

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.a
RELAZIONE GENERALE

Dati aggiornati 7 aprile 2022

INDICE		
PREMESSA		
CAPITOLO 1		
LA FORMA DELLO STUDIO DI DETTAGLIO		
1.1	LINEE GUIDA	Pag. 4
1.2	STUDIO DI DETTAGLIO	Pag. 5
1.2.a	La pianificazione	Pag. 5
1.2.b	la classificazione delle unità edilizie	Pag. 5
1.2.c	La cultura	Pag. 6
1.2.d	I tessuti urbani	Pag. 6
1.2.e	Le barriere architettoniche	Pag. 6
1.3	CONFINI E ALTIMETRIA	Pag. 7
1.4	RUOLO POTENZIALE DELL'AREA NEL CONTESTO URBANO	Pag. 8
1.5	QUANTIFICAZIONE DI MASSIMA DELLA POPOLAZIONE INSEDIABILE	Pag. 9
CAPITOLO 2		
TIPOLOGIE EDILIZIE		
2.0	CARATTERI E CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DELL'EDIFICATO	Pag. 11
2.1	TIPOLOGIE RESIDENZIALI CLASSIFICAZIONE (art. 2 lettere: a, b, c, d, e, g, i, LRS 13/15)	Pag. 12
2.1.1	edilizia di base non qualificata	Pag. 12
2.1.2	edilizia di base parzialmente qualificata	Pag. 12
2.1.3	edilizia di base qualificata	Pag. 13
2.1.4	edilizia di base qualificata speciale	Pag. 13
2.1.5	edilizia monumentale residenziale	Pag. 14
2.1.6	edilizia moderna non qualificata	Pag. 14
2.1.7	tipologie altre o diverse	Pag. 15
2.2	TIPOLOGIE SPECIALISTICHE CLASSIFICAZIONE (art. 2 lettere f; h; LRS 13/15)	Pag. 17
2.2.1	EDILIZIA SPECIALISTICA MONUMENTALE (art. 2 lettere f; LRS 13/15)	
2.2.2	Edifici religiosi	Pag. 17
2.2.3	Edifici civili	Pag. 19
	Edifici militari	Pag. 20
2.2.4	EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA (art. 2 lettera h LRS 13/15)	Pag. 20

2.3	EDILIZIA SPECIALISTICA RICONVERTIBILE (monumentale e non)	Pag. 21
CAPITOLO 3		
PECULIARITA' URBANE ED EDILIZIE		
3.1	TESSUTI URBANI E LA LORO TIPOLOGIA	Pag. 23
3.2	PECULIARITÀ DISTRIBUTIVE E COSTRUTTIVE DELL'EDIFICATO (art. 5 comma 1 LRS 13/15)	Pag. 23
3.3	SCHEDATURA "FRONTI DI PREGIO STORICO"	Pag. 25
CAPITOLO 4		
INTERVENTI AMMESSI E RIGENERAZIONE URBANA		
4.1	APPROCCIO PROGETTUALE DELLO STUDIO DI DETTAGLIO	Pag. 26
4.2	RIEQUILIBRIO DELLA CENTRALITÀ	Pag. 26
4.3	INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Pag. 27
4.3.1	INTERVENTI CONSERVATIVI	Pag. 27
4.3.2	INTERVENTI TRASFORMATIVI	Pag. 27
4.3.3	INTERVENTI RIGENERATIVI- TRASFORMATIVI (art. 1)	Pag. 27
4.3.4	INTERVENTI TRASFORMATIVI COMPLESSI	Pag. 27
4.4	TUTELA DELLE VALENZE STORICO ARCHITETTONICHE E MODALITA' ATTUATIVE	Pag. 29
4.5	I SISTEMI NORMATIVI ED OPERATIVI	Pag. 30
4.5.a	Sistema dei materiali	Pag. 31
4.5.b	Sistema della conservazione;	Pag. 31
4.5.c	Sistema della trasformazione integrata;	Pag. 31
4.5.d	Sistema della riqualificazione;	Pag. 32
4.5.e	Sistema del completamento e della ricostruzione	Pag. 32
4.5.f	Sistema dell'uso-recupero dei materiali e demolizione	Pag. 32
4.6	L'ASSETTO FUNZIONALE	Pag. 33
4.6.a	Residenza	Pag. 33
4.6.b	Volumi rigenerati	Pag. 34
CAPITOLO 5		
SOSTENIBILITA' EDILIZIA		

5.1	SOSTENIBILITA' EDILIZIA	Pag. 35
5.2	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	Pag. 37
CAPITOLO 6		
PREMIALITÀ ED INCENTIVI		
6.1	PREMIALITÀ ED INCENTIVI DOCUMENTAZIONE	Pag. 41

PREMESSA

Lo studio di dettaglio con effetti costitutivi (LRS n.13/15), detta norme per il recupero, la rigenerazione, la riqualificazione del patrimonio edilizio del centro storico, così come perimetrato con decreto n. 2167 del 07/10/1978, pubblicato sulla GURS n. 3 del 20/01/1979. Al fine di rispondere ai dettami della attuale disciplina della pianificazione urbana, (nazionale ed europea) le stesse norme sono strutturate tenendo conto delle direttive europee e nazionali sulla rigenerazione urbana e sostenibilità edilizia.

La Relazione tecnica è descrittiva-programmatica dello stato di fatto e delle scelte progettuali, le Modalità attuative (MA) sono strutturate sotto forma di norme tecniche, di regole e di esemplificazioni.

CAPITOLO 1

LA FORMA DELLO STUDIO DI DETTAGLIO

In questo capitolo si è ritenuto necessario rappresentare schematicamente le connotazioni del progetto.

1.1 LINEE GUIDA

- Perimetrazione della superficie di intervento (demanio comunale) attraverso la delimitazione indicata dalla dividente demaniale
- Individuazione sulla cartografia di base dei perimetri delle unità edilizie (U.E.); per singola unità edilizia si riportano: consistenza, particella catastale, tipologia qualità architettonica, presenza di particolari architettonici di pregio.
- Classificazione delle U.E., modalità e criteri per il recupero di tutti gli immobili per un migliore funzionamento dell'organismo edilizio e di più moderni canoni abitativi;
- La predisposizione di nuove soluzioni che consentano l'insediamento di attività artigianali, commerciali e turistico ricettive, compatibili con il tessuto del centro storico.

1.2 STUDIO DI DETTAGLIO

1.2.a La pianificazione

- 1.1.I. La riqualificazione e rivitalizzazione delle aree più deboli e tessuti più degradati;
- 1.1.II. Il recupero della residenzialità stabile;
- 1.1.III. Il recupero della complessità urbana;
- 1.1.IV. Il superamento delle barriere architettoniche;
- 1.1.V. La sostenibilità edilizia.

Iter per il compimento della pianificazione:

- Individuazione tipologie edilizie e tessuti urbani
- Modalità di intervento sul costruito
- Individuazione delle Aree di Tutela e Valorizzazione da riqualificare e delle criticità puntuali.
- I sistemi operativi per la tutela e la valorizzazione
- L'assetto funzionale, economico e sociale.

1.2.b La classificazione delle unità edilizie

La Legge Regionale richiede che venga individuata l'appartenenza delle singole unità edilizie alle seguenti tipologie:

- a) edilizia di base non qualificata
- b) edilizia di base parzialmente qualificata
- c) edilizia di base qualificata
- d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)
- e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)
- f) edilizia monumentale specialistica (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)
- g) edilizia residenziale moderna non qualificata
- h) edilizia specialistica moderna non qualificata
- i) altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle di cui al presente articolo

1.2.c La cultura

È stato previsto il recupero strutturale e/o funzionale per la rigenerazione di alcuni contenitori di grandi dimensioni e alcuni spazi già conformati.

L'obiettivo metodologico ed operativo è stato quello di definire con maggiore approssimazione i diversi livelli di trasformabilità del costruito storico.

Si è proceduto allora all'elaborazione di "norme figurate", aventi funzione descrittiva delle ipotesi di trasformazione e delle possibilità di intervento che in fase progettuale-esecutiva si potranno assumere ed interpretare criticamente per redigere i progetti da sottoporre alle procedure autorizzative (Vedi tav. P.7)

1.2.d I tessuti urbani

Sono stati individuati i tessuti urbani omogenei caratterizzanti il territorio del C.S., rappresentativi di specificità storico-architettoniche, funzionali e strutturali riorganizzati così come di seguito:

1. Tessuti edilizi continui di stratificazione storica
2. Tessuti di primo impianto
3. Tessuti edilizi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia
4. Tessuti di ricucitura e nuova edificazione
5. Tessuti di particolare complessità e degrado.

Per i tessuti edilizi continui di primo impianto, di ricucitura e nuova edificazione lo Studio di dettaglio prevede, in generale, la conservazione e la riqualificazione. In particolare è prescritta la preservazione dei caratteri di riconoscibilità e di identità tipologica ancora leggibili e presenti nel tessuto. Ciò anche in caso di interventi di nuova edificazione e ricuciture nelle parti di tessuto interessate da crolli o demolizioni, ovvero di eliminazione degli elementi disarmonici e delle superfetazioni.

1.2.e Le barriere architettoniche

Occuparsi del problema del superamento delle barriere architettoniche e di accessibilità ai luoghi (pubblici e privati) nei centri storici è materia complessa, dal momento che coinvolge rilevanti aspetti sia di natura tecnica che normativa.

Basti pensare alla L.N. 104/92 ed al suo art. 24 riguardante tutti gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, nonché all'articolo 21 del DPR n. 503/96 che al comma 2 attribuisce all'organo dell'Amministrazione Pubblica, cui è demandata l'approvazione dello strumento urbanistico, l'accertamento di conformità alle prescrizioni tecniche relative all'accessibilità ed al superamento delle barriere architettoniche.

Tema se possibile ancora più complesso è quello degli adeguamenti per il superamento delle barriere architettoniche negli immobili nei centri storici sottoposti a regime di Vincolo ai sensi del D. L.vo 42/2004.

Per il dettaglio della tipologia e per le modalità degli interventi ammissibili si rimanda all'impostazione progettuale generale ed alle Modalità attuative.

1.3 CONFINI E ALTIMETRIA

Per ciò che concerne i confini e l'altimetria dell'area del Centro Storico occorre specificare che trattasi nel nostro caso di territorio geograficamente definito ed i cui limiti e confini sono riportati negli elaborati di P.R.G. (vedi Tav.B1 e B2). Oltre a quanto rilevabile nelle suddette tavole del PRG, si può in ogni caso evidenziare che si tratta di un territorio proteso sul mare, esteso longitudinalmente, da est verso ovest, di forma triangolare irregolare, infatti, l'attacco terra mare è curvilineo sul lato nord (quello esposto alle mareggiate) e regolare e rettilineo sul lato sud, l'estremità ovest è una zona frastagliata e ricca di lingue di terra, isolette e scogli.

Da quanto descritto si evince che il C. S. presenta dimensioni variabili soprattutto nella parte terminale; le dimensioni massime: metri 1850 circa sull'asse Est - Ovest e metri 680 sull'asse Nord Sud, via Spalti.

La penisola è costituita da una grande terrazza marina in calcare avente come picco altimetrico (mt. 10,30 slm) piazza san Domenico ed il relativo complesso conventuale.

Dal lieve promontorio dipartono declivi aventi pendenze variabili a seconda della direzione: i versanti ovest e sud presentano una normale caduta di livello, il versante est poca pendenza e termina dolcemente sulla parte piana in direzione nord-est; il versante nord ha una pendenza fino alla linea di costa.

1.4 RUOLO POTENZIALE DELL'AREA NEL CONTESTO URBANO

Il ruolo attuale della Città storica risente fortemente della considerazione che ne hanno i Cittadini; nell'immaginario collettivo, infatti, è un luogo centrale perché è il luogo della memoria con grande valore simbolico.

Di fatto però il suo ruolo risulta marginale e le sue attività risultano fortemente specializzate, prevalentemente, nel settore turistico. Le attività artigianali e commerciali presenti costituiscono un'offerta privilegiata più per i flussi turistici giornalieri (mordi e fuggi) che per la popolazione locale.

Il sistema delle attività economiche tradizionali nel tempo si è indebolito in modo significativo mancano i servizi di base, il commercio di servizio alla attività professionali ed alla residenza, nonché le botteghe dell'artigianato di servizio.

Si sono rafforzate, invece, le attività legate alla produzione e vendita di prodotti di artigianato nobile, artistico e tradizionale, quelle fortemente specializzate (abbigliamento di qualità) e quelle della ristorazione; attività connesse naturalmente alla presenza turistica.

Con la rapida crescita e diffusione di grandi strutture di vendita, il tessuto commerciale tradizionale (botteghe storiche ed attività di servizio ai residenti) è sottoposto al rischio di marginalizzazione, alla perdita di posti di lavoro e con esso il C. S. rischia di perdere quella funzione attrattiva che lo contraddistingue rispetto ad altre aree della città a minor valore simbolico.

Negli spazi storici, riscoperti e riconquistati dalle nuove generazioni, si usa trascorrere il tempo libero e quindi molti luoghi sono stati trasformati ed anche snaturati; bar, pub, ristoranti hanno conquistato luoghi di grande pregio ambientale e gli angoli più caratteristici. Per quanto sopra si può affermare che il ruolo del C. S. purtroppo, oggi è

quello di una città che vive di ristorazione e pub con frequentazione che raggiunge livelli significativi nei fine settimana e massimi nella stagione estiva che copre, essenzialmente, l'arco temporale che va dalla primavera all'autunno.

1.5 QUANTIFICAZIONE DI MASSIMA POPOLAZIONE INSEDIABILE.

La dinamica demografica e della formazione sociale

Le fonti dei dati analizzati ed elaborati sono i censimenti ISTAT presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Trapani. Altri dati derivano da analisi sul campo.

I dati relativi al C.S. si riferiscono all'intervallo temporale 2001 – 2018 gli stessi riguardano la "popolazione", le "abitazioni" e le "attività economiche"

Dall'analisi dei censimenti disponibili è emerso quanto segue:

La popolazione

La popolazione residente in C.S. dal 2001, 7272 abitanti, ha subito un notevole decremento, attestandosi nel 2018 in ab. 6010.

Le famiglie

Il numero delle famiglie dal 2001 al 2018 (Dati ISTAT) passa da 3035 a 3011. La diminuzione non è notevole ma dai dati analitici si riscontra una notevole diminuzione nel numero dei componenti per famiglia.

Le abitazioni e la domanda abitativa

Al censimento del 2001 il numero complessivo delle abitazioni occupate risultava essere 4.480 mentre nel successivo censimento del 2011 le stesse sono pari a 5.347.

La variazione del numero di abitazioni occupate è dovuta ad un insieme di fattori tra i quali:

- il cambio di destinazione d'uso di molti bassi, che sono stati trasformati in pubblici esercizi e locali ricettivi;

- un numero considerevole di piccole strutture ricettive che è stato realizzato nel tessuto residenziale;

Quadro sinottico unità edilizie

Piani fuori terra		Regime d'uso		Epoca costruzione	
1 elevazione	6%	affitto	25%	Prima 1919	65,6%
2	7%	proprietà	54%	1919-1945	13%
3	30%	altro titolo	10%	1946-1960	8%
4	45%	disabitate e/o dirute	11%	1961-1970	9%
5	8%			1971-1980	3%
6 e oltre	3%			1981-1990	0,6%
Vuoti urbani	1%			1991-2005	0,8%

La tabella è stata elaborata su dati del censimento 2011 e sull'indagine condotta sul numero di unità edilizie censite e quantificate in n. 1340.

Stima popolazione insediabile con valori di orientamento e non prescrittivi formulata sulla base dei dati ISTAT

La popolazione residente dal 2011 al 2018 è diminuita notevolmente passando da 6885 unità a 6010 unità.

È stata definita la capacità teorica insediativa di C. S. utilizzando i dati Istat e tenendo conto della disponibilità di alloggi e di stanze.

Ipotesi basata sulla disponibilità di stanze (Dati ISTAT 2011)

Abitazioni totali n. 5.347

Abitazioni occupate 3.255

Abitazioni non occupate 2.092

Famiglie 3.292

Dai dati Istat 2011:

La media stanze per abitazione nel comune di Trapani è pari a 4,5.

Utilizziamo per il centro storico una media stanze per abitazione pari a 4,2

$2.092 \times 4,2 = 8.786$ non occupate

$3.255 \times 4,2 = 13.670$ occupate

Considerato che circa il 50% di queste sono ubicate al p.t. ed in parte già riconvertite in locali pubblici può essere preso quale indice di calcolo stanze non occupate $8.780 \times 0,50 = 4.390$ stanze non occupate (disponibilità).

Composizione media attuale stanze per famiglia; stanze $13.670/3.292$ (famiglie) = 4,15

Famiglie ancora insediabili: stanze non occupate $4.390 / 4,15 = 1.058$ numero delle possibili famiglie insediabili.

Famiglie insediabili 1.058 per la media dei componenti pari a 2,05 = 2.169 abitanti

Sommando la popolazione residente = ab. 6011 con il numero medio degli abitanti insediabili 2.069 abbiamo abitanti ipotetici 8.180

Quindi la capacità teorica di C. S., in termini di abitanti residenti, può essere stimata in un ventaglio di possibilità che vanno fra un minimo di 7.500 e un massimo 8.000 abitanti residenziali.

CAP. 2

TIPOLOGIE EDILIZIE

CARATTERI E CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DELL'EDIFICATO

L'analisi dei tessuti urbani del C S ha consentito di rilevare i caratteri del suo patrimonio edilizio, inoltre, le unità edilizie, gli edifici monumentali, i grandi contenitori, i ruderi ed i vuoti sono stati singolarmente individuati, classificati e graficizzati negli elaborati di analisi e sono state individuate anche le aree di tutela e valorizzazione.

Sono state altresì individuate alcune peculiarità distributive e costruttive del tessuto residenziale anche queste descritte e definite in questo capitolo.

2.1 TIPOLOGIE RESIDENZIALI CLASSIFICAZIONE (art. 2 lettere a, b, c, d, e, g, i LRS n. 13/15)

Termini ricorrenti

- Per unità edilizia (U.E.) si intende il più piccolo organismo edilizio avente autonomia funzionale, statica e figurativa.
- Per caratteri dimensionali planimetrici si intende le caratteristiche geometriche e di forma, identificabili solo a seguito di un'analisi morfologica del costruito.
- Per valenza si intende una valutazione sintetica del livello d'interesse storico, architettonico e ambientale del manufatto, in relazione alla permanenza di caratteristiche architettoniche originarie e alle trasformazioni subite nel tempo. Tale parametro è affidato, almeno parzialmente, ad un giudizio di valore che introduce una elevatissima soggettività nelle operazioni di rilevamento. Il riconoscimento dei caratteri architettonici tipici ha richiesto un complesso studio preliminare per l'individuazione dei caratteri identitari del patrimonio edilizio storico, cercando di individuare i tipi ricorrenti.

Classificazione delle unità edilizie

2.1.1 edilizia di base non qualificata (rif. art. 2 lettera a)

- **a1 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.
- **a2 locali terranei**: deposito, locale artigianale, commerciale etc.; costituito da un ambiente o più con dimensioni generalmente maggiori rispetto a quelle delle abitazioni terranee.

2.1.2 edilizia di base parzialmente qualificata (rif. art. 2 lettera 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.

2.1.3 edilizia di base qualificata (rif. art. 2 lettera c)

- **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 precedente 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 attraverso anche spazi collettivi e cortili.

- **c.3 Casa con bottega "a pignata cùscusu" (B)** 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 "rivelì" del 1748)¹.

2.1.4 edilizia di base qualificata speciale. (rif. art. 2 lettera d)

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

- **d) Palazzetto unifamiliare** 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.

2.1.5 edilizia monumentale residenziale (rif. art. 2 lettera e)

- **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.

2.1.6 edilizia residenziale moderna non qualificata (rif. art. 2 lettera g)

Edifici residenziali recenti

Sono stati distinte due sotto tipologie:

- **g.1 Edifici residenziali con struttura intelaiata 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 individuata 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) al di sopra di sei piani fuori terra (≥ 6).

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

2.1.7 tipologie altre o diverse (art. 2 lettera i)

- i) vuoti urbani, ruderi, edifici semi diruti e/o parzialmente ricostruiti, non è stato possibile individuare la tipologia edilizia, quindi sono stati segnalati con la sigla V/R (vuoti e ruderi) ed indicati sugli elaborati grafici con il simbolo del "pallino rosso ●"

Tutti i V/R presentano notevoli criticità funzionali e strutturali, determinate da crolli per progressivo degrado, dall'incuria etc.; pertanto sono state definite criticità puntuali (CP) e individuate per singola unità edilizia le modalità di intervento. Ogni singola scheda riporta le norme di progetto e le modalità di intervento attuabile: ristrutturazione, demolizione e

ricostruzione, completamento, riconfigurazione etc. sono stati, altresì, precisati i soggetti attuatori e le condizioni amministrative.

Per le CP sotto riportate l'intervento di ripristino sarà eseguito in conformità alla scheda norma per singolo permesso di costruire, i proprietari avranno l'obbligo del ripristino e rigenerazione dello spazio pubblico antistante.

n	foglio	sestiere	isolato	criticità puntuali		ubicazione
				unità edilizia	particella	
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 S. Francesco d'Assisi
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
20	303	4	25	16	270	Via Orfane cortile S. Rocco
21	303	5	1	3	323-324	Via Bali Cavarretta
22	303	5	1	8	328	Via Bali 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

2.2 TIPOLOGIE SPECIALISTICHE CLASSIFICAZIONE (art. 2 lettere f, h LRS n.13/15)

EDILIZIA SPECIALISTICA MONUMENTALE (art. 2 lettera f)

Sono stati distinti in religiosi, civili e militari

2.2.1 Edifici religiosi - f.1 -

Chiese singole o facenti parte di complessi religiosi

Chiesa di S. Liberale

Chiesa dell'Epifania

Chiesa di S. Lucia

Chiesa dell'Addolorata

Chiesa madonna di Custonaci

Chiesa S. Francesco di Assisi

Chiesa dell'Immacolata Concezione (o Immacolatella)

Chiesa di S. Lorenzo (Cattedrale)

Chiesa delle Anime sante del Purgatorio

Chiesa Maria santissima del Carmine

Chiesa dell'Immacolata concezione della Compagnia di Gesù

ex chiesa di S. Rocco ora Galleria d'arte sacra

Chiesa S. Maria dell'Itria detta di S. Rita
Chiesa Maria SS. del Soccorso (Badia Nuova)
Chiesa di San Giuseppe detta del Carminello
Chiesa di S. Nicola ora Museo diocesano
Chiesa di Sant'Alberto ora Auditorium
Chiesa di san Domenico
Chiesa del Rosariello
Cappella della Congregazione
Chiesa S. Generoso (S. Margherita)
ex chiesa della SS. Trinità (Badia Grande) sede Caritas
ex chiesa S. Agostino
Chiesa di San Pietro
Chiesa di Santa Maria di Gesù
Chiesa di S. Francesco di Paola

Complessi conventuali:

Edifici che hanno conservato in parte la configurazione originale, che sono stati parzialmente trasformati e modificati dall'uso e che presentano 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 (scuole, uffici comunali uffici finanziari etc.) Le nuove funzioni comportarono un insieme di trasformazioni alcune delle quali irreversibili.

Sono complessi conventuali:

Convento Santa Rita, Suore di Gesù povero, lungomare dante Alighieri
Convento Badia Grande, Suore di Gesù povero, via Badia Grande
Convento Sette dolori, suore Agostiniane, via Sette dolori
ex Convento Frati Minori Cappuccini, ora Accademia d'arte
ex Convento di S. Anna, ora Archivio di Stato
ex Convento della Compagnia di Gesù, ora sede Liceo Classico "Leonardo Ximenes"

ex Convento di santa Maria dell'Itria, ora sede del Liceo Scientifico "Vincenzo Fardella"

ex Convento S. Francesco di Paola ora sede ufficio Anagrafe

ex Monastero di Maria SS. del Soccorso, ora Uffici Ministero economia e finanza.

ex Convento di San Domenico ora sede per attività culturali e spazi polifunzionali

Istituto Agostiniane scalze

ex chiesa dello Spirito Santo e Reclusorio delle orfane (non fruita)

2.2.2 Edifici civili – f.2 -

Edifici 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

Sono Edifici Specialistici nodali:

Mercato del pesce e dei commestibili ('a chiazza)

Porta oscura e Torre dell'Orologio (u coppu `a loggia)

Municipio "Palazzo Senatorio" detto "Cavarretta"

Biblioteca comunale "La Fardelliana" 1831

Palazzo delle Poste

Palazzo del Governo

Villa margherita

Casina delle Palme

Edifici specialistici singolari:

Rilevante autonomia storico-architettonica emergenti dal tessuto urbano.

Sono Edifici Specialistici singolari:

Villino Nasi

Lazzaretto

Torre Arsa ex osservatorio meteorologico

Ospedale S. Antonio Abate ed Ospedale degli incurabili

Fortificazioni dismesse

Colombaia

Torre di Ligny

Bastione imperiale o di S. Anna,

Mura di tramontana e bastione Conca

Bastione Impossibile e mura contigue

Ruderi del Castello di Terra

2.2.3 Edifici militari – f.3 -

Guardia di Finanza (Comando Compagnia)

Dogana

2.2.4 EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA (art. 2 lettera h L.R. 13/15 individuati nell'elaborato di analisi A.1)

Magazzino Demanio

Mercato

Locali Mercato

Scuola Media Buscaino Campo

Capitaneria di Porto

Ex fabbrica del ghiaccio

Scuola materna ed elementare viale D'Aosta

Istituto professionale per le attività marinare

Istituto tecnico nautico M.Torre

Cinema King

scuola via S. Francesco d'Assisi

Genio Civile

Scuola materna ed elementare S. Giovanni

ex chiesa S. Giovanni

ex Archivio di Stato

Stazione Marittima

Uffici Comunali

Scuola Media Livio Bassi
ex Banca Nuova
Istituto Tecnico Salvatore Calvino
Uffici comunali (ex libreria Pons)
Ariston
Camera di Commercio
Istituto Sacro Cuore
Scuola S. Pietro
ASP Trapani
Finanza
Centro Fari
Polizia Stradale
Uffici e depositi postali
Tribunale
Magistrale Rosina Salvo
Simone Catalano
VV.FF.
Cantieri navali

2.3 EDILIZIA SPECIALISTICA RICONVERTIBILE (monumentali o non)

Corpi di fabbrica di grande dimensione, obsoleti o/e non utilizzati, individuati negli elaborati grafici con "R".

Con questa definizione sono state indicate alcune strutture non residenziali di notevole dimensione, quasi sempre di proprietà pubblica, con elevata problematicità sotto l'aspetto strutturale e funzionale, ma riconvertibili: case parcheggio, residenza universitaria, abitazioni collettive, strutture alberghiere, abitazioni singole etc. Si reputa necessario assegnare a questi edifici specialistici un ruolo centrale nel processo di rivitalizzazione e di rigenerazione sociale e culturale.

Edifici specialisti qualificati riconvertibili (R)

CHIESA DELL'EPIFANIA (detta di Santa Lucia)	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 COLLEGIATA DEI GESUITI	VIA ROMA
EX MERCATO DEI COMMESTIBILI	PIAZZA MERCATO
TORREARSA EX OSSERVATORIO METERELOGICO	VIA TORREARSA
BANCA D'ITALIA	PIAZZA SCARLATTI
TORRE CAROSIO	VIA CAROSIO
EX CONVENTO S. DOMENICO	PIAZZA S: DOMENICO
EX CONVENTO S. FRANCESCO DI PAOLA	LARGO S. .FRANCESCO DI PAOLA
CHIESE E 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

CAP. 3

PECULIARITA' URBANE ED EDILIZIE

3.1 TESSUTI URBANI E LA LORO TIPOLOGIA

Lo studio in questione consente di definire quelle parti della città dove il recupero e la riqualificazione può avvenire attraverso lo strumento diretto e quelle dove invece l'elevata complessità richiede lo strumento indiretto (riqualificazione e progettazione degli spazi pubblici all'interno delle aree critiche, interventi pubblici sugli edifici da riconvertire, programmi complessi, etc.)

Per quanto riguarda lo studio dei tessuti urbani è stata effettuata un'analisi finalizzata ad individuarne gli elementi omogenei che li caratterizzano in alcune zone di territorio; avvalendosi anche di specifiche schede di rilevazione e progetto, vedi **ATV** aree di tutela e valorizzazione e **CP** criticità puntuali. Le schede dettano le modalità di intervento per singolo edificio o spazio aperto privato e pubblico. Tale modalità, perfettamente rispondente alla teoria del restauro, mira a stabilire i "livelli di trasformabilità" che possono spaziare, dalla pura e semplice conservazione alla trasformazione, dalla riqualificazione alla nuova costruzione ed anche alla demolizione.

3.2 PECULIARITÀ DISTRIBUTIVE E COSTRUTTIVE DELL'EDIFICATO (art. 5 comma 1 LRS 13/15).

Sono stati individuati i seguenti elementi: Cortili, archi chiaramontani, skifa, scale alla trapanese, volte a padiglione: reali e realine, terrazzi di copertura.

Il **cortile trapanese** 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. Da un'indagine puntuale sulle unità edilizie sono stati individuati 223 cortili, spazi di relazione e di equilibrio fra tessuto urbano, ambiente, episodi emergenti e nodi singolari, di questi ne sono stati censiti e schedati, perché accessibili, 140. 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.

Arco di matrice chiaramontana. 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.

Skifa Costruita con diversi materiali e tecniche è uno stretto androne di passaggio 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.

Volta a padiglione. La copertura voltata realizzata dagli artigiani locali senza l'ausilio della centinatura è stato vanto da sempre delle 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.

Scala alla trapanese. La forma più semplice è costituita da un'unica rampa di ampiezza limitata, e, 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.

Terrazzi di copertura. 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.

3.3 SCHEDATURA "FRONTI DI PREGIO STORICO PER I QUALI È PRESCRITTA LA CONSERVAZIONE DEGLI ALLESTIMENTI E/O DELLA DESTINAZIONE D'USO"

Al fine di difendere e sostenere il patrimonio culturale, sociale ed economico costituito dai luoghi storici del commercio si consiglia la tutela per la salvaguardia degli allestimenti di pregio storico riportati nell'allegato 1.

CAP. 4

INTERVENTI AMMESSI E RIGENERAZIONE URBANA

4.1 APPROCCIO PROGETTUALE ALLO STUDIO DI DETTAGLIO

La proposta risulta costruita su alcuni temi che ne costituiscono gli obiettivi e la struttura portante e che si rappresentano di seguito.

Rigenerazione urbana.

- Riqualificare e valorizzare le aree più deboli e i tessuti più degradati;
- Recupero della residenzialità stabile;
- Conservazione della complessità urbana;
- Superamento delle barriere architettoniche;
- Sostenibilità edilizia

Strumenti.

Normativa di intervento sul costruito

Individuazione aree di tutelare e riqualificare (ATV) e criticità puntuali (CP)

Sistemi operativi

Assetto funzionale

4.2 RIEQUILIBRIO DELLE CENTRALITÀ

Il sistema delle centralità del C. S., attualmente, si presenta con un assetto squilibrato verso il lato sud, zona porto - corso Vittorio Emanuele, che ha mantenuto un buon livello di qualità urbana ed edilizia e dove le attività tendono spontaneamente a riqualificarsi e a consolidarsi.

Obiettivo primario è quello di realizzare la riqualificazione del tessuto più debole per mezzo dell'individuazione ed il recupero dell'edilizia residenziale minuta e di tutti gli

edifici e spazi non fruiti, ai quali assegnare, in seguito, funzioni centrali di alto rango di livello urbano e territoriale.

4.3 INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Tutti gli interventi definiti dal combinato disposto tra l'art. 3 del D.P.R.380/2001 e il comma 1 dell'art. 4 della L.R. n.13/15, anche se compositi, possono essere divisi in quattro gruppi:

4.3.1 INTERVENTI CONSERVATIVI

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo
- accorpamento di più unità edilizie.

4.3.2 INTERVENTI TRASFORMATIVI

- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia parziale;
- rifusione edilizia

4.3.3 INTERVENTI RIGENERATIVI - TRASFORMATIVI

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

4.3.4 INTERVENTI TRASFORMATIVI COMPLESSI

Ristrutturazione urbanistica: sommatoria organica di vari tipi di intervento

Parametri per singola tipologia di intervento (art. 2 L.R. 13/2015)

- La *manutenzione ordinaria* è ammessa per tutte le tipologie edilizie

- La *manutenzione straordinaria* è ammessa per tutte le tipologie edilizie ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo, ai sensi degli artt. 10,12,13 del D. L.vo 42/2004, e della edilizia monumentale definita al punto 2.1.5 e 2.2.1-2-3
- Il *restauro ed il risanamento conservativo* è ammesso per tutte le tipologie parzialmente qualificate e qualificate
- La *ristrutturazione edilizia* è ammessa sulle tipologie non qualificate o parzialmente qualificate (art. 2 lettera a; b; g; h; i).
- La *ristrutturazione edilizia parziale* è ammessa
- L'*accorpamento* di più unità edilizie o di unità immobiliari è consentito, mantenendo i caratteri morfologici dell'impaginato di facciata, su tutto il patrimonio edilizio.
- La *rifusione edilizia* è consentita sulle tipologie non qualificate o parzialmente qualificate (art.2 lettera a; b)
- Per gli edifici riconvertibili gli interventi edilizi devono essere funzionali non solo alle necessità dell'ubicazione di servizi pubblici, ma si reputa indispensabile una destinazione d'uso consona alle loro peculiarità morfologiche e alla posizione strategica rispetto il contesto.
- La *ristrutturazione urbanistica* tenendo conto di quanto prescritto dei commi 1, 2 e 3 dell'art. 4 è prescritta per le aree di tutela e valorizzazione individuate e delimitate a norma dello stesso art. 4 comma 2. Aree che presentano notevoli caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale, perimetrate in rosso negli elaborati grafici e denominate aree di tutela e valorizzazione (ATV).

Le **ATV** presentano tessuto urbano 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, così come riportato nel comma 3 dell'art. 4.

Ambiti di riferimento:

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

In tutte le ATV, aree da tutelare e valorizzare il perimetro per singola unità edilizia è individuabile dalle cartografie di riferimento così come la tipologia edilizia di appartenenza, nonché la qualità e la consistenza degli interventi previsti.

È sempre data la possibilità degli interventi diretti per singola UE e con singolo permesso a costruire e/o altro titolo abilitativo.

La riqualificazione delle aree degradate è anche finalizzata ad ingenerare una “buffer zone”, zona di espansione degli effetti positivi, per un raggio di almeno 100 ml. Quindi benessere sociale ed urbano per le aree contigue, stimolo per ulteriori interventi di riqualificazione edilizia e decoro urbano con conseguente innalzamento dei valori immobiliari e delle condizioni ambientali. Le valutazioni saranno a consuntivo, ma le esperienze fatte in altre città sono quanto mai gratificanti.

Tutta la normativa di intervento sul costruito viene rappresentato in maniera dettagliata nell’elaborato “Modalità Attuative e Regolamento edilizio”.

4.4 TUTELA DELLE VALENZE STORICO-ARCHITETTONICHE E MODALITÀ ATTUATIVE

L'elaborato **P.1.b "modalità attuative e REC"**, detta le regole che devono essere rispettate in ogni intervento sia sul costruito sia sugli spazi aperti.

Si tratta di un sistema che privilegia le regole rispetto ai grafici, regole prescrittive e prestazionali, scritte e non rappresentate graficamente se non per alcuni esempi dimostrativi riportati negli elaborati denominati "abachi". Le norme sono rigorose sotto l'aspetto scientifico-tecnico, perché costruite con attività critica e riflessiva, ma anche sufficientemente flessibili ed in grado di dare risposte alle esigenze della residenzialità stabile.

Si precisa che tutti gli edifici sono stati schedati e riportati negli elaborati grafici. La rappresentazione grafica individua la tipologia quindi: residenziali, specialistici monumentali, specialistici non qualificati etc. e così come dettato dall'art. 4 commi 2 e 3 sono state identificate le aree di tutela e valorizzazione ed indicate ATV

4.5 SISTEMI NORMATIVI ED OPERATIVI

Lo Studio di dettaglio sulla base delle sperimentazioni dei criteri metodologici che, negli ultimi anni, hanno riguardato altri centri storici italiani propone una nuova strategia per gli interventi avente come riferimento i sistemi operativi così come di seguito definiti.

Norme di riferimento

- **Unità minima d'intervento** è la parte del tessuto continuo da cielo a terra costituita da una o più unità immobiliari, definita e graficizzata, preventivamente, ma che può essere individuata in sede di progettazione sulla base di criteri riferiti all'articolazione; unità formale, strutturale ed ambientale.
- **Criticità puntuali** unità edilizie individuate nella cartografia di riferimento, dotate di schede singole ove sono specificate la modalità di intervento, i parametri e tutte le condizioni e le prescrizioni per l'intervento diretto con permesso a costruire e/o altro titolo abilitativo.
- Il Sistema operativo è il riferimento esecutivo del progetto edilizio.

SISTEMI OPERATIVI, di seguito riportati, servono ad integrare la normativa tecnica sul costruito (che può essere carente per interventi sugli edifici di pregio). In particolare, sono stati elaborati dei sistemi specifici e puntuali attraverso il ricorso a regole di tipo prescrittivo e di criteri ed indirizzi di tipo prestazionale (in termini cioè di finalità progettuali da perseguire).

I sistemi operativi sono:

- Sistema dei materiali
- Sistema della conservazione;
- Sistema della trasformazione integrata;
- Sistema della riqualificazione;
- Sistema del completamento e della ricostruzione;
- Sistema dell'uso-recupero dei materiali e della demolizione

4.5.a SISTEMA DEI MATERIALI

Gli interventi dovranno essere eseguiti ricercando la *compatibilità* (fisico-chimica, costruttivo-meccanica, strutturale), la *durabilità* e, ove possibile, la *reversibilità*.

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.

4.5.b SISTEMA DELLA CONSERVAZIONE

Il sistema assume come obiettivo la conservazione e la valorizzazione dei materiali, degli elementi, delle tipologie, delle architetture e dell'insieme di relazioni che caratterizzano l'ambiente urbano del C. S.

4.5.c SISTEMA DELLA TRASFORMAZIONE INTEGRATA

Il sistema assume come obiettivo il governo 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.

4.5.d SISTEMA DELLA RIQUALIFICAZIONE

Il sistema assume i seguenti obiettivi:

- a) Interventi di "riqualificazione edilizia" volti ad eliminare aspetti non congruenti sia con l'uso dei materiali e con i caratteri formali, costruttivi e strutturali del sistema edilizio e del tessuto urbano di riferimento, specie in caso di accertata fatiscenza ai fini della sicurezza statica;
- a) Interventi di "riqualificazione ambientale" volti ad 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 nei balconi e ballatoi.

4.5.e SISTEMA DEL COMPLETAMENTO E DELLA RICOSTRUZIONE

Il sistema assume come obiettivo la definizione di un programma di interventi qualificati che, in base alle esigenze funzionali, sociali e formali, realizzi delle nuove opere il cui assetto morfologico e le destinazioni funzionali risultino inserite in modo armonico nell'ambiente circostante.

4.5.f SISTEMA DELL'USO-RECUPERO DEI MATERIALI E DELLA DEMOLIZIONE

Il sistema assume i seguenti obiettivi:

Operare all'interno degli isolati con interventi di bonifica (eliminazione di intasamenti e superfetazioni) e, ove necessario, di ricomposizione urbana in un quadro di coerenza rispetto alla loro attuale strutturazione ed ai processi evolutivi e di sviluppo che hanno determinato le attuali relazioni formali tra gli elementi costitutivi dell'ambiente urbano;

- Individuare gli edifici che determinano una frattura ambientale insanabile nel tessuto urbano che possono essere riconfigurati, demoliti e ricostruiti anche con cambio di destinazione d'uso.

4.6 ASSETTO FUNZIONALE

Sono riportate di seguito le scelte in ordine alle funzioni ed alle destinazioni d'uso del patrimonio immobiliare e dell'immediato intorno.

4.6.a Residenza

La funzione abitativa è ammessa come destinazione principale e privilegiata in tutto l'edificato storico residenziale (tessuto continuo di stratificazione storica), tessuto d'impianto (quartiere umbertino), tessuto di ristrutturazione urbanistica (corso Italia), edifici gentilizi, edifici di ricucitura o di ricostruzione.

L'obiettivo è quello di realizzare, attraverso tutte le operazioni di recupero che lo caratterizzano, standard di abitabilità ottimali che consentano al Centro Storico di recuperare gran parte della vivibilità e residenzialità perduta nello scorso trentennio. Dovranno essere progressivamente eliminati tutti i fattori che determinano condizioni igieniche incompatibili con le esigenze abitative e allo stesso tempo consentiti, ove possibile, interventi finalizzati ad ampliare le dimensioni degli alloggi minimi, al fine di favorire il ritorno delle famiglie. Il C. S. non dovrà rappresentare un'offerta residenziale specializzata e circoscritta solo ai turisti, studenti, giovani coppie, anziani e "single", ma dovrà riconquistare un importante ruolo propulsivo per il recupero di quote importanti di residenzialità.

Il sistema residenziale dovrà dunque essere integrato fra abitazioni ed attività di servizio, commerciali al dettaglio (negozi), laboratori e botteghe artigianali, uffici privati e studi professionali, comunità residenziali ed assistenziali.

L'insieme di questi ingredienti è ciò che determina le condizioni per recuperare la complessità urbana.

Occorre, però, ricordare che il problema più drammatico della città antica è costituito dalla perdita di residenzialità, infatti, **più che una città vissuta si tratta oggi, di una città usata.**

Le possibilità di recupero quindi si fondano innanzitutto sulla capacità del nuovo strumento urbanistico di dettaglio di operare, insieme ad una adeguata "governance" (cioè un più ridotto ruolo dell'Ente pubblico, in quanto unico attore competente sulle questioni dello sviluppo), una riduzione degli atteggiamenti autoritativi a favore di quelli concertativi, negoziali, contrattuali. Occorre quindi creare le condizioni affinché tutte queste funzioni coesistano e trovino allocazioni proprie nel rispetto dei luoghi e che siano compatibili con i caratteri della città storica.

Alberghi, pensioni, "bed and breakfast", "pub", trattorie, etc., rappresentano ingredienti importantissimi per innescare meccanismi di rivitalizzazione, ma se ne può consentire un libero sviluppo, purché questo avvenga all'interno delle compatibilità dovute alle normative di settore, alla qualità urbana, alle tipologie edilizie degli immobili interessati agli interventi e nel rispetto dei residenti.

Il C.S., d'altro canto, già soffre dell'eccessiva e disordinata concentrazione di attività per il tempo libero (pizzerie, pub, bar, ristoranti e negozi tipici) soprattutto in alcune zone, dove si fa già sentire l'insofferenza da parte dei residenti.

4.6.b Volumi rigenerati

Per degrado antropico s'intende qualsiasi forma di alterazione e/o di modificazione dello stato di conservazione di un bene culturale e/o del contesto in cui esso è inserito quando questa azione è indotta dall'uso improprio.

Si è provveduto prioritariamente all'indagine territoriale secondo i vari elementi necessari ad una adeguata individuazione delle aree da tutelare e valorizzare (rif. art. 4 commi 2 e 3 LRS n. 13/15) parti del centro storico che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale definite "Aree di tutela e valorizzazione" ATV.

Per le aree in questione sono state prodotte delle "**schede norma**" che riportano:

- Veduta aerea google maps;
- l'aerofotogrammetria dello stato di fatto, con la perimetrazione dell'area sensibile esaminata;
- l'ipotesi progettuale;
- le prescrizioni normative per singola particella catastale.

Per ottenere un elevato livello di progettazione esecutiva si sono messe in risalto i seguenti aspetti: carattere e particolarità, definizione e determinazione spaziale, collegamenti, leggibilità, accoglienza, accessibilità, salubrità e sicurezza, ed analizzate le specifiche condizioni di *degrado antropico* del contesto di intervento.

Si prevedono:

A) *VOLUMI DA RIPROPORRE:*

Volumi edilizi storicamente documentati non più esistenti, ma riproposti e progettati in chiave "attuale";

A) *RIPRISTINO TIPOLOGICO*

Volumi esistenti di edifici che hanno perso le caratteristiche di edilizia storica causa parti di interventi di "recupero" errati.

A) *DEMOLIZIONI:*

Volumi non appartenenti all'impianto originale;

Volumi abusivi;

Volumi ingiustificabili con il contesto urbano.

N.B. Lo studio di dettaglio attraverso le Aree di Tutela e Valorizzazione e le criticità puntuali, prevede la rigenerazione di circa mc. 45.000 di volume, che è da considerarsi rigenerato in quanto non si ha alcun consumo di suolo, si completa il non finito e si costruisce sulle aree di giacitura di preesistenti edifici.

CAP. 5

SOSTENIBILITÀ EDILIZIA

Lo studio di dettaglio 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 dei manufatti esistenti della loro manutenzione, restauro, ristrutturazione e/o del completamento nonché eliminazione delle barriere architettoniche, benessere ambientale, risparmio energetico, raccolta dei rifiuti etc.

5.1 SOSTENIBILITÀ EDILIZIA

Aggiornamento, integrazione, semplificazione e razionalizzazione sono aspetti fondamentali per definire un corpo organico di requisiti tecnici in materia di sostenibilità edilizia al fine di fornire elementi di regolazione unitari al processo decisionale che siano in grado di garantire un approccio integrale alla sostenibilità.

Obiettivi perseguiti ed alcune possibilità

a titolo esemplificativo si riportano a seguire alcuni requisiti che possono comprendere, aggiornare ed integrare gli attuali testi dei requisiti già in vigore.

Sistema di valutazione degli aspetti della sostenibilità. Ideare e programmare un sistema di valutazione degli aspetti della sostenibilità o individuare fra quelli esistenti in ambito europeo e nazionale al fine di incentivare determinate politiche (risparmio risorse idriche, energetiche, recupero/riciclo dei materiali) o per l'ammissibilità ai bandi pubblici che richiedono una maggiore qualità edilizia.

Certificazione ambientale (di sostenibilità)

Associare alla valutazione degli aspetti di sostenibilità un sistema di certificazione ambientale in coerenza ed a supporto di quello energetico, attualmente, in vigore

REQUISITI TECNICI A SCALA EDILIZIA
Igiene, salute e benessere ambientale Dir. 89/106 CEE
Protezione dal rumore Dir. 89/106 CEE
Risparmio energetico Dir. 89/106 CEE ; Dir. 2002/91 CEE ; Dir. 2006/32 CEE

Fruibilità e qualità dello spazio abitato Dir.89/106 CEE
Risorse idriche
Consumo dei materiali
Gestione dei rifiuti solidi

Per ogni requisito è stato indicato il significato già conosciuto dagli utenti, si rinvia alle M.A., articolo 25; tenendo conto che sono stati individuati:

- le esigenze da soddisfare,
- il campo di applicazione che definisce la destinazione d'uso e la normativa di settore
- i livelli di prestazione in riferimento alla normativa vigente.

Si reputa indispensabile dotarsi di metodi di verifica, distinti in fase progettuale e a lavori ultimati.

I metodi di verifica servono al Comune per esercitare una parte dei controlli, per assicurare l'uniformità delle attività tecnico amministrative ed il trattamento omogeneo dei cittadini.

5.2 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Lo studio di dettaglio si occupa anche delle problematiche inerenti il superamento delle barriere architettoniche e di accessibilità ai luoghi ed indica le relative prescrizioni in applicazione delle normative di riferimento in vigore che regolano la materia e cioè:

- ☐ Legge 13/89;
- ☐ D.M.236/89;
- ☐ Legge 104/92;
- ☐ DPR 503/1996;
- ☐ DPR 380/2001 (Artt. 77-81)

La normativa

La legge n. 118/71 all'art. 3 prescrive che "Nell'elaborazione degli strumenti urbanistici le aree destinate a servizi pubblici sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e di spazi privi di barriere architettoniche".

La L. 104/92, con l'art. 24 riguardante tutti gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, 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".

Risultano pertanto incluse, per tali unità immobiliari, anche le opere interne secondo le modalità di cui alla legge n. 662/96, comma 60.

Sempre all'art. 24, al comma 11, la L. 104/92 più specificatamente prescrive che i Comuni adeguino i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui all'art. 27 della citata legge n. 118 del 1971 (ed al relativo regolamento approvato con il DPR 503/96), nonché alla legge n. 13 del 1989 (e relativo D.M. n. 236/89), entro centottanta giorni dalla data in vigore della stessa. "Scaduto tale termine, le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia".

Il DPR n. 503/96, Regolamento recante norme di attuazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici, riporta (art. 21) "In particolare, gli strumenti urbanistici attuativi devono anche contenere la "dichiarazione di conformità del progettista" riferita a specifici elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il rispetto delle prescrizioni"(art. 20 del Decreto).

Lo stesso articolo 21 al comma 2 attribuisce all'organo dell'Amministrazione Pubblica cui è demandata l'approvazione dello strumento urbanistico, l'accertamento di conformità alle prescrizioni tecniche relative all'accessibilità ed al superamento delle barriere architettoniche.

La Progettazione

Intervenire su un edificio storico diventa quindi particolarmente impegnativo e presuppone che il progettista sia anche aggiornato circa le metodologie e le tecnologie moderne, che sappia correlare le diverse normative attualmente in vigore in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, di salvaguardia del valore storico-artistico dell'immobile e di sicurezza e abbia ben presente la destinazione d'uso.

Il progettista dovrà pensare, a titolo di esempio, ai percorsi possibili nell'ottica del superamento delle distanze o dei diversi livelli, ovvero per l'uso dei locali, l'accesso al bene, per l'interazione con altre problematiche progettuali quali l'impiantistica e la sicurezza sia dell'edificio che delle persone che lo frequenteranno.

Si va quindi dalla necessità di superare modesti dislivelli risolvibili con brevi piani inclinati di opportuna pendenza a quella di superare forti salti di quota utilizzando, a seconda dei casi, mezzi e veicoli appropriati ovvero attrezzature meccanizzate quali funicolari, teleferiche, ascensori inclinati, ascensori da cantiere, piattaforme elevatrici, ecc.

Possono inoltre trovare 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 a norma di legge) ed il *miglioramento* (in funzione di una "migliore" accessibilità). Entrambi si applicano quindi per via di aggiunta e non di sottrazione, si da non perdere neppure un frammento di 'materia' antica. Un nuovo ascensore può essere collocato, senza danno, in adiacenza alle strutture antiche, un altro passa per il varco creatosi in seguito al crollo di un'antica volta, un altro ancora, per un modesto dislivello da superare, presentandosi magari come un innovativo mini ascensore o una piattaforma elevatrice senza necessità di cabina. Si può ricorrere diversamente a rampe rimovibili, percorsi guidati e riconoscibili al tatto sotto i piedi; dunque utili per tutti anche se in special modo per ipovedenti e non vedenti. Ogni accorgimento è predisposto e risolto con una continua e a volte faticosa ricerca architettonica e tecnologica, che dovrà rispondere ad una più generale logica di progetto.

Le Barriere Architettoniche nella Città antica

Tema, se possibile più complesso, è quello dell'adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche degli immobili esistenti nei centri storici e sottoposti a regime di Vincolo ai sensi del D. L.vo 42/2004.

Le limitazioni operative imposte da dette norme debbono essere compatibili evidentemente con l'obbligo, fissato dalla legge n. 118 del 1971, di considerare fruibili tutti gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, ancorché essi abbiano valore storico (art 27 della stessa legge).

Gli immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/2004

Il D.p.r. n. 503/96 all'art. 19, comma 3, norma la deroga a quanto suddetto precisando che, in presenza di valori monumentali, "... nel caso in cui le opere di adeguamento costituiscono pregiudizio per valori storici ed estetici del bene tutelato; in tal caso il soddisfacimento del requisito di accessibilità è realizzato attraverso opere provvisorie ovvero, in subordine, con attrezzature d'ausilio e apparecchiature mobili non stabilmente ancorate alle strutture edilizie.

La mancata applicazione delle presenti norme deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio".

Gli immobili vincolati ai sensi dell'art 10 del D. Lvo 42/2004

Nell'art. 5 della legge n. 13/89 "si prescrive per gli immobili di maggiore importanza storica vincolati ai sensi della legge n. 1089/39, che la Soprintendenza si esprima sulla richiesta dei lavori entro 120 giorni anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni".

Trascorso tale termine, anche in questo caso, la richiesta si considera accolta.

La legge n. 104/92

Anche la legge n. 104/92, all'art. 24, precisa nel merito che qualora non possano essere realizzate "opere definitive" finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche, in

quanto l'intervento costituisce "serio pregiudizio del bene tutelato", le soluzioni progettuali possono prendere in considerazione l'esecuzione di "opere provvisorie".

Inoltre viene anche chiarito che non sono consentiti "cambi di destinazione d'uso finalizzati ad attività pubbliche o aperte al pubblico" se non sia possibile verificare e realizzare la fruibilità degli spazi interessati.

In altre parole 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.).

CAP.6

PREMIALITA' 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

Allegato 1

FRONTI DI PREGIO STORICO PER I QUALI E' PRESCRITTA LA CONSERVAZIONE DEGLI ALLESTIMENTI E/O DELLA DESTINAZIONE D'USO							
ATTIVITÀ ED UBICAZIONE	TIPOLOGIA STORICA			TIPICITÀ E PECULIARITÀ STORICO-ARTISTICHE			
	NEGOZIO	LOCALE	BOTTEGA	UBICAZ.	FRONTE	VETRINE	ANZIANITÀ
Platimiro Fiorenza, corallaro-orafo Via Giuseppe Osorio Alarçon n. 36	X		X	X		X	X
Colomba Gioielli Piazzetta Notai n.	X			X	X	X	X
'a muntisa, frutta ed ortaggi Via G. Garibaldi n. 122	X			X		X	X
Macelleria Auci Via Giudecca n. 22	X			X			X
La bottega del colore (ferramenta) Corso Vittorio Emanuele n.	X			X			X
Libreria "Ciccio Avila" Corso Vittorio Emanuele n. 56	X			X		X	X
Libreria del corso Corso Vittorio Emanuele n. 61	X			X	X	X	X
Il pozzo di Giacobbe "arte sacra" Corso Vittorio Emanuele n. 50	X			X	X	X	X
Antica pasticceria fra.Ili Renda Via Giudecca n. 68		X	X	X	X	X	X
Cantina siciliana – trattoria via Giudecca n. 58		X		X	X	X	X
Antica Pasticceria Colicchia "1885" Via delle Arti n. 6		X	X	X	X	X	X
Panificio Cristofanelli Via Gen. , Giglio n. 7			X	X	X	X	X
Osteria La bettolaccia via Gen. Enrico Fardella 25		X		X	X	X	X
Pizzeria Calvino "1946" Via Nunzio Nasi n.71		X		X			X
Ceramiche Perrone Corso vittorio Emanuele n. 102			X	X		X	X