) la valorizzazione del tessuto sociale, residenziale e produttivo;

### **Art.2**

#### Elaborati del P.P.E.

Il presente P.P.E. è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 \_ Area interessata dal piano (cartografia) 1:1000

#### **A - Relazione generale**

#### **B - Rilievi con mappatura dello stato di conservazione e destinazione d'uso degli edifici**

- Tav. B1 \_ planimetria generale edifici
- Tav. B2 \_ consistenza edilizia
- Tav. B3 \_ destinazione d'uso piano terra
- Tav. B4 \_ destinazione d'uso piani superiori
- Tav. B5 \_ stato di conservazione degli edifici
- Tav. B6 \_ proprietà comunale e pubblica
- Tav. B7 \_ livello utilizzo del patrimonio edilizio
- Tav. B8 \_ pavimentazione
- Tav. B9 \_ Livello qualitativo delle unità edilizie
- Tav. B10 \_ Edifici gravati da vincolo preordinato di esproprio

#### **C - Rilievi con mappatura dello stato di conservazione degli spazi pubblici**

- Tav. C1 \_ viabilità, verde privato, parcheggi e spazi di relazione

#### **D - Progetto**

- Tav. D1 \_ progetto - interventi programmati
- Tav. D2 \_ abaco dei principali elementi di arredo

#### **E - NTA**

#### **F - Schede censimento delle unità edilizie**

#### **G - Piano Particolareggiato di Esproprio**

**Titolo 2**  
ATTUAZIONE DEL P.P.E.

**CAPITOLO 1**  
Unità Edilizie

**Art.3**  
Modalità di attuazione

Le trasformazioni edilizie previste dal P.P.E. si attuano attraverso Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.), mediante i titoli abilitativi di cui al D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16 del 2016 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito elencati.

Gli interventi sugli spazi pubblici sono realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, oppure, se all'interno di ambiti privati, dalla ditta autorizzata all'intervento, potranno essere realizzati anche da privati secondo le modalità definite dall'art. 24 delle NTA Generali del PRG.

Gli interventi dovranno essere realizzati con riferimento e in conformità a quanto indicato negli elaborati normativi del presente P.P.E.

**Art.4**  
Fabbricati ed aree soggetti a regime di esproprio

Nel Piano sono contemplati, secondo quanto indicato nella Tav. B\_ 10, fabbricati ed aree soggetti a regime di esproprio per pubblica utilità. I fabbricati sui quali grava tale regime, sono stati individuati tra quelli crollati e/o in stato di abbandono, con l'obiettivo di essere motore propulsivo per l'avvio di un processo di rigenerazione urbana del centro storico. Tali proprietà, recuperate e riqualificate secondo quanto stabilito e normato dal seguente P.P.E. avranno una destinazione d'uso legata esclusivamente alla residenza ad attività turistico ricettiva o ad esse connessa, come stabilito dal Capitolo IV art. 30 delle NTA generali e potranno usufruire della premialità urbanistica definita dal piano ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA generali. Le ditte proprietarie, degli immobili soggetti a regime di esproprio, hanno comunque la facoltà di avviare essi stessi, entro i due anni successivi dall'adozione del piano, i processi di recupero dei fabbricati e delle aree facendo di fatto decadere il vincolo di esproprio imposto dal Piano ad opera del Comune.

**Art.5**  
Aree urbane di intervento

Le aree urbane di intervento, così come individuate nella *tavola 01*, non costituiscono unità minime di intervento. Le aree urbane di intervento rappresentano un insieme di unità edilizie che, per tipologia, stato di conservazione e valori architettonici risultano omogenee tra di loro.

Tali aree indicano pertanto una sottozona omogenea, all'interno della quale è consentito intervenire in conformità a quanto stabilito dalla relativa "categoria di intervento", di cui alla tavola D1.

**CAPITOLO 2**  
Modalità di intervento

**Art.6**  
Generalità

Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della legge, n. 457/78 e nell'art. 3 del DPR 380/2001, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.

Essi sono classificati sia in relazione alla natura dell'intervento, che in relazione al campo di applicazione, secondo il seguente elenco:

*Interventi di manutenzione:*

Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture e rifiniture esterne o interne, estese a qualunque campo, senza modificarne l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso.

Questi interventi sono ammessi per tutte le categorie di edifici e comprendono:

- manutenzione ordinaria (M.O. \_ art.7);
- manutenzione straordinaria (M.S. \_ art.8).

*Interventi su parti di unità edilizie (unità immobiliare):*

Gli interventi su parti di unità edilizie riguardano singoli corpi di fabbrica dotati di autonomia funzionale, oppure singoli alloggi, facenti parte di un'unità edilizia più ampia. Essi comprendono:

- restauro scientifico (R.S. \_ art. 9)
- restauro e risanamento conservativo (R.C. \_ art.10);
- conservazione tipologica (C.T. \_ art.11)
- ristrutturazione edilizia semplice (R.E. \_ art.12);
- opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T1 \_art.13);
- trasformazione e modifica di destinazione d'uso (T2 \_ art.14);
- demolizione senza ricostruzione (T3 \_ art.15);
- volumi pensili (T4 \_ art.16).

### **Art.7**

#### Manutenzione ordinaria (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono in alcun modo comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici, decorativi e strutturali degli edifici.

In particolare, si qualificano come opere di manutenzione ordinaria:

- la pulitura esterna e la ripresa parziale o totale degli intonaci purché fatti con calce e grassello di calce nella proporzione non inferiore del 55-60%, sabbia fine di fiume, derivati da caseina - o similari - come aggrappante;
- la riparazione, sostituzione o tinteggiatura o rifacimento integrale degli infissi esterni, recinzioni o manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificare le tipologie e i materiali, le tinte e le tecnologie originali, ovvero utilizzando solo infissi in legno;
- la riparazione e ammodernamento degli impianti e dei servizi igienici e tecnologici purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di altri locali;
- la sostituzione di tetti, manti di copertura, grondaie e la riparazione di canne fumarie purché avvengano utilizzando i sistemi tradizionali evitando in ogni caso materiale plastico o altro materiale non conforme alla storia e ai caratteri materici e morfologici di ogni singola componente sottoposta a manutenzione;
- il rifacimento degli intonaci, degli infissi compresa la loro tinteggiatura e la sostituzione di pavimenti interni, purché non si tratti di elementi di antica fattura e pregio, per la rimozione dei quali è necessaria apposita Autorizzazione Comunale, su richiesta motivata e documentata.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), si applica la disciplina di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001, ovvero gli stessi si possono realizzare previa "comunicazione di inizio lavori", correlata di quanto richiesto dal succitato art. 6, così come sostituito dall'art. 5 della legge 73/2010.

Per gli interventi su edifici vincolati ai sensi D.LGS. 42/2004 e comunque di pregio, per i quali sono previste le categorie di intervento: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, la comunicazione deve essere accompagnata da una relazione asseverata di un tecnico abilitato.

### **Art.8**

#### Manutenzione straordinaria (M.S.)

Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

Rientrano tra tali interventi le seguenti opere strutturali:

- il rifacimento parziale o totale delle coperture dissestate, anche con materiali e tecnologie diversi da quelli preesistenti;
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) ripetendo il disegno, la forma e le tecniche storiche con materiali della tradizione;

- il rifacimento parziale o totale dei solai dissestati, anche con materiali e tecniche diversi da quelli preesistenti, eseguito senza alcuna alterazione della quota di imposta;
- il risanamento delle lesioni murarie che non comportino opere consistenti di demolizione, ivi compreso l’inserimento di catene e tiranti metallici;
- il risanamento ed il consolidamento delle murature esistenti mediante sarciture, stuccature e iniezioni cementizie.

Sono inoltre interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, anche eseguite con materiali, caratteri e colori diversi da quelli preesistenti:

- rifacimento totale di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento di sistemazioni esterne;
- rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti esterni;
- rifacimento del manto di copertura;
- rifacimento o installazione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e/o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore e montacarichi;
- rifacimento di impianti igienico-sanitari;
- rifacimento o installazione di impianti elettrici;
- installazione di impianti igienico-sanitari mancanti ricavati nell’ambito del volume dell’unità immobiliare;
- rifacimento con gli stessi materiali, degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.

In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria (MS), si applica la disciplina di cui all’art. 6 del D.P.R. 380/2001, ovvero gli stessi si possono realizzare previa “comunicazione di inizio lavori”, correlata di quanto richiesto dal succitato art. 6, così come sostituito dall’art. 5 della legge 73/2010.

Per gli interventi su edifici vincolati ai sensi D.LGS. 42/2004 e comunque di pregio, per i quali sono previste le categorie di intervento: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo la comunicazione deve essere accompagnata da una relazione asseverata di un tecnico abilitato.

### **Art.9**

Restauro scientifico (R.S.)  
Chiese e Immobili di notevole valore

Riguarda gli edifici da conservare integralmente nel loro stato o da modificare soltanto con i metodi del restauro dei monumenti. Tali edifici si definiscono nell’aggregato urbano della città antica quali episodi emergenti caratterizzati da preminenti valori storico artistici-architettonici.

Nel rispetto delle loro caratteristiche strutturali specifiche e distributive, la destinazione d’uso sarà quella originaria (chiese, conventi, ecc.) nonché di “contenitori” atti a rappresentare, nell’insieme della città, “la memoria storica” con destinazione pubblica (mura, bastioni, torri), nel quadro della riqualificazione delle attrezzature pubbliche di uso collettivo della città.

Gli interventi di restauro scientifico sono soggetti a D.I.A. o S.C.I.A. (di cui al D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16 del 2016), previa autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell’art. 8 D.Lgs. 42/2004.

E’ comunque salva la facoltà dell’interessato di chiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell’edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell’impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario o agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A corredo dei progetti di intervento, oltre ai pareri e nulla osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:

- il rilievo fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico-critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

### **Art.10**

#### Restauro e risanamento conservativo (R.C.)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo "A" riguardano le unità edilizie e gli immobili il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio originario e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso il ripristino dei valori tipologici, stilistici e architettonici dell'impianto originario;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- il consolidamento con possibilità di sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - a) murature portanti sia interne che esterne;
  - b) solai e volte;
  - c) scale, se riconducibili all'impianto originario "tipico";
  - d) tetto, per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (per le superfetazioni resta fermo quanto disposto dal succitato art. 16);
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Ove non esplicitamente indicato dagli elaborati cartografici del P.R.G. e della disciplina particolareggiata, negli interventi di restauro e risanamento conservativo l'applicazione della categoria R.A. o R.B. è lasciata alla discrezione del progettista, ferma restando comunque la facoltà dell'Organo comunale competente di imporre la categoria più restrittiva.

A corredo dei progetti di intervento, oltre ai pareri e nulla osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:

- il rilievo fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico-critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a D.I.A. o S.C.I.A. (di cui al D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16 del 2016), previa autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo.

### **Art.11**

#### Conservazione tipologica (C.T.)

Gli interventi di conservazione tipologica comprendono:

- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime di igiene;
- l'apertura di lucernai a giorno o vetrate di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare in proiezione orizzontale la superficie di mq 1,40.

Negli interventi di conservazione tipologica non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, dell'apertura originali delle porte e finestre. Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni ed interni, la posizione dei collegamenti verticali esistenti, anche se per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe, la posizione di collegamenti orizzontali (atri, passaggi) compresi fra muri portanti.

Gli interventi di conservazione tipologica sono soggetti a D.I.A. o S.C.I.A. (di cui al D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16 del 2016), previa autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo.

## **Art.12**

### Ristrutturazione edilizia semplice (R.E.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere a carattere migliorativo che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente con l'obiettivo di perseguire un risultato di maggior qualità costruttiva, funzionale ed architettonica. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Essi possono essere di tre tipi:

- **R.E. 1:** interventi che prevedono opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che siano alterati i volumi, con modifiche parziali agli elementi verticali e orizzontali, strutturali e non, con possibili recuperi in termini di superficie all'interno delle volumetrie esistenti (sottotetti, doppi volumi, ecc.) in conformità ai parametri igienici e dimensionali, nel pieno rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici;
- **R.E. 2:** interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale interna dell'intero edificio con modifiche anche consistenti alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie senza aumento della volumetria globale preesistente, fermo restando i caratteri tipologici degli edifici.
- **R.E. 3:** interventi che prevedono la ristrutturazione totale dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, senza aumento della volumetria globale, volti anche alla riqualificazione architettonica e decorativa degli edifici, compresa l'apertura di nuove finestre e aperture esterne.

A tal fine è consentita, ad insindacabile giudizio dell'Organo comunale competente, la completa riprogettazione degli organismi edilizi privi di valore fino ad arrivare al loro completo recupero anche attraverso demolizione e ricostruzione con mantenimento di sagoma e cubatura, o larghe sostituzioni degli elementi strutturali fatiscenti o in cattivo e mediocre stato di conservazione, il ridisegno delle piante e dei prospetti, il riposizionamento dei solai e dei collegamenti verticali con possibilità di proporre piccoli ampliamenti e sopraelevazioni necessari per il ricompattamento delle superfici edificate, per il recupero di sottotetti già parzialmente abitabili, per l'adeguamento dell'altezza dei locali abitabili ai minimi di R.E. o alle prescrizioni impartite dai competenti uffici dell' A.U.S.L., fermo restando comunque il rispetto degli allineamenti esistenti sulle cortine edificate dei centri storici che prospettano su strade e su spazi pubblici.

I progetti di intervento dovranno sempre essere corredati dal rilievo dello stato di fatto e delle altezze degli edifici confinanti ed in caso di edifici classificati in tutto o in parte di valore ambientale dovranno essere supportati anche da relazione storico - critica e da relazione illustrativa atta a giustificare sotto il profilo metodologico e culturale le scelte progettuali.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia semplice (R.E.), sono soggetti a permesso di costruire (art.10 del D.P.R. 380/2001), previa autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

## **Art.13**

### Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T1)

Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T1 quegli interventi che:

- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
- non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
- non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
- non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
- non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardano immobili sottoposti a vincolo di tutela.

Gli interventi T2 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

Per le opere interne di adeguamento igienico - funzionale (T1), si applica la disciplina di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001, ovvero le stesse si possono realizzare previa "comunicazione di inizio lavori", correlata di quanto richiesto dal succitato art. 6, così come sostituito dall'art. 5 della legge 73/2010.

Per gli interventi su edifici vincolati ai sensi D.LGS. 42/2004 e comunque di pregio, per i quali sono previste le categorie di intervento: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo la comunicazione deve essere accompagnata da una relazione asseverata di un tecnico abilitato.

#### **Art.14**

##### Trasformazione e modifica di destinazione d'uso (T2)

Sono interventi di cambio della destinazione d'uso T2 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che, anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie, ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

Per gli interventi **T2** si danno due casi:

- **T2a:** cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare. In tal caso si rende necessario reperire gli standard minimi di parcheggio, nella misura stabilita dalla legge, in funzione della nuova destinazione d'uso. Dove sia impossibile reperire tali standard su aree private, si potrà procedere alla monetizzazione delle aree a parcheggio, nella misura stabilita dall'amministrazione comunale.

- **T2b:** cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

#### **Art.15**

##### Demolizione senza ricostruzione (T3)

All'intervento di demolizione senza ricostruzione sono assoggettate le superfetazioni precarie in contrasto con l'ambiente o tali da pregiudicare la corretta fruibilità degli spazi urbani, fermo restando quanto stabilito dal successivo articolo 16.

Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edilizi e dei manufatti incongrui al tessuto urbanistico e/o architettonico e l'esecuzione dei lavori necessari per recuperare il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale, funzionale.

All'intervento di demolizione senza ricostruzione sono assoggettati tutti quegli edifici già crollati e ricadenti nelle carte del PAI in area R4, secondo quanto già stabilito dall'art. 9 della circolare della Regione Sicilia 16 luglio 2007.

#### **Art.16**

##### Volumi pensili (T4)

Per quanto riguarda i bagni pensili o altri volumi a questi assimilabili, è consentito procedere ad una ricomposizione architettonica, che prevede in primo luogo la loro semplificazione volumetrica, unificando tra loro quelli adiacenti sia

in orizzontale che in verticale e dotandoli di una copertura analoga a quella del tetto dell'edificio, con la quale questa forma continuità nel caso di volumi posti all'ultimo piano.

Quando è possibile accedere a detti volumi direttamente dall'interno, dovrà essere eliminato in tutto o in parte il ballatoio esterno, sistemando con un ringhierino a filo facciata la porta finestra.

I volumi possono essere dotati di apertura per aria e luce, purché di piccole dimensioni e di forma preferibilmente quadrata, senza persiane né sportelli esterni. Il volume può, ma non necessariamente, distinguersi dalla facciata sottostante mediante una finitura leggermente diversa dall'intonaco, meglio se di granulometria un poco meno fine. Così come, sempre rispetto alla facciata, il colore può essere sottotono. Tutto questo solo quando il volume non riesce ad integrarsi del tutto con il volume sottostante, quando cioè manchi la continuità con la copertura o con il piede dell'edificio, oppure in situazioni d'angolo quando manchi l'allineamento con la facciata laterale.

Il volume deve essere reso coerente, anche dal punto di vista strutturale, con il linguaggio edilizio tradizionale, mediante sostegni a mensola in ferro o in pietra. In questo secondo caso le pietre possono essere raccordate tra loro con una struttura voltata.

Nel caso in cui la proiezione del volume pensile ricade su un'area privata e/o corte interna, è consentito prolungare fino a terra tale corpo, creando in tal modo un nuovo locale accessorio.

## CAPITOLO 3

Normativa di attuazione Sottozona e Destinazioni d'uso compatibili

### Art.17

Normativa di attuazione della sottozona A1 (quartiere *San Lorenzo*)

Generalità

In funzione della conformazione morfologica e dell'evoluzione storico-urbanistico del centro storico di Frazzanò, il P.P.E. approfondisce una parte, corrispondente all'antico tessuto urbano denominato "Quartiere San Lorenzo", come evidenziato dalla Tav. 01.

- Sottozona A1 \_ centro storico "Quartiere San Lorenzo";

Le categorie di intervento individuate e disciplinate dalle presenti norme, sono valide per la sopracitata sottozona. Le attrezzature civili, religiose, collettive esistenti sono confermate dagli elaborati di P.P.E..

L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, in quanto ogni unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza.

Le attività non residenziali possono interessare solo quegli edifici o parti di edifici la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili, privilegiando comunque l'utilizzo dei piani terra.

L'uso residenziale è ammesso per tutti i tipi edilizi.

Le attività commerciali ammesse sono quelle di vicinato purché non comportino pregiudizio al decoro del centro storico; è in ogni caso esclusa la media distribuzione. I requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.

Le attività artigianali ammesse sono quelle di modeste dimensioni, il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante. Sono quindi incompatibili e pertanto non consentite tutte quelle attività artigianali che non siano conformi a quanto sopra, quali ad esempio meccanici, carrozzerie, sfascia carrozze e demolizioni di auto, magazzini per l'edilizia, etc....

Il Comune, con proprio provvedimento motivato, può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altre cause, possano pregiudicare l'equilibrio urbanistico del centro storico.

La localizzazione di dette attrezzature dovrà prospettare su spazi aperti, per assicurare la salubrità dei locali.

#### Sottozona A1 normativa e destinazioni d'uso:

All'interno della sottozona A1, le categorie di intervento consentite per ogni edificio sono individuate nella tavola D1 e disciplinate con le presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite, quindi compatibili con la struttura urbana dell'antico borgo di Frazzanò, sottozona A1 e con le relative tipologie edilizie sono:

- residenziali;
- culturali, religiose - devozionali, scolastici e sociali;
- commerciali di vicinato (con esclusione di lavorazioni che comportano l'utilizzo di sostanze nocive e pericolose per la salute);
- burocratico - amministrativi;

- ricettivi e di ristoro;
- servizi di uso pubblico;
- servizi e terziari in genere e di rappresentanza;
- modeste attività artigianali (con esclusione di lavorazioni che comportano l'utilizzo di sostanze nocive e pericolose per la salute);
- attività di promozione e valorizzazione turistico – ambientale;

Sono espressamente escluse nella sottozona A1 le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- depositi di materiali per l'edilizia;
- depositi industriali e di materiali pericolosi;
- carrozzerie, meccanici, elettrauto, sfascia carrozze, gommisti.

L'elenco suddetto non deve ritenersi esaustivo, ovvero il Comune, con proprio provvedimento motivato, può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altre cause che possano danneggiare l'equilibrio storico – urbanistico e paesaggistico del centro storico.

Le aree libere, individuate dal Piano e classificate come "Verde privato o corte interna ...." devono essere mantenute prive di qualsiasi tipo di edificazione e ove presenti, è prescritta la conservazione delle antiche pavimentazioni. Nelle aree a verde è consentita solo la valorizzazione della componente arboreo – vegetazionale e la nuova piantumazione di piante e alberi di tipo locale, nonché la coltivazione ad orto.

### **Parcheggi e viabilità di progetto:**

Il Piano particolareggiato non individua nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, di cui attualmente sono poste all'esterno del perimetro della sottozona "A1", così come individuato dal vigente PRG. Lo scopo del P.P.E. è quello di trasformare, progressivamente, il nucleo antico del quartiere San Lorenzo in un ambito esclusivamente pedonale. Pertanto il P.P.E. non prevede di ampliare la dotazione di parcheggi pubblici all'interno del perimetro dell'area individuata.

## **CAPITOLO 4**

Tipologie edilizie ed interventi consentiti

### **Art.18**

Generalità

Le unità edilizie individuate dal P.P. sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

La tipologia edilizia rappresenta la cultura materiale di una comunità in quanto manifesta il suo modo di abitare un determinato luogo.

Le tipologie rappresentano quindi l'evoluzione urbana e abitativa del centro storico di Frazzanò.

L'analisi tipologica ha evidenziato costanti di tipo (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti ogni tipologia edilizia) e varianti sistematiche (modi di accrescimento e di ammodernamento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare schematicamente per tutti gli edifici costruiti le seguenti tipologie:

- Edifici speciali religiosi;
- Edifici privati di valore architettonico
- Edifici privati di valore ambientale
- Edifici privati di nessun pregio

Il PP tende a salvaguardare l'originaria conformazione tipologica.

### **Art.19**

Edifici speciali religiosi (interventi consentiti)

Gli edifici speciali religiosi sono individuati con la campitura di colore grigio come riportato nella tav. D1 del P.P.E.

All'interno dell'area perimetrata del P.P.E. l'unico edificio religioso presente è rappresentato dalla Chiesa di San Lorenzo, da cui prende il nome l'omonimo quartiere.

Le modalità di intervento ammesse sono:

- Manutenzione ordinaria (M.O.) art. 7;
- Manutenzione straordinaria (M.S.) art. 8;
- Restauro scientifico (R.S.) art. 9
- Restauro e risanamento conservativo (R.C.) art. 10 \_ consentito solo per annessi (sacrestie, oratori, etc.);
- Opere interne di adeguamento igienico\_funzionale art. 13 \_ consentito solo per annessi (sacrestie, oratori, etc.) .
- Trasformazione e modifica di destinazioni d'uso (T2) art. 14 \_ consentita nei soli casi in cui l'edificio abbia già perso l'uso religioso (sconsacrato) e comunque entro i limiti sopra stabiliti.

### **Art.20**

#### Edifici privati di valore architettonico (interventi consentiti)

Gli edifici privati di valore architettonico sono rappresentati con il *colore "celeste"* nella tav. B9 del P.P.E. Sono gli edifici che riproducono in scala minore il modello descritto nell'articolo precedente.

Le modalità di intervento ammesse sono:

- Manutenzione ordinaria (M.O.) art. 7;
- Manutenzione straordinaria (M.S.) art. 8;
- Restauro scientifico (R.S.) art. 9;
- Restauro e risanamento conservativo di tipo (R.C.) art. 10;
- Conservazione tipologica (C.T.) art. 11;
- Opere interne di adeguamento igienico\_funzionale (T1) art. 13;
- Trasformazione e modifica di destinazioni d'uso (T2) art. 14.

La destinazione d'uso ottimale è quella originaria, di abitazione unifamiliare o plurifamiliare, cioè quella di residenza che può essere suddivisa anche in più alloggi. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti. Sono inoltre ammesse, sempre al piano terra nuove attività commerciali, attività artigianali (compatibili) e laboratori, purché non alterino l'impianto tipologico.

Sono ammesse attività di tipo direzionale esclusivamente al piano terra e al primo piano degli edifici.

Sono ammesse anche attività legate alla ricettività turistica, micro strutture alberghiere, albergo diffuso, bed and breakfast e similari.

### **Art.21**

#### Edifici privati di valore ambientale (interventi consentiti)

Gli edifici privati di valore ambientale sono individuati con il *colore "viola"* nella tav. B9 del P.P.E.

Vengono definiti di valore ambientale gli edifici che, pur non presentando elementi di interesse né dal punto di vista architettonico né sotto l'aspetto storico, si inseriscono nel tessuto dell'antico borgo e non contengono elementi di attrito con gli stilemi degli organismi storici circostanti.

Le modalità di intervento ammesse sono:

- Manutenzione ordinaria (M.O.) art. 7;
- Manutenzione straordinaria (M.S.) art. 8;
- Restauro e risanamento conservativo (R.C.) art. 10;
- Ristrutturazione edilizia semplice (R.E.) art. 12;
- Opere interne di adeguamento igienico\_funzionale (T1) art. 13;
- Trasformazione e modifica di destinazioni d'uso (T2) art. 14.
- Demolizione senza ricostruzione (T3) art. 15;
- Volumi pensili (T4) art. 16.

Nel caso di cambio di destinazioni d'uso sono restano valide le prescrizioni stabilite dal precedente art. 14.

### **Art.22**

#### Edifici privati di nessun pregio (interventi consentiti)

Gli edifici privati di nessun pregio sono graficizzati con il *colore "rosa"* nella tav. B9 del P.P.E.

Vengono definiti di nessun pregio gli edifici che non siano di particolare valore architettonico e che non si inseriscano armonicamente nel tessuto edilizio del centro storico in funzione delle dimensioni, della forma e del linguaggio architettonico dell'ambiente circostante.

Le modalità di intervento ammesse sono:

- Manutenzione ordinaria (M.O.) art. 7;
- Manutenzione straordinaria (M.S.) art. 8;
- Restauro e risanamento conservativo (R.C.) art. 10;
- Ristrutturazione edilizia semplice (R.E.) art. 12;
- Opere interne di adeguamento igienico\_funzionale (T1) art. 13;
- Trasformazione e modifica di destinazioni d'uso (T2) art. 14.
- Demolizione senza ricostruzione (T3) art. 15;
- Volumi pensili (T4) art. 16.

Nel caso di cambio di destinazioni d'uso sono restano valide le prescrizioni stabilite dal precedente art. 14.

### **Art.23**

#### Disciplina volumi pensili e/o superfetazioni

Per quanto riguarda i bagni pensili o altri volumi a questi assimilabili, è consentito procedere ad una ricomposizione architettonica, che prevede in primo luogo la loro semplificazione volumetrica, unificando tra loro quelli adiacenti sia in orizzontale che in verticale e dotandoli di una copertura analoga a quella del tetto dell'edificio, con la quale questa forma continuità nel caso di volumi posti all'ultimo piano.

Quando è possibile accedere a detti volumi direttamente dall'interno, dovrà essere eliminato in tutto o in parte il ballatoio esterno, sistemando con un ringhierino a filo facciata la porta finestra.

I volumi possono essere dotati di apertura per aria e luce, purché di piccole dimensioni e di forma preferibilmente quadrata, senza persiane né sportelli esterni. Il volume può, ma non necessariamente, distinguersi dalla facciata sottostante mediante una finitura leggermente diversa dall'intonaco, meglio se di granulometria un poco meno fine. Così come, sempre rispetto alla facciata, il colore può essere sottotono. Tutto questo solo quando il volume non riesce ad integrarsi del tutto con il volume sottostante, quando cioè manchi la continuità con la copertura o con il piede dell'edificio, oppure in situazioni d'angolo quando manchi l'allineamento con la facciata laterale.

Il volume deve essere reso coerente, anche dal punto di vista strutturale, con il linguaggio edilizio tradizionale, mediante sostegni a mensola in ferro o in pietra. In questo secondo caso le pietre possono essere raccordate tra loro con una struttura voltata.

Nel caso in cui la proiezione del volume pensile ricade su un'area privata e/o corte interna, è consentito prolungare fino a terra tale corpo, creando in tal modo un nuovo locale accessorio.

### **Art.24**

#### Disciplina delle aree identificate come "crollo"

Sia nelle tavole di analisi, che nella tavola di progetto D1, alcune aree libere del centro storico vengono identificate come "Crollo" (campitura grigia). Su tali aree sorgevano antichi fabbricati, i quali sono crollati ormai da molto tempo. Su dette aree libere è possibile ricostruire l'originaria forma e consistenza del fabbricato crollato e/o comunque usufruire della premialità urbanistica secondo quanto stabilito dall'art. 24 e 25 delle NTA generali.

## **CAPITOLO 5**

### Prescrizioni sui materiali e le tecniche da usare negli interventi edilizi

### **Art.25**

#### Generalità

Le prescrizioni sui materiali indicate negli articoli seguenti costituiscono linee guida per la redazione dei progetti all'interno del Centro Storico di Frazzanò.

Per quanto non contemplato nelle presenti norme si fa comunque riferimento a quanto disciplinato dalla Ln n.1150/42 e dalle Lr n.71/78, e n. 15/91 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art.26**

#### Pavimentazioni stradali

È vietata la manomissione di tutte le pavimentazioni di origine antica, del tipo tradizionale in pietra.

Le pavimentazioni realizzate con materiali difformi potranno essere sostituite impiegando materiali, tecniche di lavorazione e disegno in stretta analogia con le parti antiche conservate e comunque si raccomanda l'utilizzo di pietre locali.

Lo smontaggio e la sostituzione di eventuali tratti danneggiati delle pavimentazioni antiche, sono consentiti esclusivamente per motivi di pubblica incolumità.

Si prescrive la rimessa in sito delle pietre originali, eventualmente restaurate o la loro sostituzione, con pietre della stessa natura, forma, spessore e superficie, in conformità con i tratti originali e con la documentazione storica.

Chiunque, per qualsiasi motivo, asporti, distrugga o comunque danneggi le pavimentazioni esistenti è obbligato alla riparazione dei guasti arrecati. I lavori potranno essere eseguiti dall'Amministrazione anche in danno.

Nell'esecuzione dei lavori di rinnovo o restauro di antiche pavimentazioni stradali, dovrà essere conservato in sito ogni elemento facente parte della pavimentazione stessa, quali chiusini in pietra o ghisa, anche se non più funzionali.

### **Art.27**

#### Illuminazione

L'illuminazione pubblica ordinaria dovrà essere realizzata con apparecchiature in ghisa e ferro del tipo "antico", sia per la sostituzione di elementi esistenti, che per la messa in opera di nuovi elementi.

La realizzazione di nuovi impianti dovrà essere progettata in maniera unitaria e comunque facendo riferimento alle tipologie di arredo indicate nella Tav. D02

### **Art.28**

#### Verde

Il verde pubblico va limitato agli ambienti adatti, tenendo conto dei dati storici, delle specie vegetali tradizionali e delle esigenze paesaggistiche. Vanno lasciate libere le immediate adiacenze dei monumenti e le vedute urbane di maggior pregio.

La reintegrazione di piante mancanti dovrà avvenire con particolare cura della posizionatura della specie ed età della pianta.

Particolari arredi arborei, potranno essere consentiti in occasione di festività ricorrenti o manifestazioni diverse ed occasionali.

### **Art.29**

#### Arredo (fontane, panchine, porte urbane)

Le fontane e i lavatoi, vanno mantenuti in efficienza e tutelati, come parti particolarmente pregiate dell'arredo urbano. I nuovi elementi di arredo dovranno fare riferimento alle indicazioni della Tav. D02

E' vietata la sostituzione di ogni singolo elemento, sia esso di pietra o in ghisa. Per essi, si applica il criterio del rigoroso restauro conservativo.

Per le panchine è consentita l'utilizzazione di panchine in ghisa e legno o in pietra locale, purché di forma e dimensione idonea con il centro storico (Tav. D02).

Le porte urbane esistenti vanno restaurate e conservate con il consolidamento delle parti originali. Quelle mancanti potranno anche essere ricostruite, utilizzando i cardini esistenti ed adoperando materiali e tecniche tradizionali ampiamente documentati, sulla base di una ricerca storica e d'archivio, di stampe e fotografie;

Per ogni altro elemento antico di pietra o metallo, quali paracarri, chiusini, anelli, mensole, catene o paletti, si applica il criterio della rigorosa conservazione.

### **Art.30**

#### Segnaletica stradale e d'indicazione

Pur nel rispetto del Codice della Strada, la segnaletica stradale e d'informazione, va realizzata con i criteri di economicità ambientale, evitando l'impianto sulle facciate dei monumenti e la eccessiva concentrazione della stessa nei punti di particolare valenza ambientale.

La pubblicità di manifestazioni cittadine, di mostre o altro, mediante stendardi o striscioni, deve essere applicata se ritenuta indispensabile, evitando la sovrapposizione alle mura e alle porte cittadine.

Particolare cura dovrà essere messa nel determinare la congruità di ogni altra segnalazione fissa che si ritenesse necessaria, il cui posizionamento dovrà essere tale da non snaturare i caratteri ambientali.

### **Art.31**

#### Impianti tecnici (Luce, acqua, gas, telefonia)

E' vietato alle Società fornitrici di servizi di realizzare nuovi impianti o modificare quelli esistenti, senza presentare un progetto preliminare alla realizzazione, al fine di consentire all'Amministrazione un controllo e un coordinamento tra le diverse società per ridurre al minimo i danni estetici e la distruzione irreversibile di elementi architettonici antichi.

E' vietata l'apertura di nicchie e la foratura delle murature per il contenimento di elementi tecnologici necessari ai servizi, senza una preventiva disamina da parte dell'Amministrazione.

Sarà valutata caso per caso la soluzione migliore, in relazione alla conservazione delle murature antiche e delle modalità di chiusura del vano, la quale dovrà essere realizzata esclusivamente in rame.

E' vietato il posizionamento di strutture a sostegno di antenne o similari, che si dovessero rendere necessari per le comunicazioni, in tutto il centro storico.

A tutte le società fornitrici è fatto obbligo di presentare un progetto completo degli interventi al fine di consentire una valutazione dell'impatto ambientale e paesaggistico nella sua globalità.

### **Art.32**

#### Coperture

I tetti antichi, costituiti dal manto, piccola, media e grossa orditura, debbono essere conservati. Il restauro dovrà consistere nella sola sostituzione degli elementi rotti o deteriorati.

Nei tetti gravemente deteriorati e non aventi particolarità architettonica, pur privilegiando la realizzazione di una nuova struttura in legno, può essere consentita la sostituzione di tale orditura con solai in laterizio o in travi di ferro, con eccezione della gronda esterna, la quale dovrà essere sempre realizzata con travetti in legno e pannelle antiche.

Il manto di copertura, comunque, deve conservare per forma, dimensione e materiale le caratteristiche di quello antico con sostituzione di embrici, tegole antiche o anche nuove, del tipo "tegole e coppi alla romana".

Sono prescritti canali di gronda e discendenti in lamiera di rame. E' vietato l'impiego di coperture di lastre di eternit, ondulati, marsigliesi, portoghesi, olandesi, cementegole e simili.

E' fatto divieto di ricavare terrazze sulle coperture. Al contrario e nel caso di terrazze già esistenti e coperte da lastrico solare, potrà essere ripristinata la copertura a tetto, mantenendo l'originale quota di gronda.

### **Art.33**

#### Facciate esterne

#### Intonaci:

Le facciate intonacate devono essere mantenute.

Salvo casi di grave deterioramento, non è ammesso lo scrostamento generale. Per contro, devono essere eseguiti i rappezzi indispensabili con materiali e procedimenti analoghi a quelli di origine.

In caso di necessità sono ammessi intonaci preconfezionati a base di minerale. E' escluso l'uso di intonaci di cemento e di intonaci plastici.

E' suggerito (qualora non sia possibile il recupero dell'antico intonaco), il giacimento del nuovo intonaco con le tecnologie tradizionali (stagionatura naturale in fossa della malta di calce, trattamento della superficie con cazzuola di ferro italiano).

Qualora, dopo attenta analisi eventualmente confortata da un'indagine stratigrafica, si decida di procedere alla demolizione degli intonaci, nel conseguente rifacimento è consigliabile stendere l'intonaco in tre strati secondo la modalità di restauro delle facciate.

In ogni caso è suggerito l'impiego di malta per intonaco composto come sopra descritto. E' sempre obbligatorio nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibile dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate e qualora non si possano rivestire con materiali di laterizio antico .

L'intervento di risanamento e rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, la toponomastica stradale, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quanto altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'immobile.

La rimessa in pristino o l'eventuale evidenziazione di particolari rilevanti, anche non coevi all'architettura, è consentita previa autorizzazione degli Enti competenti.

#### Norme del colore:

Tutti gli edifici ed i manufatti in genere compresi nella zona interessata dal PPE, devono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati. Si prediligono toni di colori tenui tipo pastello e di conseguenza risultano inammissibili colorazioni con tinte forti e colori primari assoluti.

Si dovrà quindi provvedere alla tinteggiatura ed alla manutenzione di ogni decorazione, finitura, elementi di facciata, infissi, ringhiere ed ogni altro manufatto esterno.

#### Tecniche pittoriche:

Le coloriture delle facciate vanno eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante. E' preferibile l'impiego di tecniche di coloritura che riprendano la tradizionale caratteristica della semitrasparenza del colore a base di calce, in grado di resistere alle attuali condizioni ambientali di inquinamento. Questo è ottenibile con pitture a base di calce addizionate con resine acrilica, oppure con pitture ai silicati semicoprenti.

La tinteggiatura a base di prodotti sintetici è da impiegarsi esclusivamente sulle facciate di quegli edifici che per linguaggio architettonico di recente costruzione, presentano superfici cementizie compatibili con la tecnica pittorica. In questi casi si avrà comunque cura di cercare una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale del Centro Storico.

L'uso del colore e dei materiali di finitura deve rispondere alla funzione gerarchica e scenografica propria di ogni edificio. In particolare si deve evitare di impreziosire le facciate appartenenti all'edilizia minore, con finiture e colorazioni non consone ad avvalorarne il ruolo.

#### Regole di tinteggio:

La tinteggiatura della facciata deve prevedere un intervento unitario di coloritura atto a evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio.

E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ad esempio solo il contorno di un negozio, ma si deve procedere in modo più completo ed omogeneo possibile.

La tinteggiatura deve essere eseguita uniformemente e nello stesso tempo evitando tinteggiature parziali anche se queste corrispondono alle singole proprietà.

In particolare si dovranno tenere in considerazione i seguenti aspetti:

- la colorazione delle facciate contigue; i prospetti di edifici adiacenti devono avere colori diversificati in particolare quando questi presentano spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata;
- le variazioni di colore e/o di tono della facciata. La colorazione policroma non dovrà pregiudicare l'unità formale e tipologica del prospetto;
- le facciate prive di elementi architettonici e decorativi devono generalmente prevedere una colorazione monocroma, ad esclusione dell'attacco a terra, delle cornici delle finestre e del cornicione;
- gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo possono essere trattate con colorazioni policrome: in questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nel colore;
- la superficie da tinteggiare deve essere limitata alle superfici intonacate; non vanno tinteggiate le superfici costituite da mattoni, terrecotte e pietre, in quanto possiedono già un colore proprio.

Non è consentito ridurre a faccia a vista anche parzialmente edifici tradizionalmente intonacati salvo il caso in cui questi presentino caratteri linguistici spiccatamente medioevali.

In questo caso si può predisporre un trattamento della superficie muraria con conci a vista prevedendo una semplice scialbatura della facciata.

#### Tinteggiatura e rivestimenti:

Le tinte a calce e terre coloranti dovranno costituire le tinte murali più diffuse all'esterno. Esse sono costituite da terre coloranti disperse in latte di calce (grassello di calce stemperato in acqua).

Generalmente tale dispersione viene additivata in vari modi per migliorarne le caratteristiche di applicabilità e di resistenza.

Nei lavori di tinteggiatura, tali proporzioni verranno studiate e stabilite in modo diverso, caso per caso, in relazione alla natura e allo stato del supporto.

In considerazione di questo si prendono in esame due scale di campioni di coloritura a calce per ciascuna terra con dosaggi compresi tra i due estremi :

- a) tinte semitrasparenti a calce e latte ;
- b) tinte semicoprenti a calce e latte.

#### Tinte semitrasparenti a calce e latte:

Costituiscono uno degli estremi della gamma di possibili tinte a calce. Sono tinte dosate in modo da ottenere il massimo di saturazione, di trasparenza e di limpidezza di tinta, valorizzando per il meglio il potere colorante della terra impiegata.

Allo scopo, con ciascuna terra, per tentativi si cercherà di abbassare nella tinta il tasso di legante (grassello stemperato in latte "parzialmente scremato" nella proporzione fissa 1 :1, in massa) e di incrementare la diluizione con acqua, compatibilmente alle due esigenze :

- di avere ancora una viscosità sufficiente a consentire una stesura uniforme della tinta;
- di ottenere ancora una coloritura non " spolverante "(in pratica resistente allo strappo di un pezzo di carta adesiva).

#### Tinte semicoprenti a calce e latte:

Dovranno essere di tipo e colore tradizionale (a calce con opportuno fissaggio e con terre naturali o con ossidi di piombo, di ferro, di cromo etc.).

E' categoricamente vietato l'uso delle pitture lavabili nonché l'uso di materiali plastici posti in opera a rullo o spatola o graffiati. Nel caso di edifici più recenti, inizio 1900, ferme restando le limitazioni e prescrizioni precedenti, si potrà utilizzare una tinteggiatura a base di silicati o con sovrastante velatura non coprente. Le tonalità delle tinteggiature dovranno essere riconducibili alla tonalità naturale delle terre o comunque dovrà essere scelto in relazione alle tracce di coloritura reperibile sulle facciate.

Tutti i progetti di restauro dovranno prevedere la diversificazione cromatica degli elementi architettonici commemorativi e tecnologici (lesene, paraste, cornici, marcapiani, inferriate, bugnati, canali di gronda, discendenti ,etc.).

Per facciate o parti di facciate, graffiate, affrescate o comunque decorate, è prescritto il ripristino od il restauro previa approvazione della Sovrintendenza preposta.

Dette facciate dovranno essere protette prima e durante l'esecuzione dei lavori inerenti l'edificio.

Nel restauro delle facciate è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi ed i particolari architettonici in materiale lapideo a vista, quali: cornici lisce o modanature, fasce marcapiano, lesene, paraste e capitelli, stipiti, riquadrature e frontespizi delle aperture, mensole e balconi, bugnature e quanto altro emerga dalla facciata come forma di arredo estetico.

Inoltre per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti o conci.

In casi eccezionali e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, previa autorizzazione, la integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce.

Comunque sarà basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali. Eventuali interventi di restauro, dovranno eliminare i recenti rivestimenti di marmo od altro materiale non pertinente con il contesto edilizio storico.

Nel restauro delle facciate non è altresì consentito la posa in opera di soglie e davanzali in materiale non specifico della zona, mentre viene consentita la copertura di eventuali sbalzi od aggetti con lamiera di rame e/o ferro battuto.

#### Murature a vista:

Le facciate e i muri di pietra a vista, devono essere di regola mantenuti. Tutte le murature che non prevedono la tinteggiatura dovranno essere lasciate a vista. Nel caso di muratura ordinaria non "faccia a vista", comunque non ricoperta da decorazioni pittoriche, dopo accurato rilievo storico - architettonico, dei "partiti architettonici" da smontare, previa numerazione (fotografica), si procederà alla demolizione ed alla ricostruzione della muratura.

Sarà eseguita la ricostruzione con materiali della stessa natura e con le sezioni antiche. Di murato potrà essere il solo impiego di malte (così come previste in precedenza) diverse dalle antiche. Nel caso di murature decorate elasticamente o con pitture, si procederà (dopo accurati rilievi grafici e fotografici) allo stacco delle decorazioni che, al fine del risanamento murario, saranno riapplicate nelle posizioni originarie.

Le operazioni soprascritte dovranno essere condotte da maestranze specializzate. Nel caso di muratura "faccia a vista", non si potrà procedere alla demolizione. L'intera operazione sarà condotta con il metodo del "cuci e scuci" per piccole parti, in modo da conservare il muro risanato e mantenere le caratteristiche delle superfici antiche. In tal caso anche la stessa malta di muratura, nelle parti visibili, dovrà essere uguale a quella antica .

#### Elementi di pregio:

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico - artistiche, nonché interesse di testimonianza storica, quali: fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, fittoni.

E' prescritta la conservazione dei giardini esistenti. E' prescritta inoltre la conservazione o il restauro delle pavimentazioni dei portici realizzate con pavimenti acciottolati e simili.

Elementi in pietra da taglio:

In presenza di elementi in pietra esistenti (portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici), deve essere garantita la conservazione attraverso il corretto restauro.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari ed utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

Le soglie saranno realizzate con materiali del tipo pietra locale, con l'esclusione di quei materiali sconosciuti alla tradizione locale quali: Granito, Perlato, Porfido, Rosso Verona, ecc.

Infissi e serramenti:

Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Solo i portoni possono differenziarsi rispetto al colore delle imposte.

Le finestre (serramenti) devono essere realizzate a due ante con partizioni delle specchiature, ad esclusione di finestre di limitate dimensioni quali finestre di cantine, sottoscale e finestrini posti nei sottogronda. Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio.

Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro. Le porte di garage in metallo esistenti, in attesa della sostituzione con portoni in legno, vanno verniciate con colori che rispettino l'unitarietà della facciata.

Per quanto possibile dovrà essere operato il recupero di infissi, inferriate, ringhiere, portoni, sopraporte, soglie esistenti e di tutti i particolari architettonici e decorativi prodotti con tecniche tradizionali.

Qualora necessarie, eventuali sostituzioni dovranno avvenire mediante il reimpiego degli stessi materiali o di analoghi per tipologia tradizionale e ricorrente.

E' vietato l'impiego di infissi in alluminio ossidato, PVC o altri materiali moderni che non siano in legno; le persiane saranno del tipo alla "romana", a stecca chiusa o aperta e comunque in legno verniciato.

I portoni saranno in legno trattato o verniciato secondo i disegni tradizionalmente in uso (alla "romana", a specchiature, ecc.).

Le inferriate in ferro esistenti devono di regola essere mantenute. Le nuove inferriate sono ammesse sulle finestre del piano terreno, della scala e sulle aperture secondarie.

Pavimentazioni e arredi urbani di pertinenza delle Unità Edilizie:

Le pavimentazioni di cortili, androni e parti comuni dovranno essere conservate e recuperate. Nel caso in cui si rende indispensabile procedere alla sostituzione, la nuova posa dovrà essere fatta con materiali della tradizione locale.

Dovranno, in generale, essere conservati gli arredi urbani, i muri di recinzione, le panchine, i lampioni, i pozzi, i paracarri, ecc.

Recinzioni:

Riguarda i muri di recinzione che concorrono alla configurazione dell'ambiente storico. Sono previsti pertanto solamente interventi di conservazione e di ripristino (sulla base della documentazione di archivio).

Le recinzioni delle aree private, così come per le zone pubbliche, dovranno avere caratteristiche tipologiche uniformate ed un disegno adeguato al Centro Storico.

## **Art.34** Pubblicità

Le tipologie di segnali pubblicitari presenti nella scena urbana sono molteplici. In maniera schematica si elencano le seguenti categorie:

- AFFISSIONI,
- INSEGNE ,
- TARGHE,
- VETRINE,
- TENDE,
- STRISCIONI.

Si auspica l'organizzazione della pubblicità realizzata attraverso apposite forme di supporto riconoscibili alla percezione degli abitanti: totem, pannelli, colonne, ecc.

Sono ammesse soluzioni che prevedono i segnali pubblicitari collocati tra altri segni cittadini, purché siano rispettate le priorità indicate.

### Affissioni:

Sarà opportuno individuare possibili collocazioni nel rispetto e nella salvaguardia dei valori architettonici - ambientali del paese di Frazzanò. La normativa stabilisce il raggruppamento delle varie affissioni in quattro categorie di informazioni:

- a) informazione civica;
- b) informazione culturale, spettacolo, tempo libero;
- c) pubblicità commerciale;
- d) avvisi funebri.

Per le affissioni si rende necessaria la progettazione di un simbolo grafico riconoscibile, appositamente creato per caratterizzare il luogo dell'informazione.

Non è prevista in nessun caso (anche se provvisoria) l'affissione murale diretta con assenza di supporto opportunamente organizzato secondo le presenti norme.

Le tipologie ammesse per l'affissione sono le seguenti:

- a) pannello murale (moduli 70 x 100) provvisto di montanti verticali in ferro, fondo in lamiera, distanziato dal muro con staffe di 5 cm.;
- b) pannello bifacciale con struttura autoportante(moduli 70 x 100, max 4);
- c) pannello mono o bifacciale con struttura autoportante, dimensionato per un solo modulo 70 x 100 (bacheca);
- d) pannello murario per affissioni inferiori al modulo 70 x 100 (avvisi funebri / pubblicità immobiliare) munito di supporto in lamiera distanziato dal muro con staffe di 5 cm.

### Pannelli a muro:

L'orientamento di massima del piano privilegia l'individuazione nel tessuto di pannelli autoportanti, scoraggiando l'applicazione di pannelli a muro per evidenti motivazioni estetiche. Nei casi in cui si affronti la collocazione di pannelli del tipo "a" e "d", valgono le seguenti prescrizioni:

- a) non è ammesso il modulo 70 x100 a doppia altezza;
- b) lungo le vie deve essere mantenuto costante il limite superiore orizzontale dei supporti;
- c) rispetto dell'unità` dei fronti: il pannello non deve collegare facciate distinte;
- d) rispetto degli apparati decorativi e delle murature di particolare pregio;
- e) i pannelli non dovranno interrompere " ritmi" di facciate che presentano aperture (finestre, porte o vetrine) scandite in modo simmetrico;
- f) i moduli dei pannelli non potranno svilupparsi oltre i 2.80 m. senza interruzioni;
- g) le interruzioni tra i pannelli non potranno essere inferiori a 1.40 m.

### Pannelli autoportanti:

I pannelli autoportanti (mono o bifacciali) costituiscono una notevole possibilità di razionale organizzazione del linguaggio informativo per affissione.

Per la tipologia "b" valgono le seguenti prescrizioni:

- a) distanza minima dal fronte degli edifici 1.50 m.
- b) per l'organizzazione dei pannelli autoportanti sono previsti i seguenti moduli:
  - a. modulo 100 x 140
  - b. modulo 70 x 100
- c) altezza minima dei pannelli da terra 50 cm.

### Pannello Bacheca:

Il pannello "bacheca" può essere provvisorio, per esposizioni temporanee, o permanente. Il posizionamento dei pannelli "bacheca" permanenti dovrà essere autorizzato dall'Ufficio tecnico Comunale, che ha facoltà di indicare il luogo ed il numero massimo di "bacheche" presenti nel centro storico.

Non sono ammesse affissioni su alberi, cancelli o muri di recinzione, parapetti, impalcature.

### Insegne:

La fascia di sviluppo del linguaggio pubblicitario relativo alle insegne obbliga una lunghezza massima compresa tra i 200 ed i 240 cm.(sviluppo max in altezza cm. 40). In nessun caso le insegne potranno interferire con altri "segnii" urbani.

Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004, è vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità. Eventuali inserimenti sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi del succitato codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004)

Tipologie di insegne ammesse nel Centro Storico:

- a) Insegna a pannello, sulla quale sono ottenuti i caratteri mediante stampa, pittura, traforo, incisione, ecc.;
- b) L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa.

c) Non sono consentite insegne a bandiera, se non per quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli ecc.).

Non sono ammesse le insegne luminose del tipo "a cassonetto".

Tipologie d'illuminazione delle insegne ammesse nel Centro Storico:

Sono ammesse le seguenti tipologie di illuminazione delle insegne:

- illuminazione esterna relativa al solo ambito dell'insegna da illuminare, senza sovrapporsi all'illuminazione pubblica;

- illuminazione riflessa: effetto controluce, con il piano del muro retrostante illuminato e le lettere opache che costituiscono le parti scure;

Materiali:

Per la realizzazione delle insegne sono vietati i seguenti materiali:

- materiali riflettenti;
- laminati metallici non verniciati;
- alluminio;
- acciaio lucido;
- vetro a specchio.

Posizionamento delle insegne:

Negli interventi di ristrutturazione e recupero di edifici, o nei nuovi interventi, sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale.

Per gli edifici esistenti, valgono le seguenti specifiche relative al corretto posizionamento delle insegne a muro nel centro storico.

Sono ammesse solo insegne di esercizio, e vale la regola di uniformare materiali, caratteri e tipologie per i fronti dei singoli edifici.

Le insegne dovranno essere inserite entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi rispettando le seguenti indicazioni:

- altezza libera da terra 2.00 m. (min.), sia nei casi di accesso-porta, o di vetrina;

- incasso minimo rispetto al filo esterno del fabbricato: 15 cm.;

- nelle finestre poste al piano terreno, o ai piani successivi, ed ai sopraluce dei portoni, non è ammessa la sovrapposizione esterna di insegne: è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie o scritte adesive;

- in presenze di finestre con inferriate le insegne dovranno essere poste all'interno delle inferriate stesse;

- altezza max dell'insegna sarà di 40 cm;

- lo spessore massimo ammesso è di 5 cm. per la struttura portante del pannello.

E' assolutamente vietato collocare insegne o altre forme pubblicitarie sotto portici e colonnati o sovrapporle alle arcate in facciata. In tutti i casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di incassare le insegne, si prescrive quanto segue:

a) il pannello-insegna potrà essere apposto sulla vetrina o sulla porta d'ingresso rispettando la larghezza max della luce netta del vano;

b) l'altezza max dell'insegna sarà di 40 cm.

c) lo spessore massimo ammesso è di 5 cm. per la struttura portante del pannello.

Qualora non sia possibile, per motivi di rispetto della facciata dell'edificio, collocare l'insegna al di sopra della porta o della vetrina, verificare l'opportunità di inserire insegne entro lo spazio-vetrina interno, visibile per trasparenza.

Posizionamento delle insegne a bandiera:

Le insegne a bandiera, normali al piano di facciata degli edifici, dovranno essere collocate:

a) a 240 cm. da terra;

b) sbalzo max 80 cm., compresi i 10 cm. di distacco dal fronte;

c) altezza max del pannello 60 cm..

Sono vietate tutte le collocazioni di insegne a bandiera negli edifici ad angolo. Il posizionamento delle insegne a bandiera non deve occultare o disturbare l'apparato decorativo dell'edificio interessato.

Targhe:

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.

La presente normativa prevede:

- La possibilità di porre targhe pubblicitarie sul portone di ingresso o accanto ad esso,
- La targa non dovrà superare le dimensioni massime di 30 x 40 cm,

▪ Piccole bacheche esposte a muro possono essere installate da enti di pubblica utilità, alberghi, pensioni ed esercizi pubblici. (max una per esercizio delle dimensioni max di cm. 40 x 50). Tali bacheche dovranno essere di buona fattura e di disegno semplice.

Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità. Eventuali inserimenti sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

Si escludono i materiali di seguito riportati:

- materiali riflettenti;
- laminati metallici non verniciati;
- alluminio;
- acciaio lucido.

#### Qualità grafica delle insegne:

Per tutelare un'immagine qualificata del Centro Storico occorre gestire anche la componente grafica del messaggio.

Per le insegne a muro valgono le indicazioni contenute nei seguenti punti:

- a) quando le insegne interessano vetrine di uno stesso edificio dovranno essere usati gli stessi caratteri; il marchio è usato come elemento di distinzione tra attività;
- b) proposte di insegne con "grafica creativa" dovranno essere sottoposte al parere preventivo del Servizio Tecnico-Urbanistico.

#### Vetrine:

Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata.

Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione, in particolare:

- il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
- in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico corrispondente all'imposta dell'arco.

Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano compositivo di facciata originario.

Non sono ammessi interventi di vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata.

La collocazione delle vetrine dovrà risultare arretrato rispetto al piano di facciata di almeno 15 cm.

Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

#### Materiali:

Per la realizzazione di vetrine e parti di esse, sono da escludersi i materiali elencati ai punti precedenti delle presenti norme.

E' assolutamente vietato l'uso dei vetri a specchio nelle vetrine. Per la realizzazione di soglie, gradini, pavimentazioni di ingressi e vani di arretramento sono vietati i seguenti materiali:

- elementi ceramici, porcellanati o comunque a superficie lucida;
- legno naturale senza trattamento;
- materiali lapidei lucidati a superficie riflettente;
- moquette;
- laminati metallici non trattati.

#### Tende:

Le presenti norme regolano il collocamento delle tende sulle vetrine di locali poste ai piani terra, escludendo la collocazione di tende a porte di ingresso o finestre ai piani terra e ai piani superiori. Le tende esterne sono in generale da considerarsi un supporto tecnico finalizzato alla protezione dall'esposizione alla luce del sole, quindi consentite solo a tal fine.

E' vietato il posizionamento delle tende con tipologia a cappottina sopra le vetrine ad architrave lineare, pertanto sono consentite esclusivamente su sopraluci ad arco.

La tipologia ammessa per la tenda a braccio esclude la possibilità dei montanti verticali. Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento.

In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi. Le tende esterne non devono uscire dalla proiezione del foro vetrina nella dimensione della larghezza, salvo per gli elementi di ancoraggio.

La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimenti di carattere artistico-decorativo, o provochi interruzione di particolari modanature.

Nel caso di particolare vincolo architettonico, quale porticato, l'apposizione della tenda avverrà entro la luce dell'apertura a partire dall'imposta dell'arco. La parte superiore potrà accogliere una tenda verticale entro l'area

dell'arco prestando attenzione a non coprire gli elementi architettonici. Onde evitare l'affollarsi di elementi non indispensabili sulla scena urbana, si autorizza la collocazione della tenda solamente per i casi di utilità. Le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dal filo interno del foro finestra.

Posizionamento:

Per il posizionamento e dimensionamento delle tende valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le tende devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate;
- b) lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i 120 cm.;
- c) la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad un'altezza minima di 240 cm. da terra.

Materiali:

- a) Sono vietati i teli che presentano materiale plastico lucido in vista sulle parti esterne;
- b) sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentino superficie opaca.

Scritte e marchi:

Sono ammesse eventuali scritte o marchi sul telo se posti sulla fascia di finitura anteriore, con caratteri di altezza massima 15 cm.

Striscioni:

Le presenti norme prevedono l'abolizione degli striscioni stradali in centro storico salvo che per periodi limitati nel tempo e comunque in occasione di manifestazioni o eventi culturali.

Gli striscioni occultano la scena urbana ed hanno poca efficacia per il traffico pedonale.

Occorre progettare un segnale alternativo, sul modello dello standardo, molto più rispondente alle esigenze del pedone.

## **Art.35** Pavimentazioni

Negli ambienti urbani la pavimentazione rappresenta la base visibile dello spazio esterno.

Marciapiedi – indicazioni progettuali:

Il rifacimento di marciapiede, deve essere realizzato con lastre di pietra di Mirto, o similare, disposte secondo un linguaggio standardizzato:

- i corsi sono disposti perpendicolarmente all'asse stradale con passi di misura variabili tra 25 fino 50 cm;
- i giunti sono allineati;
- un cordolo sempre in pietra di Mirto o similare, conclude sul lato strada la pavimentazione.

Le variazioni a questo impianto avvengono in corrispondenza dei passi carrai, per i quali le lastre di pietra sono ruotate di 90° gradi rispetto l'orditura principale. Negli interventi di rinnovo della pavimentazione dei portici il materiale da privilegiare, quale elemento unificante dello spazio pedonale, è la pietra di Mirto o comunque pietra locale.

E' consentito l'impiego o la conservazione della pavimentazione di marciapiedi e portici in materiali diversi dalla pietra suddetta, quando questi siano parte di un edificio che per linguaggio architettonico, o per ragioni storiche e compositive faccia riferimento ad altri materiali costruttivi. In questi casi si avrà comunque cura di adoperare materiali che per lavorazione, colore e montaggio siano compatibili con la zona.

Tipologie di pavimentazioni:

Per la pavimentazione di tutta l'area urbana è previsto essenzialmente l'uso della pietra. In passato si stabiliva una naturale identità fra ambiente costruito e ambiente naturale dovuto all'uso dei materiali reperibili in sito.

Di seguito si riportano le diverse tipologie di pavimentazione lapidee compatibili con il centro storico di Frazzanò, indicando formati e posa:

**FORMATO POSA**

- Lastre regolari
- Lastre irregolari
- Lastrato gigante

**GIUNTI DI COLLEGAMENTO**

- giunti allineati
- giunti sfalsati
- a spina di pesce
- di taglio
- in linea
- concentrico
- su disegno particolare

### Descrizione delle tipologie:

**LASTRICATO:** il lastricato è la più antica delle pavimentazioni e la più diffusa nei centri urbani, sia per la sua durata, sia per la scarsa manutenzione che richiede.

Gli elementi più impiegati nei lastricati consistono in lastre quadrangolari (sia rettangolari che quadrate) prodotte in varie dimensioni.

**ACCIOTTOLATO:** l'acciottolato impiega elementi già pronti in natura come ciottoli a spigoli arrotondati. L'acciottolato si è diffuso nel XVIII secolo nelle città italiane per garantire un opportuno drenaggio stradale delle acque meteoriche e un uso più comodo dei percorsi veicolari e pedonali.

**OPUS INCERTUM:** il sistema ad Opus Incertum rappresenta una tipologia di pavimentazione economica e pratica. Utilizza lastre o frammenti irregolari assemblati a sua volta in maniera irregolare e contenuti da un sistema di ricorsi che contribuiscono a definire la trama urbana della pavimentazione. Tra le diverse tipologie di posa risulta tra quelle raccomandate in relazione alle dimensioni e forme irregolari che connotano le piccole strade del centro storico.

### **Art.36**

Impianti ricezione TV (antenne e/o parabole)

Impianti climatizzazione

Pannelli solari e/o fotovoltaici di copertura

### Impianti ricezione TV (antenne e/o parabole):

La installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisivi e satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del territorio comunale e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).

Nelle facciate esterne è tassativamente vietata l'installazione di antenne e/o parabole satellitari.

Tutti gli impianti di ricezione TV e/o satellitari (antenne e parabole), dovranno essere installati sopra le coperture, in modo non visibile dalla strada.

### Impianti climatizzazione:

E' inoltre vietato posizionare sulle facciate principali degli edifici le macchine esterne degli impianti di climatizzazione. E' consentito l'uso di condizionatori e/o climatizzatori del tipo "unico", ovvero senza macchina esterna, per i quali è necessario un semplice foro di areazione. Detto foro dovrà essere ricoperto con idonea griglia in rame e/o metallo. Nel caso di impianti di condizionamento già esistenti, si dovrà provvedere alla schermatura delle macchine esterne mediante pannellature di legno, grigliati in ferro battuto e piante.

In generale, l'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza ( telecamere, sirene d'allarme, ecc. ) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Sono vietate quindi le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano della strada della pubblica via.

I condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

### Pannelli solari e/o fotovoltaici di copertura:

I pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere collocati esclusivamente sulle coperture e dovranno essere perfettamente integrati con le medesime, ovvero non dovranno sporgere in alcun modo dalle falde inclinate di copertura. Deve pertanto essere garantito l'armonico inserimento di tali impianti nel contesto architettonico e/o ambientale.

Per l'installazione di pannelli solari e/o di produzione di energia alternativa si dovrà comunque far riferimento alla disciplina stabilita D.P.R. Sicilia 18/07/2012, n. 48, recante «Regolamento recante norme di attuazione dell'art. 105, comma 5, della legge regionale 12 maggio 2010, n. 11». Il decreto dispone l'immediata applicazione nel territorio della Regione delle disposizioni di cui al D.M. 10/09/2010 recante le linee guida per l'autorizzazione alla costruzione

ed all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, nel rispetto del D. Leg.vo 29/12/2003, n. 387, del D. Leg.vo 03/03/2011, n. 28 e della L.R. 30/04/1991, n. 10.

## **CAPITOLO 6**

### **Art.37**

Destinazioni non compatibili nel centro storico

Settore attività commerciali:

- magazzini all'ingrosso per prodotti dell'industria e dell'artigianato, di derrate e prodotti alimentari connessi con il settore industriale e agricolo, di prodotti per l'agricoltura quali Consorzi Agrari o simili, centri mercantili di raccolta merci varie ecc..

Settore industriale:

- impianti produttivi per l'industria,
- qualunque attività che produca effetti nocivi e molesti quali rumori, fumi, polveri, vibrazioni sensibili, ecc..
- autoparchi e autorimesse di mezzi meccanici industriali e di mezzi pesanti

Settore dei trasporti:

- terminal attrezzati o autostazioni
- autorimesse per grandi mezzi e relative officine meccaniche