

COMUNE DI ALASSIO

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL NASTRO COMMERCIALE

CITTA' di ALASSIO	
Protocollo Generale	
30.10.95	23665
N°	Rip.

Oggetto : Norme di attuazione

scala

tavola

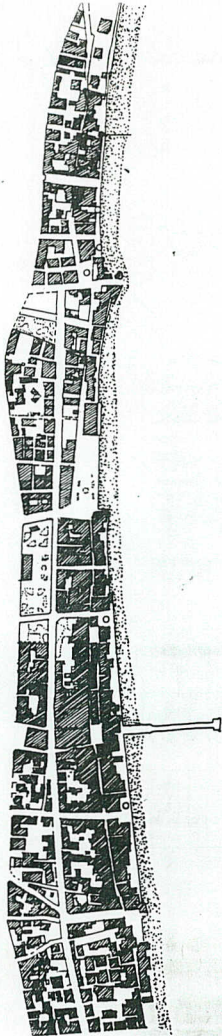
data 30/10/95

Il Sindaco

progettista : dott. arch. *Matteo Orso*



collaboratore : geom. Lorenza Damonte
geom. Nadia Fedrizzi



**'FINALITA' DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL NASTRO
COMMERCIALE**

1.1 Oggetto del Piano - Area di studio

Il Piano ha per oggetto il sistema commerciale della porzione del Centro Antico compresa via Torino, via Vittorio Veneto, p.zza Matteotti, via XX Settembre, via Milano, via G. Marconi e C.so Dante.

1.2 Definizione di "Nastro Commerciale"

Per "Nastro Commerciale" si intende l'allineamento delle strutture commerciali ed artigianali presente nel piano terra dei fabbricati composto dalle aperture dei negozi e dei pubblici esercizi e dagli elementi di arredo quali tende, insegne, vetrine, bacheche, sistemi di illuminazione e serramenti.

1.3 Obiettivo

Il Piano, puntualizzata la situazione commerciale ed analizzate le caratteristiche delle singole strutture di vendita presenti, rilevato il generale stato di confusione e di approssimazione che connota le soluzioni realizzate, ha la finalità di stabilire i criteri guida e le prescrizioni per il miglioramento dell'immagine complessiva dell'intero sistema.

art.2

CONTENUTI

Il Piano è così articolato :

- a- localizzazione puntuale degli esercizi pubblici (tav.1) e commerciali;
- b- individuazione del carattere strutturale e formale di ogni singolo esercizio e dei suoi rapporti con i negozi adiacenti e con l'edificio di appartenenza mediante schedatura;
- c- individuazione degli elementi di contrasto quali aperture ed infissi disomogenei, bacheche, soglie, stipiti e rivestimenti di facciata impropri; tende, insegne e chiusure di sicurezza prive di accettabili qualità formali;
- d- definizione dei criteri progettuali generali da assumere a riferimento per gli interventi di riqualificazione complessiva degli esercizi commerciali;
- e- perimetrazione degli ambiti omogenei (singoli allineamenti commerciali);
- f- individuazione, per ciascun ambito omogeneo, dei fronti da assoggettare a progettazione unitaria;
- g- elenco degli elaborati grafici e di progetto da predisporre per l'ottenimento del titolo abilitativo negli interventi di riqualificazione e/o di nuova previsione;
- h- normativa puntuale :
definizione dei tipi, modelli e materiali dei principali elementi che compongono l'organismo commerciale con particolare riferimento a : infissi, chiusure di sicurezza, vetrine, stipiti ed architravi, soglie, fronti di pertinenza, insegne, bacheche, tende, pannelli indicatori;
- i- normativa ambiti omogenei :
definizione dei caratteri di omogeneità di ogni singolo allineamento commerciale ed indicazione dei criteri generali da assumere quale riferimento per gli interventi su ogni singolo fronte assoggettato a progettazione unitaria .

ELABORATI

Il Piano si compone dei seguenti elaborati :

- Relazione illustrativa ;
- Norme di Attuazione ;
- TAV. 1 : Individuazione ambiti omogenei : - fronti assoggettati a progettazione unitaria
- riferimenti alle schede
- TAV. 2 : Rilievo configurazione esercizi commerciali .

Ambito via Vittorio Veneto - via XX Settembre.

- TAV. 3 : Proposte di riqualificazione : esemplificazioni soluzioni ambito assoggettato a progetto unitario.
- Schede di analisi :
 - Allegato A1 : ambito A ;
 - Allegato A2 : ambito B, C, D, E, H, M;
 - Allegato A3 : ambito F, G;
 - Allegato A4 : ambito I, L
- Allegato B : sezioni : rapporto tende - asse viario
- Allegato C : soluzioni formali improprie ed accettabili : esemplificazione grafiche

art. 4

AMBITI OMOGENEI

Il Piano suddivide l'area presa in esame nei seguenti ambiti omogenei :

ambito A : via Vittorio Veneto, p.zza Matteotti, via XX Settembre;

ambito B : via Milite Ignoto;

ambito C : via Volta;

ambito D : via Cavour;

ambito E : via Don Minzoni;

ambito F : p.zza Partigiani;

ambito G : via Gramsci;

ambito H : via Milano;

ambito I : via G. Marconi;

ambito L : c.so Dante;

ambito M : via Torino.

VALORE DELLE PROPOSTE

La presente normativa deve intendersi come approfondimento - specificazione delle prescrizioni contenute nel Regolamento Comunale vigente nonchè nelle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. adottata con Delibera di C.C. n°

del (livello Puntuale).

Le indicazioni progettuali proposte, con particolare riferimento alle tipologie degli elementi che connotano l'immagine degli esercizi commerciali, hanno valore di soluzioni di massima da approfondire in sede di progettazione esecutiva da parte degli operatori privati.

Il progetto di ogni singolo intervento dovrà comunque rispondere ai criteri generali contenuti nelle sintesi propositiva della specifica scheda di analisi e rispettare le indicazioni definite nella normativa degli ambiti omogenei di cui all'art. delle presente norme.

art. 6

REGIMI D'INTERVENTO

6.1 Gli interventi di riqualificazione e/o nuova definizione di ogni singolo esercizio commerciale ricadenti nella categoria della "manutenzione straordinaria" o del "restauro e risanamento conservativo" di cui all'art.31 della L.457/78 così come ripresi e meglio specificati nelle norme di attuazione del vigente P.R.G. (art.), sono assoggettati al regime dell'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

6.2 Eventuali interventi ricadenti nella categoria della "ristrutturazione edilizia" di cui all'art.31 della L.457/78 così come specificato negli artt.27.d e 31.a delle N.d.A. del vigente P.R.G., sono assoggettati al regime delle concessioni edilizie come stabilito dalle norme dello S.U.G. medesimo.

art. 7

**ELABORATI DI PROGETTO DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DEI
TITOLI ABILITATIVI**

Per l'ottenimento dell'autorizzazione o della concessione edilizia, come specificato all'art.6, a corredo della domanda di riqualificazione e/o nuova definizione degli esercizi commerciali, dovranno essere presentati i seguenti elaborati :

- a- inquadramento urbanistico con stralcio della zonizzazione dello S.U.G., estratto catastale e stralcio tav. 2 del presente piano con indicazione dell'immobile oggetto d'intervento;
- b- pianta e sezione, se necessaria alla comprensione dell'intervento in scala 1:50;
- c- prospetto in scala 1:100 esteso all'intero fronte assoggettato a progettazione unitaria di cui l'esercizio commerciale è parte o, almeno comprensivo dei fronti di pertinenza degli esercizi adiacenti;
- d- particolari costruttivi degli elementi proposti in scala non inferiore a 1:50;
- e- relazione circa la soluzione proposta con particolare riferimento ai materiali impiegati;
- f- documentazione fotografica estesa ad un intorno comprensivo dell'intero fronte e di quello prospiciente.

PRESCRIZIONI GENERALI

8.1 Gli interventi edilizi sul nastro commerciale dell'area oggetto di studio dovranno essere finalizzati :

- al miglioramento della generale qualità urbana eliminando quegli elementi di contrasto che progressivamente hanno alterato cortine degli edifici facendo perdere riconoscibilità sia ai singoli palazzi che alle strade,
- ricercare scansioni e sequenze delle aperture nel rispetto della composizione dell'intero fronte dell'edificio con particolare riferimento e all'originario rapporti pieni - vuoti,
- ricorrere ad elementi omogenei per serramenti, tende, insegne, bacheche, pannelli indicatori, chiusure di sicurezza che, pur mantenendo il loro riconosciuto significato pubblicitario secondo gli obiettivi del singolo operatore, garantiscano il rispetto delle preesistenze e la lettura del tessuto edilizio e delle singole tipologie architettoniche.

8.2 Ogni singolo progetto dovrà tener conto delle "diversità" e delle "particolarità" dell'edificio delle sue relazioni con l'intorno perseguendo con rigore qualità pregresse, il riferimento esplicito agli aspetti caratterizzanti della tradizione locale ed eventualmente, il ricorso ad opportuni accorgimenti formali.

8.3 Gli interventi su esercizi commerciali compresi in un fronte assoggettato a progettazione unitaria dovranno obbligatoriamente essere definiti a livello progettuale in modo unitario al fine di garantire il controllo della soluzione complessiva nel rispetto di quanto su esplicitato ai punti 8.1 - 8.2

8.4 Gli interventi sul nastro commerciale possono comunque essere condotti con un certo grado di autonomia rispetto ai fabbricati di appartenenza, in quanto espressioni di una differente funzione che questa parte di edificio svolge rispetto alle altre.

Tale autonomia non deve però entrare in contrasto con gli equilibri delle singole unità edilizie, con i rapporti di simmetria, con le soluzioni decorative ed i materiali originariamente impiegati.

Solo per gli edifici recenti e le facciate di nuovo impianto, così come definite dall'art. 31 delle N.d.A. della vigente Variante di P.R.G. adottata con delibera di C.C. n° del possono essere proposte soluzioni differenti, quali aperture commerciali di tipo continuo, risolte con materiali propri delle attuali tecniche costruttive.

art.9
NORMATIVA PUNTUALE

Definisce tipi, modelli e materiali dei principali elementi che compongono gli organismi commerciali.

In particolare :

a - APERTURE COMMERCIALI

1. Le dimensioni delle aperture devono essere commisurate al rispetto del fronte su cui insistono mantenendo, di massima, i rapporti pieni - vuoti e le tipologie delle bucatore esistenti.
2. Di massima non sono consentite nuove aperture commerciali fatta eccezione per casi singolari in cui l'introduzione di nuove bucatore contribuisca ad una migliore definizione della composizione del fronte.
3. Sono ammessi interventi di ridefinizione della luce delle aperture esistenti, se finalizzate al recupero degli originari caratteri tipologico-compositivi del fronte di appartenenza dell'esercizio commerciale.
4. Negli interventi di rinnovo - riqualificazione degli esercizi commerciali l'apertura massima della luce commerciale dovrà comunque essere di cm.200 sempre che ciò sia compatibile con la tipologia strutturale dei locali (partizione delle murature portanti, volte, ecc....).
5. Negli interventi di rinnovo - riqualificazione degli esercizi commerciali potranno essere previsti, se ammessi dalle indicazioni progettuali definite per ogni singolo ambito omogeneo, adeguamenti dimensionali delle altezze delle aperture al fine di rispettare eventuali allineamenti orizzontali riconoscibili nella facciata di appartenenza.

b - INFISSI

1. Gli infissi possono essere realizzati in :
 - a- legno nei colori naturali
 - b- legno verniciato
 - c- ferro verniciato
 - d- alluminio elettrocolorato
 - e- alluminio verniciato
 - f- lastre di cristallo antisfondamento
2. La scelta del colore del serramento dovrà discendere da una accurata analisi delle cromatiche del fronte di appartenenza dell'edificio ed essere armonizzata con le stesse nonché omogenea per i fronti assoggettati a progettazione unitaria, di ciascun ambito d'intervento.
3. Non sono ammessi in nessun ambito omogeneo d'intervento serramenti in alluminio anodizzato nei colori argento, oro o bronzo.
4. Negli interventi di rinnovo - sostituzione dei serramenti esistenti dovrà essere posta particolare attenzione alla collocazione dei nuovi manufatti in relazione al rapporto con gli spessori delle murature esterne. Non è comunque ammessa la posa di serramenti sul filo esterno delle murature di perimetro dell'edificio.

c - CHIUSURE DI SICUREZZA

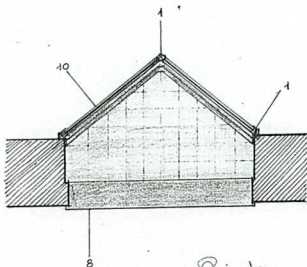
1. E' vietata l'installazione di serrande metalliche di protezione ancorchè a maglia aperta.
2. Sono esclusivamente ammessi cancelli di protezione in profilati di ferro con tramatura geometrica semplice ad elementi modulari chiudibili a libro all'interno dello stipite. Tali profilati dovranno essere preferibilmente a sezione circolare con diametro massimo pari a cm.2,00.
3. Qualora non sia possibile ricorrere alla soluzione tipologica di cui al punto 2) sono consentite inferriate amovibili agganciate all'infisso.
4. I cancelli di protezione dovranno essere verniciati con colore uguale al serramento o tale da non contrastare con lo stesso.

d - VETRINE

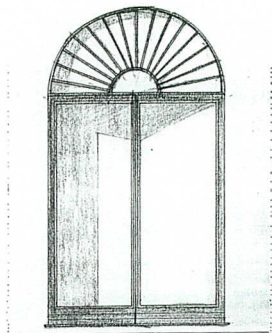
1. Le vetrine si configurano come fondamentali spazi espositivi delle singole attività commerciali. In linea generale esse devono rispondere ai seguenti requisiti :
 - a- non alterare l'originario rapporto pieni-vuoti del fronte mediante inopportuni squarci nella facciata;
 - b- proporre un linguaggio che ben si armonizzi con l'edificio in cui si inseriscono;
 - c- assolvere alla richiesta di una maggiore superficie espositiva rispettando i rapporti con la massa muraria senza "sovrapporsi" al fronte di pertinenza dell'esercizio commerciale bensì eventualmente adottando particolari sagomature del serramento che consentano di "penetrare" nel negozio creando nuovi scorci e punti di osservazione.
2. Sono ammesse le seguenti tipologie espositive :
 - a- vetrine in luce, quelle a filo facciata coincidenti con un "vuoto" esistente della stessa tamponato con un serramento solitamente di tipo fisso.
 - b- vetrine interne, quelle ricavate arretrando l'ingresso dell'attività commerciale rispetto al filo della facciata con definizione di una " galleria " di esposizione protetta.
3. Non sono ammesse vetrine esterne, cioè quelle che si sovrappongono totalmente alle parti piene del fronte di pertinenza trasformando completamente gli originari rapporti pieni - vuoti della facciata.

4. Le vetrine, qualora risultino autonome rispetto all'apertura dell'esercizio commerciale devono essere definite in modo unitario con la soluzione adottata per quest'ultima utilizzando infissi in :

- legno nei colori naturali
- legno verniciato
- ferro verniciato
- alluminio elettrocolorato
- alluminio verniciato
- lastre di cristallo antisfondamento contenute da telaio fisso incassato nella muratura.



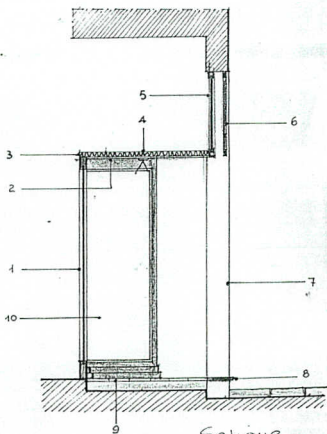
Pianta



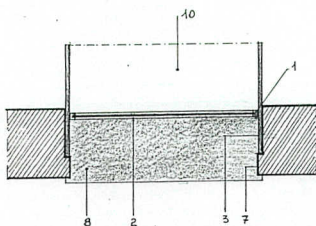
Fronte

Legenda

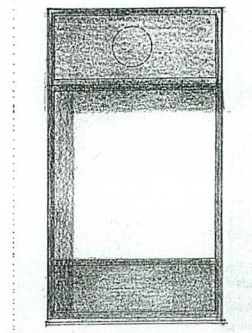
- 1 Serramento in ferro verniciato
- 2 Struttura in lamiera
- 3 Pannello isolante
- 4 Illuminazione ad incasso
- 5 Lunetta in vetro
- 6 Inferriata
- 7 Stipite ad intonaco
- 8 Soppia in ceramica
- 9 Pavimento in cotto
- 10 Cristallo di sicurezza



Sezione



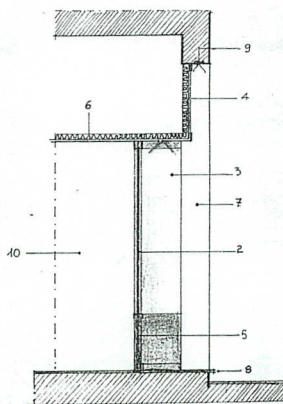
Pianta



Fronte

Legenda

- 1 Serramento in ferro verniciato
- 2 Cristallo di sicurezza
- 3 Pannello in ferro verniciato
- 4 Sopralista in ferro verniciato con insegna
- 5 Laccato in ferro verniciato
- 6 Pannello isolante
- 7 Stripie ad intonaco
- 8 Soglia in acciaio
- 9 Illuminazione ad incasso
- 10 Vetrina espositiva



Sezione

e - STIPITI ED ARCHITRAVI

1. Gli stipiti e gli architravi devono rispettare la tipologia originaria del fronte dell'edificio di appartenenza dell'esercizio commerciale e, conseguentemente, possono essere realizzati con :
 - lastre di ardesia o arenaria
 - lastre di marmo bianco
 - intonaco
2. Gli stipiti in ardesia, arenaria o marmo bianco, devono avere spessore non superiore a 4 cm. e non devono sporgere di oltre 3-4 cm. dal filo del fronte dell'edificio.
3. Sono rigorosamente vietate eventuali soluzioni che prevedano l'utilizzo del legno, di pietre estranee ai caratteri dell'architettura tradizionale locale, di pannelli metallici.
4. Sono eccezionalmente ammesse soluzioni differenti da quelle sopraindicate negli edifici di più recente costruzione a condizione che le stesse contribuiscano a migliorare l'immagine complessiva del fronte di appartenenza e non si configurino come elementi di contrasto sotto il profilo architettonico - ambientale.

f - SOGLIE

1. Le soglie delle aperture devono essere risolte in modo omogeneo rispetto agli stipiti mediante l'utilizzo di lastre di ardesia, arenaria o marmo bianco. Può essere eccezionalmente ammesso, se compatibile con i caratteri tipologici dell'edificio, l'uso della pietra serena.
2. Sono eccezionalmente ammesse soluzioni differenti da quelle sopraindicate negli edifici di più recente costruzione a condizione che le stesse siano compatibili con i caratteri del fronte dell'edificio di appartenenza e con l'ambito circostante.

g - FRONTE DI PERTINENZA

1. Il fronte di pertinenza dell'esercizio commerciale deve essere risolto nell'assoluto rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio.
2. Particolare attenzione deve essere posta, se riconoscibile, alla definizione della fascia inferiore del fabbricato, da mantenere e/o recuperare nella sua unitarietà e secondo gli originari caratteri tipologici.
3. Gli esercizi commerciali presenti nello stesso edificio devono obbligatoriamente risolvere in modo unitario i rispettivi fronti di pertinenza al fine di garantire il rispetto dei generali caratteri tipologico - architettonici del fabbricato.
4. E' obbligatorio il recupero di tutti gli elementi originari che definiscono il fronte dell'edificio di appartenenza sia per quanto riguarda i materiali (varietà dei componenti che caratterizzano il rivestimento quali bugnato in pietra, finto bugnato, intonaco rullato o a buccia d'arancia, cornici ecc....) che per quanto attiene alla TESSITURA, cioè all'assemblaggio dei componenti stessi.
5. In generale, e comunque nel rispetto dei caratteri originari del fronte e di quanto specificato ai punti precedenti, negli interventi di riqualificazione si possono prevedere:
 - a- mantenimento della tessitura continua ad intonaco finito in arenino alla genovese tinteggiato a fresco con tinte naturali o ai silicati;
 - b- realizzazione di finto bugnato ad intonaco;
 - c- recupero di originari bugnati in pietra;

d- bugnato ed affresco;

e- realizzazione e o recupero delle zoccolature del fabbricato mediante il ricorso di lastre in pietra o con un ispessimento e differenziazione superficiale dell'intonaco.

6. I colori da utilizzare negli interventi di manutenzione - riqualificazione dei fronti di pertinenza degli esercizi commerciali devono riferirsi:

a- alle tinte originarie qualora reperibili in tracce;

b- per confronto con gli edifici circostanti.

7. Sono vietate le tinte plastiche non traspiranti.

8. Le zoccolature in pietra degli edifici devono essere realizzate con lastre dello stesso materiale degli stipiti delle bucatore, con prevalente ricorso all'ardesia, e devono avere altezza non superiore a cm. 80.

9. Sono vietati rivestimenti in perlinato di legno, pannelli plastici o metallici, in maiolica o in pietra non appartenente alla tradizione dell'architettura locale.

h - INSEGNE

1. Le insegne, a livello generale, devono essere improntate a dei caratteri tradizionali sia nell'uso dei materiali che negli elementi grafici e decorativi.
2. Sono ammesse le seguenti tipologie :
 - a- insegne a muro poste a lato dell'apertura commerciale, fissate sulle parti piene del fronte di pertinenza;
 - b- insegne ricavate sul serramento dell'apertura o della vetrina mediante scritta stampata sul vetro o, nel caso di sopraluce opaco in legno o metallo sul medesimo;
 - c- insegne interne costituite da elementi autonomi poste in prossimità dell'apertura o della vetrina;
 - d- insegne dipinte sul fronte di pertinenza;
 - e- insegne a bandiera in ferro verniciato.
3. Non sono ammesse insegne a bandiera in materiale plastico fatta eccezione per alcuni ambiti d'intervento specificatamente indicati.
4. I materiali per la realizzazione delle insegne, con particolare riferimento a quelle a muro sono :
 - a- lettere singole in legno o ferro verniciato;
 - b- pannelli in legno con scritta incisa o dipinta;
 - c- pannelli in ferro verniciato con scritta dipinta o stampata;
 - d- pannelli in plexiglass trasparente con scritta stampata o a lettere adesive;
 - e- pannelli in cristallo temperato con scritta stampata o a lettere adesive;
 - f- pannelli in ottone con scritta stampata o incisa.

5. Sono eccezionalmente ammesse insegne diverse da quelle specificate al punto 4 per l'esigenza di proporre particolari marchi commerciali.
6. Non sono ammesse insegne ad illuminazione diretta in materiale plastico.
7. Le insegne a muro poste sopra l'apertura commerciale o la vetrina devono essere dimensionalmente contenute entro le proiezioni delle relative bucatore ed avere sviluppo in altezza non superiori a cm. 40 se realizzate a lettere singole e non superiori a cm. 50 se costituite da pannello.
- Fanno eccezione eventuali insegne costituite da pannelli sagomati o ellittici da proporzionare caso per caso in relazione alla tipologia del fronte di pertinenza ed alla luce dell'apertura.
8. Le insegne a muro poste lateralmente all'apertura dell'esercizio commerciale possono essere costituite da :
- a- pannelli rettangolari con sviluppo prevalente verticale e dimensioni massime di cm. 40 x cm.120;
 - b- pannelli quadrati con lato avente dimensione massima di cm. 50;
 - c- pannelli ovali con l'asse maggiore avente dimensione massima di cm. 60.
9. Le insegne a bandiera devono avere dimensione tale da essere inscrittibili in un rettangolo con i lati di cm. 40 x 60 ed essere poste ad un'altezza minima dal piano di calpestio di mt.2,50.
10. Le dimensioni specificate ai punti 7) e 8) devono ritenersi indicative per la definizione dei progetti da sottoporre alla C.E.I.

i - BACHECHE

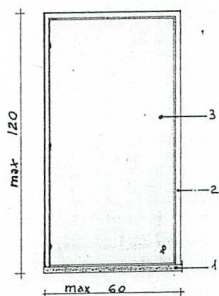
1. Negli ambiti di intervento del Centro Antico è generalmente vietata la realizzazione di bacheche espositive fisse poste a lato delle aperture commerciali.
2. Ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia Integrata può essere eccezionalmente ammessa la realizzazione di bacheche espositive a condizione che le stesse non costituiscano pregiudizio alla "lettura" del fronte dell'edificio e siano costituite da contenitori in vetro temperato con struttura in legno trattata con vernici idrofughe dotata di cerniere e serratura e composte dai seguenti elementi :
 - a- pannello di fondo in legno;
 - b- pannello laterale in vetro;
 - c- anta in vetro con serratura;
 - d- schienale in legno.
3. E' consentita l'installazione amovibile di carrelli di esposizione da collocare temporaneamente sulla pubblica strada alle seguenti condizioni :
 - a- non arrechino pregiudizio all'accessibilità della zona
 - b- siano contenuti entro la proiezione del fronte di pertinenza dell'esercizio commerciale
 - c- siano realizzati con materiali analoghi a quelli utilizzati per i serramenti dell'esercizio commerciale ricorrendo a :
 - strutture in ferro verniciato
 - strutture in alluminio elettrocolorato

- strutture in alluminio verniciato
- strutture in legno naturale o verniciato

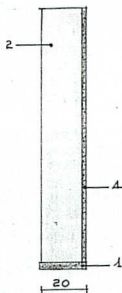
d- rientrano nelle seguenti dimensioni :

- larghezza cm. 80
- altezza cm. 150
- profondità cm. 20

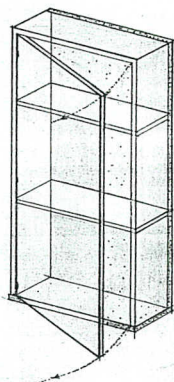
Bacheca



Fronte



Lato



Vista assonometrica

Bacheca costituita da contenitore in vetro temperato con struttura in legno, trattata con vernici epossidiche, dotata di cerniere e serratura.

Legenda.

- 1 Pannello di fondo in legno
- 2 Pannello laterale in vetro
- 3 Alza in vetro con serratura
- 4 Sbrinatori in legno