

REGIONE SICILIANA CITTA' DI TRAPANI

Studio di dettaglio art. 3 L.R. 13/2015



CONSULENTI

arch_maria antonia castagna

arch_fulvio ricevuto

ing_maria antonina salvo

UFFICIO TECNICO

il funzionario tecnico
arch_salvatore d'angelo

il dirigente 3° settore
arch_vincenza canale

IL SINDACO

TAV: P.1.b
MODALITA' ATTUATIVE - REGOLAMENTO EDILIZIO
E QUADRO SINOTTICO

Dati aggiornati 7 aprile 2022

INDICE		
CAPITOLO 1		
COMPONENTI, DEFINIZIONI, STRUMENTI		
Articolo 1	PREMESSE	Pag. 4
Articolo 2	I CARATTERI DEL CENTRO STORICO	Pag. 5
Articolo 3	DEFINIZIONI GENERALI E TIPOLOGICHE DELL'EDIFICATO	Pag. 5
Articolo 4	GLI AMBITI DI INTERVENTO	Pag. 8
Articolo 5	INDIVIDUAZIONE, DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI ESECUTIVE	Pag. 10
Articolo 6	TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI: (art. 2 lettere a); b; c); d); e); g); i) L.R.S. n.13/15);	Pag. 10
Articolo 6.1	EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA (art. 2 lettera a);	Pag. 10
Articolo 6.2	EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA (art. 2 lettera b);	Pag. 12
Articolo 6.3	EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA(art. 2 lettera c);	Pag. 14
Articolo 6.4	EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA SPECIALE (art. 2 lettera d);	Pag. 21
Articolo 6.5	EDILIZIA MONUMENTALE RESIDENZIALE (art. 2 lettera e);	Pag. 23
Articolo 6.6	EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA (art. 2 lettera g);	Pag. 25
Articolo 6.7	TIPOLOGIE ALTRE INDIVIDUATE IN LOCO STUDIAE E SCHEDATE (art. 2 lettera i)	Pag. 28
Articolo 7	EDILIZIA SPECIALISTICA (art. 2 lettera f-h L.R.S. n.13/15)	Pag. 30
Articolo 7.1	EDILIZIA SPECIALISTICA MONUMENTALE (art. 2 lettera f)	Pag. 31
Articolo 7.1.a	EDIFICI RELIGIOSI	Pag. 31
Articolo 7.1.b	EDIFICI SPECIALISTICI CIVILI E FORTIFICAZIONI ESISTENTI	Pag. 32
Articolo 7.1.c	EDIFICI MILITARI	Pag. 34
Articolo 7.2	EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA (art. 2 lettera h)	Pag. 34

Articolo 7.3	EDIFICI RICONVERTIBILI (R) PUBBLICI E PRIVATI	Pag. 35
Articolo 8	AREE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE (ATV)(art. 4 commi 2 e 3 L.R.S n.13/15)	Pag. 38
Articolo 9	PECULIARITÀ DISTRIBUTIVE E COSTRUTTIVE (art. 5 comma 1 L.R.S n.13/15)	Pag. 40
Articolo 9.a	IL CORTILE TRAPANESE	Pag. 40
Articolo 9.b	L'ARCO DI MATRICE CHIARAMONTANA	Pag. 44
Articolo 9.c	SKIFA.	Pag. 45
Articolo 9.d	SCALA ALLA TRAPANESE	Pag. 46
Articolo 9.e	VOLTA REALE E REALINA	Pag. 47
Articolo 9.f	TERRAZZO DI COPERTURA	Pag. 49
Articolo 10	LE DESTINAZIONI D'USO	Pag. 50
Articolo 11	TITOLI ABILITATIVI E STRUMENTI	Pag. 51
CAPITOLO 2		
NORMATIVA DI INTERVENTO SUL COSTRUITO		
Articolo 12	MODALITA' INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO	Pag. 52
Articolo 13	GLI INTERVENTI EDILIZI	Pag. 52
CAPITOLO 3		
I SISTEMI NORMATIVI ED OPERATIVI		
Articolo 14	SISTEMI NORMATIVI E FINALITÀ PROGETTUALI	Pag. 62
Articolo 15	IL SISTEMA DELLA CONSERVAZIONE	Pag. 62
Articolo 16	IL SISTEMA DELLA TRASFORMAZIONE INTEGRATA	Pag. 78
Articolo 17	IL SISTEMA DELLA RIQUALIFICAZIONE	Pag. 81
Articolo 18	IL SISTEMA DEL COMPLETAMENTO E DELLA RICOSTRUZIONE	Pag. 83

Articolo 19	IL SISTEMA DELL'USO-RECUPERO DEI MATERIALI E DELLA DEMOLIZIONE	Pag. 86
CAPITOLO 4		
REGOLAMENTO EDILE – SOSTENIBILIA' EDILIZIA		
Articolo 20	NORME GENERALI	Pag. 88
Articolo 21	METODI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI	Pag. 88
Articolo 22	COLORE ELEMENTO QUALIFICANTE LO SPAZIO E L'IMMAGINE URBANA	Pag. 93
Articolo 23	TERRAZZI - TETTI VERDI – PERGOLE – GAZEBI - TETTOIE	Pag. 96
Articolo 24	GIARDINI PRIVATI	Pag. 99
Articolo 25	SOSTENIBILITÀ EDILIZIA- REQUISITI TECNICI	Pag. 100
Articolo 25.1	RISPARMIO ENERGETICO	Pag. 100
Articolo 25.2	CONTROLLO FLUSSI D'ARIA	Pag. 101
Articolo 25.3	CONTROLLO EMISSIONI NOCIVE	Pag. 102
Articolo 25.4	RIDUZIONE CONSUMO ACQUA POTABILE	Pag. 102
Articolo 25.5	GESTIONE ACQUE METEORICHE	Pag. 103
Articolo 25.6	GESTIONE RIFIUTI NELLA FASE D'USO	Pag. 104
Articolo 25.7	SPAZI MINIMI PER LA MOBILITA SOSTENIBILE PEDONALE E CICLABILE	Pag. 105
CAPITOLO 5		
ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE		
Articolo 26	DEFINIZIONI E CRITERI	Pag. 105
CAPITOLO 6		
Articolo 27	DOCUMENTAZIONE	Pag. 107
Articolo 28	PREMIALITÀ ED INCENTIVI	Pag. 107

CAPITOLO 1

COMPONENTI, DEFINIZIONI, STRUMENTI.

Art.1 PREMESSE

Le presenti modalità attuative (M. A.), afferenti allo "studio di dettaglio" per il centro storico di Trapani, così come perimetrato con decreto n. 2167 del 07/10/1978, pubblicato sulla GURS n. 3 del 20/01/1979, costituiscono parte integrante del progetto e sono, evidentemente, lo strumento operativo ed attuativo delle scelte di programmazione urbanistica contenute negli altri elaborati.

Le presenti norme, in quanto attuative dello strumento urbanistico generale, prevalgono su quanto dettato dagli art. 102 e Art. 103 (Norme tecniche di attuazione del PRG).

Tutti gli interventi edilizi previsti nello Studio di dettaglio, sia di recupero del patrimonio edilizio esistente che di rigenerazione, sono definiti dalle disposizioni contenute nella L.R. n°70/76 integrata e modificata dalla L.R. n°. 34/85, nella normativa sismica vigente, nell'art. 55 del Codice di Navigazione, nella L. n° 457/78, nella L. n° 443/2001, nel D.P.R. n°380/2001, nel D. lgs. 42/2004, nel D. L.vo n° 28/2011, nella L.R. n° 16/2016 e loro modifiche e integrazioni.

Detti interventi dovranno essere dunque effettuati nel rispetto delle specificazioni, limitazioni e prescrizioni normative espresse dalle presenti Modalità di Attuazione e dagli elaborati grafici.

In caso di contrasto, o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente Studio di dettaglio prevalgono comunque le norme di seguito riportate e quanto contenuto nei relativi elaborati grafici.

In caso di non corrispondenza tra le prescrizioni normative e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative. In caso di non-corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio.

Sulle norme generali prevalgono, se in contrasto, le prescrizioni specifiche riportate nelle Scheda Norma, predisposte per alcuni temi, e che sono da considerarsi pertanto sovraordinate rispetto alle M.A. (modalità attuative)

In sede di progettazione esecutiva dei singoli interventi, sulla base di nuove conoscenze rigorosamente documentate da saggi e rilievi sul campo effettuati dal tecnico progettista, nonché in accordo con le prescrizioni dello Studio di dettaglio, sono consentite diverse individuazioni dell'unità edilizia di riferimento.

Per una lettura puntuale si rinvia all'allegato "Quadro sinottico"

Art.2 I CARATTERI DEL CENTROSTORICO

Il Centro Storico di Trapani è articolato nelle seguenti componenti:

Complessi monumentali.

Edifici specialistici.

Tessuto urbano storico residenziale ove insistono molteplici tipologie edilizie di particolare complessità e diverso stato di manutenzione e/o degrado.

Edifici fuori scala di frattura del quadro ambientale.

Spazi aperti.

Strutture speciali.

Verde pubblico e spazi aperti attrezzati.

Art.3 DEFINIZIONI GENERALI E TIPOLOGICHE DELL'EDIFICATO

3.1 Tipologie strutturali.

Edificio in muratura: edificio con struttura portante in setti murari di qualunque materiale, archi e volte in conci lapidei.

Edificio in cemento armato: edificio con ossatura portante costituita da un'incastellatura "a telaio" di travi e pilastri in c.a.

Edificio in struttura mista: edificio con ossatura portante costituita da una commistione a vari livelli di setti murari, archi e volte in conci lapidei e di telai realizzati con travi e pilastri in c.a.

3.2 Tipologie di copertura.

- a) **Piana:** di tipo piano orizzontale "a terrazzo".
- b) **A falde:** a falde inclinate di qualunque morfologia.
- c) **Mista:** realizzata da un insieme di coperture di tipo piano orizzontale a terrazzo e di falde inclinate.

3.3 Pertinenze.

Spazi interni agli edifici : si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici. Sono classificati nei seguenti tipi:

- **Atrio** – ingresso di un edificio o di un complesso architettonico (religioso o civile) di notevole dimensione
- **Chiostro** – cortile interno di grandi dimensioni cinto da porticato
- **Corte** – spazio privato o semi pubblico di grandi dimensioni interno all'edificio, con funzione aggregativa di diverse cellule abitative
- **Cortile** - spazio aperto, interno agli edifici, con funzione di distribuzione interna ed anche dei corpi di fabbrica, che permette la diretta aerazione ed illuminazione dei locali delle abitazioni. (vedi art. 9.a M.A.)
- **Chiostrina** -spazio di dimensioni ridotte mq. 8,00 e normale libera ml.1,50 che permette la diretta aerazione ed illuminazione di servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi, è d'obbligo l'areazione al piede attraverso spazi ed ingressi condominiali; deve essere dimostrato la funzionalità di "canna del vento". L'areazione può essere attivata anche con mezzi meccanici (canne di aspirazione con comignoli rotanti). Eventuale copertura dovrà essere realizzata in materiale trasparente sollevata dal prospetto almeno mt. 1,20. Lo spazio fra mura d'attico e copertura può essere schermato con rete antintrusione.

Altre :

- **Posto auto:** si intende lo spazio al piano terra sia interno all'unità immobiliare che esterno, nell'area di pertinenza, idoneo ad ospitare un'autovettura.
- **Locale tecnico:** si intende quel locale adibito a funzioni accessorie alla residenza, utilizzato per l'allocazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, (deposito, locale caldaia, ascensore, lavanderia etc.)

- **Verde privato:** si intende un'area verde di proprietà privata posta al piano terra in adiacenza all'unità e generalmente recintata.
- **Terrazza:** si intende un terrazzamento, generalmente scoperto, posto in adiacenza o in collegamento all'unità abitativa.
- **Terrazzo di copertura o lastrico solare** di solito proprietà e pertinenza di tutte le unità abitative afferenti alla stessa U. E. (unità edilizia).

3.4 Stato di conservazione strutturale

Ridotto a rudere: unità priva di copertura e di finiture con forti lesioni strutturali.

Parzialmente demolito unità parzialmente coperta con presenza di dissesti statici e lesioni strutturali; con spanciamiento delle murature e strapiombo di pareti e con perdita della malta tra i giunti dei conci lapidei.

3.5 Stato di manutenzione

Buono: unità i cui elementi originari sono ben mantenuti.

Mediocre: unità con facciate parzialmente priva di intonaco, infissi esterni in mediocre stato di manutenzione; presenza di umidità.

Pessimo: unità con facciate senza intonaco per una porzione superiore al 50%; priva o parzialmente priva di infissi esterni; con collegamenti verticali in precarie condizioni funzionali.

3.6 Caratteristiche qualitative.

Architettonico: unità che presenta caratteristiche tipo-morfologiche, materiche, costruttive, architettoniche ed estetiche pregevoli e congruenti con quelli dell'ambito urbano storico circostante, di epoca non superiore ai primi anni del Novecento.

Tipologica: unità che non presenta caratteristiche tipo-morfologiche, materiche, costruttive, architettoniche ed estetiche pregevoli e la cui tipologia è probabilmente riconducibile ad una edilizia spontanea.

Elencale: unità che non presenta caratteristiche tipo-morfologiche, materiche, costruttive, architettoniche di pregio e/o unità moderna di sostituzione.

3.7 Sopraelevazione.

Si definisce **Sopraelevazione** ogni costruzione aggiunta all'unità morfologica e volumetrica originaria, estesa a tutta la superficie disponibile (assumendo il nome di totale) o ad una sua parte (assumendo il nome di parziale).

Secondo il grado di coesione con il preesistente assetto costruttivo e formale la sopraelevazione può essere distinta in *armonica* (se realizzata in consonanza estetica, strutturale, materiale, ed ambientale con l'UE preesistente) o *disarmonica* (se realizzata con caratteristiche formali e/o ambientali e/o strutturali e/o con materiali dissonanti con l'UE preesistente);

3.8 Superfetazione.

Si definisce **Superfetazione** ogni aggiunta di volume edilizio esterno che ha alterato le caratteristiche tipo-morfologiche e volumetriche originarie di una unità edilizia (UE), realizzata con materiali e tecnologie non originarie. Sono tali i volumi esterni edificati in aderenza ad una UE o realizzati sui ballatoi; le verande con struttura lignea o metallica che chiudono ballatoi e terrazze; i volumi realizzati sui terrazzi di copertura degli edifici.

È altresì superfetazione ogni singolo elemento fisso che con carattere di finitura o di arredo esterno alteri in difformità l'assetto morfologico preesistente. Sono tali le insegne commerciali a bandiera o a parete dissonanti per dimensioni e caratteri figurativi; gli infissi metallici, le tettoie di materiale plastico, i rivestimenti delle pareti esterne realizzati con materiali dissonanti con i preesistenti.

3.9 Rifusione edilizia.

Si definisce **Rifusione edilizia** l'aggregazione di due o più UE di dimensioni minime o caratterizzate da elevati livelli di degrado, con determinazione di un nuovo sistema con specifici caratteri tipo-morfologici, architettonici e formali.

3.10 Accorpamento.

Si definisce **Accorpamento** la fusione fra due o più unità edilizie e/o immobiliari mediante la formazione di aperture (limitate e determinate) sulle murature in comune.

3.11 Perimetrazione.

Si definisce **Perimetrazione** la linea chiusa che individua gli ambiti di intervento diretto

Art.4 GLI AMBITI DI INTERVENTO

4.1 Sistema Relazionale.

Si definisce **Sistema Relazionale (sr)** l'insieme dei percorsi e degli spazi pubblici e privati compresi quelli di transizione fra interno ed esterno.

4.2 Isolato.

Si definisce **Isolato** quella porzione di tessuto urbano definita tutto intorno da strade e/o spazi pubblici.

4.3 Comparto.

Si definisce **Comparto** l'aggregazione di più Unità Edilizie; il comparto può coincidere con un isolato o con più isolati, in ragione del carattere e dell'entità dell'intervento.

4.4 Unità Edilizia.

Si definisce **Unità Edilizia (U.E.)** quella consistente in un insieme di più Unità Immobiliari e costituita dall'aggregazione tridimensionale di cellule da cielo a terra che esprime una propria individualità tipo-morfologica, funzionale, architettonica e costruttiva. È caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico o collettivo.

4.5 Unità Strutturale.

Si definisce **Unità Strutturale (U.S.)** quella porzione del tessuto costituita dall'aggregazione di cellule tra loro legate in elevazione e in pianta da un comune ed individuabile processo costruttivo. L'Unità Strutturale può coinvolgere porzioni di una o più Unità Edilizie. Per la individuazione della U.S. si terrà conto principalmente della unitarietà del comportamento strutturale nei confronti dei carichi sia statici che dinamici. A tal fine è importante rilevare la tipologia costruttiva in modo da indirizzare il progetto degli interventi verso soluzioni congruenti con l'originaria configurazione strutturale. L'U.S. dovrà avere continuità da cielo a terra per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui e in genere sarà distinguibile dalle altre U.S. adiacenti per almeno una delle seguenti caratteristiche che possono individuare un comportamento dinamico distinto:

- Tipologia costruttiva
- Differenza di altezza
- Irregolarità planimetrica con parti non collegate efficacemente

- Età di costruzione
- Sfalsamento dei piani
- Talvolta, ristrutturazioni da cielo a terra

4.6 Unità Immobiliare.

Per **Unità Immobiliare (U.I.)** si intende un organismo spaziale di dimensione minima in grado di assolvere autonomamente le funzioni per le quali è censito o censibile dal catasto urbano. È un insieme di vani tra di loro collegati ad uso abitativo e non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'Unità Edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.

4.7 Unità minima di intervento.

Si definisce **unità minima di intervento (U.M.I.)** quella porzione del tessuto cui è possibile riferire un progetto edilizio di dimensione operativa minima in relazione alla qualità e alla consistenza degli interventi previsti.

ART. 5 DEFINIZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

- TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI (art. 2 lettere a; b; c; d; e; g; i; L.R.S. n.13/15) (coincidenti con l'unità di base Unità Edilizia U.E.)
- EDILIZIA SPECIALISTICA (art. 2 lettere f; h; L.R.S. n.13/15)
- AREE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE (ATV) (art. 4 commi 2 e 3 L.R.S n.13/15)
- EDIFICI RICONVERTIBILI (R)
- PECULIARITÀ DISTRIBUTIVE E COSTRUTTIVE (art. 5 comma 1 L.R.S n.13/15)

Art. 6 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI:

(art. 2 lettere a); b; c); d); e); g); i) L.R.S n.13/15) individuazione, definizione, modalità di intervento e prescrizioni)

Art. 6.1) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA (rif. art. 2 lettera a)

individuazione e definizione

a.1) Casa unifamiliare, tipologia individuata, essenzialmente, nel 1° sestiere e facente parte dell'espansione degli anni quaranta - cinquanta del sec. XX, caratterizzata da un corpo di fabbrica con sviluppo da terra a cielo, con ingresso indipendente ed accesso dalla strada pubblica.

a.2) Locali terranei deposito, locale artigianale e/o commerciale etc. costituito da un ambiente o più con dimensioni generalmente maggiori rispetto a quelle delle abitazioni.

modalità di intervento e prescrizioni

Obiettivi. Riqualificazione ed in alcuni casi sostituzione. L'intervento deve riguardare sempre l'intero prospetto dell'unità edilizia, compreso i paramenti murali non prospicienti lo spazio pubblico, mantenendone il colore e tutti gli elementi di qualificazione dell'architettura.

Strumenti.

Intervento diretto.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Manutenzione Straordinaria.

Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione edilizia parziale

Accorpamento e/o Rifusione edilizia

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art. 16 Trasformazione integrata Art. 17 Riqualificazione, Art. 18 Completamento e Ricostruzione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e della demolizione.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi di ristrutturazione sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni e delle sopraelevazioni disarmoniche se incompatibili con l'assetto formale e, strutturale dell'edificio. Gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia devono prevederne l'adeguamento e il miglioramento strutturale.

L'intervento sul prospetto va esteso obbligatoriamente all'intera facciata prospiciente lo spazio pubblico e/o privato. La coloritura deve essere monocromatica, non è possibile inserire alcuno tipo di inserti colorati, tanto meno fasce marca piano; soprattutto deve essere salvaguardata autonomia formale. E' fatto obbligo di rifinire con intonaco bianco il paramento murario interno dei lastrici solari e pavimentare gli stessi con pavimentazioni in mattonelle (20*20) di graniglia e cemento di colore chiaro o con mattoni in argilla cruda detti "marunazza".

La copertura dei muri d'attico sarà eseguita esclusivamente con lastre di marmo locale o con piastrelle di cemento e graniglia, sono da escludere le tegole, sia coppi di fattura artigianale locali, sia le tegole dette marsigliesi.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati a conservare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificio unifamiliare, ancora leggibili nel tessuto urbano.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

Per gli interventi edilizi su immobili esistenti può essere riconfermata l'attuale destinazione residenziale anche in deroga ai requisiti di altezza.

Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

TURISTICO RICETTIVO

DIREZIONALE

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori): Attività commerciali; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; Pubblici esercizi; Agenzie di Viaggio; Agenzie di servizi; Attività artigianali di servizio alla persona; Attività artigianali di servizio; laboratori artigianali di produzione artistica e/o tradizionale.

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia.

Art. 6.2) EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA. (rif. art. 2 lettera b)

Individuazione e definizione

b) Edificio plurifamiliare elencate La quasi totalità sono costruzioni disarmoniche con il contesto per dimensioni, materie, caratteri tipologici e morfologici. Questo tessuto urbano si è strutturato attraverso sventramenti, demolizioni e sostituzioni.

Modalità di intervento e prescrizioni

Obiettivi. Riqualificazione del quadro ambientale.

Strumenti.

L'obiettivo può essere perseguito mediante intervento diretto.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Manutenzione Straordinaria.

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione edilizia parziale

Accorpamento e/o Rifusione edilizia

E' fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art. 16 Trasformazione integrata, Art. 17 Riqualificazione, Art. 18 Completamento e Ricostruzione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e della demolizione.

Prescrizioni particolari.

Gli interventi di ristrutturazione devono sempre prevedere la riconfigurazione dell'assetto morfologico esterno che dovrà armonizzarsi con il contesto urbano circostante dal punto di vista costruttivo, dei materiali, architettonico, ambientale ed estetico.

L'intervento di manutenzione sulle facciate deve riguardare sempre l'intero prospetto dell'unità edilizia compreso il paramento murale non prospiciente lo spazio pubblico, mantenendone i caratteri morfologici. L'unità edilizia deve essere leggibile, anche nella coloritura dei prospetti nella sua completezza tridimensionale.

È fatto obbligo di rifinire con intonaco bianco il paramento murario interno dei lastrici solari e pavimentare gli stessi con pavimentazioni in mattonelle (20*20) di graniglia e cemento di colore chiaro o con mattoni in argilla cruda detti "marunazza".

La copertura dei muri d'attico sarà eseguita esclusivamente con lastre di marmo locale o con piastrelle di cemento e graniglia, sono da escludere le tegole, sia coppi di fattura artigianale locali, sia le tegole dette marsigliesi.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE:

Per gli interventi edilizi su immobili esistenti può essere riconfermata l'attuale destinazione residenziale anche in deroga ai requisiti di altezza.

Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori): Attività commerciali; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; Pubblici esercizi; Agenzie di Viaggio; Agenzie di servizi; Attività artigianali di servizio alla persona; Attività artigianali di servizio; laboratori artigianali di produzione artistica e/o tradizionale.

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia dell'immobile.

TURISTICO RICETTIVO

DIREZIONALE

Amministrazione privata (Banche, Studi Professionali, Sedi di Rappresentanza, Uffici di Società.)

Art. 6.3 EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA (rif. art. 2 lettera c)

Individuazione e definizione

c.1 Palazzo plurifamiliare storico (S) Edificio in linea quasi sempre di sostituzione storica, è caratterizzato da un corpo scala indipendente da cielo e terra, con o senza cortile interno: deriva in epoca storica dalla divisione di un palazzo unifamiliare precedente o dall'accorpamento di più edifici minori, con imposizione di una veste architettonica unitaria o da apposito impianto ottocentesco o novecentesco.

c.2 Palazzo plurifamiliare in linea processuale (P) Deriva, generalmente, da un processo di rifusione di casa a schiera e/o di "case con bottega" oppure dalla divisione di un palazzo unifamiliare o plurifamiliare o, anche, da sopraelevazioni disarmoniche, cambi di destinazione d'uso a piano terra con conseguente alterazione e/o modifiche del paramento murario. Questa tipologia risulta il più delle volte caratterizzata da complicati sistemi di distribuzione orizzontale e verticale, costituiti da passaggi coperti, cortili, scale e ballatoi dall'andamento quanto mai disorganico ed irregolare. L'accesso è dalla strada o anche da spazi collettivi e cortili.

c.3 Casa con poteqa(a pignata cùscusu) Originario alloggio caratterizzato da un corpo di fabbrica con sviluppo da terra a cielo, con ingresso indipendente (da spazio pubblico e/o da spazio privato) generalmente a due o tre elevazioni fuori terra. La scala è contenuta all'interno di una casa terranea o più raramente all'interno di un magazzino con tramezzo di separazione. Caratteri invarianti sono la comunanza dei muri laterali con le case adiacenti, la presenza di aree di pertinenza o di corti da un lato o dal fronte opposto, in alcuni casi il doppio affaccio contrapposto su strada e corte. L'aggregazione è diversificata in lunghezza o in larghezza anche su spazi di pertinenza privata. Di solito due soli fronti, l'anteriore e il posteriore o laterali perpendicolari, sono a contatto con l'esterno: strada, cortile, chiostrina etc. (tipologia storicizzata descritta ed individuata nel catasto descrittivo "riveli" del 1748)¹.

Modalità di intervento e prescrizioni

c.1 Palazzo plurifamiliare storico(S)

Obiettivi. Gli interventi dovranno garantire la preservazione dei caratteri di riconoscibilità ed in particolare quelli di identità tipologica delle varie fasi storiche ancora leggibili e presenti nel tessuto.

Strumenti.

Intervento diretto.

Interventi ammessi.

- Manutenzione Ordinaria.
- Manutenzione Straordinaria.

¹MS – Numerazione delle insule e delle case della città di Trapani (1748) Miscellanea Senato trapanese, cartella n.19, Biblioteca Fardelliana Trapani

- Restauro e/o Risanamento Conservativo.
- Accorpamento
- Demolizione delle superfetazioni abusive (non regolarizzate) e delle sopraelevazioni disarmoniche se incompatibili con l'assetto formale e, soprattutto, strutturale.

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art. 15 Conservazione, Art.16 Trasformazione integrata, Art. 17 Riqualificazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e demolizione.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi sono subordinati alla demolizione dei manufatti accessori superfetati estranei all'organismo se incompatibili con l'assetto formale e strutturale.

Qualora le sopraelevazioni disarmoniche siano state realizzate con formale autorizzazione o risultino regolarizzate in conformità alle leggi vigenti, gli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo devono prevederne l'adeguamento e il miglioramento strutturale, la riconfigurazione e la ricomposizione.

All'interno della stessa unità edilizia è ammesso l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale ed in verticale, con l'obbligo di mantenere l'impianto della scala originaria a servizio dell'intera unità edilizia e di non modificare la struttura né variare la quota d'imposta dei solai.

L'intervento di manutenzione sulle facciate deve riguardare sempre l'intero prospetto dell'unità edilizia compreso il paramento murale non prospiciente lo spazio pubblico, mantenendone i caratteri morfologici, architettonici, il colore e tutti gli elementi di qualificazione dell'architettura. L'unità edilizia deve essere leggibile, anche per il colore, nella sua completezza tridimensionale.

È fatto obbligo di rifinire con intonaco bianco il paramento murario interno dei lastrici solari e pavimentare gli stessi con pavimentazioni in mattonelle (20*20) di graniglia e cemento di colore chiaro o con mattoni in argilla cruda detti "marunazza".

La copertura dei muri d'attico sarà eseguita esclusivamente con lastre di marmo locale o con piastrelle di cemento e graniglia, sono da escludere le tegole, sia coppi di fattura artigianale locali, sia le tegole dette marsigliesi.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

- Abitazioni mono e plurifamiliari permanenti; Bed and Breakfast (in conformità e con i limiti e le specificazioni di cui alle Leggi Regionali e Nazionali che regolano la materia)
- Per gli interventi edilizi su immobili esistenti può essere riconfermata l'attuale destinazione residenziale anche in deroga ai requisiti di altezza
- Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

TURISTICO- RICETTIVO

DIREZIONALE

- Studi Professionali

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori): Attività commerciali; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; Pubblici esercizi; Agenzie di Viaggio; Agenzie di servizi; Attività artigianali di servizio alla persona; Attività artigianali di servizio; laboratori artigianali di produzione artistica e/o tradizionale.

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia e la valenza storico-architettonica dell'immobile.

c.2 Palazzo plurifamiliare in linea processuale (P)

Obiettivi. Gli interventi dovranno garantire la preservazione dei caratteri di riconoscibilità ed in particolare quelli di identità tipologica delle varie fasi storiche ancora leggibili e presenti nel tessuto.

Strumenti.

Intervento diretto.

Interventi ammessi.

- Manutenzione Ordinaria.
- Manutenzione Straordinaria.
- Restauro e/o Risanamento Conservativo.
- Accorpamento.

- Demolizione delle superfetazioni abusive (non regolarizzate) e delle sopraelevazioni disarmoniche se incompatibili con l'assetto formale e, soprattutto, strutturale.

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, art 15 Conservazione Art.16 Trasformazione integrata, Art. 17 Riqualificazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e demolizione.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi sono subordinati alla demolizione dei manufatti accessori superfetati estranei all'organismo se incompatibili con l'assetto formale e strutturale.

Qualora le sopraelevazioni disarmoniche siano state realizzate con formale autorizzazione o risultino regolarizzate in conformità alle leggi vigenti, gli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo devono prevederne l'adeguamento e il miglioramento strutturale, la riconfigurazione e la ricomposizione.

All'interno della stessa unità edilizia è ammesso l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale ed in verticale, con l'obbligo di mantenere l'impianto della scala originaria a servizio dell'intera unità edilizia e di non modificare la struttura né variare la quota d'imposta dei solai.

L'intervento di manutenzione sulle facciate deve riguardare sempre l'intero prospetto dell'unità edilizia compreso il paramento murale non prospiciente lo spazio pubblico, mantenendone i caratteri morfologici, architettonici, il colore e tutti gli elementi di qualificazione dell'architettura. L'unità edilizia deve essere leggibile, anche per il colore, nella sua completezza tridimensionale.

È fatto obbligo di rifinire con intonaco bianco il paramento murario interno dei lastrici solari e pavimentare gli stessi con pavimentazioni in mattonelle (20*20) di graniglia e cemento di colore chiaro o con mattoni in argilla cruda detti "marunazza".

La copertura dei muri d'attico sarà eseguita esclusivamente con lastre di marmo locale o con piastrelle di cemento e graniglia, sono da escludere le tegole, sia coppi di fattura artigianale locali, sia le tegole dette marsigliesi.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

- Abitazioni mono e plurifamiliari permanenti; Bed and Breakfast (in conformità e con i limiti e le specificazioni di cui alle Leggi Regionali e Nazionali che regolano la materia)
- Per gli interventi edilizi su immobili esistenti può essere riconfermata l'attuale destinazione residenziale anche in deroga ai requisiti di altezza
- Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

TURISTICO- RICETTIVO

DIREZIONALE

Studi Professionali

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori): Attività commerciali; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; Pubblici esercizi; Agenzie di Viaggio; Agenzie di servizi; Attività artigianali di servizio alla persona; Attività artigianali di servizio; laboratori artigianali di produzione artistica e/o tradizionale.

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia e la valenza storico-architettonica dell'immobile.

c.3- Casa con potega

Obiettivi sono la conservazione, la riqualificazione ed il ripristino delle abitazioni unifamiliari. Gli interventi dovranno garantire la preservazione dei caratteri di riconoscibilità ed in particolare quelli di identità tipologica delle varie fasi storiche ancora leggibili e presenti nel tessuto edilizio.

Strumenti.

Intervento diretto.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Manutenzione straordinaria

Restauro e Risanamento Conservativo

Accorpamento. Può essere ammesso l'accorpamento di unità edilizie contigue in orizzontale, con l'obbligo di mantenere l'impianto delle scale originarie e di non modificare la struttura, né variare la quota d'imposta dei solai; non è consentito modificare l'aspetto esteriore dell'edificio unifamiliare e deve sempre essere leggibile la tipologia originaria di casa a "pignata cùscusu".

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art.15 Conservazione, Art. 16 Trasformazione integrata, Art. 17 Riqualificazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e demolizione.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi edilizi sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni e delle sopraelevazioni disarmoniche se incompatibili con l'assetto formale e strutturale dell'edificio. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo devono prevedere l'adeguamento e il miglioramento strutturale, usando gli stessi materiali della tradizione.

L'intervento sui prospetti va esteso obbligatoriamente all'intera facciata prospiciente lo spazio pubblico e/o privato. La coloritura deve essere monocromatica e riprendere i colori originari del paramento murario e degli infissi, non è possibile inserire alcuno tipo di inserti colorati, tanto meno fasce marca piano; soprattutto deve essere salvaguardata autonomia formale. È fatto obbligo di rifinire con intonaco bianco il paramento murario interno dei lastrici solari e pavimentare gli stessi con pavimentazioni in mattonelle (20*20) di graniglia e cemento di colore chiaro o con mattoni in argilla cruda detti "marunazza".

La copertura dei muri d'attico sarà eseguita esclusivamente con lastre di marmo locale o con piastrelle di cemento e graniglia; sono da escludere le tegole, sia coppi di fattura artigianale locali, sia le tegole dette marsigliesi.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati a conservare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificio unifamiliare, ancora leggibili nel tessuto urbano.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

Per gli interventi edilizi su immobili esistenti può essere riconfermata l'attuale destinazione residenziale anche in deroga ai requisiti di altezza.

Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

TURISTICO RICETTIVO

DIREZIONALE

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori): Attività commerciali; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; Pubblici esercizi; Agenzie di Viaggio; Agenzie di servizi; Attività artigianali di servizio alla persona; Attività artigianali di servizio; laboratori artigianali di produzione artistica e/o tradizionale.

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia e la valenza storico-architettonica dell'immobile.

Art. 6.4 EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA SPECIALE. (rif. art. 2 lettera d)

Individuazione e definizione

d) Palazzetto unifamiliare tipologia micro palazziale riproduce in scala minore il palazzo gentilizio, ha come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile, anche ristretto e/o parzialmente coperto, con un androne d'ingresso anche non carrabile; emerge dal tessuto continuo, e si distingue per forma e qualità dell'assetto morfologico, anche se contaminati e trasformati dall'uso e nel tempo, di solito presenta più unità indipendenti al piano terra ed alloggi unici ai piani superiori.

N.B. La gran parte delle tipologie palazziale e micro palazziale sia con organizzazione unifamiliare che plurifamiliare risulta situata lungo gli assi che costituiscono il sistema della viabilità principale.

Lo stato di conservazione, generalmente, è da ritenersi buono per quanto riguarda la parte di edificio che prospetta su strada. All'interno, molto spesso, si rilevano interventi di trasformazione costituiti da superfetazioni che hanno alterato e dequalificato lo spazio originario.

Modalità di intervento e prescrizioni

Obiettivi. Recupero di una importante quota di residenzialità, dell'assetto morfologico-strutturale, nonché dei caratteri identitari riconoscibili e riconducibili alle tipologie micro palazziali (palazzetti).

Strumenti.

Intervento diretto.

Interventi ammessi.

- Manutenzione Ordinaria.
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro, Risanamento Conservativo
- Accorpamento.

E' fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, art. 15 Conservazione, Art.16 Trasformazione integrata, Art. 17 Riqualificazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e della demolizione.

Prescrizioni particolari.

All'interno della stessa unità edilizia è ammesso l'accorpamento di unità immobiliari contigue, (mantenendo le scale dell'organismo originario, la quota d'imposta dei solai). L'accorpamento di unità edilizie contigue è possibile con l'obbligo del mantenimento dell'impaginato di facciata per ognuna di esse

L'intervento di manutenzione sulle facciate deve riguardare sempre l'intero prospetto dell'unità edilizia compreso il paramento murale non prospiciente lo spazio pubblico, mantenendone i caratteri morfologici, architettonici ed i colori del paramento murario e degli infissi. L'unità edilizia deve essere leggibile, anche per il colore del paramento murario, nella sua completezza tridimensionale.

E' fatto obbligo di rifinire con intonaco bianco il paramento murario interno dei lastrici solari e pavimentare gli stessi con pavimentazioni in mattonelle (20*20) di graniglia e cemento di colore chiaro o con mattoni in argilla cruda detti "marunazza".

La copertura dei muri d'attico sarà eseguita esclusivamente con lastre di marmo locale o con piastrelle di cemento e graniglia, sono da escludere le tegole, sia coppi di fattura artigianale locali, sia le tegole dette marsigliesi.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE.

- Abitazioni mono e plurifamiliari permanenti
- Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

TURISTICO RICETTIVO

Strutture alberghiere ed extra alberghiere di alta classe (alberghi 4 stelle min.)

DIREZIONALE

-Amministrazione privata e/o pubblica (Studi Professionali, Sedi di Rappresentanza,)

SERVIZI DI LIVELLO LOCALE

Centri culturali, Associazioni etc.

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori): Attività commerciali; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; Pubblici esercizi; Agenzie di Viaggio; Agenzie di servizi; Attività artigianali di servizio alla persona; Attività artigianali di servizio; laboratori artigianali di produzione artistica e/o tradizionale. Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia e la valenza storico-architettonica dell'immobile.

All'interno delle corti esclusivamente attività artigianale artistico/tradizionale ed attività artigianali di servizio alla persona.

Art. 6.5) EDILIZIA MONUMENTALE RESIDENZIALE (rif. art. 2 lettera e)

Individuazione e definizione

e) Palazzo gentilizio Residenza delle classi agiate, emerge dal tessuto continuo, per forma, dimensioni, qualità architettoniche, assetto morfologico, funzioni e complessità dell'organismo e del sistema strutturale; è variabile per dimensione e importanza architettonica, caratterizzato da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile, eventualmente composta da più partiti successivi nel tempo; frequentemente organizzato intorno ad

una corte privata, accessibile da un androne carrabile. Di solito conserva, ancorché contaminato e trasformato dall'uso, caratteri identitari riconoscibili e riconducibili alla tipologia palazziale, anche se variabile per dimensione e importanza architettonica.

modalità di intervento e prescrizioni

Obiettivi. Conservazione e recupero dell'assetto morfologico, strutturale, tipologico e dei caratteri identificativi, nonché la rifunzionalizzazione.

Strumenti. Gli obiettivi del piano possono essere raggiunti mediante intervento diretto.

Interventi ammessi.

- Manutenzione Ordinaria.
- Restauro Risanamento Conservativo,
- Accorpamento

Per tutti gli interventi comunicazione e/o autorizzazione a norma del D.L.vo 42/2004

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art.15 Conservazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali.

Prescrizioni particolari. All'interno della stessa unità edilizia è ammesso l'accorpamento di unità immobiliari contigue, obbligo di mantenere le scale dell'organismo originario, non è consentito variare la quota d'imposta dei solai. L'accorpamento di unità edilizie contigue è possibile con l'obbligo del mantenimento dell'impaginato di facciata per ognuna di esse. Negli edifici destinati all'uso pubblico è prescritta la realizzazione di opere ed impianti per l'adeguamento dell'organismo edilizio alle leggi vigenti per la sicurezza e per la eliminazione delle barriere architettoniche.

L'intervento di manutenzione sulle facciate deve riguardare sempre l'intero prospetto dell'unità edilizia compreso il paramento murale non prospiciente lo spazio pubblico, mantenendone i caratteri morfologici, architettonici, il colore del paramento murario e degli infissi e tutti gli elementi di qualificazione dell'architettura. L'unità edilizia deve essere leggibile, anche per il colore, nella sua completezza tridimensionale.

È fatto obbligo di rifinire con intonaco bianco il paramento murario interno dei lastrici solari e pavimentare gli stessi con pavimentazioni in mattonelle (20*20) di graniglia e cemento di colore chiaro o con mattoni in argilla cruda detti "marunazza".

La copertura dei muri d'attico sarà eseguita esclusivamente con lastre di marmo locale o con piastrelle di cemento e graniglia, sono da escludere le tegole, sia coppi di fattura artigianale locali, sia le tegole dette marsigliesi.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

- Abitazioni mono e plurifamiliari permanenti

Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

TURISTICO-RICETTIVO

Strutture alberghiere ed extra alberghiere di alta classe (alberghi 4 stelle min.)

DIREZIONALE

- Amministrazione private e/o pubbliche (Studi Professionali, Sedi di Rappresentanza, Società, Uffici direzionali)

SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- Centri culturali e sedi universitarie
- Centri di Promozione Cooperazione e sviluppo
- Sale conferenze
- Biblioteche, Gallerie e Spazi espositivi

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori): Attività commerciali; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; Pubblici esercizi; Agenzie di Viaggio; Agenzie di servizi; Attività artigianali di servizio alla persona; Attività artigianali di servizio; laboratori artigianali di produzione artistica e/o tradizionale.

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia e la valenza storico-architettonica dell'immobile.

All'interno delle corti esclusivamente attività artigianale artistico/tradizionale.

Art. 6.6) EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA (rif. art. 2 lettera g)

Edifici residenziali recenti: sono stati distinte due sotto tipologie:

Individuazione e definizione

g.1 Edifici residenziali al di sotto di sei piani fuori terra (<6) Questa tipologia si è strutturata attraverso sventramenti, demolizioni e sostituzioni. Sostituzioni dovute alla riedificazione post bellica, nonché al Piano di Ricostruzione del rione san Pietro (1956) ed al Programma di Fabbricazione (1972) ove una buona parte del centro storico era stata individuate quale zona A2; tale prescrizione urbanistica ha consentito la possibilità di demolizioni e successive ricostruzioni fino alla fine degli anni ottanta.

g.2 Edifici residenziali con struttura intelaiata (fuori scala e di frattura del quadro ambientale) (≥6piani)

Questi edifici rappresentano una frattura nel contesto ambientale nel quale sono ubicati. La normativa tecnica di Piano riconosce questi edifici più specificatamente quali "edifici di frattura ambientale" o anche edifici di sostituzione, prevedendone una possibile riconfigurazione attraverso la ristrutturazione dell'assetto formale delle facciate, nonché la loro parziale o completa demolizione e ricostruzione anche con cambio di destinazione d'uso. Poiché queste strutture sono di proprietà privata, l'intervento previsto dal piano risulta di non facile attuazione. Per questo motivo è possibile attivare da parte dell'Amministrazione una normativa premiale che preveda, in caso di demolizione con ricostruzione, un sistema di incentivazioni attraverso cambio di destinazione con funzioni più pregiate (direzionali, ricettive, commerciali). Nel sistema di incentivazioni può essere compreso un "bonus" premiale da poter utilizzare nei luoghi e nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale pro tempore. *Si reputa questa aggiunta "eterogenea" e non si prevede il proseguimento.*

Modalità di intervento e prescrizioni

Obiettivi. Riqualificazione del quadro ambientale.

Strumenti.

L'obiettivo del Piano può essere perseguito mediante intervento diretto.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Manutenzione Straordinaria.

Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione edilizia parziale

Accorpamento

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art.16 Trasformazione integrata, Art. 18 Completamento e Ricostruzione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e della demolizione.

Prescrizioni particolari.

In caso di cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente verificata la sostenibilità urbanistica ed ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione devono sempre prevedere la riconfigurazione dell'assetto morfologico esterno che dovrà armonizzarsi con il contesto urbano circostante dal punto di vista costruttivo, dei materiali, architettonico, ambientale ed estetico.

L'intervento di manutenzione sulle facciate deve riguardare sempre l'intero prospetto dell'unità edilizia compreso il paramento murale non prospiciente lo spazio pubblico, l'unità edilizia deve essere leggibile, anche nella coloritura dei prospetti nella sua completezza tridimensionale.

In caso di demolizione con ricostruzione, la nuova edificazione dovrà insistere sul medesimo sedime dell'edificio demolito, deve essere rispettato l'allineamento stradale, la superficie che si andrà a coprire dovrà essere uguale o minore del 70 % della superficie totale; l'altezza max. edificabile minore o uguale a quella dell'edificio preesistente demolito, in nessuno caso un'altezza maggiore a ml. 16,00 compreso il piano terra e quest'ultimo minimo h 3,50 dalla quota del marciapiede all'imposta solaio. Deve essere rispettata in maniera pedissequa la posizione dei paramenti murari esterni prospicienti spazi pubblici.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori): Attività commerciali; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; Pubblici esercizi; Agenzie di Viaggio; Agenzie di servizi; Attività artigianali di servizio alla persona; Attività artigianali di servizio; laboratori artigianali di produzione artistica e/o tradizionale.

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia e la valenza storico-architettonica dell'immobile.

TURISTICO RICETTIVO

DIREZIONALE

Amministrazione privata (Banche, Studi Professionali, Sedi di Rappresentanza, Uffici di Società.)

Art. 6.7) TIPOLOGIE ALTRE INDIVIDUATE IN LOCO STUDIATE E SCHEDATE (rif. art. 2 lettera i)

i) "Vuoti urbani, ruderi, edifici semi diruti o parzialmente ricostruiti" determinati da crolli per progressivo degrado o resti degli eventi bellici, (2°G.M.), dovuti, anche, all'incuria, alla carenza di specifiche norme per la ricostruzione ed alla mancanza di un piano attuativo; indicati **V/R**.

Considerato la complessità degli interventi edilizi da mettere in atto, sono state individuate e censite quali "criticità puntuali **CP**"; inoltre, per singola UE è stata redatta una scheda per la ristrutturazione/ricostruzione e/o il completamento che individua l'intervento ammesso anche in deroga alla tipologia.

È possibile produrre documentazioni storiche e specifiche ricerche atte a rappresentare lo stato dei luoghi quale era prima dello status quo. Non sono ammesse dichiarazioni sostitutive se non accompagnate da documentazione certa e datata che comprovi le ricerche effettuate ed i risultati ottenuti.

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi. La ricucitura e la rimarginatura del tessuto urbano; la ricostruzione di edifici in pessimo stato di conservazione ed il completamento di edifici parzialmente crollati e/o non completati sia per sopravvenute normative urbanistiche restrittive sia per la mancata o carente pianificazione urbana di dettaglio.

Strumenti.

Gli obiettivi possono essere raggiunti tramite intervento diretto

Interventi ammessi.

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Accorpamento

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

Per gli interventi edilizi su immobili esistenti può essere riconfermata l'attuale destinazione residenziale anche in deroga ai requisiti di altezza.

Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

TURISTICO RICETTIVO

DIREZIONALE

Amministrazioni private, studi professionali, sedi di rappresentanza, uffici di società

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori): Attività commerciali; esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; Pubblici esercizi; Agenzie di Viaggio; Agenzie di servizi; Attività artigianali di servizio alla persona; Attività artigianali di servizio; laboratori artigianali di produzione artistica e/o tradizionale.

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia e la valenza storico-architettonica dell'immobile.

Schede Progetto (Linee guida per la progettazione)

Per le **CP** indicate nell'elaborato P.6 si fa obbligo di eseguire gli interventi dettati dalle singole schede di progetto.

La scheda descrive lo stato di fatto dell'unità edilizia e indica:

- tipo di intervento edilizio da eseguire;
- sistemi operativi di riferimento;

- soggetto esecutore;

Interventi CP individuati e normati

criticità puntuali						
n	foglio	sestiere	isolato	unità edilizia	particella	ubicazione
1	301	1	7	1	19b-454	via Torre di Ligny 31
2	301	1	7	2	18	via Torre di Ligny 29
3	301	1	9	5	25	via Torre di Ligny 13
4	301	1	15	6	172	via Carolina
5	301	2	5	10	269	Corso Vittorio Emanuele n.207
6	301	2	9	7	281	via Custonaci cortile Fogalli
7	301	2	9	6	283	via Custonaci cortile Fogalli
8	301	2	9	14	293	Corso Vittorio Emanuele
9	301	2	6	9	358-359	via Corallai cortile Mineo
10	301	2	15	10	419	via Nunzio Nasi cortile Bellina
11	302	3	9	9	25	Tramura
12	302	3	3	5	102	Corso Vittorio Emanuele
13	302	3	3	6	111	via Nunzio Nasi
14	302	3	20	2	206	via Gen. Domenico Giglio
15	303	4	10	1	53	Via Garibaldi 100
16	303	4	10	3	54	via Garibaldi 104
17	303	4	10	15	58	via Garibaldi 124
18	303	4	5	4	86	via Poeta Calvino
19	303	4	25	15	269	Via Orfane cortile S. Rocco
20	303	4	25	16	270	Via Orfane cortile S. Rocco
21	303	5	1	3	323-324	Via Balì Cavarretta
22	303	5	1	8	328	Via Balì Cavarretta - via Buscaino
23	303	5	1	9	1122	Largo Franchi
24	303	5	29	16	416-417	Corso Italia-Largo Burgarella
25	303	5	31	1bis	422	cortile Todaro via Mercè
26	303	5	31	2	423-1060-1061	via Mercè
27	303	5	31	7	434-435	cortile Todaro via Mercè
28	303	5	33	51	476 c	cortile Distretto nord
29	303	5	48	4	805	Via Torre Pali
30	303	5	52	10	849	Via Torre Pali 25
31	303	5	17	3	874	Via Pilota Strazzera
32	303	5	57	1	925a	Via Torre Pali
33	303	5	60		961-962	vicolo Baluardo
34	303	5	65	8	1002	Via della Torre
35	303	5	53	9	867	Via Torre Pali

Art. 7 EDILIZIA SPECIALISTICA (art. 2 lettera f ed h)

Individuata in base ai valori architettonici, dimensionali e strutturali.

Art. 7.1 EDILIZIA SPECIALISTICA MONUMENTALE (art. 2 lettera f)

Gli edifici storico monumentali sono individuati nell'elaborato A.1e si articolano in:

f.1) Religiosi

f.2) Civili pubblici e privati

f.3) Militari

7.1.a EDIFICI RELIGIOSI. (f.1)

Individuazione e definizione

Chiese singole o facenti parte di complessi religiosi in funzione o dismessi. (vedi Relazione Cap. 2 paragrafo 2.2)

Gli edifici religiosi hanno conservato in parte la configurazione originale, molti sono stati parzialmente trasformati e modificati dall'uso, in alcuni sono ancora leggibili gli elementi di identità riconducibili alle tipologie conventuali (struttura residenziale con chiesa). Dopo la proclamazione dello Stato Italiano, la maggior parte degli edifici conventuali, fu espropriata e riusata come servizi generali della città: scuole, caserme, edifici pubblici statali, uffici comunali, Intendenza di Finanza, etc. Le nuove funzioni comportarono un insieme di trasformazioni alcune delle quali irreversibili.

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi: gli obiettivi del Piano sono la conservazione e l'eventuale riuso dell'organismo architettonico (vedi edifici indicati come riconvertibili).

Strumenti. Gli obiettivi del Piano possono essere raggiunti mediante intervento diretto dell'Ente Pubblico o dell'Ente proprietario.

Interventi ammessi.

- Manutenzione Ordinaria.

- Restauro e risanamento conservativo e miglioramento strutturale ai sensi dell'Art. 29 D.L. 42/2004
- Cambio di destinazione d'uso
- Accorpamento

Prescrizioni particolari.

Per gli edifici religiosi dismessi, per i quali è previsto il cambio di destinazione d'uso, la nuova funzione dovrà essere compatibile con la tutela dell'organismo architettonico.

Destinazioni d'uso

- Servizi e attrezzature
- Centri Religiosi
- Sale Conferenze
- Gallerie e spazi espositivi
- Auditorium

Metodologia d'intervento

Obiettivi. Conservazione e recupero dell'assetto morfologico e strutturale, nonché la loro rifunionalizzazione.

Strumenti. Gli obiettivi del piano possono essere raggiunti mediante intervento diretto dell'Ente Pubblico o dell'Ente proprietario.

Prescrizioni particolari. Nell'ipotesi sia previsto il cambio di destinazione d'uso, occorre preliminarmente verificarne la fattibilità, la sostenibilità urbanistica e ambientale per funzioni di livello urbano e territoriale.

Negli edifici destinati all'uso pubblico è prescritta la realizzazione di opere ed impianti per l'adeguamento dell'organismo edilizio alle leggi vigenti per la sicurezza e per la eliminazione delle barriere architettoniche.

7.1.b EDIFICI SPECIALISTICI CIVILI (PUBBLICI E PRIVATI) E FORTIFICAZIONI STORICHE (f.2)

Individuazione e definizione

Si suddividono in:

Edifici specialistici nodali:

Rivestono particolare interesse storico architettonico e sono collocati in posizione singolare ed autonoma rispetto ai tessuti cui appartengono presentandone diversità tipologica. Realizzati per assolvere a grandi funzioni di servizi pubblici. (vedi relazione 2.1.2)

Edifici specialistici singolari:

Edifici di rilevante autonomia storico-architettonica emergenti dal tessuto.(vedi relazione 2.1.2)

Sistema delle fortificazioni ed aree archeologiche

Torre di Ligny

Bastione Imperiale o di S. Anna,

Mura di tramontana e bastione Conca o Bomba

Bastione Impossibile e mura contigue.

Ruderi del Castello di Terra.

Descrizione. Emergenze storiche, archeologiche e monumentali.

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi: il recupero, la tutela, la conservazione e la fruizione regolamentata.

Strumenti. Gli obiettivi del piano possono essere raggiunti mediante intervento diretto a cura dell'Ente Pubblico o che lo cede in concessione onerosa.

Interventi ammessi.

- Manutenzione Ordinaria.
- Restauro e Risanamento conservativo.
- Cambio di destinazione d'uso
- Accorpamento

Destinazioni d'uso

- Osservazione Scientifica e fruizione regolamentata per gli spazi aperti e le mura.

- È consentito il cambio di destinazione d'uso, considerato che gli edifici e gli spazi chiusi possono fare parte delle nuove Centralità disponibili anche al riuso e riequilibrio delle attrezzature presenti in centro storico.
- La destinazione prevista è di servizi pubblici generali e/o di interesse pubblico di alto rango.

7.1.c EDIFICI MILITARI

- Guardia di Finanza (Comando Compagnia)
- Ex dispensario tubercolare (Capitaneria di porto)

Art. 7.2 EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA (art. 2 lettera h L.R.S n.13/15) (individuati nell'elaborato A.1)

Modalità di intervento e prescrizioni

Obiettivi.

L'obiettivo dello Studio di dettaglio è la riqualificazione del quadro ambientale.

Strumenti.

L'obiettivo dello Studio di dettaglio può essere perseguito mediante intervento diretto.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Manutenzione Straordinaria.

Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione edilizia parziale

Accorpamento

Prescrizioni particolari.

In caso di cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente verificata la sostenibilità urbanistica ed ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione devono sempre prevedere la riconfigurazione dell'assetto morfologico esterno che dovrà armonizzarsi con il contesto urbano circostante dal punto di vista costruttivo, dei materiali, architettonico, ambientale ed estetico.

L'intervento di manutenzione sulle facciate deve riguardare sempre l'intero prospetto dell'unità edilizia compreso il paramento murale non prospiciente lo spazio pubblico, mantenendone i caratteri morfologici, l'unità edilizia deve essere leggibile, anche nella coloritura dei prospetti nella sua completezza tridimensionale.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

PRODUTTIVO

A piano terra:

Pubblici esercizi

Agenzie di Viaggio, Agenzie turistiche, Agenzie di servizi.

Attività Artigianali Artistico /Tradizionali

Attività commerciali: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita

Sono ammesse funzioni commerciali e di ristorazione anche al primo piano

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia dell'immobile

TURISTICO RICETTIVO

DIREZIONALE

Amministrazione privata (Banche, Studi Professionali, Sedi di Rappresentanza, Uffici di Società.)

Art. 7.3 EDIFICI RICONVERTIBILI PUBBLICI E PRIVATI (R)

(edilizia specialistica monumentale e non: obsoleta, sottoutilizzata e/o non utilizzata).

Individuazione e definizione

Con questa definizione sono state indicate alcune strutture di notevole dimensione, quasi sempre di proprietà pubblica, con elevata problematicità sotto l'aspetto strutturale e funzionale, ma riconvertibili ad uso: residenziale (case parcheggio, residenza universitaria, abitazioni collettive, etc.) turistico ricettivo, artigianale.

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi. La riconversione di strutture di notevole dimensione e con elevata problematicità sotto l'aspetto strutturale e funzionale, attraverso l'attivazione di politiche di intervento finalizzate alla riqualificazione ed al recupero

Strumenti. L'obiettivo può essere raggiunto, a seconda degli interventi, con i seguenti strumenti:

- Intervento diretto.
- Intervento indiretto con Piano di Recupero di iniziativa pubblico - privata ai sensi della Legge n°457/78 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piani di zona ai sensi della Legge n.167/62 e successive modificazioni ed integrazioni,
- Programmi di Social Housing
- Programmi complessi.

Interventi ammessi.

Manutenzione Straordinaria.

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia. (rif. Art. 3 D.P.R. 380/2001) con esclusione della demolizione e ricostruzione per l'edilizia monumentale

Demolizione (superfetazioni).

Ristrutturazione edilizia parziale (rif. Art.4 lett.e) L.R.S. 13/2015)

Cambio destinazione d'uso.

E' fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art. 17 Riqualificazione, Art. 18 Completamento e Ricostruzione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e della demolizione.

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

TURISTICO RICETTIVO

E' ammesso l'utilizzo del terrazzo per attività di ristorazione

PRODUTTIVO

A piano terra: Pubblici esercizi, Agenzie di Viaggio, Agenzie turistiche, Agenzie di servizi, Attività Artigianali Artistico /Tradizionali, Attività commerciali: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita

Sono ammesse funzioni commerciali anche ai piani superiori e sui terrazzi di copertura con le prescrizioni dell'art. 23

Edifici specialisti qualificati riconvertibili (R)

CHIESA DELL'EPIFANIA E CONVENTO DEI CAPPUCCINI	PIAZZA GENERALE SCIO
BASTIONE S.ANNA	VIALE DELLE SIRENE
EX CHIESA S. ANNA	VIA S. ANNA
EX CASERMA VERDINOIS	PIAZZA GHIACCIO
EX CARCERE BORBONICO	VIA S. FRANCESCO
EX OSPEDALE SANT'ANTONIO E DEGLI INCURABILI	PIAZZA LUCATELLI
EX COLLEGGIATA DEI GESUITI	VIA ROMA
EX MERCATO DEI COMMESTIBILI ("A CHIAZZA")	PIAZZA MERCATO DEL PESCE
OSSERVATORIO METEOREOLOGICO TORREARSA	VIA TORREARSA
BANCA DI ITALIA	PIAZZA A. SCARLATTI
TORRE CAROSIO	VIA CAROSIO 1
EX CONVENTO S. DOMENICO	PIAZZA S. DOMENICO
EX CONVENTO SAN FRANCESCO DA PAOLA	PIAZZA SAN FRANCESCO DA PAOLA
RECLUSORIO DELLE ORFANE	VIA ORFANE

Edifici specialisti non qualificati riconvertibili (R)

EX SCUOLA "BUSCAINO CAMPO"	VIA RANUNCOLI
EX UFFICI PROVINCIA DI TRAPANI	VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI
UFFICI COMUNALI	PIAZZA A. SCARLATTI
BANCA NUOVA	PIAZZA SANT'AGOSTINO 10

Art. 8 AREE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE: (ATV); (art. 4 commi 2 e 3 L.R.S n.13/15)

Individuazione e definizione

Parti di tessuto non omogeneo con caratteri tipologici e morfologici non più distinguibili; contengono spazi chiusi definiti da cortine edilizie anche di pregio, accessibili da passaggi coperti e scoperti che hanno subito un processo di trasformazione e di degrado. Si reputa indispensabile un intervento di riqualificazione delle residenze e la possibilità di poter intervenire sugli spazi pubblici, anche da parte dei privati.

Gli interventi previsti, nelle otto aree di tutela individuate, consentono di riqualificare il costruito, di edificare nuove cellule abitate, ripristinare i percorsi interrotti da cellule di intasamento o superfetate, collegando allo stesso tempo spazi aperti esistenti (cortili, corti, vicoli) in modo da creare un sistema continuo e articolato, costituito da percorsi pedonali, spazi di relazione, corti e passaggi coperti con lo scopo di buoni livelli di ventilazione, areazione, soleggiamento, e facilitare, inoltre l'aggregazione sociale.

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi. Gli obiettivi sono il miglioramento sia della qualità dell'ambiente che degli standard di vivibilità ottenibili. Si opererà tramite il recupero e la realizzazione di collegamenti, di eventuali demolizioni di cellule abitative superfetate o intasate senza qualità formale, fatiscenti e/o irrecuperabili, comprese le cortine edilizie che li definiscono. Ciò al fine di ottenere il miglioramento dell'accessibilità ed il collegamento con i tracciati viari esistenti, la realizzazione di nuovi spazi e/o l'ampliamento di quelli esistenti.

Strumenti. Gli obiettivi si possono raggiungere mediante gli interventi singoli di iniziativa sia privata sia pubblica così come descritto nella corrispettiva "Scheda Norma" o progetti unitari estesi a tutto l'ambito con il coordinamento pubblico-privato.

La Scheda Norma sviluppa e specifica le previsioni di Piano.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Manutenzione Straordinaria, anche con opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volume.

Ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione (dove era e come era), con riconfigurazione e ricomposizione dei fronti.

Demolizione e sostituzione delle cellule abitative superfetate o intasate senza qualità formale, fatiscenti e/o irrecuperabili.

Ricostruzione delle superfetazioni demolite (se sottoposte a riconfigurazione e a miglioramento dell'assetto strutturale)

Accorpamento

Prescrizioni particolari.

Il progetto di ricostruzione dovrà essere rigorosamente basato sulle Schede Norma tranne che non sia possibile produrre documentazioni storiche e specifiche ricerche atte a rappresentare lo stato dei luoghi quale era prima dello status quo. Non sono ammesse dichiarazioni sostitutive se non accompagnate da documentazione certa e datata che comprovi le ricerche effettuate ed i risultati ottenuti.

Scheda Norma (Linee guida per la progettazione di ogni singola unità edilizia)

La scheda descrive lo stato di fatto dell'unità edilizia e indica:

- tipo di intervento edilizio da eseguire,
- sistemi operativi da mettere in atto
- soggetti esecutori;

UBICAZIONE E/O DENOMINAZIONE

CODICE

VIA BOTTEGHELLE MURA TRAMONTANA OVEST	01
VIA CUSTONACI – VIA G. TARTAGLIA	02
VICO SARDO - CORTILE MADONNA DELLA CATENA	03
VICOLO FERRO	04
VIA CALVANO	05
VIA CATITO	06
CORSO ITALIA – CORTILE NOBILI	07
CORSO ITALIA - VICO FOLLE	08

Destinazioni d'uso

RESIDENZIALE

Per gli interventi edilizi su immobili esistenti può essere riconfermata l'attuale destinazione residenziale anche in deroga ai requisiti di altezza.

Per i locali di piano terra è ammesso il cambio di destinazione a residenza a condizione che i vani letto abbiano illuminazione e aereazione diretta e non abbiano accesso dalla pubblica via carrabile e non, fatti salvi i monolocali ai sensi del D.M.05/07/1975.

TURISTICO RICETTIVO

DIREZIONALE

Amministrazione private: Studi Professionali, Sedi di Rappresentanza, Uffici di Società.

PRODUTTIVO (ai piani terra ed ai piani superiori)

Attività commerciali: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, Pubblici esercizi, Agenzie di viaggio, Attività artigianali di servizio alla persona, Attività artigianali di servizio.

Sono ammissibili anche funzioni miste purché compatibili con la morfologia e la valenza storico-architettonica dell'immobile.

Art. 9 PECULIARITÀ' DISTRIBUTIVE E COSTRUTTIVE: cortili, archi chiaramontani, skifa, scale alla trapanese, volte reali, realine e terrazzi di copertura; (rif. art. 5 comma 1 L.R.S n.13/15)

Art. 9.a IL CORTILE TRAPANESE (vedi elaborati A.3.a ed A.3.b)

Individuazione e definizione

Il cortile è l'emblema della cultura urbana mediterranea; l'attuazione di una cultura storicizzata ed il suo modo di farsi pietra, memoria testimonianza. Permangono all'interno del C.S. ampie parti storicizzate e stratificate nella loro forma fisica, che permettono di leggere ancora lo spazio della città storica (pieni e vuoti) a partire da un numero codificato di elementi: la strada, il vicolo, il cortile e gli edifici, quindi un sistema di filtri dal pubblico al privato. Sono stati censiti e schedati n. 140 cortili, spazi di relazione e di equilibrio fra tessuto urbano, ambiente, episodi emergenti e nodi singolari. Il cortile così come era, ed in minima parte è, vissuto può essere definito l'archetipo del cohousing. In questo assemblaggio di residenze attorno a dei luoghi comunitari è leggibile la caratteristica maniera di plasmare le forme architettoniche e di compenetrare gli spazi. La necessità

della gente mediterranea di proteggersi dal forte soleggiamento, dell'eccessiva luce, dall'azione del vento ha dato il tipico carattere della casa del bacino del mediterraneo. Le residenze prospicienti i cortili e/o con accesso dal cortile riprendono lo schema classico della domus romana e sono caratterizzate da una compenetrazione verticale degli spazi, non vengono illuminata e arieggiate, solamente, da aperture verticali, ma attraverso ampi vani orizzontali (cortili) e da soluzioni di continuità verso il tetto - terrazzo. Nella quasi totalità, il cortile trapanese, pur derivante dall'atrio classico, non ha più la pianta quadrata ma si allunga, si storce, si moltiplica, e spesso mette in comunicazione due strada pubbliche, anche attraverso spazi interni alle residenze. All'interno del cortile trapanese si trova applicato il repertorio abituale di sistemi di filtraggio e separazione, al margine di uno spazio interno privato, di chiara matrice islamica, che oltre a caratterizzare in maniera particolare il tessuto urbano, sottende il sistema residenziale di edilizia elencale. Il cortile, nato come struttura aggregativa di un clan familiare, ha perso nel tempo la sua primitiva funzione, ma altre ne ha conquistate.

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi. Conservazione, riqualificazione e ripristino. Gli interventi dovranno garantire la preservazione dei caratteri di riconoscibilità ed in particolare quelli di identità tipologica delle varie fasi storiche ancora leggibili e presenti in luogo, vedi elementi di arredo e/o elementi strutturali e funzionali. L'accesso al cortile/vicolo è sempre ben delimitato e separato dal percorso viario pubblico, da un arco o più sovrapposti, da gradini, da un restringimento del percorso, da un cambio di materiale rispetto all'esterno o all'interno, ma l'elemento che più sottolinea la matrice islamica è la skifa, stretto androne coperto spesso da una volta a botte, senza porte in ambedue aperture. **Riqualificare i cortili affinché il profumo del gelsomino divenga il respiro serale della città antica.**

Strumenti.

Intervento diretto se il suolo è di proprietà privata.

Intervento pubblico per tutti i vicoli e cortili che sono percorsi pubblici.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Restauro e Risanamento Conservativo.

Piantumazioni di essenze tipiche: gelsomino, cedrina, bella di notte etc. in loco o/e in vasi di coccio.

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art.15 Conservazione, Art. 17 Riqualificazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e demolizione.

Cortili pubblici (privi di identificativo catastale)

Chiusura dell'accesso con apposito cancello a condizione che:

- La richiesta di chiusura deve interessare i cortili/vicoli che confluiscono su strade di secondaria importanza, scarsamente transitate e frequentate; è esclusa la possibilità di installare cancelli in vicoli con ingresso su piazze o strade principali;
- La richiesta di chiusura del cortile/vicolo riporti le firme autografe di tutti coloro che vantano un diritto di accesso al vicolo medesimo a qualsiasi titolo (proprietà, usufrutto, uso, diritti condominiali). La richiesta deve riportare l'esonero di responsabilità per l'amministrazione comunale per danni a cose e/o persone provocati dalla posa del cancello e per l'uso improprio dello stesso;
- La chiusura del cortile deve essere arretrata rispetto al filo stradale di almeno 1 mt.
- I cancelli dovranno essere realizzati in ferro battuto, di colore nero o color canna di fucile, a semplice disegno e senza alcun tipo di oscuramento, con chiusura a chiave e non potranno essere di tipo automatico o con chiusura a scatto.
- I cancelli dovranno essere tenuti aperti dalle ore 8,00 sino alle ore 20,00 e dovrà essere, in qualsiasi momento, consentito l'accesso alla forza pubblica e a tutte quelle persone interessate a conoscere i luoghi.
- I cancelli installati senza alcuna autorizzazione dovranno essere regolarizzati entro 60 giorni.

Cortili privati

- La richiesta di chiusura del cortile/vicolo riporti le firme autografe di tutti coloro che vantano un diritto di accesso al vicolo medesimo a qualsiasi titolo (proprietà, usufrutto, uso, diritti condominiali)
- I progetti edilizi che comportano interventi nel cortile dovranno essere autorizzati da tutti i proprietari delle unità edilizie che vantano un diritto su di esso.

- Unitamente alla richiesta munita dei requisiti di cui al punto precedente è necessario presentare apposito progetto, corredato da grafici esplicativi. Non è consentito asportare e/o sostituire gli arredi presenti e già schedati.
- I cancelli dovranno essere realizzati in ferro battuto, di colore nero o color canna di fucile, a semplice disegno e senza alcun tipo di oscuramento, con chiusura a chiave e non potranno essere di tipo automatico o con chiusura a scatto.
- La chiusura del cortile deve essere arretrata rispetto al filo stradale di almeno 1 mt.
- I cancelli installati senza alcuna autorizzazione dovranno essere regolarizzati entro 60 giorni.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi di ristrutturazione sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni e delle sopraelevazioni disarmoniche se incompatibili con l'assetto formale e strutturale del cortile. Gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo devono prevedere l'adeguamento e il miglioramento strutturale, usando gli stessi materiali della tradizione.

L'intervento sul prospetto interno va esteso obbligatoriamente all'intero paramento murario, la coloritura deve essere monocromatica; non è possibile inserire alcuno tipo di inserti colorati, tanto meno fasce marca piano; soprattutto deve essere salvaguardata autonomia formale. Eventuale risanamento della pavimentazione deve essere eseguito con basole, in alternativa possono essere usate le mattonelle (20*20) di argilla cruda detti "marunazza".

È fatto obbligo di mantenere l'impianto delle scale originarie e di non modificare la struttura, di conservare in loco tutti gli elementi di arredo (già inseriti nella schedatura) in particolare: il basolato e/o la pavimentazione originaria, edicole votive, "pile" di pietra, le essenze vegetali, etc. Tutti gli interventi devono essere finalizzati a conservare i caratteri tipologici e morfologici del cortile ancora leggibili nel tessuto urbano, nonché a inverdire lo spazio con piantumazioni in loco e/o in contenitori di coccio.

Destinazioni d'uso

SPAZIO DI RELAZIONE

La necessità della gente mediterranea di proteggersi dal forte soleggiamento, dell'eccessiva luce, dall'azione del vento ha dato il tipico carattere alla aggregazione di

cellule abitative e quindi alla casa del bacino del mediterraneo. Questo assemblaggio di residenze attorno ad un luogo comune crea uno spazio di relazioni dove è leggibile lo spazio: per il lavoro, le relazioni interpersonali, i lavori comuni e condivisi, i giochi dei bambini, le chiacchiere di vicinato, i suoni, i colori e gli odori condivisi. Il cortile trapanese tipico dell'edilizia elencale è l'archetipo del *cohousing*.

Art. 9.b ARCO DI MATRICE CHIARAMONTANA

Individuazione e definizione

Arco a sesto acuto con modanature in pietra a zig zag incastonate nelle ghiera merlettate di portali, decorazione plastica mutuata dagli arabi ed adottata dai normanni nei portali, nelle colonne e nelle bifore. All'interno della città murata esistono diversi esempi alcuni maestosi ed altri più modesti facenti parte dell'edilizia elencale, ma non per questo meno pregiati.

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi. Gli obiettivi del Piano sono la conservazione, la riqualificazione ed il ripristino. Gli interventi dovranno garantire la preservazione dei caratteri di riconoscibilità ed in particolare quelli di identità tipologica delle varie fasi storiche ancora leggibili e presenti in luogo.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Restauro e Risanamento Conservativo.

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art. 15 Conservazione, Art. 17 Riqualificazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e della demolizione.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi sono subordinati alla rimessa in pristino di eventuali elementi mancanti, l'eliminazione di insegne, pitture ed elementi estranei, incompatibili con l'assetto formale e strutturale dell'arco. La pulsantiera del citofono deve essere installata nell'intradosso dell'arco. Gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo devono prevedere l'adeguamento e il miglioramento strutturale, usando gli stessi materiali della tradizione. Il progetto deve prevedere la documentazione fotografica ante e post.

Art. 9.c SKIFA.

Individuazione e definizione

Costruita con diversi materiali e tecniche la skifa è uno stretto androne coperto senza porta da ambedue i lati. Nell'edilizia povera è realizzata con solaio ligneo e sovrastanti "marunazza" o lastre di segato di tufo, altro procedimento è la realizzazione di una volta a botte, impostata fra due archi

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi. Gli obiettivi del Piano sono la conservazione, la riqualificazione ed il ripristino. Gli interventi dovranno garantire la preservazione dei caratteri di riconoscibilità ed in particolare quelli di identità tipologica delle varie fasi storiche ancora leggibili e presenti in luogo. Non è consentita la sostituzione degli elementi strutturali, nel caso di indispensabile intervento sulle strutture si procederà con il restauro tipologico e filologico.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Restauro e Risanamento Conservativo.

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art. 17 Riqualificazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e della demolizione.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi sono subordinati alla rimessa in pristino di eventuali elementi mancanti, l'eliminazione di decorazioni, pitture ed elementi estranei, incompatibili con l'assetto formale e strutturale. La pulsantiera del citofono deve essere installata nell'intradosso del muro esterno, Gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo devono prevedere l'adeguamento e il miglioramento strutturale, usando gli stessi materiali della tradizione. Il progetto deve prevedere la documentazione fotografica ante e post. L'intervento va esteso obbligatoriamente all'intero vano ed al paramento murario, la coloritura delle pareti interne deve essere monocromatica, non è possibile inserire alcuno tipo di inserti colorati, soprattutto deve essere salvaguardata autonomia formale. Eventuale risanamento della pavimentazione deve essere eseguito con basole, in alternativa possono essere usate le mattonelle (20*20) di argilla cruda detti "marunazza".

Art. 9.d SCALA ALLA TRAPANESE.

Individuazione e definizione

La forma più semplice è costituita da un'unica rampa di ampiezza limitata, è, sempre, caratterizzata per essere una struttura in pietra autoportante, i cui gradini sono costituiti da elementi monoblocco. L'operazione di montaggio dei singoli blocchi viene effettuata partendo dal gradino più basso, ossia il gradino di invito che presenta sempre lunghezza e larghezza maggiori rispetto agli altri gradini. Le peculiarità di queste scale sono rilevabili negli elaborati sviluppi delle rampe, alcuni di tipo elicoidale, nella raffinatezza delle soluzioni di raccordo, nell'arditezza degli sbalzi, nonché nella perizia esecutiva, chiaramente visibile nel corretto disegno e nell'ottima esecuzione del taglio degli elementi lapidei, frutto di una felice collaborazione tra progettista e maestranze in grado d'approntare soluzioni tecniche di elevata perizia e di difficile lavorazione.

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi. Gli obiettivi del Piano sono la conservazione, la riqualificazione ed il ripristino. Gli interventi dovranno garantire la preservazione dei caratteri di riconoscibilità ed in particolare quelli di identità tipologica. È fatto obbligo di mantenere l'impianto delle scale originarie e di non modificare la struttura, di conservare in loco tutti gli elementi sia strutturali sia di rifinitura. Non è consentita la sostituzione degli elementi strutturali, nel caso di indispensabile intervento sulle strutture si procederà con il restauro tipologico e filologico.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Restauro e Risanamento Conservativo.

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art.15 Conservazione, Art. 17 Riqualificazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e della demolizione.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi sono subordinati alla rimessa in pristino di eventuali elementi mancanti. Gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo devono prevedere l'adeguamento e il miglioramento strutturale, usando gli stessi

materiali, attualmente in opera. Il progetto deve prevedere la documentazione fotografica ante e post.

Criteri ed indirizzi:

- a) Rispetto degli elementi tipologico-strutturali.
- b) Mantenimento degli elementi originari.
- c) Rispetto della funzione strutturale.

Opere murarie ammesse

Consolidamento, demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici.

Ricostruzione con materiali diversi ma comunque compatibili con l'edilizia storica e strutturalmente efficaci.

Consolidamento statico con recupero.

Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.

Interventi strutturali con eventuale utilizzo di tecnologie attuali.

Art. 9.e VOLTA A PADIGLIONE: volta reale e realina.

Individuazione e definizione

Il solaio voltato realizzato dagli artigiani locali senza l'ausilio della centinatura è stato fatto da sempre dalle maestranze trapanesi, volte a padiglione, dette volgarmente "volta reale" o "realina" per piccole coperture. La volta veniva realizzata utilizzando lastre di segato di tufo di Favignana, le lastre venivano sagomate durante l'esecuzione e murate con malta bastarda di gesso.

Modalità di intervento e prescrizioni:

Obiettivi. Gli obiettivi sono la conservazione, la riqualificazione ed il ripristino. Gli interventi dovranno garantire la preservazione delle volte in lastre di tufo, in modo da non modificare la struttura dell'edificio ed i caratteri di riconoscibilità ed in particolare quelli di identità tipologica. Solo nel caso, dimostrato, dell'impossibilità del ripristino si potrà procedere con la demolizione.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria.

Restauro e Risanamento Conservativo.

È fatto obbligo, nella messa in opera degli interventi edilizi, riferirsi ai sistemi operativi dettati dal Capitolo 3, Art.15 Conservazione, Art. 17 Riqualificazione, Art. 19 Uso-recupero dei materiali e della demolizione.

Prescrizioni particolari.

Tutti gli interventi sono subordinati alla rimessa in pristino di eventuali elementi mancanti. Gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo devono prevedere l'adeguamento e il miglioramento strutturale, usando gli stessi materiali, attualmente in opera. Il progetto deve prevedere la documentazione fotografica ante e post.

Criteri ed indirizzi:

- a) Rispetto degli elementi tipologico-strutturali.
- b) Rispetto morfologico della tipologia degli archi e delle volte con mantenimento degli elementi originari.
- c) Massimo mantenimento o ripristino della continuità ed integrità tecnico-costruttiva dei sistemi voltati.
- d) Nessuna alterazione delle caratteristiche fisiche per non creare aree di squilibrio termigrometrico.
- e) Rispetto della funzione strutturale.

Opere murarie ammesse

Consolidamento, demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici.

Ricostruzione con materiali diversi ma comunque compatibili con l'edilizia storica e strutturalmente efficaci.

Consolidamento statico con recupero.

Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.

Interventi strutturali con eventuale utilizzo di tecnologie attuali.

Art. 9.f TERRAZZO DI COPERTURA

Individuazione e definizione

I tetti piani (pendenza inferiore al 5%) o terrazzi caratterizzano la quasi totalità delle unità edilizie trapanesi, ciò permette di smaltire/raccogliere in modo idoneo le acque meteoriche. Il tetto piano è praticabile ed usato in molteplici modi; come ogni elemento dell'involucro edilizio, definisce un diaframma fra una condizione ambientale esterna e una interna.

La coibentazione è ottenuta con la classica camera ad aria circolante, "cufulara" o struttura in materiale plastico riconvertito. In alternativa con una **copertura piana rovescia (vedi abaco P.7)**

Modalità di intervento e prescrizioni:

Gli interventi dovranno garantire la preservazione dei caratteri di riconoscibilità ed in particolare quelli di identità tipologica. Le pareti interne intonaco a calce colore bianco, pavimentazioni in "marunazza" e/o mattonelle in cemento caratterizzate dalla speciale graniglia composta da marmo locale di ridotte dimensioni (da 0,5 ad 1,5 mm), colore bianco, dimensioni 20 x 20 e battiscopa h. cm. 20. Considerato che la copertura si può intendere come il "quinto" prospetto dell'edificio, è fatto obbligo di mantenere i tetti piani (pendenza inferiore al 5%), di smaltire ed incanalare le acque meteoriche con condotte all'interno degli spazi comuni dell'U.E., da convogliare entro opportuni recipienti interrati. Eventuali riserve d'acqua collocate sul terrazzo devono essere schermate adeguatamente, così pure le macchine per il riscaldamento-raffrescamento, al tal uso possono essere utilizzate graticci e pergole con viminale morto.

Tutti gli interventi sono subordinati alla rimessa in pristino di eventuali elementi mancanti. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, completamento e ricostruzione devono prevedere l'adeguamento e il miglioramento strutturale e la coibentazione, anche con l'utilizzo di pergole, tetti verdi, gazebi e tettoie a norma D. L. 311 del 19/12/2006, 2 così come descritto nel successivo Art. 23 e parere della Soprintendenza BB CC AA.

Non sono consentiti abbaini né terrazze a tasca.

2) D. L. 311 del 19/12/2006 art. 3 - Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici: comma a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.

Art. 10 LE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli immobili privati e pubblici sono le seguenti:

RESIDENZA.

Fanno parte della funzione residenziale:

- a) Abitazioni mono e plurifamiliari permanenti.
- b) Abitazioni mono e plurifamiliari a carattere stagionale.
- c) Abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni.
- d) Case per anziani.
- e) Strutture ricettive non alberghiere (B & B; affittacamere; case vacanza; etc.).
- f) Le pertinenze (box auto, locali tecnici).

TURISTICO RICETTIVO.

- a. Alberghi.
- b. Residenze turistico-alberghiera
- c. Ostelli

DIREZIONALE.

- a) Amministrazione Pubblica (Uffici Comunali, Uffici Provinciali, Uffici Regionali, Uffici Statali Enti Pubblici in genere).
- b) Amministrazione privata (Banche, Studi Professionali, Sedi di rappresentanza, Uffici di Società, ecc.)

PRODUTTIVO.

- a) Attività commerciali: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
- b) Depositi con superficie inferiore a 200mq.
- c) Pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, rivendita di tabacchi, ecc.).
- d) Agenzie di viaggio, Agenzie turistiche, Agenzie di servizi, Corrieri, Spedizionieri, Agenzie di autonoleggio, Punti internet e Telefonici.

- e) Laboratori di produzione (reti di vario tipo per la pesca, oreficeria, oggettistica, ceramica, sartoria, produzione alimentare, panifici, pasticceria, ecc.).
- f) Attività artigianali di servizio alla persona (barbiere, parrucchiere, estetista, manicure, pedicure, centro benessere, etc.).
- g) Attività artigianali di servizio (lavanderie, tintorie, restauro mobili ed oggettistica, riparazioni, assemblaggio, idraulico, fabbro, ciabattino, etc.)
- h) Artigianato artistico/tradizionale : Costruzione restauro strumenti musicali, fotocomposizione, molatore di pietre preziose, pittura su seta, incisore, acquafortista, ceramista, decoratore, doratore, orafo e argentiere, tornitore in legno, scultore, pittore, grafico multimediale, litografo incisore, adattamento di capi di vestiario (sartoria), ricamo, lavorazione del legno, fabbricazione di oggetti artistici in ferro, rame ed altri metalli fabbricazione di orologi artistici da parete, corniciaio vetraio (cornici e vetri), lavorazione artistica su vetro (vetro intagliato, dipinto, etc.), produzione di presepi, recupero di argento, restauratore, produzione di bigiotteria.

Art. 11 TITOLI ABILITATIVI E STRUMENTI

Gli obiettivi sono perseguiti tramite i seguenti strumenti:

a) Interventi diretti nei tessuti, negli edifici, nei complessi monumentali, negli edifici specialistici nodali e singolari, negli edifici di frattura del quadro ambientale.

b) Interventi indiretti nei tessuti minori degradati e di intasamento di particolare complessità.

Gli interventi si attuano attraverso i titoli abilitativi di cui al DPR 06.06.2001 n° 380, alla legge 21.12.2001 n°443, con le limitazioni di cui ai commi 8 - 9 e 10 dell'Art. 1, e alla L.R. 16/2016 e loro modifiche e integrazioni

CAPITOLO 2

NORMATIVA DI INTERVENTO SUL COSTRUITO

PREMESSA, DEFINIZIONI E PRESCRIZIONE ESECUTIVE

Si premette che per ogni intervento edilizio, riguardante l'intera UE, è fatto obbligo allegare progetto di manutenzione dello spazio pubblico antistante (marciapiede, sede stradale, cortile, vicolo, verde pubblico etc.) per la lunghezza delle fronti e per una larghezza da ml. 1,00 a ml. 1,50. L'avvenuta manutenzione dello spazio pubblico dovrà essere asseverata, contestualmente, alla fine dei lavori. Cavi e fili dei servizi a rete devono essere allocati in cavi-dotti interrati o murati.

Art. 12 MODALITÀ INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Tutti gli interventi sul costruito devono conservare i caratteri tipologici degli edifici che, benché parzialmente trasformati e/o modificati dall'uso, sono ancora leggibili nel tessuto urbano, rispettando quanto definito e prescritto dalle presenti modalità di attuazione, dalle schede delle Aree di Tutela e Valorizzazione - Elaborati P.5.01 – P.5.08 - e dalle schede di Criticità puntuali Elaborato P.6.

Basamenti, mostre, soluzioni d'angolo devono essere ripristinati nella loro interezza, ciò deve essere dimostrato da ampia documentazione fotografica ante e post l'intervento.

Tutti gli interventi sono sempre subordinati alla demolizione dei manufatti accessori estranei all'organismo (balconi e ballatoi in c.a, cornici di coppi e/o marsigliesi di recente costruzione, infissi e ringhiere in alluminio, nonché l'eliminazione delle sopraelevazioni e delle sopraelevazioni disarmoniche se incompatibili con l'assetto formale e strutturale; es. chiusure parziali di lastrici solari, tettoie e sopra porta (di nuova costruzione) aggettanti il filo del paramento murario per più di cm. 15. Qualora le sopraelevazioni disarmoniche siano state realizzate con formale autorizzazione o risultino regolarizzate in conformità alle leggi vigenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia devono prevederne l'adeguamento, il miglioramento strutturale, la riconfigurazione e la ricomposizione.

Art. 13 INTERVENTI EDILIZI

Tutti gli interventi edilizi definiti dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 13/2015, anche se compositi, possono essere divisi in quattro gruppi:

INTERVENTI CONSERVATIVI

- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Accorpamento di più unità edilizie.

INTERVENTI TRASFORMATIVI

- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione edilizia parziale
- Rifusione edilizia

INTERVENTI RIGENERATIVI - TRASFORMATIVI

Insieme di interventi edilizi finalizzati alla rigenerazione dei volumi esistenti, precisamente, gli edifici individuati come "riconvertibili", (R)

INTERVENTI TRASFORMATIVI COMPLESSI

Ristrutturazione urbanistica: sommatoria organica di vari tipi di intervento

Art. 13.1 Manutenzione ordinaria.

Riferimenti legislativi

DPR n.380/2001 Art. 3 punto a) e successive modifiche e integrazioni

Gli interventi 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.

Campo di applicazione

La manutenzione ordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio e non può comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni su tutte le tipologie.

Unità minima di intervento è l'unità immobiliare.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria:

a) La tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti e delle pavimentazioni interne.

b) La riparazione, sostituzione e rifacimento parziali degli intonaci interni, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, dei controsoffitti e degli infissi interni.

c) La tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi alle facciate, quali la sostituzione ed il rifacimento parziali degli intonaci e la riparazione dei paramenti fatiscenti, compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, ripresa degli stucchi, ecc.) senza alterazione dei materiali e delle tinte.

d) La sostituzione di tegole lesionate o mancanti, di grondaie e canne fumarie; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli eventuali impianti di giardini pensili.

e) La riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti: idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale esistenti; tutto ciò a condizione che non ne derivi lo spostamento di locali esistenti o la realizzazione di nuovi locali o manufatti.

f) La pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi dei materiali, delle tinte e delle tecnologie e senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali.

Art. 13.2 Manutenzione straordinaria.

Riferimenti legislativi

DPR n.380/2001 Art. 3 punto b) e successive modifiche e integrazioni

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia

e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Campo di applicazione. La manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio ad esclusione dell'edilizia monumentale (artt. 6.5. e 7.1 M.A.) e degli immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt.10-12-13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 per i quali è prescritto l'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo dovendo rispettare le "caratteristiche tipologiche e costruttive" ed i caratteri originari degli elementi di finitura.

Unità minima di intervento è l'unità immobiliare.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- a) La riparazione o rifacimento dei muri esterni, a parità di forma, dimensione ed ubicazione.
- b) Il rifacimento totale del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane.
- c) Il rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, nonché di ogni opera di impermeabilizzazione e dei massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- d) Ogni opera tesa a restituire l'originaria funzione statica di singoli elementi strutturali degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento, quali:
 - Il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni.
 - Il consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione.
 - Il consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma.
 - Ogni opera provvisoria di rafforzamento e di sostegno, ripartizione dei carichi e protezione riguardante singole parti strutturali.
- e) Lavori volti alla realizzazione ed alla integrazione degli impianti, quali:
 - La realizzazione degli impianti tecnologici mancanti,
 - L'installazione di impianti di ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione

dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non-interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate.

- L'installazione negli spazi liberi privati di impianti ad energia solare e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda, purché non risultino visibili dagli spazi pubblici.

- La nuova realizzazione, il rifacimento e/o l'ampliamento all'interno della singola unità immobiliare dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti.

f) Opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi quali:

- Recinzioni, muri di cinta e cancellate.
- Pavimentazioni esterne su suoli.
- Pavimenti sulle terrazze e lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti.

g) La realizzazione di cabine elettriche o di sistemi per la protezione di impianti e quadri di controllo a servizio e di pertinenza delle costruzioni.

h) La realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende ed insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali.

i) La demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità, superfetazioni etc.

j) Il rifacimento totale degli intonaci esterni.

k) Il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne.

l) La sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte).

m) Il rifacimento, con gli stessi materiali, e con gli stessi modelli figurativi degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.

n) Compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti,

Art. 13.3 Restauro e risanamento conservativo:

Riferimenti legislativi

DPR n.380/2001 Art. 3 punto c) e successive modifiche e integrazioni

Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti *dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

Campo di applicazione. Il restauro e risanamento conservativo degli edifici è ammesso per tutte le tipologie parzialmente qualificate e qualificate. Per l'edilizia monumentale (Artt. 6.5 e 7.1 M.A.) e per gli edifici vincolati ai sensi dell'Art. 10-12-13 del D. lgs 42/2004 è necessario acquisire autorizzazione dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. Ciò ai fini del rispetto del Codice dei beni culturali e del paesaggio e delle "originarie caratteristiche tipologiche e costruttive" e dei caratteri originari degli elementi di finitura.

N.B. Gli interventi di ripristino devono riguardare limitate ricostruzioni di parti mancanti a condizione che essi non siano in stato di rovina completa o così avanzata da configurare l'operazione di ricostruzione come facente parte dell'intervento di restauro ed esista una esaustiva documentazione delle parti superstiti dell'edificio e/o di disegni antichi, rilievi grafici e fotografici moderni.

Unità minima di intervento. Sia la progettazione sia gli interventi di restauro, risanamento conservativo, e miglioramento strutturale devono riguardare l'intera Unità Edilizia, mentre l'esecuzione dei lavori può avvenire per stralci funzionali mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali, salvo l'intervento sulle facciate che dovrà essere esteso all'intero prospetto dell'Unità edilizia.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo sono anche compresi:

a) Il ripristino di aperture (finestre e porte) nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata dall'intervento, nonché di piccole aperture ("ovaline") per esigenze igieniche e di aerazione con modello figurativo conforme a quelli riscontrabili nell'edificio storico. (vedi Abachi)

- b) Il restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni con uso di tecniche e materiali conformi agli originari.
- c) La demolizione di parti incongrue e senza qualità, utili ad assicurare condizioni di soleggiamento ed aerazione nei cortili interni e a collocare eventuali impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.
- d) L'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue all'impianto originario, nonché agli avvenuti ampliamenti del medesimo.
- e) Il restauro degli spazi liberi quali i chiostri ed i cortili;
- f) Il cambio di destinazione d'uso

Art. 13.4 Interventi di Ristrutturazione edilizia:

Riferimenti legislativi

DPR n.380/2001 e s. m. i. Art. 3 punto d) e successive modifiche e integrazioni

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

B) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plani volumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

C) Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

D) Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati

nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plani-volumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

Campo di applicazione.

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e fedele ricostruzione di edifici esistenti sono permessi, esclusivamente, per le unità edilizie non qualificate o parzialmente qualificate individuate dagli articoli 6.1- 6.2 – 6.6 – 6.7 – 7.2., nonché sporadici casi, esplicitamente, individuati e prescritti per alcune U.E. facenti parte delle CP criticità puntuali o/e delle ATV aree di tutela e valorizzazione.

N.B. Basamenti, mostre, soluzioni d'angolo devono essere ripristinati nella loro interezza, ciò deve essere dimostrato da ampia documentazione fotografica ante e post l'intervento.

Considerato che l'obiettivo è quello di una ricostruzione fedele sarà possibile variare il numero dei piani e la sagoma segnata nelle schede norma delle C.P. (criticità puntuali) e delle ATV (Area Tutela e Valorizzazione) dimostrando con documentazione certa; cartografia storica, cartografia IGM certificata, specifiche ricerche, rogiti, testamenti etc. lo stato dei luoghi quale era prima dello status quo.

Per gli edifici ristrutturati o ricostruiti dovrà essere mantenuta la giacitura su strade e spazi pubblici ed avere qualità architettonica, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con l'immagine dell'intorno. In tali caso è fatto obbligo l'osservanza del D. L.vo n°28 del 3 marzo 2011.

Unità minima di intervento La progettazione deve riguardare l'intera UE, mentre l'esecuzione dei lavori può avvenire per stralci funzionali mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali, salvo l'intervento sulle facciate che dovrà essere esteso all'intero prospetto dell'Unità edilizia.

13.5 Ristrutturazione edilizia "interventi parziali"

LRS n.13/2015 Art. 4 punto e)

È ammessa sul patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui agli articoli 6.1; 6.2; 6.6; e 7.2 così come riportati di seguito.

a) **Riconfigurazione della facciata** è l'intervento finalizzato alla creazione di un nuovo assetto delle quinte edilizie, tramite la formazione di nuove aperture per produrre allineamenti o simmetrie oppure la soppressione di quelle esistenti.

b) **Ricomposizione delle fronti**, nel caso delle cortine di un edificio, l'intervento di ricomposizione viene usato quando l'assetto morfologico originale delle facciate è ancora leggibile benché contaminato da elementi impropri ed incongrui. Si interviene quindi per riordinare tutti gli elementi compositivi ed eliminare quelli impropri, ma senza realizzare ampliamenti dell'unità edilizia.

c) **Trasformazione armonica**, si definisce ogni modifica o trasformazione compatibile con l'esistente sotto il profilo formale, materiale, costruttivo, architettonico, estetico ed ambientale.

N.B. Basamenti, mostre, soluzioni d'angolo devono essere ripristinati nella loro interezza, ciò deve essere dimostrato da ampia documentazione fotografica ante e post l'intervento.

Art. 13.6 Interventi di accorpamento e/o rifusione edilizia

Accorpamento (LRS n.13/2015 Art. 4 punto h) la fusione di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari è consentita, mantenendo i caratteri morfologici dell'impaginato di facciata, su tutto il patrimonio edilizio con esclusione della edilizia specialistica monumentale. Per l'edilizia monumentale residenziale Artt. 6.5 e per gli edifici residenziali vincolati ai sensi dell'Art. 10-12-13 del D. lgs 42/2004 è necessario acquisire autorizzazione dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. Ciò ai fini del rispetto del Codice dei beni culturali e del paesaggio e delle "originarie caratteristiche tipologiche e costruttive" e dei caratteri originari degli elementi di finitura.

Rifusione edilizia l'aggregazione di due o più unità edilizie di dimensioni minime o caratterizzate da elevati livelli di degrado, con determinazione di un nuovo sistema con specifici caratteri tipo-morfologici, architettonici e formali, è consentito per gli immobili di cui agli artt. 6.1 e 6.2.

Art. 13.7 Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Riferimenti legislativi

DPR n.380/2001 Art. 3 punto f) e successive modifiche e integrazioni

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, tenendo conto anche della legislazione regionale n.70/76 che per i centri storici così recita:

Art. 1 I centri storici dei comuni dell'Isola sono beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare, conservare e recuperare mediante interventi di risanamento conservativo.

Art. 2 I comuni, nella redazione dei piani particolareggiati relativi ai centri storici, debbono perseguire:

- a) la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale;
- b) il recupero edilizio ai fini sociali ed economici, anche applicando la legislazione regionale in materia
- c) la permanenza degli attuali abitanti.

Campo di applicazione.

Costituiscono ristrutturazione urbanistica gli **interventi** rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale da realizzare su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, individuati e delimitati come "aree di tutela e valorizzazione" **ATV**. All'interno delle aree perimetrate, così come previsto dal comma 3 della LRS 13/2015, sono ammessi interventi volti alla tutela e alla valorizzazione, attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente; b) valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale; c) riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o degli edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico; d) riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato; e) miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche; f) adeguamento dei fabbricati, dei loro impianti e dei servizi pubblici, per conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo al risparmio energetico.

CAPITOLO 3

SISTEMI NORMATIVI ED OPERATIVI

Art.14 SISTEMI NORMATIVI E FINALITÀ PROGETTUALI

GENERALITÀ

L'obiettivo metodologico è quello di elaborare una normativa tecnica che, attraverso un sistema di regole di tipo prescrittivo e di criteri ed indirizzi di tipo prestazionale (finalità progettuali da perseguire), definisca diversi livelli di trasformabilità del costruito storico alla scala del progetto edilizio, che deve comprendere anche i particolari costruttivi ed i materiali da usare.

N.B. **Il sistema dei materiali** non sarà trattato come sistema a se stante, ma integrato all'interno dei cinque sistemi di intervento.

Nel caso di utilizzo di materiali innovativi per il rinforzo strutturale degli edifici, si richiede una specifica giustificazione progettuale sull'indispensabilità ed improrogabilità dell'intervento, nonché una valutazione critica riguardo ai criteri di conservazione e restauro. Occorrerà in ogni caso evitare l'impiego di elementi, materiali e sostanze per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e i materiali.

La normativa si articola su cinque sistemi operativi integrati e complementari:

1. Il Sistema della **Conservazione**
2. Il Sistema della **Trasformazione Integrata**
3. Il Sistema della **Riqualficazione**
4. Il Sistema del **Completamento e della Ricostruzione**
5. Il Sistema dell'**Uso-recupero dei materiali e della demolizione**

Art.15 IL SISTEMA DELLA CONSERVAZIONE

Obiettivo del Sistema della Conservazione è la valorizzazione e la conservazione degli elementi, delle tipologie, delle forme e dell'insieme di relazioni ambientali storicizzate che caratterizzano i tessuti urbani del centro storico.

Rientrano in tale sistema gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo

I singoli interventi edilizi relativi a detto Sistema devono riferirsi all'intera U.E.

VINCOLI PRESCRITTIVI

Conservazione in posizione, struttura, forma e materia originaria dei muri di prospetto esterni ed interni e dei muri di definizione laterale degli elementi di collegamento (androni e passaggi pubblici), con la sola esclusione dei possibili interventi che rientrano nel sistema della Riqualificazione (Art. 17)

Conservazione in posizione, struttura, forma e materia originaria delle murature interne, in genere muri di spina, muri di controvento e muri di collegamento, con la sola esclusione dei possibili interventi che rientrano nel sistema della Riqualificazione (Art. 17)

Conservazione in posizione, struttura, forma e materia originaria delle strutture orizzontali piane, degli archi e delle volte e delle coperture a terrazzo, con la sola esclusione dei possibili interventi che rientrano nel sistema della Riqualificazione (Art. 17)

Conservazione della forma dello spazio interno, con la sola esclusione dei possibili interventi che rientrano nel sistema della Riqualificazione (Art. 17).

Conservazione dell'altezza netta per i vani terranei.

Conservazione in posizione, struttura, forma e materia delle scale alla trapanese e di tutte le scale storicizzate qualificanti la conformazione del tessuto urbano (esempio: scale con accesso da androne, scale esterne con accesso dai cortili) o dell'UE (esempio: rampa unica posta al piano terra di una cella originariamente "a magazzino" o terranea o dell'apparato distributivo costituito dall'insieme "portone d'ingresso – androne – corpo scala", con la sola esclusione dei possibili interventi che rientrano nel sistema della Riqualificazione (Art. 17)

Conservazione in posizione, struttura, forma e materia originaria delle porte, finestre, balconi e ballatoi su mensole di muri di prospetto esterni ed interni.

CRITERI PRESTAZIONALI DELLA PROGETTAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

FONDAZIONI

Criteri ed indirizzi:

- a) Valutare non soltanto lo stato di sollecitazione statica, ma anche il degrado provocato da acqua e umidità (che alterano le caratteristiche di resistenza di pietra e malta).
- b) Garantire l'eliminazione dell'umidità e l'allontanamento delle acque.
- c) Adeguare gli interventi ad eventuali differenze delle fondazioni quanto ad origine, caratteristiche costruttive e geometriche.
- d) Giustificare, mediante verifiche numeriche, grafiche e descrittive, interventi che provocano brusche variazioni (planimetriche e nella profondità del terreno) della distribuzione dei carichi.

Interventi ammessi:

- a) Iniezioni di miscele compatibili con le malte originarie (ad esempio miscela di calce e pozzolana ventilata, di elevata iniettabilità) nel caso di assenza della malta originaria, o di sua decoesione, e in presenza di muratura di pietra da taglio o mattoni.
- b) Allargamento della base fondale a mezzo di cordoli di muratura di mattoni pieni, tanto all'interno quanto all'esterno della fondazione originaria. Opportuni collegamenti dovranno essere previsti fra apparecchio nuovo e vecchio. Sottofondazioni in muratura, da realizzare per brevi tratti (meno di un metro).
- c) Cordolatura di contenimento laterale, con collegamenti trasversali, e di sottofondazione da realizzarsi per tratti non più lunghi di un metro.
- d) Rifacimento localizzato delle parti degradate mediante "scuci e cucì", utilizzando elementi compatibili con quelli esistenti.
- e) Realizzazione dei sistemi di protezione volti all'eliminazione dell'umidità (vespai, scannafossi, intercapedini, drenaggi, contropareti, piccole aperture di aerazione).
- f) Realizzazione di sistemi destinati all'allontanamento delle acque piovane e discolo.

STRUTTURE VERTICALI

Criteri ed indirizzi:

- a) Rispetto degli elementi tipologico-strutturali.
- b) Massimo mantenimento o ripristino della continuità ed integrità tecnico-costruttiva dei sistemi murari, sia interni sia esterni.

c) Massima limitazione della demolizione e della sostituzione di murature anche fuori piombo, che dovrà avvenire solo per comprovate irrimediabili carenze strutturali.

d) Sostituzioni o eventuali integrazioni, dovranno essere riservate ai casi di dimostrata necessità e limitate alla minima estensione compatibile con gli obiettivi di sicurezza e conservazione; esse saranno realizzate, ogni qual volta ciò sia possibile, con materiali di recupero strutturalmente efficaci, negli altri casi con materiali dello stesso tipo di quelli originari.

e) Nessuna alterazione delle caratteristiche fisiche per non creare aree di squilibrio termo- igrometrico.

f) Massima limitazione della distribuzione asimmetrica (le eccentricità saranno tanto più gravi quanto più le strutture orizzontali avranno comportamento a diaframma) e organizzata secondo una direzione soltanto.

Interventi ammessi:

a) Consolidamento, demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici.

b) Ricostruzione con materiali diversi ma comunque compatibili con l'edilizia storica.

c) Consolidamento statico con recupero.

d) Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizione degli elementi strutturali.

e) Interventi strutturali con eventuale utilizzo di tecnologie attuali.

ARCHI E VOLTE

Criteri ed indirizzi:

Rispetto degli elementi tipologico-strutturali.

Rispetto morfologico della tipologia degli archi e delle volte con mantenimento degli elementi originari.

Massimo mantenimento o ripristino della continuità ed integrità tecnico-costruttiva dei sistemi voltati.

Nessuna alterazione delle caratteristiche fisiche per non creare aree di squilibrio termo-igrometrico.

Rispetto della funzione strutturale.

Massima limitazione della distribuzione asimmetrica e torsionale delle azioni sismiche (a seguito dell'introduzione di diaframmi rigidi che esaltano le irregolarità murarie planimetriche).

Interventi ammessi:

Consolidamento, demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici.

Ricostruzione con materiali diversi ma comunque compatibili con l'edilizia storica e strutturalmente efficaci.

Consolidamento statico con recupero.

Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.

Interventi strutturali con eventuale utilizzo di nuove e attuali tecnologie.

SOLAI E COPERTURE

Criteri ed indirizzi:

- a) Valorizzazione delle strutture esistenti in buono stato di conservazione.
- b) Mantenimento o ripristino, in caso di alterazione, del sistema statico originario.
- c) Conservazione, in caso di rifacimento, della morfologia esistente.

Interventi ammessi:

- a) Riparazione, consolidamento con sostituzione di parti o di interi elementi (travi, arcarecci, capriate, ecc.) con materiale di recupero o comunque compatibili.
- b) Demolizione e ricostruzione con materiali uguali o simili a quelli adottati nell'esistente (legno o legno lamellare e tavolato, putrelle d'acciaio e tavelle), senza modifica dei sistemi statici e della ripartizione sismica tra le varie pareti, delle quote di imposta e di colmo, delle pendenze e, ove possibile, delle sezioni e degli interassi degli elementi strutturali.
- c) Consolidamento statico con recupero.

d) Consolidamento statico con sostituzione delle parti irrecuperabili, sempre dopo puntuale documentazione.

e) Interventi strutturali con eventuale utilizzo di tecnologie attuali.

I solai in legno di pregio o comunque testimonianza delle tradizioni costruttive locali dovranno di norma essere mantenuti ricorrendo, se necessario ai fini della sicurezza, a tecniche di rinforzo preferibilmente minime (anche nel peso) e reversibili in grado di garantire l'aumento di resistenza necessario, il collegamento del solaio con i muri circostanti, l'azione di ripartizione delle sollecitazioni sismiche fra i vari elementi strutturali prevista nel modello dell'edificio.

La modifica delle quote di imposta dei solai è consentita solo ed esclusivamente nel caso di modesti sfalsamenti tra solai contigui, e senza alterazione dei caratteri geometrico-spaziali dei vani terranei.

TRAMEZZATURE INTERNE

Criteri ed indirizzi:

a. L'eliminazione, l'aggiunta o la modifica della posizione dei tramezzi per migliorare l'organizzazione dello spazio interno e/o per adeguare la dotazione dei servizi deve avvenire alterando il meno possibile la qualità dello spazio architettonico originario, specie se voltato.

b. L'eliminazione o lo spostamento deve avvenire dopo che verifiche grafiche, numeriche e descrittive hanno dimostrato compatibile l'alterazione nel percorso degli sforzi.

Interventi ammessi:

a. Restauro, ripristino, consolidamento, demolizione, ricostruzione anche con materiali diversi dai preesistenti.

b. Negli spazi interni, ove le strutture orizzontali piane e voltate e/o le pareti presentano strati di finitura con valenza decorativa ed estetica, è fatto divieto di aggiungere o modificare la posizione dei tramezzi.

CORPI SCALA

Criteri ed indirizzi:

a) Massima valorizzazione e conservazione delle preesistenze storico-tipologiche, soprattutto della scala alla trapanese.

Interventi ammessi:

- a) Riparazione con materiali uguali o comunque compatibili e strutturalmente efficaci.
- b) Consolidamento statico con recupero.
- c) Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentante irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.
- d) Interventi strutturali con eventuale utilizzo di tecnologie attuali.

ELEMENTI DI PRESIDIO CONTRO IL RIBALTAMENTO

Criteri ed indirizzi:

- a) Controllare fuori piombo o spanciamenti.
- b) Migliorare la connessione o comunque le condizioni di vincolo delle parti strutturali, specie fra le facciate ed i muri di spina ortogonali.
- c) Mantenere in efficienza i presidi esistenti.
- d) Assicurare la compatibilità, innanzitutto ambientale, meccanica e chimica dei dispositivi.

Interventi ammessi:

- a) Manutenzione, pulitura, verniciatura, tesatura, sostituzione degli elementi metallici.
- b) Sostituzione di paletti realizzati con profilo a doppio "T" con piastre ambientalmente armoniche.
- c) Introduzione di nuovi elementi, previa:
 - valutazione tecnica dello stato della muratura nell'intorno del capochiave o dell'imposta; tale muratura dovrà essere consolidata localmente mediante iniezioni di miscele compatibili con le malte esistenti (ad esempio: miscela di calce e pozzolana ventilata di elevata iniettabilità);
 - valutazione dell'interasse fra due catene consecutive in funzione di carichi agenti sull'ancoraggio, spessore e qualità della muratura.

TERRAZZI E MANTI DI COPERTURA

Criteri ed indirizzi:

Conservazione dei materiali eventuali sostituzioni saranno eseguite con la stessa tipologia di materiali e con gli stessi cromatismi.

Terrazzi piani le pareti interne intonaco a calce colore bianco, pavimentazioni in "marunazza" e/o mattonelle in cemento caratterizzate dalla speciale graniglia composta da marmo locale di ridotte dimensioni (da 0,5 ad 1,5 mm), colore bianco, dimensioni 20 x 20 e battiscopa h. cm 20.

Conservazione del manto di copertura e sostituzione delle tegole dette marsigliesi con coppi.

Conservazione della tipologia esistente consistente prevalentemente in filari alternati di tegole cave (coppo e contro coppo) e del cromatismo derivante dall'invecchiamento dei materiali.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità.
- b) Rimaneggiamento e riordino con il massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.
- c) Sostituzione, anche integrale, con materiali (colore, dimensione e forma) e tecniche uguali o simili a quelli adottati nella tradizione costruttiva, senza modifica della geometria, della tipologia e della volumetria della copertura.
- d) Tetto verde (vedi Art. 23 lettera a)

CORNICIONI E GRONDE

Criteri ed indirizzi:

- a) Massima salvaguardia degli elementi realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali.
- b) Corretta proporzione, rispetto all'altezza dell'edificio, dei cornicioni da realizzare ex novo.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, ripristino, ricostruzione con riproposizione del disegno, delle dimensioni, dei materiali, delle tecniche costruttive originarie, se storiche, in caso di documentata irreuperabilità.
- b) Riparazione secondo le tecniche del restauro conservativo.
- c) Utilizzo di materiali e tecniche compatibili con l'edilizia storica nel caso di realizzazione ex novo.

CANALI DI GRONDA E DISCENDENTI PLUVIALI

Criteri ed indirizzi:

- a) Utilizzo di gronde e discendenti di sezione circolare, con esclusione d'uso di sezioni differenti (quadrate, rettangolari).
- b) Conservazione degli elementi in lamiera di ferro zincata e ghisa originali, ancora esistenti.
- c) Conservazione di gocciolatoi, sifoni o altri elementi decorativi esistenti.
- d) Corretto posizionamento di canali e discendenti nel rispetto della partitura compositiva della facciata.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, ripristino, riparazione e sostituzione con materiale non diverso dall'originale. Non potranno essere usati materiale come il rame e/o resine sintetiche.
- b) Nel caso di realizzazione ex novo utilizzare, esclusivamente, elementi in lamiera di ferro zincata e ghisa di sezione circolare, con esclusione d'uso di sezioni differenti (quadrate, rettangolari).

SUPERFICI INTONACATE DI FACCIATA

Criteri ed indirizzi:

- a) Massima conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce.
- b) Massima conservazione o ripristino, in caso di documentata irreuperabilità, delle lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato, quali: cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, decorazioni plastiche a carattere religioso o profano, etc.;

- c) Conservare ed evidenziare ogni particolare, presente in facciata, che documenti l'evoluzione storica dell'edificio come: vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative o indicative, ecc.
- d) Nessuna evidenza in facciata degli elementi aventi valore prettamente strutturale quali: archi di scarico, travi in legno o altro;
- e) Nessuna rimozione di intonaco allo scopo di portare a faccia vista superfici storicamente intonacate.
- f) Nel rifacimento degli intonaci gli interventi dovranno interessare l'intera U.E., anche se composta da più unità immobiliari servite da androni e corpi scala indipendenti, ivi compresi i prospetti laterali, anche se ciechi, e quelli retrostanti. Non sono ammesse colorazioni diverse per i prospetti retrostanti.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, ripristino, pulitura, riparazione e/o integrazione di lacune con materiali, granulometrie e tecniche simili a quelle originarie.
- b) Rifacimento con le stesse caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali seguendo le superfici degli andamenti murari, evitando, quindi, l'uso di poste e regoli.
- c) Eliminazione di aggiunte incongrue.

RIVESTIMENTI DI FACCIATA (rivestimenti storicizzati in materiale lapideo, mosaico, ecc.).

Criteri ed indirizzi:

- a) Conservazione dei rivestimenti di facciata originari o storicizzati.
- b) Utilizzo di materiali simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e inerti di materiale idoneo per integrare o ripristinare parti deteriorate o mancanti.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, ripristino, pulitura, riparazione, integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente.
- b) Eliminazione di aggiunte incongrue.

PARTICOLARI ARCHITETTONICI DI FACCIATA

(Cornici di porte e finestre, porte a "limmitaru", soluzioni d'angolo con colonna, timpani, cimase, cantonali in pietra, fasce marcapiano, fasce decorative, fasce sottogronda, zoccolature, lesene, bugne angolari, mensole di sostegno a davanzali o gronde, balaustre, gradini, soglie, davanzali, edicole, targhe, lapidi, stemmi).

Criteri ed indirizzi:

- a) Conservazione e risalto dell'apparato decorativo esistente, senza alterazione o cambio della colorazione esistente.
- b) Riproposizione del cromatismo e della patina delle parti lapidee all'origine a vista e successivamente intonacate o verniciate.

Interventi ammessi:

- a) Restauro con gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza antisismica.
- b) Ripristino nelle forme antiche se rette o inviluppo di quelle antiche se complesse o figurate;
- c) Pulitura, riparazione, integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, realizzazione ex novo, eliminazione di aggiunte incongrue.

TINTEGGIATURE E DECORAZIONI PITTORICHE DI FACCIATA

Criteri ed indirizzi:

- a) Riproposizione dell'effetto di "velatura" e disomogeneità per le nuove tinteggiature da realizzare sull'edilizia antica.
- b) Riproposizione dell'effetto di compattezza ed omogeneità per le nuove tinteggiature da realizzare sull'edilizia dell'Ottocento e del Novecento.
- c) Mantenimento della differenziazione cromatica tra i particolari architettonici sporgenti e la superficie muraria.
- d) Mantenimento della differenziazione cromatica tra le U. E.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, ripristino, rifacimento, mantenendo i caratteri morfologici originali ed utilizzando materiali e tecnologie esecutive analoghe.
- b) Eliminazione di aggiunte incongrue.

INFISSI ESTERNI IN LEGNO

(Porte, portoni, porte di bottega con o senza vetrina, porte a "limmitaru", vetrine, serramenti esterni come finestre, porte finestre, sportelli).

Criteri ed indirizzi:

- a. Conservazione del disegno, della lavorazione, eccetto lo spessore per l'eventuale alloggiamento del vetro camera, della posizione, del materiale, del colore degli infissi esistenti da salvaguardare; ove la conservazione dell'infisso non fosse possibile, in considerazione dell'avanzato stato di degrado, sostituzione con elementi di materiale e forma analoghi a quelli preesistenti, nel rispetto delle caratteristiche storico-tipologiche dell'UE.
- b. Massima salvaguardia degli infissi storici di particolare pregio da sottoporre, nel caso di documentata irreuperabilità, ad interventi di rigorosa ricostruzione.
- c. Omogeneità cromatica degli infissi esterni appartenenti alla medesima U.E. ed armonizzazione con la tinteggiatura della facciata.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, riparazione, rifacimento, realizzazione ex novo, tinteggiatura secondo i colori tradizionali con substrato opaco adacqua.
- b) Eliminazione di aggiunte incongrue, (saracinesche e serrande).

ELEMENTI DI FINITURA

(Grate, ringhiere, roste di sopraluce, cancelli, cancellate, ferma-imposte, anelli, ferri battuti, ecc.)

Criteri ed indirizzi:

- a) Massima salvaguardia e valorizzazione degli elementi di finitura.
- b) Riproposizione del cromatismo originario, in armonia con la tinteggiatura della facciata e degli infissi esterni.
- c) Rifacimento, in caso di documentata irreuperabilità, secondo disegni e modelli ripresi dalla tradizione locale ed improntati alla massima semplicità.

Interventi ammessi:

a. Restauro, ripristino, pulitura, riparazione e integrazione, rifacimento, in caso di documentata irrecuperabilità, secondo disegni e modelli ripresi dalla tradizione locale ed improntati alla massima semplicità.

b. Eliminazione di aggiunte incongrue.

CORTI E GIARDINI

Criteri ed indirizzi:

a) Massima valorizzazione e conservazione delle preesistenze storico-tipologiche.

b) Conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, rispettare l'assetto storico e paesistico-ambientale, migliorare la condizione degli spazi, degli impianti tecnici e vegetazionali

Interventi ammessi

a) Conservazione e manutenzione delle essenze vegetali, dei materiali e dei cromatismi.

b) Eventuali sostituzioni saranno eseguite con le stesse essenze e con la stessa tipologia di materiali.

Strumenti. Gli obiettivi del Piano possono essere raggiunti mediante intervento diretto.

Interventi ammessi.

Manutenzione Ordinaria. Manutenzione straordinaria. Restauro e risanamento conservativo.

Prescrizioni particolari.

a) Dovranno essere conservate le essenze vegetali autoctone o/e consolidate.

b) Andrà evitato l'impiego di elementi, materiali e sostanze per i quali non sia nota la compatibilità biologica, fisica e meccanica con gli elementi e i materiali originari.

c) Con gli interventi di manutenzione straordinaria, andranno eliminati gli elementi impropri (tettoie, tendoni, baracche, manufatti precari),

INTERVENTI SU PARTI INTERNE PRIVATE E COMUNI

INTONACI

Criteri ed indirizzi:

- a) Gli interventi di manutenzione/restauro/ripristino dovranno essere eseguiti attenendosi ai criteri in precedenza rappresentati;
- b) Rispetto della concezione originaria e dell'immagine consolidata.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, riparazione, rifacimento con materiali e tecniche tradizionali.
- b) Rifacimento con nuovi materiali e tecniche non tradizionali e deve essere documentata e dimostrata la compatibilità chimica fisica e morfologica.
- c) Eliminazione di aggiunte incongrue. L'eliminazione dell'intonaco è ammessa solo su murature di pregevole fattura, sin dall'origine a faccia a vista, da restaurare con tecniche tradizionali.

RIVESTIMENTI E DAVANZALI

(rivestimenti storicizzati di pregio in materiale lapideo, mosaico, piastrelle, ceramiche, ecc.).

Criteri ed indirizzi:

- a) Conservazione dei rivestimenti interni originari o storicizzati, specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- b) Riproposizione del cromatismo e della patina originari per gli elementi impropriamente intonacati o tinteggiati.
- c) Utilizzo di materiali e tecniche compatibili con l'edilizia storica nel caso di realizzazione ex novo.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, ripristino, pulitura, riparazione secondo le tecniche del restauro conservativo.
- b) Rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente.
- c) Rifacimento con nuovi materiali e tecniche non tradizionali e deve essere documentata e dimostrata la compatibilità chimica fisica e morfologica.
- d) Eliminazione di aggiunte incongrue.

TINTEGGIATURE

Criteri ed indirizzi:

- a) Va ricercata, specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala), la conservazione e la valorizzazione delle decorazioni murarie interne.
- b) Va ricercato, specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala), il mantenimento della differenziazione cromatica tra i particolari architettonici sporgenti, realizzati in stucco o intonaco sagomato o altro, e la superficie muraria.

Interventi ammessi

- a) Restauro, ripristino, rifacimento anche con caratteristiche diverse dal preesistente.
- b) Eliminazione di aggiunte incongrue.

INFISSI

(portoncini d'accesso ai singoli alloggi, porte, porte a vetri di androni, finestre interne, ecc.).

Criteri ed indirizzi

- a) Conservazione degli infissi originali o storicizzati, specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- b) Mantenimento o riproposizione del cromatismo e delle ferramenta originarie, specie per le parti condominiali del fabbricato.
- c) Omogeneità cromatica per i portoncini d'accesso ai singoli alloggi appartenenti alla medesima U. E.

Interventi ammessi:

- a) Restauro, ripristino, rifacimento, in legno e/o in materiale composito riconvertibile con la parte esterna in legno, termo fono assorbente, con il rispetto della immagine storicizzata
- b) Eliminazione di aggiunte incongrue.
- c) Realizzazione di finestre di luce a tetto con dimensione massima pari ad un decimo della superficie di tetto coperta e apertura di piccole finestre (ovaline) inserite adeguatamente nell'impaginato di facciata. (vedi abaco Elab. P. 7)

ELEMENTI DI FINITURA (gradini, soglie, corrimano, ringhiere, ecc.)

Criteri ed indirizzi:

- a) Conservazione e valorizzazione degli elementi storicizzati di pregio, con riproposizione del cromatismo e della patina originari, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- b) Rifacimento, in caso di documentata irrecuperabilità, secondo disegni, modelli e materiali ripresi dalla tradizione locale, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).

Interventi ammessi:

- b) Restauro, ripristino, pulitura, riparazione secondo le tecniche del restauro conservativo.
- c) Rifacimento con le stesse caratteristiche del precedente;
- d) Eliminazione aggiunte incongrue.

PAVIMENTI

Pavimentazioni storicizzate, di pregio, in marmo, pietra, cotto, cotto dipinto, inciso, sagomato e non, marmette di graniglia a decori, ceramica, etc.).

Criteri ed indirizzi:

- a) Conservazione e valorizzazione dei pavimenti storicizzati di pregio, a disegno e non, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- b) Riproposizione del cromatismo e della patina originari.
- c) Nelle realizzazioni ex novo di parti condominiali del fabbricato o in caso di documentata irrecuperabilità dei materiali in opera o in presenza di pavimentazioni incongrue, i materiali e le tecniche di montaggio dovranno essere compatibili con i caratteri storico-tipologici del fabbricato.

Interventi ammessi:

- a. Restauro, ripristino, riparazione secondo le tecniche del restauro conservativo.
- b. Rifacimento con nuovi materiali e tecniche non tradizionali e deve essere documentata e dimostrata la compatibilità chimica fisica e morfologica.
- c. Eliminazione di aggiunte incongrue.

Art.16 IL SISTEMA DELLA TRASFORMAZIONE INTEGRATA

Il sistema assume come obiettivo il controllo delle trasformazioni fisiche della città storica, attraverso un processo di azioni e strumenti finalizzati a preservare i caratteri di identità, di riconoscibilità e di fruibilità dei tessuti urbani, in una visione integrata e complementare con il progetto del nuovo.

Rientrano in tale sistema gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione che viene normato nel proseguo dall'art 18 delle presenti M A

Finalità prestazionali della progettazione ed interventi ammessi

a) Struttura

- Il consolidamento o la realizzazione di *elementi orizzontali e verticali* di collegamento interni deve avvenire con il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e senza incrementare la vulnerabilità sismica. Evitare l'aumento consistente, non giustificato da verifiche grafiche, numeriche e descrittive, del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi.
- Il consolidamento o la realizzazione di **solai** e/o **soppalchi** deve avvenire con l'impiego di tecnologie leggere, così da esercitare il minimo incremento di carico sulle strutture contigue. Evitare modifiche sostanziali alle caratteristiche strutturali esistenti, riducendo il grado di disturbo sulle parti non interessate.
- Evitare l'inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.
- Per i muri di controvento e le murature interne di collegamento suscettibili di perforazioni, le nuove aperture, ove ritenute strettamente necessarie per raggiungere standard abitativi più adeguati, non devono introdurre sensibili riduzioni di resistenza e irregolarità strutturali, né deve essere altresì pregiudicato il funzionamento dei maschi murari e l'ammorsatura tra le pareti.
- Evitare vespai che possano introdurre sostanziali modifiche nell'altezza dei vani terranei; ove non fosse possibile, diminuire al massimo l'altezza del vespaio e introdurre un sistema integrato di vespaio in resina stampata con aereazione forzata.

b) Infissi.

- Conservazione del disegno, della lavorazione, eccetto lo spessore per l'eventuale alloggiamento del vetro camera, della posizione, del materiale, del colore degli infissi esistenti da salvaguardare; ove la conservazione dell'infisso non fosse possibile sostituzione con nuovi serramenti in legno e/o in materiale composito riconvertibile con la parte esterna in legno, termo fono assorbente, nel rispetto della immagine storicizzata, solo per le unità edilizie di cui all'art 6.6 è possibile la sostituzione degli infissi con materiale riconvertibile, termo e fono isolante
- Realizzazione di finestre di luce a tetto con dimensione massima pari ad un decimo della superficie di tetto coperta relativa alla stanza e apertura di piccole finestre (ovaline) inserite adeguatamente nell'impaginato di facciata

c) Impianti

- L'inserimento di elementi ed impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto dei caratteri storici dell'edificio, della composizione architettonica delle facciate e dei singoli elementi architettonici presenti, privilegiando quelle soluzioni tecniche che ne occultano la vista sulle fronti. In particolare, l'eventuale inserimento di un servizio igienico dovrà essere previsto, ove possibile, in modo integrato ed armonico con il progetto di riconfigurazione dei prospetti interni. E' vietata l'installazione di caldaie murali, pompe di calore e antenne satellitari, sulle fronti che affacciano su strade o spazi pubblici, prevedendo inoltre, laddove la installazione si realizza su terrazzi di copertura, soluzioni tecniche che ne occultino la vista, anche dall'alto.
- Per i nuovi impianti di ascensori si dovrà tenere conto della posizione dei corpi scala e degli androni, evitando di alterare i caratteri architettonici degli ambienti principali, ovvero di quelli strutturali e distributivi dei sistemi edilizi. L'eventuale collocazione degli impianti in cortili o aree di pertinenza esterne deve essere adeguatamente motivata con un progetto che tenga conto delle caratteristiche architettoniche e spaziali dell'edificio e degli spazi aperti circostanti. In ogni caso l'effettuazione di detto inserimento rimane sotto ordinata al rispetto delle vigenti norme di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche per l'accesso ai disabili sia alle strutture pubbliche che private.

d) Coperture

- Terrazzi piani. Le pareti interne intonaco a calce colore bianco, pavimentazioni in "marunazza" e/o mattonelle in cemento caratterizzate dalla speciale graniglia

composta da marmo locale di ridotte dimensioni (da 0,5 ad 1,5 mm), colore bianco, dimensioni 20 x 20 e battiscopa h. cm 20.

- Copertura a falda. Conservazione della tipologia del manto di copertura consistente prevalentemente in filari alternati di tegole cave (coppo e contro coppo) e del cromatismo derivante dall'invecchiamento dei materiali e sostituzione delle tegole dette marsigliesi con coppi.

e) Intonaci

Nel rifacimento degli intonaci gli interventi dovranno interessare l'intera U.E., anche se composta da più unità immobiliari servite da androni e corpi scala indipendenti, ivi compresi i prospetti laterali, anche se ciechi, e quelli retrostanti. Non sono ammesse colorazioni diverse per i prospetti retrostanti.

E' ammesso il rifacimento totale o parziale degli intonaci se realizzati con tecniche tradizionali a base di calce colorata in massa con terre naturali purché presentino una elevata traspirabilità, una finitura superficiale fine e regolare ed aspetto morbido e patinato.

L'uso di materiali diversi e innovativi è consentito purché garantisca la riproposizione delle caratteristiche cromatiche e della grana preesistenti, nonché le relazioni meccaniche e termo-igrometriche con il supporto murario col quale intonaci e tinteggiature stabiliscono rapporti di compatibilità e interazione chimico-fisiche irrinunciabili.

f) Particolari di facciata (Ringhiere, davanzali, canali di gronda e discendenti)

Ringhiere: dovranno essere realizzate in ferro battuto zincato, di colore nero o color canna di fucile, a semplice disegno. Sono da escludere parapetti pieni e di vetro.

Davanzali: Utilizzo di materiali e tecniche compatibili con l'edilizia storica

Canali di gronda e discendenti: elementi in lamiera di ferro zincata e ghisa di sezione circolare, con esclusione d'uso di sezioni differenti (quadrate, rettangolari).

g) Parti comuni: Il progetto, nel caso interessi l'intera unità edilizia, dovrà prevedere e comprendere anche la sistemazione delle parti comuni (scale, cortili, androni, giardini)

Nel caso di completa ristrutturazione la unità edilizia dovrà essere progettata in osservanza al D. L.vo n°28 del 03/03/2011

Art.17 IL SISTEMA DELLA RIQUALIFICAZIONE

Gli interventi di "riqualificazione edilizia" sono volti ad eliminare aspetti non congruenti sia nell'uso dei materiali sia nei caratteri formali, costruttivi e strutturali del sistema edilizio e del tessuto urbano di riferimento.

Gli interventi di "riqualificazione ambientale" devono eliminare, progressivamente, gli elementi architettonici estranei per scelta dei materiali, finiture, tipologia e colore, soprattutto nel sistema di chiusura esterna (gradini, soglie, infissi di porte, finestre, ringhiere) e dei balconi e dei ballatoi.

Rientrano in tale sistema gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione che viene normato nel proseguo dall'art 18 delle presenti M A

MANOMISSIONI ARCHITETTONICHE SOGGETTE AD ELIMINAZIONE

La riqualificazione riguarda situazioni di:

- a) **Facciate** di materiali e spessori non congruenti rispetto alla qualità costruttiva dell'impianto murario dell'U.E., con creazione di bucatore spesso con forme e proporzioni alterate nonché con elementi decorativi fuori dai canoni (vedi cornici sotto misura, inutili rivestimenti ed orpelli, finti archi etc.) La presenza di tali aperture produce, in genere, effetti di grave alterazione della morfologia della facciata.
- b) **Infissi esterni**: presenza serramenti in alluminio del tipo anodizzato (da sostituire). Riposizionamento del serramento rispetto alla profondità del vano murario (filo interno)
- c) **Balconi e ballatoi**: con struttura latero-cementizia molto aggettante rispetto al filo esterno delle facciate.
- d) **Ringhiere e davanzali**: sostituzione dei parapetti pieni con ringhiere in ferro a disegno tradizionale

FINALITÀ PRESTAZIONALI DELLA PROGETTAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Muri di prospetto esterni.

- a) Apertura o soppressione rispettivamente di bucatore tamponate ed esistenti in base allo studio della consistenza delle facciate ed al giudizio storico-critico.

Muri di prospetto interni.

a) Riconfigurazione dei prospetti secondo assetti morfologici coerenti con i caratteri formali ed architettonici della U.E. e con gli aspetti configurativi del contesto ambientale di riferimento.

b) Apertura di nuove bucatore in rapporto all'organizzazione dello spazio interno.

Muri interni di spina.

La ricostruzione dei muri interni richiede una preventiva analisi strutturale e storico-architettonica, tali interventi sono ammessi solo se la progettazione viene riferita all'Unità Strutturale e nell'ambito di un progetto di miglioramento sismico.

Solai, coperture.

Ricostruzione dell'elemento tecnico in coerenza con le caratteristiche tecnologiche, costruttive e strutturali dell'Unità Edilizia e compatibilmente con i caratteri tipologici dell'edilizia storica.

Infissi esterni.

In un progetto unitario di riqualificazione di una Unità Edilizia dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e sostituzione con nuovi serramenti, in legno e/o in materiale composito riconvertibile con la parte esterna in legno, termo fono assorbente, nel rispetto della immagine storicizzata.

Balconi e ballatoi.

Demolizione dei balconi con struttura latero-cementizia molto aggettante rispetto al filo esterno delle facciate e realizzazione di nuovi balconi secondo soluzioni costruttive riconducibili alla tipologia del balcone a mensola, composto da più conci lapidei, o del balcone a petto, composto da un unico elemento lapideo, nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e formali dell'UE e del contesto ambientale di riferimento.

Ringhiere e davanzali

In un progetto unitario di riqualificazione di una Unità Edilizia dovrà essere prevista la rimozione delle ringhiere incongrue tramite sostituzione con nuove ringhiere a semplice disegno (vedi abaco).

Sopraelevazioni totali disarmoniche.

Riconfigurazione dei prospetti interni e miglioramento della qualità costruttiva e strutturale, così come indicato per le pareti, i solai, le coperture e le scale, con particolare

attenzione al collegamento strutturale al corpo di fabbrica. Tali interventi sono ammessi e mirano alla sistemazione del piano terrazza con particolare attenzione ai volumi esistenti (case pile) la cui altezza interna netta, nel caso in cui non rispetti i requisiti igienico sanitari, può essere elevata sino ad un max di 2,70.

Sopraelevazioni parziali disarmoniche

Vale la prescrizione indicata per le sopraelevazioni totali disarmoniche, con l'obbligo di ricostruire in una nuova posizione le pareti che non trovano corrispondenza al piano inferiore. Tali interventi sono ammessi solo se la progettazione viene riferita all'US, e nell'ambito di un progetto di miglioramento sismico.

Art. 18 IL SISTEMA DEL COMPLETAMENTO E DELLA RICOSTRUZIONE

OBIETTIVO del Sistema è favorire la rigenerazione del tessuto urbano privilegiando tipologie strutturali e materiali eco sostenibili. La quasi totalità delle unità edilizie che necessitano di questo sistema di intervento sono state individuate come criticità puntuali (CP) e/o all'interno del perimetro delle aree di tutela e valorizzazione (ATV)

Rientrano in tale sistema gli interventi di manutenzione straordinaria , di ristrutturazione edilizia e di rifusione edilizia.

FINALITÀ PRESTAZIONALI DELLA PROGETTAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Per gli edifici da completare (volume di rigenerazione su edifici esistenti) e per le ricostruzioni fedeli è fatto obbligo della realizzazione coerentemente con i caratteri del contesto e delle norme dettate per la tipologia di appartenenza della U.E. (art. 6 MA);

Si sottolinea che sono sempre da rispettare la linea di giacitura rispetto gli spazi pubblici e la tipologia edilizia di appartenenza, se ancora leggibile. Per gli edifici appartenenti alle tipologie non qualificate e parzialmente qualificate fatiscenti e con comprovata impossibilità di recupero della struttura, è ammessa la demolizione e fedele ricostruzione.

PARAMETRI OBBLIGATORI

a) **Tutti gli edifici devono essere progettati ai sensi del D. L.vo n°28 del 03/03/2011**

3 - D.Lvo n.28/2011; Art. 11 - *Punto 1.* I progetti di edifici di nuova costruzione e i progetti di ristrutturazione rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3. Nelle zone A del Decreto del Ministero LL.PP.2 aprile 1968 n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50%. Le leggi regionali possono stabilire incrementi dei valori di cui all'allegato 3. *Punto 2.* Le disposizioni di cui

b) **Struttura portante.** La progettazione deve tenere conto delle strutture contigue e dell'incremento di carico sul suolo evitando modifiche sostanziali che potrebbero incrementare la vulnerabilità statica. In caso di demolizione e ricostruzione si consiglia la costruzione in muratura portante con uso di materiali riconvertibili e, possibilmente, del luogo o l'eco-muratura, tipologia costruttiva che corrisponde a tutti questi requisiti, infatti il sistema costruttivo con telaio e strutture interne ed esterne in materiali riconvertibili (legno, eco-cemento etc.) soddisfa appieno la normativa antisismica e, rispetto l'edilizia praticata con tecniche e materiali tradizionali (c.a., mattoni, massi etc.), provoca una emissione di CO₂ più che dimezzata.

c) **Numero piani.** Il numero di elevazioni fuori terra non può essere superiore a tre; tranne che non sia possibile produrre documentazioni storiche e specifiche ricerche atte a rappresentare lo stato dei luoghi quale era prima dello stato quo. Per gli edifici con un numero di piani ≥ 6 si rinvia a quanto previsto all'art. 6.6 delle presenti M.A. Non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati

d) **Volumi esistenti.** Eventuali incrementi di volumetria possibili solo per adeguare, nel caso di ricostruzione fedele, le altezze interpiano.

e) **Altezze.** Nel caso in cui l'immobile da ricostruire presenta altezze interpiano inferiori ai requisiti di legge è possibile aumentarle e adeguarle al D.M.5 luglio 1975.

f) **Elementi recuperabili.** Salvaguardia di tutte le strutture esterne recuperabili, (basamenti, soluzioni d'angolo, scale, ringhiere, davanzali, paracarri elementi in ferro, roste, cancelli etc.) nonché di spazi ed elementi interni che costituiscono delle costanti tipologiche del tessuto urbano: skifa, androni passanti dallo spazio pubblico stradale ai cortili privati, scale esterne, ballatoi, corti e spazi di pertinenza.

g) **Configurazione distributiva.** Unico vincolo da rispettare nella configurazione distributiva interna sono gli elementi di definizione tipologica dell'intero edificio (posizione delle scale, ove esistenti, posizione dei muri di prospetto, sistema delle coperture). Tale intervento è ammesso solo se la progettazione e la verifica sismica globale sono riferite all'U.S. La realizzazione di una rampa all'internodi una U. E. al fine di migliorare i

al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. L.vo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificatamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici. *Punto 3.* L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

collegamenti verticali tra le cellule ai diversi piani, deve alterare il meno possibile la lettura dell'impianto distributivo originario. Si adotteranno preferibilmente soluzioni leggere in ferro o in legno.

h) **Coperture.** Tutti gli edifici devono essere realizzati con coperture piana, adeguatamente coibentata e nel rispetto dell'Art. 23 delle presenti MA

CRITERI ED INDIRIZZI PROGETTUALI

E' obbligatorio l'uso di materiali tradizionali e compatibili figurativamente, nonché l'eco muratura e materiali ecocompatibili e sostenibili sempre nel rispetto di un sobrio impaginato di facciata.

Terrazzi copertura. È fatto obbligo di rifinire con intonaco bianco il paramento murario interno dei lastrici solari e pavimentare gli stessi con pavimentazioni in mattonelle (20*20) di graniglia e cemento di colore chiaro o con mattoni in argilla cruda detti "marunazza". La copertura dei muri d'attico sarà eseguita esclusivamente con lastre di marmo locale o con piastrelle di cemento e graniglia, sono da escludere le tegole sia coppi di fattura artigiana.

Intonaci. Devo essere realizzati con tecniche tradizionali a base di calce colorata in massa con terre naturali purché presentino una elevata traspirabilità, una finitura superficiale fine e regolare ed aspetto morbido e patinato. L'uso di materiali diversi e innovativi può essere consentito purché garantisca la riproposizione delle caratteristiche cromatiche e della grana preesistenti, nonché le relazioni meccaniche e termo-igrometriche con il supporto murario col quale intonaci e tinteggiature stabiliscono rapporti di compatibilità e interazione chimico-fisiche irrinunciabili. Devono essere intonacati con la stessa tecnica e con lo stesso colore i retro prospetti ed i prospetti laterali.

Particolari di facciata (Ringhiere, davanzali, canali di gronda e discendenti) Ringhiere: dovranno essere realizzate in ferro battuto zincato, di colore nero o color canna di fucile, a semplice disegno. Sono da escludere, completamente, i parapetti pieni. Per i davanzali usare materiali e tecniche compatibili con l'edilizia storica sono completamente vietate le sottolineature delle bucatore (succiolo e spallette) con lastre di marmo e le serrande. Canali di gronda e discendenti: elementi in lamiera di ferro zincata e ghisa di sezione circolare, con esclusione d'uso di gronde in rame e le sezioni differenti (quadrate, rettangolari).

Infissi (finestre, porte finestre, portoni, balconi etc.) I nuovi serramenti delle unità abitative, in legno e/o in materiale composito riconvertibile con la parte esterna in legno,

termo fono assorbente, nel rispetto della immagine storicizzata, dovranno essere realizzati mantenendo invariate le forme tradizionali (finestra con oscuramento interno portellone o con persiana) trattati con pittura pigmentata coprente ad acqua nei colori tradizionali dedotti da tracce originali o, in mancanza di queste, nei colori, bianco, verde, marrone, azzurro e grigio chiaro. Sono da escludere le verniciature a finitura trasparente, ad esclusione di alcuni portoni di edifici di pregio e l'impiego deve essere supportato da documentazione fotografica e storica. Tutti gli infissi esterni della stessa unità architettonica, anche se appartenenti a proprietà diversa, dovranno essere trattati con la stessa colorazione e tonalità. Per gli ingressi ai locali non residenziali è consentito l'uso di chiusure realizzate con profilati in metallo verniciato nero o grigio ferro e spigoli arrotondati con vetro antiscasso e/o alla mercantile realizzato in legno con portelloni rimovibili. Non sono ammesse le saracinesche metalliche anche se a maglie.

Impianti

L'inserimento di elementi ed impianti tecnologici deve avvenire nel rispetto dei caratteri del luogo privilegiando quelle soluzioni tecniche che ne occultano la vista sulle fronti. E' vietata l'installazione di caldaie murali, pompe di calore e antenne satellitari, sulle fronti che affacciano su strade o spazi pubblici, prevedendo inoltre, laddove la installazione si realizza su terrazzi di copertura, soluzioni tecniche che ne occultino la vista, anche dall'alto. Per gli impianti di ascensori l'eventuale collocazione in cortili o aree di pertinenza esterne deve essere adeguatamente motivata con un progetto che tenga conto delle caratteristiche architettoniche e spaziali dell'edificio e degli spazi aperti circostanti. In ogni caso l'effettuazione di detto inserimento rimane sotto ordinata al rispetto delle vigenti norme di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche per l'accesso ai disabili sia alle strutture pubbliche che private.

N.B. Per gli edifici da sopraelevare e per le ricostruzioni fedeli è fatto obbligo il rispetto dell'impaginato di facciata e delle norme dettate dalla tipologia di appartenenza dell'U.E. (vedi art. 6 M.A.)

Art. 19 IL SISTEMA DELL'USO-RECUPERO DEI MATERIALI E DELLA DEMOLIZIONE

Obiettivi

- a) Effettuazione degli interventi all'interno degli isolati coerentemente al loro attuale livello di strutturazione nonché ai processi evolutivi che hanno determinato le attuali relazioni spaziali dell'ambiente urbano circostante.

b) Individuare le resistenze che costituiscono ostacolo ad una lettura coerente ed organica delle U.E. interessate alla demolizione.

c) Nel caso in cui il progetto preveda la realizzazione di riempimenti, sottofondazioni devono essere impiegati materiali e componenti derivanti da attività di riconversione in quantità, espresse in volume percentuale, non inferiore del 50% del volume complessivo movimentato. Se l'intervento prevede demolizioni, bisogna implementare azioni per il riutilizzo, il riciclaggio e il recupero della massima quantità possibile di materiale inerte indicandone usi, quantità e provenienza secondo le modalità consentite dalla normativa vigente. Allegando al progetto relazione tecnica che evidenzi il percorso progettuale rispetto al requisito, motivando le scelte intraprese.

d) Solo nel caso di edifici fatiscenti, ricadenti nelle tipologie non qualificate o parzialmente qualificate, con comprovata impossibilità di recupero della struttura, è ammessa la demolizione e ricostruzione mantenendo la giacitura sugli spazi pubblici e sulle strade.

FINALITÀ PRESTAZIONALI ED INTERVENTI AMMESSI:

a) Obbligo di demolizione di tutte le **superfettazioni esterne ed interne all'UE.**, ed in particolare, i ballatoi, i balconi e le mensole in cemento armato.

b) Obbligo di demolizione di tutte le sopraelevazioni, parziali e totali, non armoniche non suscettibili di interventi di riqualificazione volti a renderle compatibili, sia dal punto di vista architettonico sia strutturale, con i caratteri ambientali del costruito storico.

c) Obbligo di demolizione dei **volumi dei muri e dei cancelli che intasano i cortili** e gli spazi pubblici, specie in caso di gravi carenze strutturali ed accertata fatiscenza ai fini della sicurezza statica e della pubblica incolumità nonché di alterazione delle condizioni di benessere e luminosità del cortile.

INTERVENTI AMMESSI

In assenza di un progetto di riqualificazione unitario, **i ballatoi, i balconi e le mensole in cemento armato** coevi alla costruzione devono essere oggetto di interventi di manutenzione e/o consolidamento.

Tutti gli interventi di demolizione devono fare riferimento all'Unità Edilizia ed all'Unità Strutturale.

CAPITOLO 4

REGOLAMENTO EDILE - SOSTENIBILITÀ EDILIZIA

Art. 20 NORME GENERALI

Il presente Capitolo integra e sostituisce (in parte) le prescrizioni dettate dal REC e dalla NTA del PRG, inoltre definisce, attraverso un insieme di principi generali e di regole puntuali, tipi e modalità di intervento sulle facciate degli edifici, sugli elementi decorativi, costruttivi e tipologici, rinviando anche agli specifici regolamenti comunali.

I fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e privati debbono rispondere alle esigenze di decoro urbano tanto per la corretta armonia degli assetti morfologici delle facciate quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di finitura.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene l'estetica, il decoro e l'igiene, ma anche per ciò che concerne la sicurezza di tutti i luoghi di uso comune, androni, passaggi, ambienti che costituissero pericolo per la pubblica incolumità per distacco di intonaci, decorazioni, rivestimenti e simili.

Il Sindaco ha facoltà di ordinare il restauro degli intonaci e la tinteggiatura di quegli edifici che deturpassero in modo grave l'ambiente o che costituissero pericolo per la pubblica incolumità per distacco di intonaci, decorazioni, rivestimenti esimili.

Art. 21 METODI E PRESCRIZIONI PER INTERVENTI EDILIZI

Altezze e impaginato di facciata

Per le altezze dei locali residenziali si rinvia a quanto previsto dall'Art. 61 comma 1 lett. d) del Regolamento Edilizio del P.R.G. di Trapani "... *altezza minima netta al finito non minore di ml. 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni, garage, box auto, cantine, locali di sgombero, locali tecnici e simili), l'altezza minima netta al finito non può essere inferiore a ml. 2,40; i corridoi non devono avere larghezza minore di ml. 1,00"*

Nel caso di restauro e/o ristrutturazione senza demolizione di edifici esistenti può essere riconfermata la destinazione residenziale sia al piano terra che ai piani superiori anche in deroga a quanto previsto dal precedente comma.

Negli edifici esistenti nel caso di restauro e/o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso è consentita, per i locali commerciali, pubblici e artigianali, una altezza minima al finito non inferiore a mt.2,70.

Intonaci e rivestimenti

In tutti gli edifici ricadenti nel perimetro del centro storico le opere di finiture devono rispettare le seguenti regole:

Gli interventi di risanamento degli intonaci dovranno privilegiare la conservazione degli stessi mediante pulitura e consolidamento. Eventuali integrazioni dovranno essere realizzate utilizzando colori, materiali e tecniche analoghe a quelle tradizionali originali.

E' ammesso il rifacimento totale o parziale degli intonaci se realizzati con tecniche tradizionali a base di calce colorata in massa con terre naturali purché presentino una elevata traspirabilità, una finitura superficiale fine e regolare ed aspetto morbido e patinato.

Per le rappezzature degli intonaci nelle facciate si prescrive l'uso di malte a base di calce aerea, mentre non è ammesso l'uso di malte di cemento che, per la loro inferiore permeabilità e per la loro maggiore resistenza meccanica e dilatazione termica rispetto ai materiali originari, creerebbero problemi di incompatibilità con i supporti.

In caso di completa sostituzione dell'intonaco sono prescritti gli intonaci a calce, tinteggiati con tinta a calce applicata a pennellate parallele, di aspetto opaco, morbido e non uniforme, nonché l'intonaco a "cocciopesto".

Sono vietati i rivestimenti in cortina, in ceramica, gli intonaci ed i rivestimenti al quarzo plastico anche nelle nuove costruzioni. Quelli esistenti vanno rimossi in sede di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o comunque di recupero e risanamento o attraverso ordinanza sindacale.

Non è consentito trasformare a faccia vista facciate di edifici che si presentino attualmente intonacati, salvo documentata esistenza in origine. Inoltre, in presenza di edifici con assenza totale di intonaco, dovrà essere attentamente valutata l'opportunità di un ripristino, in relazione anche ai caratteri dell'ambiente circostante. Nel caso in cui vi siano gli elementi che consentano di ritenere la parete concepita per essere intonacata, e si decida di procedere al ripristino dell'intonaco, l'intervento dovrà essere realizzato su uno o più prospetti, anche se di proprietà diversa, che per caratteristiche presentano una autonomia morfologica

Laddove le facciate presentano decorazioni plastiche, realizzate in intonaco e facilmente leggibili, come cornici, mostre, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene ecc., le stesse non potranno essere sostituite da materiale lapideo o eliminate. Nel caso di necessità di ricomposizione, occorrerà interessare l'intero modulo costitutivo mantenendo i modelli figurativi originali e usando materiali e tecniche tradizionali.

Per gli edifici che non presentano bugnato, zoccolature o superficie di sacrificio al piano terra, l'intonaco va esteso fino alla quota del piano stradale.

In presenza di umidità di risalita altrimenti non eliminabile, quando la partizione degli elementi architettonici della facciata e la qualità delle murature lo consentono, è ammesso, per il solo piano terra, l'uso di intonaci macroporosi o intonaco di sacrificio.

Infissi (finestre, porte finestre, portoni, balconi etc.)

I nuovi serramenti delle unità abitative dovranno essere realizzati mantenendo invariate le proporzioni (h-l) e le forme tradizionali (finestra con oscuramento interno portellone o con persiana) se in legno devono essere trattati con pittura pigmentata coprente ad acqua nei colori tradizionali dedotti da tracce originali o, in mancanza di queste, nei colori, verde, marrone, azzurro e grigio chiaro. Sono da escludere le verniciature a finitura trasparente, ad esclusione di alcuni portoni di edifici di pregio e l'impiego deve essere supportato da documentazione fotografica e storica. Possono essere utilizzati infissi in PVC o in alluminio pre-laccato a taglio termico, sempre nei colori sopra indicati, sono tassativamente vietati gli infissi in alluminio anodizzato. Esclusivamente negli edifici realizzati dopo gli anni 50 è consentita l'installazione di tapparelle.

Tutti gli infissi esterni della stessa unità architettonica, anche se appartenenti a proprietà diversa, dovranno essere trattati con la stessa colorazione e tonalità.

Per gli ingressi ai locali non residenziali è consentito l'uso di chiusure realizzate con profilati in metallo verniciato nero o grigio ferro e spigoli arrotondati con vetro antiscasso e/o alla mercantile realizzato in legno con portelloni rimovibili. Non sono ammesse le saracinesche metalliche anche se a maglie.

Per i portoni, quando sono realizzati con materiali e tecniche costruttive originali e risultano ben conservati non è consentita la sostituzione ma è prescritta la manutenzione o il restauro.

Nel caso di necessaria sostituzione dovrà essere, di norma, prevista l'installazione di un infisso di modello analogo che, comunque, dovrà essere del tipo a "specchi" per i portoni d'ingresso alla residenza; dovranno essere trattati con vernici opache, nei colori verde, marrone, grigio chiaro.

I portoni d'ingresso realizzati in alluminio anodizzato dovranno essere rimossi in occasione di qualsiasi intervento manutentivo o con ordinanza sindacale.

Non è consentito l'uso della doppia finestra se apposta sul filo esterno della facciata, mentre è consentito l'uso del vetro camera, per ottimizzare la coibenza termica dell'edificio.

Non sono consentite partizioni dell'infisso secondo il modello detto all'*inglese*.

E' prescritto il recupero della ferramenta storica degli infissi, quali cardini, arpioni, maniglie chiavistelli, spagnolette, ferma imposte, bandinelle, batocchi ecc.

Sono consentite le finestre di luce a tetto con dimensione massima pari ad un decimo della superficie di tetto coperta relativa alla stanza e l'apertura di piccole finestre (ovaline) inserite adeguatamente nell'impaginato di facciata.

Impianti tecnologici

Utenze (cavi elettrici, cavi per antenne, cavi del telefono).

In sede di interventi estesi a tutta l'elevazione dell'edificio (da terra al cielo) tutti gli impianti relativi alle utenze (cavi elettrici, cavi per antenne, cavi del telefono), quando le condizioni delle murature lo consentono, dovranno essere posti sotto traccia. Nei casi in cui risulti impossibile porre sotto traccia alcune parti degli impianti, si dovrà procedere verso un riordino degli stessi in modo da rispettare le partizioni architettoniche delle facciate degli edifici.

I contatori (acqua, elettricità ecc.) devono trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è consentita l'istallazione in facciata in apposite nicchie ordinatamente allineate e opportunamente occultate da una chiusura a filo facciata che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura o degli infissi a seconda della posizione.

L'apposizione di campanelli, citofoni e video citofoni, cassette postali, deve avvenire, preferibilmente, negli sguinci del vano porta, ovvero ai fianchi dell'ingresso in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici.

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

Antenne TV

Le antenne TV, in numero non superiore ad una, per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici ad una distanza dal filo gronda tale da non essere visibile dalla pubblica strada.

Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazze non di copertura.

Nel caso di interventi che riguardino tutta l'Unità Edilizia, le antenne TV e le antenne paraboliche dovranno essere del tipo centralizzato e dovranno essere sistemate nelle parti alte degli edifici (terrazzi di copertura o tetti) in modo da non essere visibili dalla pubblica via.

Canne fumarie

Gli impianti collettivi di riscaldamento, come quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, opportunamente isolate, prolungate al di sopra del tetto o terrazza di almeno due metri; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di venti metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. È da evitare la costruzione a vista sulle pareti esterne, nel caso in cui è indispensabile la collocazione esterna si proceda in maniera lineare e senza inutili orpelli. È vietato inserire canne fumarie nei muri portanti in pietrame (art. 1, lett. a della Legge 02/02/1974, n° 64 e s.m.i.; D.M. 16/01/1996 e s.m.i., paragrafo C.9.8.1). 4. Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione e con uffici privati o pubblici e devono essere rivestite con materiale atto ad essere tinteggiato o intonacato.

Impianti di refrigerazione e riscaldamento

Sono vietate sulle facciate prospicienti la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie, nonché fori per l'esalazione dei fumi e i cavi della rete televisiva.

Gli impianti di aria condizionata, e le relative unità esterne dovranno essere sistemati possibilmente sui terrazzi e mimetizzati adeguatamente anche con quinte verdi (vedi Art. 23) o negli spazi interni (cortili e chiostre) delle unità edilizie, in appositi condotti e resi armonici con il carattere degli edifici. Ove sia impossibile una sistemazione senza impatto visivo, dovranno essere usati climatizzatori di ultima generazione senza unità esterna del tipo "Unico".

Le unità esterne degli impianti di condizionamento devono essere collocate all'interno delle bucaure esistenti senza sporgenze all'esterno e con mascherature tramite grigliati. Nei casi in cui gli impianti già montati non siano a norma, il privato avrà 1 anno di tempo per adeguarsi.

Impianti di smaltimento

Le tubazioni di acque nere devono essere posizionate all'interno dell'edificio; nel caso di impossibilità dimostrata le tubazioni devono essere incassate nei muri o ricoperte da cavedi anche in metallo con la stessa coloritura del prospetto ed ubicati in modo da non alterare l'impaginato del paramento murario esterno. I progetti devono riportare il sistema idrico di smaltimento delle acque bianche e nere.

Per i pluviali e le gronde, nei casi in cui risulti impossibile il posizionamento all'interno dell'edificio, gli stessi dovranno essere realizzati in lamierino zincato verniciato, completamente da escludere sono le gronde ed i pluviali in rame, non facendo parte della tradizione locale, solo per alcuni edifici di non grande pregio sarà possibile utilizzare gli elementi sovrapposti in laterizio secondo la tradizione locale.

Art. 22 IL COLORE ELEMENTO QUALIFICANTE LO SPAZIO E L'IMMAGINE URBANA.

Il colore degli edifici è strettamente connesso al territorio, da una parte perché è espressione delle culture locali e dall'altra perché è legato ai materiali disponibili e in uso nella zona.

In un centro storico, il colore è espressione di valori edilizio-urbanistici e paesistici.

Nel primo caso si intende quello che in gergo tecnico viene detto "il dentro" dei paesi, dove il colore ha capacità di conferire decoro, continuità e unità ai prospetti, cadenzare e connotare lo spazio urbano di una piazza o di una strada.

Nel secondo caso si intende "il fuori" cioè la veduta panoramica della città, dove generalmente si evidenzia il rapporto stretto tra sito e insediamento, lo spazio più suggestivo ma anche quello più aggredito.

Norme generali colori.

La tinteggiatura della facciata di un edificio va considerata come intervento di completamento di restauro nel quale vengano motivate e documentate le scelte che saranno in ogni caso effettuate secondo le indicazioni dello studio di dettaglio. Il progetto di colorazione deve essere conseguente ad una indagine storiografica estesa anche agli edifici immediatamente adiacenti.

Il progetto di tinteggiatura deve riguardare tutto il fabbricato oggetto dei lavori, devono essere elencate le emergenze architettoniche da salvaguardare, riportate le indicazioni di restauro e prescrizioni relative alla conservazione di murature con faccia a vista, alle

tinteggiature degli elementi di facciata, ai legni, ai ferri, nonché le istruzioni per la scelta dei materiali e delle tecniche da adottare, che dovranno essere, per quanto possibili, quelle della tradizione locale.

La colorazione dei prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture e le canne fumarie intonacate, nonché di quelli a più piani frazionati in diverse proprietà, deve essere eseguita in unica soluzione.

Nel caso di ripresa parziale di intonaci su porzioni di facciate di recupero la colorazione finale sia estesa all'intera partizione interessata al fine di preservare l'omogeneità dell'intervento.

Le tinte saranno di tipo traspirante ed opaco applicate con materiali e tecniche della tradizione locale. Dal momento che impediscono la naturale traspirazione delle murature ed essendo il loro cromatismo poco adatto alle coloriture delle antiche costruzioni, non saranno ammessi prodotti a base di resine sintetiche, pitture lavabili, granigliati e simili.

Prima di stendere lo strato di colore, è necessario:

- a) Consolidare le parti di intonaco degradato e ripristinare gli eventuali motivi decorativi deteriorati.
- a) Procedere alla sistemazione e al riordino degli impianti di smaltimento delle acque meteoriche (gronde e pluviali) e di tutti gli impianti in facciata di competenza pubblica e privata compresi quelli non più in uso.
- b) Provvedere alla conservazione di tutti gli antichi elementi costruttivi e decorativi caratterizzanti l'ambiente, quali portali, soglie, stipiti, cornici di finestre, balconi in pietra, scale esterne, inferriate, ringhiere, ecc.
- c) Eventuali affreschi, pitture decorative, icone esistenti dovranno essere salvaguardati con interventi manutentivi. I restauri di tali elementi dovranno essere effettuati solo da soggetti specializzati in questo tipo di interventi.
- d) Provvedere alla sistemazione dei cornicioni rispettando i tipici motivi geometrici del luogo.

La coloritura potrà essere monocromatica e policroma.

Non è ammessa coloritura monocromatica su edifici che posseggono elementi architettonici di rilievo, quali lesene, zoccoli, fasce, cornici, risalti in genere.

Nel caso di edifici con facciate caratterizzate da elementi architettonici e/o decorativi i trattamenti di coloritura dovranno essere eseguiti mantenendo una differenza di tono tra il fondo facciata e gli elementi indicati.

I bugnati realizzati in malta dovranno essere tinteggiati con i colori e le tonalità degli elementi in pietra degli edifici circostanti o visualmente raggiungibili.

In presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica, il colore dovrà essere riproposto sulla base dei seguenti criteri:

- la scelta dei colori dei prospetti di edifici posti in sequenza e contiguità o che comunque determinino cortine edilizie continue dovrà evitare contrasti troppo netti, senza favorire, tuttavia, l'appiattimento dell'insieme.

- contrasti maggiori, potranno essere attuati quando la costruzione presenta una spiccata autonomia compositiva.

Nel caso di proprietà adiacenti, quando la diversità delle linee architettoniche risulta evidente, dovranno essere rispettati i caratteri distintivi dei singoli immobili.

Quando l'edificio risulta frazionato in varie proprietà ma conserva elementi morfologici omogenei, la scelta cromatica va estesa in modo unitario a tutto il fronte interessato e le tinteggiature dovranno eseguirsi uniformemente.

Non sono ammesse coloriture di elementi litoidi, di paramenti in pietra da taglio, di opere murarie con faccia a vista, di alti e bassirilievi.

Non sono consentiti interventi parziali di tinteggiature sulle facciate degli edifici.

Nel caso di edifici che non presentano preesistenze cromatiche le tinte devono essere scelte fra quelle tradizionali presenti nel territorio tenendo conto dell'evoluzione storica dell'edificio e del contesto della via e/o piazza in cui esso è inserito, la scelta dovrà armonizzarsi con la tonalità dei fronti edilizi circostanti e deve essere individuata fra le tonalità cromatiche indicate nell'abaco specifico.

Le variazioni dei fondi avverranno in corrispondenza di variazioni dei piani di facciata o comunque in corrispondenza di stacchi architettonici o costruttivi, come, per esempio, in corrispondenza di variazioni di altezza dei fabbricati, o in corrispondenza di giunti tecnici, di transenne, discendenti, pur tenendo sempre presente l'unità architettonica dei singoli corpi di fabbrica. Contrasti maggiori, sia pure non violenti, potranno essere attuati quando la costruzione presenta una spiccata autonomia compositiva.

Il ripristino delle facciate deve comunque essere oggetto di un preciso progetto redatto da un architetto iscritto all'Albo, nel progetto dovranno essere motivate e documentate le scelte che saranno in ogni caso effettuate secondo le presenti indicazioni.

Tutti gli interventi di tinteggiatura o di restauro, di manutenzione, di ristrutturazione o ricostruzione di elementi di qualificazione dell'architettura degli edifici (elementi costruttivi storici, particolari architettonici e/o decorativi riguardanti facciate verso strade, piazze, giardini pubblici e privati, androni, scale etc.) sono soggetti, ai sensi del D. lgs. 42/2004, a comunicazione ante e post alla Soprintendenza BB. CC. AA

L'Ufficio di UTC provvederà a:

- effettuare un sopralluogo per verificare lo stato di fatto, prendere nota di tutte le emergenze di valore architettonico e ambientale e rileverà le colorazioni esistenti o le eventuali tracce di tinte preesistenti, i materiali e le tecniche tradizionali originali.
- Sulla base di quanto rilevato e di quanto indicato sull'abaco e dettato dalla Soprintendenza, darà le indicazioni per il lavoro di restauro imponendo la rimozione di opere di finitura apposte in epoca recente che risultino disarmoniche con l'ambiente circostante.

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere in buono stato le facciate degli edifici, nonché, le pareti e i soffitti di tutti i luoghi di uso comune, (skifa, androni passaggi etc.)

Art. 23) TERRAZZI: COIBENTAZIONE, TETTI VERDI, PERGOLE E TETTOIE (art.20 L.R.S. n°4/2003 e s.m.i.; art. 11 D.L. n° 28/ 2011)

Terrazzi

Per tutti i terrazzi piani di copertura si prescrive quanto segue: pareti interne intonaco a calce colore bianco, pavimentazioni in "marunazza" e/o mattonelle in cemento caratterizzate dalla speciale graniglia composta da marmo locale di ridotte dimensioni (da 0,5 ad 1,5 mm), colore bianco-grigio, dimensioni 20 x 20 e battiscopa h. cm. 20. Simile trattamento deve essere messo in opera anche per le lavanderie "casa pila". Coibentazione con la classica camera ad aria circolante, "cufulara" o struttura in materiale plastico riconvertito. In alternativa con una copertura piana rovescia che consiste: al di sopra della struttura portante; eventuale massetto; barriera al vapore; manto impermeabile; termoisolante; strato di protezione costituito da 5 cm di ghiaietto o 2 cm di sabbia a eventuale supporto di una pavimentazione (vedi Tav. P7 Tetti rovesci e tetti verde).

Non è consentito la posa in opera di serbatoi per il contenimento acqua se non debitamente schermati sia sui laterali che sulla parte superiore, possibilmente, con brise soleil, elementi vegetazionali etc. così pure per tutti gli altri impianti tecnici, sempre, debitamente, schermati.

A norma del D. L. 311 del 19/12/2006 e relativo parere della Soprintendenza BB CC AA. può essere consentita l'installazione di pergole e tettoie, le strutture non devono essere prospicienti sulle strade pubbliche e dovranno essere arretrate rispetto il filo del parapetto min. ml.1,50; potranno essere costruite a filo parapetto su corti, vicoli e cortili.

A titolo esemplificativo ed onde evitare nefaste interpretazioni e progettazioni, e, per uniformità di immagine si riportano di seguito definizioni, modalità, prescrizioni legislative e tecniche costruttive.

Non sono consentiti abbaini né terrazze a tasca

a Tetti verdi

Il verde pensile è impianto vegetale su uno strato di supporto strutturale impermeabile, (solai, coperture in legno, coperture metalliche) Le coperture a verde si differenziano da tutte le altre tipologie di copertura perché il materiale di "finitura" a vista è costituito da organismi viventi, rappresentati da individui di diverse specie vegetali, anziché essere costituito da materiali inerti.

Ogni intervento edilizio deve essere progettato in modo da incentivare la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, ciò al fine di un maggior isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, ottenere un'elevata ritenzione idrica, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore" degli edifici.

Il tetto verde è consentito su tutte le U.E e le tipologie edilizie. Si prescrive la messa in opera in occasione di opere edili che interessino l'intera U.E. (vedi art. 9.a)

È di fondamentale importanza che il verde pensile venga realizzato seguendo delle ben precise prescrizioni tecniche. In caso contrario la struttura realizzata, oltre alla funzionalità, non potrà fornire le prestazioni minime necessarie per permettere un'adeguata valenza ambientale.

Prescrizioni tecniche.

Progetto in conformità con la norma UNI numero 11235/2015 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" La norma definisce i criteri di progettazione, esecuzione, controllo e manutenzione di coperture continue a verde, in funzione delle particolari situazioni di contesto climatico, di contesto edilizio e di destinazione d'impiego. ⁴

⁴ ISPRA (Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale) Manuale e linee guida "Verde pensile" 97

Metodi

Due sono le tipologie fondamentali:

- coperture a verde estensivo;
- coperture a verde intensivo.

Le differenze sostanziali consistono nell'apporto energetico richiesto e nel costo globale, ossia del ciclo di vita, che comprende l'installazione, la gestione e gli eventuali rinnovi periodici che variano da una tipologia all'altra.

Le coperture a verde estensivo sono utilizzate particolarmente su coperture con limitate possibilità di carico, di medie e grandi dimensioni. Il tipo di inverdimento estensivo è caratterizzato da un ridotto fabbisogno nutritivo e apporto energetico, bassi spessori e pesi, costi contenuti per l'installazione e la gestione. Tali superfici sono pensate in modo che l'approvvigionamento di acqua e di elementi nutritivi avvenga, nella misura maggiore possibile, attraverso processi naturali.

b Pergole

È consentito l'installazione di pergole verdi, bio-climatiche e/o bio-climatiche fotovoltaiche la struttura non deve prospicere su spazi pubblici e deve essere arretrata rispetto il filo del paramento murario esterno ml.1,50 minimo. (vedi Abaco P.7)

c) Tettoie

Ai sensi e per gli effetti della L.R. N.4/2003 Art. 20 comma 4 è possibile la messa in opera di strutture precarie su terrazzi piani (s.n.r.) per una superficie non superiore a mq. 50. Per strutture precarie intendesi quelle facilmente, smontabili fissate alle pareti o al pavimento mediante bulloni o staffe imbullonate, in caso di chiusura laterali anche queste devono essere semplicemente imbullonate e facilmente rimovibili. La tettoia non deve prospicere su spazi pubblici e deve essere arretrata rispetto il filo del paramento murario ml.1,50 minimo.(vedi Abaco P.7)

Prescrizioni esecutive: qualsiasi tipo di struttura portante (dritti e traversi), adeguato dimensionamento (min. cm 20 * cm 20 a sez. quadrata), sistema di chiusura orizzontale tetto piano con pendenza max 5%; la trave di chiusura e coronamento della copertura deve schermare con la sua altezza (min. cm.30) il sistema di copertura e di impermeabilizzazione, il quale dovrà essere eseguito secondo una delle seguenti modalità: pergola bio climatica, (vedi Abaco Elab. P.7) tetto verde giardino intensivo, tetto piano rovescio con copertura in mattoni crudi collocati a secco; (tutte coperture non praticabili); sono da escludere altri mezzi di copertura come l'uso di tegole e di lastre di qualsiasi tipo. Non è consentito

prestazioni e valore ecologico" scaricabile dal sito https://www.isprambiente.gov.it/files/pubblicazioni/manuali-lineeguida/mlg-78.3-2012-verde_pensile.pdf

l'aggetto della copertura e la collocazione di canali di gronda, le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate adeguatamente attraverso il sistema strutturale dei pilastri. Così come dettato per i terrazzi di copertura il colore della tettoia deve essere bianco (legno sbiancato, vernice bianca etc), sono da escludere il legno naturale ed i colori scuri del pseudo ferro battuto, nonché il rame, tutti materiali che non fanno parte della nostra tradizione-cultura.

Per quanto riguarda l'estensione mq. 50,00 dettata dalla L.R. N.4/2003 Art. 20 potrà sempre essere attuata, nel caso in cui dovesse confliggere con la lettera a) del presente articolo si provvederà a progettare ed eseguire il manufatto con copertura (anche parziale) a tetto giardino intensivo (non praticabile).

Le pergole bio-climatiche hanno una copertura realizzata con lamelle che possono essere orientate a piacere per consentire il passaggio dell'aria e riparare l'ambiente dai raggi solari diretti. In caso di pioggia le lamelle possono essere chiuse completamente rendendo di fatto impermeabile la copertura. L'acqua piovana è incanalata all'interno dei montanti della struttura permettendo di mantenere perfettamente asciutto lo spazio coperto dalla pergola.

Art. 24) GIARDINI PRIVATI.

Tutti i giardini del territorio comunale costituiscono il patrimonio ambientale della comunità e come tali devono essere tutelati e mantenuti in buono stato di conservazione.

I giardini individuati e segnati negli elaborati di progetto sono vincolati quali aree verdi private e tale destinazione deve essere mantenuta.

I proprietari delle aree a verde privato comprese nella delimitazione del centro storico devono provvedere periodicamente:

- al taglio dei cespugli e delle essenze arboree così da evitare la crescita incontrollata degli stessi e quindi l'oscuramento della segnaletica stradale;
- al mantenimento in sito delle essenze vegetali presenti o il reintegro nel caso di deperimento;
- ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
- al mantenimento della permeabilità del suolo;
- alla chiusura verso l'esterno con muro di altezza uguale o sup. mt 2,00 al fine di riproporre l'immagine del giardino murato di tradizione siculo, è possibile ed

auspicato l'apertura verso l'esterno attraverso feritoie verticali e/o finestre fornite di grate in ferro a semplice disegno.

Nel caso di nuovi impianti deve essere privilegiata la scelta di specie autoctone rispetto a quelle esotiche. La scelta delle specie arboree deve tener conto delle caratteristiche climatiche e ambientali, degli aspetti storico-paesaggistici, nonché devono essere scelte alberature con apparato radicale che limiti al minimo le possibilità di danneggiamento dovuto alla crescita e piante capaci di buon adattamento nell'eco-sistema urbano.

Art. 25 SOSTENIBILITÀ' EDILIZIA REQUISITI TECNICI

Lo studio norma un insediamento già esistente quindi non vengono trattati i temi a scala insediativa e si riportano temi e requisiti tecnici a scala edilizia, affinché sia garantita un'elevata qualità urbana, dei manufatti esistenti della loro manutenzione/ristrutturazione e/o del completamento e delle nuove costruzioni; nonché l'eliminazione delle barriere architettoniche ed il benessere ambientale, l'inserimento e la cura del verde pubblico e privato, il risparmio energetico, la raccolta dei rifiuti etc.

Art. 25.1) RISPARMIO ENERGETICO

Esigenza: Approccio progettuale integrato per il controllo e la gestione dell'accesso solare agli organismi edilizi. I livelli prestazionali devono rispondere sia al soleggiamento estivo sia a quello invernale.
Campo di applicazione. Tutti gli interventi edilizi. È fatto l'obbligo negli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento.
Prestazioni. Soleggiamento estivo, al fine di contenere il fenomeno di "isola di calore" è necessario, contemporaneamente, controllare l'ombreggiamento e gestire in maniera strategica il rapporto fra superfici impermeabilizzate e verdi, la loro posizione in riferimento al costruito e prediligere, quali materiali di finitura delle superfici esterne, quelli con caratteristiche di elevata riflettanza della radiazione solare. Le coperture degli edifici devono essere protette dagli effetti della radiazione solare con soluzioni specifiche, quali ad esempio la ventilazione delle medesime, i tetti verdi, pergole fotovoltaiche ecc. <u>Obbligo di adeguata coibentazione delle coperture piane con la classica camera ad aria circolante, "cufulara" o struttura in materiale plastico riconvertito. In alternativa con una copertura piana rovescia che consiste: al di sopra della struttura portante; eventuale massetto; barriera al vapore; manto impermeabile; termoisolante h cm 20; strato di protezione costituito da 5 cm di ghiaietto o 2 cm di sabbia a eventuale supporto di una pavimentazione.</u>

<p>Tettoie sono da preferire le pergole bioclimatiche.</p> <p>Controllo soleggiamento invernale, l'accesso al sole agli organismi edilizi e agli spazi esterni deve essere controllato in relazione ad eventuali ostruzioni esterne. In presenza di zone dedicate ad ospitare sistemi solari attivi o passivi è obbligatorio controllare il soleggiamento delle medesime. Si richiede che sia garantita un'esposizione al sole superiore all'80% verificata alle ore 12 del 21 dicembre.</p>
<p>Verifica in fase progettuale</p> <p>Relazione tecnica, che evidenzi il percorso progettuale effettuato con riferimento alle specifiche di prestazione sopra riportate, motivando le scelte intraprese. La verifica con strumenti di controllo del soleggiamento è obbligatoria nel caso siano previsti sistemi solari passivi e attivi; "l'accesso al sole" va valutato nei luoghi (tettoie, tetti, facciate ecc...) nei quali è previsto il loro inserimento. Tale verifica andrà finalizzata alla scala edilizia in sede di progettazione definitiva.</p>
<p>Verifica a lavori ultimati</p> <p>Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto</p>

Art. 25.2) CONTROLLO FLUSSI D'ARIA

<p>Esigenza. Concorrere ad un uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche e migliorare il benessere negli organismi edilizi e negli spazi di vita esterni mediante l'utilizzo di un approccio progettuale integrato mirato al controllo dei flussi e dell'intensità dei venti e delle brezze nei diversi periodi dell'anno</p>
<p>Campo di applicazione. Tutti gli interventi edilizi. È fatto l'obbligo negli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento.</p>
<p>Prestazioni. I livelli di prestazione sono di seguito riferiti separatamente alla protezione dai venti invernali e all'utilizzo della ventilazione naturale estiva; nel rispetto della metodologia della progettazione integrale, le soluzioni adottate devono rispondere ad entrambe le condizioni.</p> <p>Protezione dai venti invernali, al fine di proteggere gli organismi edilizi esposti ai venti invernali prevalenti, si consiglia di prevedere barriere di vegetazione, barriere naturali o artificiali, verificando che le barriere non interferisca con l'esigenza di soleggiamento durante il periodo invernale.</p> <p>Utilizzo della ventilazione naturale estiva, al fine di utilizzare l'effetto benefico delle brezze estive all'interno degli organismi edilizi è necessario agevolare i flussi d'aria ascendente con un sistema di canne del vento. Corti, cortili e chiostrine devono essere areate al piede, quindi è indispensabile che almeno una delle pareti al p.t. confini con l'esterno attraverso la skifa, l'androne, passaggi coperti e/o spazi aperti, ciò nel periodo estivo consentirà la ventilazione naturale permettendo all'aria più fresca di risalire verso l'alto.</p>
<p>Verifica in fase progettuale, relazione tecnica che evidenzi il percorso progettuale rispetto al requisito, motivando le scelte intraprese. La relazione dovrà dimostrare le specifiche</p>

riportate nel livello di prestazione
Verifica a lavori ultimati. Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto

Art. 25.3) CONTROLLO EMISSIONI NOCIVE

Esigenza, i materiali, i componenti, gli impianti, gli elementi di finitura dell'edificio e delle sue pertinenze devono: - essere realizzati con materiali che non emettano gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, d'irraggiamento diretto o per impregnazione d'acqua); - conservare nel tempo tale caratteristica.
Campo di applicazione. Tutti gli interventi edilizi. È fatto l'obbligo negli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento.
Prestazioni, devono essere garantiti i livelli di prestazione previsti dalla normativa di settore.
Verifica in fase progettuale. La procedura consiste in una descrizione dettagliata che indichi l'impiego di materiali, componenti, impianti, elementi di finitura, arredi fissi dell'edificio e delle sue pertinenze, che rispettano le prescrizioni richieste dalla normativa di settore.
Verifica a lavori ultimati. Dichiarazione di conformità supportata eventualmente da: <ul style="list-style-type: none"> – giudizio sintetico fondato sul rispetto delle norme di settore, sull'integrità della superficie degli eventuali componenti edilizi contenenti fibre minerali (in caso di recupero), sui criteri della buona tecnica, sull'assenza di sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti; – certificazione dei materiali impiegati rilasciata dal produttore; – attestazione che sono state terminate le procedure di bonifica previste.

Art. 25.4) RIDUZIONE CONSUMO ACQUA POTABILE

Esigenza. Contenere i consumi di acqua potabile all'utenza.
Campo di applicazione. Tutti gli interventi edilizi. È fatto l'obbligo negli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento, nonché nella manutenzione straordinaria dell'impianto idrosanitario e di riscaldamento/raffreddamento.
Prestazioni. <ul style="list-style-type: none"> - Prevedere, nella progettazione e realizzazione degli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento/raffrescamento, l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, capaci di consentire una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio regionale, stimato in 160 l/ab/g. - Prevedere l'installazione di contatori dell'acqua calda e fredda omologati CEE per ogni singola unità immobiliare. - Verificare la possibilità di predisporre reti duali interne all'edificio e alle singole unità immobiliari per il riuso delle acque meteoriche o di acque reflue recuperate per usi interni

compatibili e valutandone la sostenibilità economica e funzionale
Verifica in fase progettuale. Relazione tecnica con descrizione dettagliata dell'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento/raffrescamento, con la stima del consumo medio previsto di acqua potabile, anche svolta, con riferimento alle schede tecniche del produttore relative ai sistemi di cui si prevede l'utilizzo, al fine del raggiungimento del livello di prestazione richiesto, e l'indicazione delle modalità di manutenzione periodica previste. Descrizione dettagliata degli eventuali impianti per il riuso delle acque grigie e del loro piano di manutenzione
<p>Verifica a lavori ultimati.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dichiarazione da parte di un tecnico abilitato di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato e al livello di prestazione richiesto, basata sulla presenza dei dispositivi previsti, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici compatibili con allegata la necessaria documentazione tecnica e fotografica relativa alla fase di cantiere, in particolare dei dispositivi o sistemi non più visibili o ispezionabili a lavori ultimati. - Dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della normativa vigente dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione. - Ove previsto dalla vigente normativa, dichiarazione di conformità di un tecnico abilitato ai sensi della L. 10/90 ed eventuale certificazione o collaudo.

Art. 25.5) GESTIONE ACQUE METEORICHE

Esigenza. Garantire l'invarianza idraulica e ambientale nella gestione delle acque meteoriche, limitando al massimo gli incrementi delle portate e degli inquinanti sversati naturali o artificiali.
Campo di applicazione. Per tutti gli interventi edilizi, corre l'obbligo negli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento. Considerato la presenza sotto quasi tutti gli edifici di cisterna è fatto obbligo l'ispezione ed il possibile ripristino per il riuso.
Prestazioni Deve essere valutata la fattibilità tecnica ed economica di sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'edificio. L'acqua meteorica raccolta deve essere accumulata in idonei serbatoi interrati in funzione della disponibilità di spazio, dell'estensione della zona di raccolta e dei volumi necessari; essi devono essere dotati di idonei accessi al sistema di accumulo per consentirne la periodica manutenzione e di sistemi di troppo pieno tali da veicolare le acque in eccesso verso sistemi di infiltrazione nel terreno o se, ciò non è possibile, verso corpi idrici superficiali. Qualora non risultasse tecnicamente ed economicamente possibile il recupero, le acque possono essere immesse nei sistemi fognari per la raccolta delle acque meteoriche, da prevedersi anche nel caso in cui questi confluiscono in reti fognarie miste
Verifica in fase progettuale. Relazione tecnica con descrizione dettagliata dei sistemi scelti e relativo calcolo in relazione alle caratteristiche specifiche del sito in cui si colloca l'intervento, con la valutazione della capacità di riduzione dei deflussi. Descrizione dettagliata degli interventi di manutenzione da eseguirsi sui sistemi progettati. In caso

di riuso delle acque meteoriche, si deve predisporre una descrizione dettagliata degli impianti e dei benefici ottenibili e della manutenzione prevista al sistema in termini di modalità, responsabilità e frequenza della stessa. I criteri progettuali adottati devono essere conformi alla normativa di settore sovraordinata. Devono essere allegate le schede tecniche di tutti i dispositivi o sistemi di cui si prevede l'applicazione al fine del raggiungimento del livello di prestazione richiesto. Nel caso di impossibilità tecnica illustrare dettagliatamente le concernenti valutazioni in una relazione.

Verifica a lavori ultimati. Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto a firma del tecnico incaricato o del direttore lavori, sulla base della presenza dei dispositivi previsti, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli eventuali riusi idrici. Deve essere allegata la necessaria documentazione tecnica e fotografica relativa alla fase di cantiere, in particolare dei dispositivi o sistemi non più visibili o ispezionabili a lavori ultimati.

Art. 25.6) GESTIONE DEI RIFIUTI NELLA FASE D'USO

Esigenza. Ridurre i carichi ambientali organizzando la gestione dei rifiuti solidi urbani in modo tale da minimizzare le quantità smaltite in discarica, e massimizzando il risultato materico/energetico delle operazioni di riduzione, restituzione, raccolta differenziata (deposito selettivo – trasporto - recupero e/o riciclo)

Campo di applicazione. Tutti gli interventi edilizi quando si interviene sulla distribuzione e fruibilità degli spazi comuni chiusi o aperti dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze

Prestazioni. Per ogni organismo edilizio o nelle sue pertinenze deve essere prevista un'area o zona idoneamente dimensionata (in rapporto alla produzione pro-capite di rifiuti e al numero di abitanti/occupanti) ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici. Tale spazio deve essere facilmente accessibile e di facile manutenzione. Se, a scala insediativa, è stato progettato un sistema di raccolta pneumatica che prevede delle bocche di adduzione collocate direttamente nell'edificio, deve essere predisposto un vano accessorio comune opportunamente dimensionato a contenere i necessari dispositivi.

Verifica in fase progettuale

La verifica della prestazione si intende soddisfatta mediante:

- dichiarazione di conformità che indichi la previsione o meno delle aree o zone per la gestione dei rifiuti.
- descrizione dettagliata delle scelte progettuali adottate corredata da elaborati grafici riportanti la collocazione e dimensione degli spazi destinati ai contenitori per la raccolta differenziata, o del vano accessorio, nel caso di raccolta centralizzata o pneumatica dei rifiuti.

Verifica a lavori ultimati.

Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto

Art. 25.7) SPAZI MINIMI PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE PEDONALE E CICLABILE

Esigenza. Al fine di migliorare la mobilità urbana, gli spazi liberi comuni: androni, corti, cortili, e verde privato devono essere utilizzati quali posteggi per le biciclette
Campo di applicazione. Tutti gli interventi edilizi, corre l'obbligo di prevedere e progettare porta bici nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e completamento
Prestazioni. Gli spazi chiusi e aperti dell'edificio e delle sue pertinenze devono possedere attrezzature impiantistiche o spazi necessari a garantire le esigenze sopracitate
Verifica in fase progettuale. - dichiarazione che attesti la presenza nel progetto di attrezzature impiantistiche o spazi necessari a garantire le esigenze sopracitate – elaborati grafici e relazioni, tali da illustrare le soluzioni progettate inerenti le dimensioni planimetriche (altimetriche, di volume e di superficie dei singoli spazi) le soluzioni relative alla dotazione impiantistica minima e all'ampiezza degli spazi
Verifica a lavori ultimati. Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto

CAPITOLO 5

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 26 DEFINIZIONI E CRITERI

Ai fini di una corretta applicazione della normativa Tecnica, si definiscono barriere architettoniche:

Gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.

Gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti.

La mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Si definisce "accessibilità" la possibilità, anche per persone con ridotta ed impedita capacità motoria e sensoriale di raggiungere i luoghi o le sue singole unità immobiliari e ambientali,

di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Trovano applicazione alcuni concetti-base per l'intervento sulle strutture edilizie quali l'adeguamento, che nel nostro caso si attua in funzione di una "completa" accessibilità ed il miglioramento in funzione di una "migliore" accessibilità.

Rimandando all'elaborato Relazione Tecnica di progetto per un compiuto dettaglio della normativa si riportano qui alcune specificazioni di legge:

Per gli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione (anche di carattere temporaneo) o per quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione e per gli edifici privati aperti al pubblico si applicano le norme finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche ottimizzandone l'accessibilità in applicazione della Legge n° 13/89, della Legge n° 104/92, del D.P.R. n° 503/1996, del Decreto del M.LL.PP. n° 236/1989, del D.P.R. n°1092/1985 e della Legge n°118/1971, art.27.

Nella predisposizione del progetto i professionisti incaricati dovranno tenere conto della n. 104/92, l'Art. 24 riguardante tutti gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico. Esso ha integrato e modificato il campo di applicazione delle norme per il superamento delle barriere architettoniche (prima limitato solamente alle nuove costruzioni ed alle ristrutturazioni degli edifici) estendendola ai cambi di destinazione d'uso e a "tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visibilità".

All'Art. 7 del D.M. n. 236/89 viene anche precisato che in sede di progetto possono essere ipotizzate e proposte "soluzioni alternative" alle specificazioni tecniche e alle soluzioni contenute nel Decreto "purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione" e che prevedono anche particolari soluzioni di organizzazione dello spazio o l'utilizzazione di specifiche attrezzature tecniche.

Se un edificio di particolare valore storico o ambientale non può essere adeguato agli attuali standard di accessibilità sarà sempre considerato come "monumento" ma non potrà essere utilizzato come involucro o contenitore di funzioni per la collettività (ad es. museali, amministrative, per rappresentazioni o spettacoli etc.).

CAPITOLO 6

DOCUMENTAZIONE E PREMIALITÀ

Art. 27 DOCUMENTAZIONE

Tutti i progetti che riguardano gli interventi edilizi, sia di recupero del patrimonio edilizio esistente che di completamento, sono elaborati nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. n°70/76 integrata e modificata dalla L.R. n°. 34/85, nella normativa sismica vigente, nell'art. 55 del Codice di navigazione, nella L. n° 457/78, nella L. n° 443/2001, nel D.P.R. n°380/2001, nel D. lgs. 42/2004, nella L.R. n° 16/2016 e loro modifiche e integrazioni.

Per la documentazione da allegare si rinvia a quanto predisposto dall'ufficio urbanistica.

Si prescrive un'ampia documentazione fotografica dell'edificio nel contesto circostante (edifici antistanti e contigui). La documentazione fotografica dovrà inoltre riguardare i prospetti, le scale, i soffitti, le volte, gli affreschi ed ogni altra particolarità evidenziata dal rilievo.



Art. 28 PREMIALITÀ ED INCENTIVI


Per tutte le unità edilizie ricadenti nel centro storico, ivi compresi i vuoti urbani derivanti da precedenti demolizioni, oggetto di interventi edilizi volti a promuovere la rigenerazione di volumi preesistenti, il risparmio energetico, la riduzione del rischio sismico, il recupero edilizio la ristrutturazione edilizia etc (LRS n. 16/2016 art. 8 comma 10) è prevista una riduzione degli oneri concessori secondo le seguenti scadenze temporali:




Percentuale riduzione	presentazione progetto a far data dalla approvazione dello studio di dettaglio
50%	entro 1 anno
40%	entro 2 anni
30%	entro 3 anni
20%	entro 4 anni
10%	entro 5 anni


QUADRO SINOTTICO L. 13/2015


UNITA' RESIDENZIALI



Definizione (art. 2 legge reg. 13/2015)	Tipologie individuate	legenda	Riferimenti	Sistemi normativi ed operativi obbligatori Cap. 3 Modalità attuative	Interventi edilizi
a) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA	a1 case unifamiliari		<u>Relazione</u> Cap. 2 § 2.1.1 • a1 • a2	<ul style="list-style-type: none">• Sistema conservazione Art. 15• Sistema trasformazione integrata Art. 16• Sistema riqualificazione Art. 17• Sistema completamento Art. 18• Sistema uso e recupero dei materiali e della demolizione Art. 19	Manutenzione ordinaria
					Manutenzione straordinaria
	a2 locali: depositi, artigianali, commerciali, etc		<u>Modalità attuative</u> Art. 6.1		Ristrutturazione edilizia
					Ristrutturazione edilizia parziale
					Accorpamento e/o rifusione edilizia

Definizione art. 2 legge reg. 13/2015	Tipologia individuata	legenda	Riferimenti	Sistemi normativi ed operativi obbligatori Cap. 3 Modalità attuative	Interventi edilizi
b) EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA	Plurifamiliare elencale		<u>Relazione</u> Cap. 2 § 2.1.2 <u>Modalità attuative</u> Art. 6.2	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema della Conservazione Art. 15 • Sistema trasformazione integrata Art.16 • Sistema riqualificazione Art. 17 • Sistema completamento Art. 18 • Sistema uso e recupero dei materiali e della demolizione Art. 19 	Manutenzione ordinaria
					Manutenzione straordinaria
					Restauro e risanamento conservativo
					Ristrutturazione edilizia
					Ristrutturazione edilizia parziale
					Accorpamento e/o rifusione edilizia




Definizione art. 2 legge reg. 13/2015	tipologia	legenda	Riferimenti	Sistemi normativi ed operativi obbligatori Cap. 3 Modalità attuative	Interventi edilizi
c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA	c1 -Palazzi plurifamiliari Storici		<u>Relazione</u> Cap. 2 § 2.1.3 • c1 (S) • c2 (P) • c3 (B) <u>Modalità attuative</u> Art. 6.3 • c1 (S) • c2 (P) • c3 (B)	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema conservazione Art. 15 • Sistema trasformazione integrata Art. 16 • Sistema riqualificazione Art. 17 • Sistema uso e recupero dei materiali Art. 19 	Manutenzione ordinaria
	c2 Plurifamiliari in linea processuale				Manutenzione straordinaria
	c3- Casa con bottega				Restauro e risanamento conservativo
					Accorpamento

Definizione art. 2 legge reg. 13/2015	tipologia	legenda	Riferimenti	Sistemi normativi ed operativi obbligatori Cap. 3 Modalità attuative	Interventi edilizi
d) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA SPECIALE	Palazzetti		<u>Relazione</u> Cap. 2 § 2.1.4 <u>Modalità attuative</u> Art. 6.4	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema conservazione Art. 15 • Sistema trasformazione integrata Art. 16 • Sistema riqualificazione Art. 17 • Sistema uso e recupero dei materiali Art. 19 	Manutenzione ordinaria
					Manutenzione straordinaria
					Restauro e risanamento conservativo
					Accorpamento


Definizione art. 2 legge reg. 13/2015	Tipologia	legenda	Riferimenti	Sistemi normativi ed operativi obbligatori Cap. 3 Modalità attuative	Interventi edilizi
e) EDILIZIA MONUMENTALE RESIDENZIALE	Palazzi gentilizi		<u>Relazione</u> Cap. 2 § 2.1.5 <u>Modalità attuative</u> Art. 6.5	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema conservazione Art. 16 • Sistema uso e recupero dei materiali Art. 20 	Manutenzione ordinaria
					Restauro e risanamento conservativo
					Accorpamento

Definizione art. 2 legge reg. 13/2015	Tipologia	legenda	Riferimenti	Sistemi normativi ed operativi obbligatorie Cap. 3 Modalità attuative	Interventi edilizi
g) EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA	g1 - Edifici recenti con elevazioni <6		<u>Relazione</u> Cap. 2 § 2.1.6 • g1<6 • g2≥6	• Sistema trasformazione integrata Art. 16 • Sistema riqualificazione Art. 17	Manutenzione ordinaria
					Manutenzione straordinaria
				• Sistema completamento e ricostruzione Art. 18	Ristrutturazione edilizia
	g2 - Edifici fuori scala elevazioni ≥6		<u>Modalità attuative</u> Art. 6.6 • g1 <6 • g2 ≥6	• Sistema della demolizione, uso e recupero dei materiali Art. 19	Ristrutturazione edilizia parziale
					Accorpamento

EDILIZIA SPECIALISTICA


Definizione art. 2 legge reg. 13/2015	tipologia	legenda	Riferimenti	Sistemi normativi ed operativi obbligatori Cap.3 Modalità attuative	Interventi edilizi
f) EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA	f1 religiosi		<u>Relazione</u> Cap. 2 § 2.2.1 (f1) 2.2.2 (f2) 2.2.3 (f3)	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema conservazione Art. 15 • Sistema della riqualificazione Art. 17 • Sistema uso e recupero dei materiali Art. 19 	Manutenzione ordinaria
	f2 civili pubblici e privati		<u>Modalità attuative</u> Art. 7.1 7.1.a (f1) 7.1.b (f2) 7.1.c (f3)		Restauro e risanamento conservativo
	f3 militare				Accorpamento

INTERVENTI RIGENERATIVI-TRASFORMATIVI

Definizione	legenda	Riferimenti	Sistemi normativi ed operativi obbligatori Cap.3 Modalità attuative	Interventi edilizi
EDIFICI RICONVERTIBILI		<u>Relazione</u> Cap. 2.3 <ul style="list-style-type: none"> • ATV <u>Modalità attuative</u> Cap 7.3	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema trasformazione integrata Art. 16 • Sistema riqualificazione Art. 17 • Sistema completamento e ricostruzione Art. 18 • Sistema uso e recupero dei materiali e della demolizione Art. 19 	Manutenzione straordinaria
				Restauro e risanamento conservativo
				Ristrutturazione edilizia (1)
				Ristrutturazione edilizia parziale

(1) con esclusione della demolizione e ricostruzione per l'edilizia monumentale. Vedi art. 7.3 Modalità attuative

INTERVENTI TRASFORMATIVI COMPLESSI

Definizione art. 4 comma 2-3 legge reg. 13/2015	legenda	Riferimenti	Sistemi normativi ed operativi obbligatori Cap.3 Modalità attuative	Interventi edilizi
AREE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE ATV (2)		<u>Relazione</u> Cap. 2.4 • ATV	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema trasformazione integrata Art. 16 • Sistema riqualificazione Art. 17 • Sistema completamento e ricostruzione Art. 18 • Sistema uso e recupero dei materiali e della demolizione Art. 19 	Manutenzione straordinaria
				Restauro e risanamento conservativo
				Ristrutturazione edilizia
		<u>Modalità attuative</u> Art. 8 • ATV		Accorpamento

(2) Le aree di tutela e valorizzazione individuate nelle tavole sono soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica art. 4 lettera i) legge reg. 13/2015

L'ATV individua e perimetra molteplici U.E., già classificate in relazione alla tipologia edilizia, e, in funzione dello stato di precaria conservazione, per alcune di esse, sono state predisposte schede norma per interventi incisivi e sostanziali di restauro e/o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Per tutte le altre U.E. che, pur trovandosi all'interno della perimetrazione della ATV, non necessitano di interventi consistenti di restauro e di ristrutturazione, si rinvia alle tavole P4, alle M.A e al quadro sinottico.

SINTESI PATRIMONIO EDILIZIO																			
sestiere	isolati	EDILIZIA RESIDENZIALE												PECULIARITA'		EDILIZIA SPECIALISTICA			
		Tipologia a		Tipologia	Tipologia c			Tipologia	Tipologia	Tipologia g		nessuna	Totale	Cortili		Tipologia f			Tipologia
		a1	a2	b	c1	c2	c3	d	e*	g1	g2	i		censiti	non c.	f1	f2	f3	h
1	1 - 28	16	11	53	10	16	5	4	0	7	1	0	123	2	0	1	6	0	5
2	1 - 17	1	0	65	55	69	21	4	5	2	1	6	229	34	12	5	5	0	5
3	1 - 40	1	1	10	40	72	22	25	22	5	3	2	203	14	27	9	9	0	6
4	1 - 26	8	2	61	44	68	16	13	24	11	3	12	262	36	20	12	13	0	1
5	1 - 73	7	14	113	38	110	43	9	5	92	31	22	484	54	23	4	7	1	11
6	1 - 10	1	0	0	7	7	4	4	8	5	3	0	39	0	1	0	1	1	7
	194	34	28	302	194	342	111	59	64	122	42	42	1340	140	83	31	41	2	35
SESTIERI	ISOLATI	EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA		EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA	EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA			EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA SPECIALE	EDILIZIA MONUMENTALE RESIDENZIALE	EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA		ALTRA TIPOLOGIA (Vuoti, ruderi, semidirutti o parzialmente ricostruiti)	TOTALI	CORTILI		EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA			EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA
TOTALI	194	62		302	647			59	64	164		42	1340	223		74			35