

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

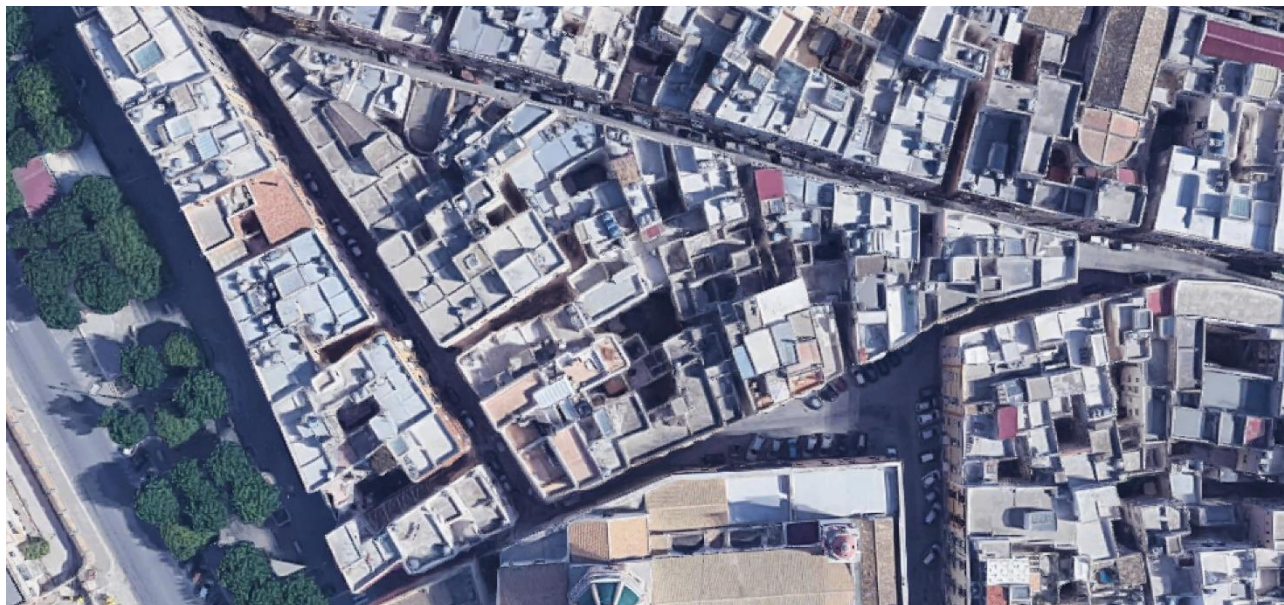
il dirigente 3° settore
arch_vincenza canale

IL SINDACO

ATV - AREE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE
TAV: P.5.02- SESTIERE 2 FOGLIO DI MAPPA 301
" VIA CUSTONACI - VIA TARTAGLIA "

Dati aggiornati 7 aprile 2022

AREA TUTELA E VALORIZZAZIONE n. 02 "VIA CUSTONACI - VIA TARTAGLIA"



L'area si trova inserita nel tessuto edilizio del periodo rinascimentale e post, ma si connota come un insediamento quasi di matrice medioevale, essendo caratterizzata da edilizia minuta, molteplici cortili anche molto articolati. Alcune unità edilizie che costituiscono il nucleo interno sono in pessimo stato di conservazione anche dal punto di vista igienico e sanitario, molte fatiscenti o parzialmente dirute.

Le unità edilizie appartengono a svariate tipologie: palazzetti plurifamiliari storici, edilizia elencale, casa con potega etc.. si reputa indispensabile un intervento di riqualificazione delle residenze al fine di rigenerare il sito e potenziare il pregio ambientale.



VIA G. TARTAGLIA

ATV 02 Morfologica

- 1 Isolati
2 Mappale
Perimetro ATV
Cortile
Cortile non censito

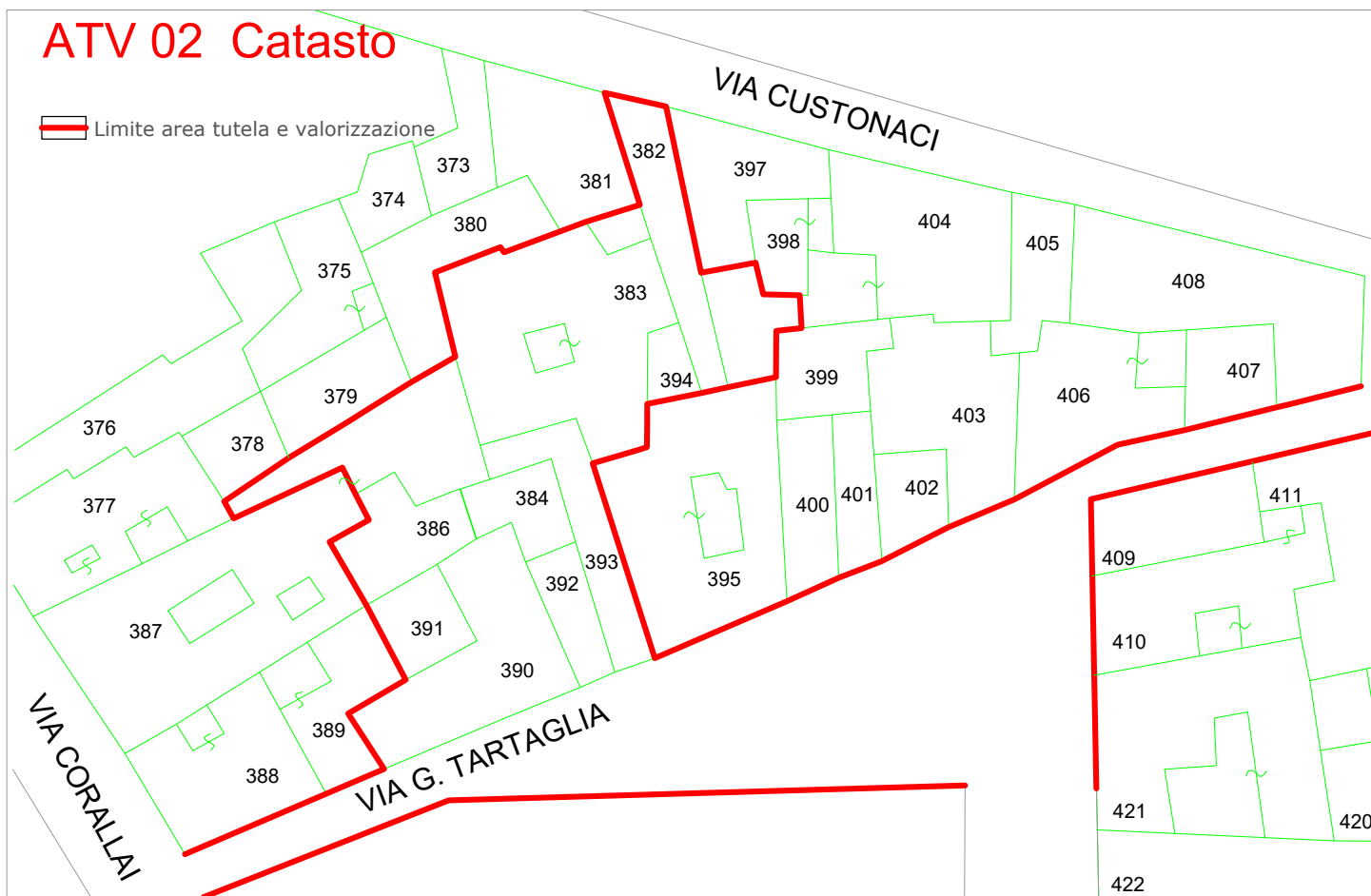
B buono
M mediocre
P pessimo
V/R Vuoti/Ruderi

TIPOLOGIE EDILIZIE

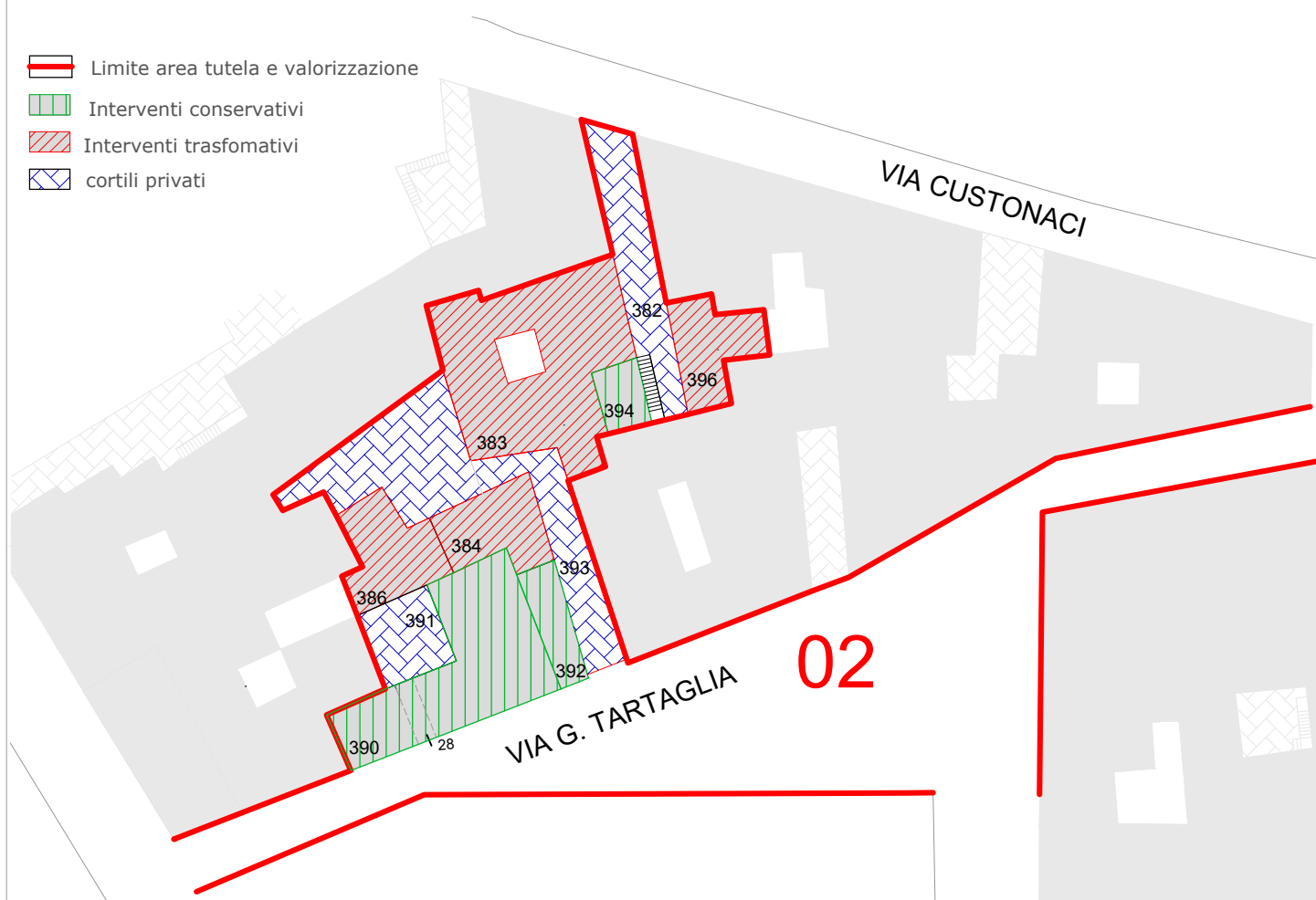
- b Plurifamiliare elencale
c2 Plurifamiliare processuale
c3 Casa con potega
i Vuoti urbani / ruderi



ATV 02 Catasto



ATV 02 Modalità di intervento



Area Critica 02

Sestiere 2 - Isolato 10 - Cortile Sfacassari – Via Custonaci n.21 - Foglio 301 Mappale 383



lato ovest



lato sud

CONSISTENZA	PIANI n°3	ALTEZZA (piano terra) mt. 3,00
DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA magazzini	PIANI SUPERIORI residenza

STATO DI CONSERVAZIONE		VALORE ARCHITETTONICO		EPOCA IMPIANTO	
BUONO	<input type="checkbox"/>	RILEVANTE	<input type="checkbox"/>	PRIMA 1906	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	BUONO	<input type="checkbox"/>	TRA 1906 E IL 1942	<input type="checkbox"/>
PESSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	NULLO	<input type="checkbox"/>	DAL 1942 AD OGGI	<input type="checkbox"/>

TIPO EDILIZIO		DISTRIBUZIONE U.A		PECULIARITA'	
PALAZZO O PALAZZETTO	<input type="checkbox"/>	ANDRONE SCALA	<input type="checkbox"/>	PORTALI	<input type="checkbox"/>
PLURIFAMILIARE elencale	<input checked="" type="checkbox"/>	ANDRONE CORTE	<input type="checkbox"/>	SOLUZ. D'ANGOLO	<input type="checkbox"/>
CASA CON POTEGA	<input type="checkbox"/>	CORTILE	<input checked="" type="checkbox"/>	EDICOLA VOT.	<input type="checkbox"/>
U.E. ELENCALE	<input type="checkbox"/>	SCALA	<input type="checkbox"/>	BASAMENTO	<input type="checkbox"/>
EDIFICI RECENTI	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
ALTRA TIPOLOGIA rudere	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Unità edilizia plurifamiliare, (riferimento normativo Quadro Sinottico edilizia di base parzialmente qualificata **-b-**). Edificio in pessime condizioni statiche ed igieniche. Intervento di ristrutturazione edilizia; vedi art. 13.4 delle Modalità attuative, riferimenti progettuale-esecutivi: Art. 16 il Sistema della trasformazione integrata e Peculiarità costruttive Art. 9.a e Art. 9.f M.A.

Considerato che l'edificio è stato classificato -b- in caso di accertate precarie condizioni statiche sarà possibile la demolizione con ricostruzione fedele, così come prescritto e descritto dagli Art. 13.4; Art. 18; Art. 19 ed Art.21 delle M.A. Cap. n.4 e Cap. n.5 delle M.A.. Dovrà essere mantenuta la giacitura, la sagoma e l'altezza ed avere qualità architettonica, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con l'immagine dell'intorno. Condizione, sine qua non, il ripristino del cortile per lo spazio di pertinenza, il progetto del cortile redatto a norma dell'art. 9.a delle M.A. sarà allegato al progetto di ricostruzione.

Area Critica 02

Sestiere 2 - Isolato 10 - Cortile Sfacassari - Foglio 301 Mappale 384



CONSISTENZA	PIANI n°2	ALTEZZA (piano terra) mt. 3,00
DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA magazzini	PIANI SUPERIORI residenza

STATO DI CONSERVAZIONE		VALORE ARCHITETTONICO		EPOCA IMPIANTO	
BUONO	<input type="checkbox"/>	RILEVANTE	<input type="checkbox"/>	PRIMA 1906	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	BUONO	<input type="checkbox"/>	TRA 1906 E IL 1942	<input type="checkbox"/>
PESSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	NULLO	<input type="checkbox"/>	DAL 1942 AD OGGI	<input type="checkbox"/>

TIPO EDILIZIO		DISTRIBUZIONE U.A		PECULIARITA'	
PALAZZO O PALAZZETTO	<input type="checkbox"/>	ANDRONE SCALA	<input type="checkbox"/>	PORTALI	<input type="checkbox"/>
PLURIFAMILIARE	<input type="checkbox"/>	ANDRONE CORTE	<input type="checkbox"/>	SOLUZ. D'ANGOLO	<input type="checkbox"/>
CASA CON POTECA	<input type="checkbox"/>	CORTILE	<input checked="" type="checkbox"/>	EDICOLA VOT.	<input type="checkbox"/>
U.E. ELENCALE	<input type="checkbox"/>	SCALA	<input type="checkbox"/>	BASAMENTO	<input type="checkbox"/>
EDIFICI RECENTI	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
ALTRA TIPOLOGIA rudere	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Unità edilizia "rudere" (riferimento normativo Quadro Sinottico vuoti urbani per crolli e/o demolizioni e ruderi -i-). Il progetto di nuova costruzione dovrà porsi quale ricucitura e rigenerazione del tessuto urbano. Il nuovo intervento deve ad armonizzarsi agli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale.

Il progetto di ricostruzione dovrà essere rigorosamente basato sulle sottoelencate norme: ricostruzione entro il perimetro ed a norma dell'art. 18 delle M.A.; piano terra h min. mt. 3,00 rispettando, ove possibile l'altezza di interpiano degli edifici contigui.

Demolizione con ricostruzione fedele, così come prescritto e descritto dagli Art. 13.4; Art. 18; Art. 19 ed Art.21 delle M.A.. Inoltre 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.

Condizione, sine qua non, il ripristino del cortile Sfacassari per lo spazio di pertinenza, il progetto del cortile redatto a norma dell'art. 9.a delle M.A. sarà allegato al progetto di ricostruzione.

Area Critica 02

Sestiere 2 - Isolato 10 - Cortile Sfacassari (Via G. Tartaglia n. 14) - Foglio 301 Mappale 386



lato nord



cortile lato est

CONSISTENZA	PIANI n°2	ALTEZZA (piano terra) mt. 3,00
DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA magazzini	PIANI SUPERIORI residenza

STATO DI CONSERVAZIONE		VALORE ARCHITETTONICO		EPOCA IMPIANTO	
BUONO	<input type="checkbox"/>	RILEVANTE	<input type="checkbox"/>	PRIMA 1906	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	BUONO	<input type="checkbox"/>	TRA 1906 E IL 1942	<input type="checkbox"/>
PESSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	NULLO	<input type="checkbox"/>	DAL 1942 AD OGGI	<input type="checkbox"/>

TIPO EDILIZIO		DISTRIBUZIONE U.A.		PECULIARITA'	
PALAZZO O PALAZZETTO	<input type="checkbox"/>	ANDRONE SCALA	<input type="checkbox"/>	PORTALI	<input type="checkbox"/>
PLURIFAMILIARE	<input type="checkbox"/>	ANDRONE CORTE	<input type="checkbox"/>	SOLUZ. D'ANGOLO	<input type="checkbox"/>
CASA CON POTEGA	<input type="checkbox"/>	CORTILE	<input checked="" type="checkbox"/>	EDICOLA VOT.	<input type="checkbox"/>
U.E. ELENCALE	<input type="checkbox"/>	SCALA	<input type="checkbox"/>	BASAMENTO	<input type="checkbox"/>
EDIFICI RECENTI	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
ALTRA TIPOLOGIA rudere	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Unità edilizia "rudere" (riferimento normativo Quadro Sinottico vuoti urbani per crolli e/o demolizioni e ruderi -i-). Il progetto di nuova costruzione dovrà porsi quale ricucitura e rigenerazione del tessuto urbano. Il nuovo intervento deve ad armonizzarsi agli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale.

Il progetto di ricostruzione dovrà essere rigorosamente basato sulle sottoelencate norme: ricostruzione entro il perimetro ed a norma dell'art. 18 delle M.A. ; max 2 piani piano terra h min. mt. 3,00 rispettando, ove possibile l'altezza di interpiano degli edifici contigui.

Per la progettazione e l'esecuzione si fa obbligo l'osservanza dell'art. 18, art. 19, Art. 21 e dei capitoli n.4 e n.5 delle M.A.

Condizione, sine qua non, il ripristino del cortile Sfacassari per lo spazio di pertinenza, il progetto del cortile redatto a norma dell'art. 9.a delle M.A. sarà allegato al progetto di ricostruzione.

Area Critica 02

Sestiere 2 - Isolato 10 - via Giacomo Tartaglia n.18 - Foglio 301 Mappale 390



CONSISTENZA	PIANI n°3	ALTEZZA (piano terra) mt. 5,00
DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA botteghe artigiane	PIANI SUPERIORI residenza

STATO DI CONSERVAZIONE		VALORE ARCHITETTONICO		EPOCA IMPIANTO	
BUONO	<input type="checkbox"/>	RILEVANTE	<input type="checkbox"/>	PRIMA 1906	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input checked="" type="checkbox"/>	BUONO	<input type="checkbox"/>	TRA 1906 E IL 1942	<input type="checkbox"/>
PESSIMO	<input type="checkbox"/>	NULLO	<input type="checkbox"/>	DAL 1942 AD OGGI	<input type="checkbox"/>

TIPO EDILIZIO		DISTRIBUZIONE U.A		PECULIARITA'	
PALAZZO O PALAZZETTO	<input type="checkbox"/>	ANDRONE SCALA	<input type="checkbox"/>	PORTALI	<input type="checkbox"/>
PLURIFAMILIARE processuale	<input checked="" type="checkbox"/>	ANDRONE CORTE	<input type="checkbox"/>	SOLUZ. D'ANGOLO	<input type="checkbox"/>
CASA CON POTECA	<input type="checkbox"/>	CORTILE	<input checked="" type="checkbox"/>	EDICOLA VOT.	<input type="checkbox"/>
U.E. ELENCALE	<input type="checkbox"/>	SCALA	<input type="checkbox"/>	BASAMENTO	<input type="checkbox"/>
EDIFICI RECENTI	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
ALTRA TIPOLOGIA rudere	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Unità edilizia plurifamiliare processuale, (riferimento normativo Quadro Sinottico edilizia di base qualificata **-c.2-**). E' necessario un intervento di manutenzione straordinaria che possa rinnovare e sostituire anche parti strutturali, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre senza alterare la volumetria complessiva, e/o comportare 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 che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, deve essere mantenuta la colorazione dei prospetti ed il *paramento murario del piano terra dovrà essere oggetto di riqualificazione della facciata tenendo conto delle alterazioni apportate. Riferimenti normativi:* Sistema trasformazione integrata Art. 16, Sistema riqualificazione Art. 17, Sistema uso e recupero dei materiali Art. 19.

Area Critica 02**Sestiere 2 - Isolato 10 - via Giacomo Tartaglia- cortile Sfacassari - Foglio 301 Mappale 392**

CONSISTENZA	PIANI n°4	ALTEZZA (piano terra) mt. 3,00
DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA residenza	PIANI SUPERIORI residenza

STATO DI CONSERVAZIONE		VALORE ARCHITETTONICO		EPOCA IMPIANTO	
BUONO	<input type="checkbox"/>	RILEVANTE	<input type="checkbox"/>	PRIMA 1906	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	BUONO	<input type="checkbox"/>	TRA 1906 E IL 1942	<input type="checkbox"/>
PESSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	NULLO	<input type="checkbox"/>	DAL 1942 AD OGGI	<input type="checkbox"/>

TIPO EDILIZIO		DISTRIBUZIONE U.A		PECULIARITA'	
PALAZZO O PALAZZETTO	<input type="checkbox"/>	ANDRONE SCALA	<input type="checkbox"/>	PORTALI	<input type="checkbox"/>
PLURIFAMILIARE ELENCALE	<input type="checkbox"/>	ANDRONE CORTE	<input type="checkbox"/>	SOLUZ. D'ANGOLO	<input type="checkbox"/>
CASA CON POTEGA	<input checked="" type="checkbox"/>	CORTILE	<input checked="" type="checkbox"/>	EDICOLA VOT.	<input type="checkbox"/>
U.E. ELENCALE	<input type="checkbox"/>	SCALA	<input type="checkbox"/>	BASAMENTO	<input type="checkbox"/>
EDIFICI RECENTI	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
ALTRA TIPOLOGIA rudere	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Tipologia "casa con bottega", (riferimento normativo Quadro Sinottico edilizia di base qualificata **-c.3**), detta in trapanese " pignata cùcusu. E' necessario un intervento di manutenzione straordinaria che possa rinnovare e sostituire anche parti strutturali e realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre senza alterare la volumetria complessiva, e/o comportare 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 che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio e non modifichino in maniera sostanziale l'impaginato di facciata. Riferimenti: Sistema trasformazione integrata Art. 16, Sistema riqualificazione, Art. 17, Sistema uso e recupero dei materiali Art. 19 e Art. 21.

Area Critica 02**Sestiere 2 - Isolato 10 - Cortile Battiana (via Custonaci) - Foglio 301 Mappale 394**

CONSISTENZA	PIANI n°4	ALTEZZA (piano terra) mt. 3,00
DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA deposito	PIANI SUPERIORI residenza

STATO DI CONSERVAZIONE		VALORE ARCHITETTONICO		EPOCA IMPIANTO	
BUONO	<input type="checkbox"/>	RILEVANTE	<input type="checkbox"/>	PRIMA 1906	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	BUONO	<input type="checkbox"/>	TRA 1906 E IL 1942	<input type="checkbox"/>
PESSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	NULLO	<input type="checkbox"/>	DAL 1942 AD OGGI	<input type="checkbox"/>

TIPO EDILIZIO		DISTRIBUZIONE U.A		PECULIARITA'	
PALAZZO O PALAZZETTO	<input type="checkbox"/>	ANDRONE SCALA	<input type="checkbox"/>	PORTALI	<input type="checkbox"/>
PLURIFAMILIARE ELENCALE	<input type="checkbox"/>	ANDRONE CORTE	<input type="checkbox"/>	SOLUZ. D'ANGOLO	<input type="checkbox"/>
CASA CON POTEGA	<input checked="" type="checkbox"/>	CORTILE	<input checked="" type="checkbox"/>	EDICOLA VOT.	<input type="checkbox"/>
U.E. ELENCALE	<input type="checkbox"/>	SCALA	<input type="checkbox"/>	BASAMENTO	<input type="checkbox"/>
EDIFICI RECENTI	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
ALTRA TIPOLOGIA rudere	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

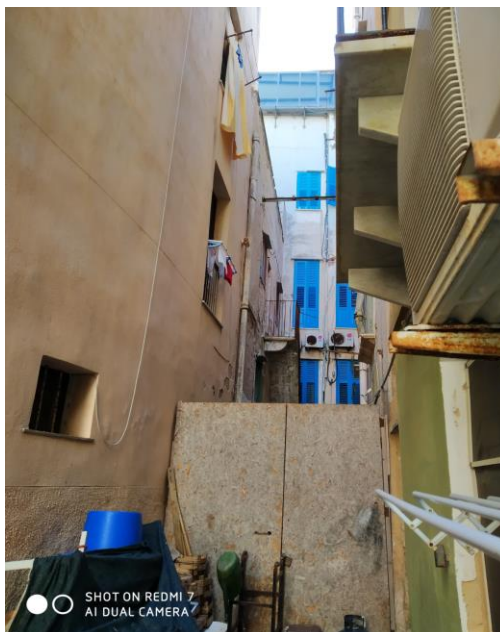
Tipologia "casa con bottega" , (riferimento normativo Quadro Sinottico edilizia di base qualificata **-c.3**), detta in trapanese " pignata cùscusu. E' necessario un intervento di manutenzione straordinaria che possa rinnovare e sostituire anche parti strutturali e realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre senza alterare la volumetria complessiva, e/o comportare 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 che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio e non modifichino in maniera sostanziale l'impaginato di facciata. Riferimenti: Sistema trasformazione integrata Art. 16, Sistema riqualificazione Art. 17, Sistema uso e recupero dei materiali Art. 19, e Art. 21. Condizione, sine qua non, il ripristino del cortile Battiana per lo spazio di pertinenza, il progetto del cortile redatto a norma dell'art. 9.a delle M.A. sarà allegato al progetto di ricostruzione.

Area Critica 02

Sestiere 2 - Isolato 10 - Cortile Battiana (Via Custonaci n.21) - Foglio 301 Mappale 396



anno 2011



anno 2020

CONSISTENZA	PIANI n°3	ALTEZZA (piano terra) mt. 3,00
DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA magazzini	PIANI SUPERIORI residenza

STATO DI CONSERVAZIONE		VALORE ARCHITETTONICO		EPOCA IMPIANTO	
BUONO	<input type="checkbox"/>	RILEVANTE	<input type="checkbox"/>	PRIMA 1906	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>	BUONO	<input type="checkbox"/>	TRA 1906 E IL 1942	<input type="checkbox"/>
PESSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	NULLO	<input type="checkbox"/>	DAL 1942 AD OGGI	<input type="checkbox"/>

TIPO EDILIZIO		DISTRIBUZIONE U.A.		PECULIARITA'	
PALAZZO O PALAZZETTO	<input type="checkbox"/>	ANDRONE SCALA	<input type="checkbox"/>	PORTALI	<input type="checkbox"/>
PLURIFAMILIARE ELENCALE	<input checked="" type="checkbox"/>	ANDRONE CORTE	<input type="checkbox"/>	SOLUZ. D'ANGOLO	<input type="checkbox"/>
CASA CON POTEGA	<input type="checkbox"/>	CORTILE	<input checked="" type="checkbox"/>	EDICOLA VOT.	<input type="checkbox"/>
U.E. ELENCALE	<input type="checkbox"/>	SCALA	<input type="checkbox"/>	BASAMENTO	<input type="checkbox"/>
EDIFICI RECENTI	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
ALTRA TIPOLOGIA rudere	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Unità edilizia plurifamiliare, (riferimento normativo Quadro Sinottico edilizia di base parzialmente qualificata **-b-**). Edificio in pessime condizioni statiche ed igieniche. Intervento di ristrutturazione edilizia; vedi art. 13.4 delle Modalità attuative, riferimenti progettuale-esecutivi: Art. 16 il Sistema della trasformazione integrata e Peculiarità costruttive Art. 9.a e Art. 9.f M.A.

Considerato che l'edificio è stato classificato -b- in caso di accertate precarie condizioni statiche sarà possibile la demolizione con ricostruzione fedele, così come prescritto e descritto dagli Art. 13.4; Art. 18; Art. 19 ed Art.21 delle M.A. Dovrà essere mantenuta la giacitura originale e la sagoma, la ricostruzione avrà qualità architettonica, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con l'immagine dell'intorno.

Condizione, sine qua non, il ripristino del cortile Battiana per lo spazio di pertinenza, il progetto del cortile, redatto a norma dell'art. 9.a delle M.A., sarà allegato al progetto di ricostruzione.