

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
PREFETTO  
Dott.ssa Antonella De Miro

# VARIANTE GENERALE PER IL CENTRO STORICO Z.T.O. A3 DEL PRG VIGENTE



## *Normativa Tecnica di Attuazione*



VARIANTE ADOTTATA CON LA DELIBERA COMMISSARIALE  
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N° 28 DEL 11/06/2008

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE  
ING. GAETANO COLLURA

**Progettista:** Dott.ssa MARINA MARINO  
*[Signature]*

**Consulenti:** Arch. FLORIANA MARINO  
Arch. GABRIELLA MUSARRA

**Collaboratori:**  
Arch. Patrizia Arena, Ing. Giorgio De Fortis,  
Ing. Francesco Ippolito

COMUNE DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO  
UFFICIO TECNICO

La Commissione Comunale di Edilizia  
nella seduta del 9 GIU. 2008 ha espresso  
il parere favorevole per l'approvazione e  
alle seguenti condizioni

*Verbale*  
Castellammare del Golfo

COMUNE DI  
CASTELLAMMARE DEL GOLFO  
UFFICIO TECNICO  
Il responsabile del III settore  
(Ing. Gaetano Collura)

MAG. 2008

**VARIANTE GENERALE  
PER IL CENTRO STORICO  
Z.T.O. A3**

**Norme tecniche di attuazione**

Maggio 2008

## indice

<b>Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	4
Art. 2 – Ambito di applicazione della Variante Generale per il Centro Storico Z.T.O.A3 .....	4
Art. 3 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici .....	5
Art. 4 - Ambito di intervento .....	5
Art. 5 – Isolato .....	5
Art. 6 - Unità edilizia .....	5
Art. 7 - Elemento .....	6
<b>Titolo II – DESTINAZIONI D'USO</b> .....	7
Art. 8 - Rispetto dello strumento urbanistico generale .....	7
Art. 9 - Destinazioni di zona .....	7
Art. 10 – Recupero abitativo dei sottotetti .....	8
Art. 11 - Servizi da standards di quartiere .....	9
<b>Titolo III - ATTUAZIONE DEL PIANO</b> .....	10
Art. 12 – Modalità di intervento .....	10
Art. 13 - Categorie di intervento .....	10
Art. 14 - Manutenzione ordinaria .....	10
Art. 15 - Manutenzione straordinaria .....	11
Art. 16 – Altre opere soggette ad autorizzazione .....	12
Art. 17 - Restauro e risanamento conservativo .....	12
Art. 18 - Ristrutturazione edilizia .....	13
Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica - Aree sottoposte a Piani Esecutivi di Recupero .....	15
Art. 20 - Ristrutturazione urbanistica - Aree sottoposte a Piani Esecutivi di Recupero Ambientale .....	16
Art. 21 - Opere interne .....	17
<b>Titolo IV - LINEE GUIDA PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI</b> .....	18
Art. 22 – Riferimento al Regolamento Edilizio ed agli strumenti sovraordinati .....	18
Art. 23 - Integrazione alle categorie di intervento .....	18
Art. 24 - Paramenti esterni .....	18
Art. 25 - Interni .....	19
Art. 26 - Coperture .....	20
Art. 27 - Adeguamento delle strutture al rischio sismico .....	20
Art. 28 - Basamenti .....	20
Art. 29 - Cantonali, lesene .....	20
Art. 30 - Porte d'ingresso, portoni e manomissioni .....	21
Art. 31 – Accessi .....	21
Art. 32 - Finestre .....	22
Art. 33 - Balconi, mensole e ringhiere .....	22

COMUNE DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO  
VARIANTE GENERALE DEL PRG PER IL CENTRO STORICO  
Z.T.O.A3  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

Art. 34 – Infissi ai piani terra.....	22
Art. 35 - Murature, intonaci e colori.....	22
Art. 36 - Soprelevazioni e manomissioni.....	23
Art. 37 - Manomissioni, ruderi e ricostruzioni .....	23
Art. 38 - Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere .....	23
Art. 39 – Pubblica illuminazione .....	23
Art. 40 - Insegne dei negozi.....	24
Art. 41 - Oggetti ed elementi di arredo urbano.....	24
Art. 42 - Altezza dei locali e piani interrati e seminterrati .....	24
<b>Titolo V - NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI.....</b>	<b>25</b>
Art. 43 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione ed autorizzazione .....	25
Art. 44 – Pareri.....	26
Art. 45 – Disposizioni in caso di crolli .....	26
Art. 46 - Riferimenti legislativi.....	26
<b>Titolo VI – NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI.....</b>	<b>27</b>
Art. 47 – Norme generali di riferimento .....	27
Art. 48 – Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico.....	27
Art. 49 – Dotazione di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali.....	28
Art. 50 – Limitazioni per gli esercizi commerciali.....	28
Art. 51 – Insegne e vetrine.....	28

## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Sono elementi costitutivi della Variante Generale per il Centro Storico Z.T.O. A3 del Comune di Castellammare del Golfo i seguenti elaborati:

- 1) **Relazione illustrativa**
- 2) **Tav. 1** Inquadramento territoriale *scala 1:100.000*
- 3) **Tav. 2** Stato di fatto - PRG vigente *scala 1:2.000*
- 4) **Tav. 3** Rilievo Aerofotogrammetrico - Planimetria Catastale *scala 1:1.000*
- 5) **Tav. 4** Stato di fatto - Planimetria con individuazione delle Unità Edilizie *scala 1:1.000*
- 6) **Tav. 5** Stato di fatto - Edifici monumentali, attrezzature e vincoli *scala 1:1.000*
- 7) **Tav. 6** Stato di fatto - Consistenza edilizia *scala 1:1.000*
- 8) **Tav. 7** Stato di fatto - Tipologia edilizia *scala 1:1.000*
- 9) **Tav. 8** Stato di fatto - Stato d'uso *scala 1:1.000*
- 10) **Tav. 9** Stato di fatto - Tipologia strutturale *scala 1:1.000*
- 11) **Tav.10** Stato di fatto - Stato d'uso piani terra *scala 1:1.000*
- 12) **Tav.11** Stato di fatto - Consistenza fisica *scala 1:1.000*
- 13) **Tav.12a** Stato di fatto - Profili regolatori *scala 1:500*
- 14) **Tav.12b** Stato di fatto - Profili regolatori *scala 1:500*
- 15) **Tav.13a** Progetto - Profili regolatori *scala 1:500*
- 16) **Tav.13b** Progetto - Profili regolatori *scala 1:500*
- 17) **Tav.14** Progetto - Profili regolatori *scala 1:500*
- 18) **Tav.15** Progetto - Categorie di intervento *scala 1:1.000*
- 19) **Tav.16** Progetto - Ambiti di valorizzazione commerciale *scala 1:2.000*
- 20) **Norme Tecniche di Attuazione**

E' allegato alla presente Variante Generale il:

**Regesto delle unità edilizie, Z.T.O. A3**

- Volume 1 Isolati 1-40
- Volume 2 Isolati 41-80
- Volume 3 Isolati 81-100
- Volume 4 Isolati 101-150
- Volume 5 Isolati 151-180
- Volume 6 Isolati 181-207

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata.

Nell'ambito delle attività di attuazione della presente Variante, le Tavole 13a, 13b, 14 e 15 sono da considerarsi prescrittive.

### **Art. 2 – Ambito di applicazione della Variante Generale per il Centro Storico Z.T.O.A3**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nella Z.T.O. A3 individuata e perimetrata nel PRG vigente.

La Variante Generale per il Centro Storico Z.T.O. A3 e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, operano in conformità alla L. 457/1978 e s.m.i., alla L.r. n. 71/78 e alla

Circolare D.R.U. 3/2000 prot.4159 dell'11/07/2000, nonché al rispetto della vigente legislazione urbanistica sia statale che regionale.

### **Art. 3 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici**

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività edilizia pubblica e privata nelle suddette aree. In ogni costruzione, l'intervento sul preesistente, anche se frutto dell'iniziativa privata, costituisce una modifica dell'ambiente di interesse collettivo che supera per durata e rapporto con la collettività l'ambito delle decisioni personali, del proprietario e del progettista.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sugli interventi si esercita mediante gli elaborati grafici della Variante Generale per il Centro Storico Z.T.O. A3 (di seguito indicata anche con la dizione: «la Variante») e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, attraverso l'esame delle richieste di concessione o autorizzazione nei casi previsti all'art. 48 della L. 457/78, ed all'art. 42 della L.r. 71/78 e sue s.m.i., in armonia con i principi della partecipazione e del decentramento amministrativo al fine di garantire la validità, funzionale e sociale, dei servizi e delle costruzioni.

Pertanto la Variante ha la finalità della salvaguardia dei valori storici urbanistici, architettonici, ambientali e paesaggistici, del risanamento e del recupero edilizio, della regolamentazione delle attività edilizie, della definizione dei servizi necessari e compatibili, nell'ambito della rivalutazione e valorizzazione economica e sociale delle aree del centro storico.

### **Art. 4 - Ambito di intervento**

Si definisce «Ambito di intervento» una porzione di territorio dove è necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche ed architettoniche o socio economiche.

L'ambito di intervento è in genere regolato attraverso proposte di progetto che definiscono per superficie coperta, volumetrie, caratteri generali e tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza, il modo d'uso del suolo urbano.

### **Art. 5 - Isolato**

Si definisce «isolato» una porzione di edificato perimetrata da spazi pubblici, siano anch'essi strade urbane.

### **Art. 6 - Unità edilizia**

S'intende per «unità edilizia» l'immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se con modifiche o superfetazioni, che presenta pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può anche contenere più unità immobiliari. L'unità edilizia è definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

- a. Unità di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni).
- b. Unità di volume (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica).

- c. Unità di servizio (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

**Art. 7 - Elemento**

Si intende per «elemento» ogni corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche, statiche ed abitative di un edificio. Costituiscono elementi di un edificio: i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani ecc. .

## **Titolo II – DESTINAZIONI D'USO**

### **Art. 8 - Rispetto dello strumento urbanistico generale**

Ai sensi della legislazione vigente ed in conformità allo strumento urbanistico generale, il territorio oggetto della presente Variante è individuato come Zona territoriale omogenea (Z.T.O.) «A3», ivi compresi i servizi e le attrezzature la cui programmazione e realizzazione è regolamentata dal P.R.G. vigente.

L'edificazione è volta al recupero dell'edilizia esistente e al miglioramento dell'abitabilità con le modalità e le integrazioni definite dalle planimetrie della Variante, dai profili normatori e dalle presenti norme.

### **Art. 9 - Destinazioni di zona**

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio e di media grandezza (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali di nuovo insediamento secondo quanto previsto dalle norme per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non nocive e moleste, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:

- tutte le attività esistenti con le superfici esistenti;
- attività commerciali di vendita con superficie non superiore a mq. 300, incrementabili di quella destinata ad esposizione e deposito;
- uffici pubblici e servizi pubblici, con superficie non superiore a mq. 300;
- uffici e servizi privati con superficie non superiore a mq. 300;
- studi professionali, con superficie non superiore a mq. 300;
- alberghi e ricezione turistica, con numero di posti letto non superiore ad 80;
- bed and breakfast e attività assimilabili, delle dimensioni previste dalla normativa vigente;
- botteghe artigianali per attività non nocive e/o moleste, con superficie non superiore a mq. 300;
- servizi privati (scuole, case di cura, palestre, ecc.), con superficie non superiore a mq. 500;
- attività culturali ed associative private (musei e locali espositivi, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni, ecc.), con superficie non superiore a mq. 500;
- attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale concerto), con superficie necessaria ad un massimo di 500 spettatori;
- eventuali accorpamenti di superfici per ottenere la medesima destinazione d'uso, non potranno eccedere i limiti di superficie sopra riportati.

Sono ammessi gli accorpamenti e gli ampliamenti tra edifici non appartenenti alla medesima Zona Territoriale Omogenea, purché per ciascuna porzione vengano rispettati i parametri e le prescrizioni di zona.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per

miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo.

**Art. 10 – Recupero abitativo dei sottotetti**

In accoglimento di quanto previsto dalla L.r. 4/2003, è possibile il recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori secondo le prescrizioni di seguito riportate.

- 1) Gli interventi tendenti al recupero volumetrico a solo scopo abitativo dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori sono consentiti negli edifici regolarmente realizzati secondo le prescrizioni di cui all'art. 18 comma 1° della L.r. 4/2003, ed eventuali successive modifiche e integrazioni.
- 2) Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze i locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi

- 3) Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati è consentito per i volumi già esistenti e regolarmente assentiti (intendendo con ciò che gli stessi risultino assentiti con concessione edilizia rilasciata in via ordinaria o acquisita tacitamente ai sensi dell'art.2, comma 5, L.r. 17/94) e non già in sanatoria (per la realizzazione dei quali deve essere acquisito il Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.), attraverso interventi edilizi consistenti nella sostituzione dei solai esistenti, con esclusione di quelli con intradosso a volta e mantenendo le quote di calpestio originarie, nonché con la previsione di aperture di finestre a filo di falda, di superficie totale non superiore al 4% della superficie totale del tetto, misurata in proiezione orizzontale, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione, senza apportare alcuna modificazione alle altezze di colmo o alle linee di pendenza delle falde. Le singole finestre non potranno avere, in ogni caso, superficie vetrata superiore a mq. 2,00. Tali interventi di recupero abitativo devono rispettare tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti ad eccezione delle altezze che, in deroga alle norme sopra richiamate, devono assicurare per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri due e per le pertinenze, i locali accessori ed i seminterrati un'altezza minima non inferiore a m.2,40. Inoltre, tali spazi devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia e alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Per gli immobili vincolati ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004, in quanto sottoposti a specifica tutela, non risultano applicabili le seguenti norme. È fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal Decreto legislativo n. 42/2004.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,00, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi i metri 1,50 per la superficie relativa.

DEI 09/06/08  
VEDI VERBALE C.C.E.

**Art. 11 - Servizi da standards di quartiere**

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive di quartiere già previste dal P.R.G. vigente di cui la Variante costituisce strumento generale attuativo, ai sensi della Circolare ARTA n.3/2000. Le suddette aree sono suddivise nelle seguenti categorie, con riferimento al Decreto Interministeriale 1444 del 2/4/1968:

- aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo
- aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitari, amministrative, per pubblici servizi
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport
- aree per parcheggi

Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

È sempre possibile l'acquisizione di aree o immobili da parte della P.A. al fine di incrementare la dotazione di superfici e di spazi destinati a servizi di pubblica utilità. Gli interventi di recupero e di adeguamento funzionale devono comunque essere rivolti al rispetto delle qualità ambientali e architettoniche e devono essere compatibili con le tipologie edilizie esistenti. I progetti sono soggetti al parere preventivo della Sovrintendenza BB.CC.AA.

### **Titolo III - ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **Art. 12 – Modalità di intervento**

Per ogni unità edilizia ricadente nel perimetro della Z.T.O. A3 viene individuata una categoria di intervento, disciplinata dagli articoli contenuti nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e le opere interne possono sempre essere eseguiti in qualsiasi unità immobiliare, con le procedure individuate dalle norme vigenti;
- 2) i restanti interventi possono eseguirsi, a seguito di concessione/autorizzazione, esclusivamente nel rispetto delle categorie d'intervento stabilite per ciascuna unità edilizia ed indicate nella Tav. 15 della presente Variante Generale;
- 3) è data facoltà ai proprietari di proporre per la propria unità edilizia categorie di intervento diverse da quelle prescritte dalla Variante qualora dimostrino, attraverso adeguata documentazione l'inapplicabilità della categoria di intervento prescritta. In questo caso il progetto è approvato, dietro parere tecnico favorevole, dal Consiglio Comunale, senza comunque che ciò costituisca introduzione di variante urbanistica alle previsioni del presente strumento attuativo.

#### **Art. 13 - Categorie di intervento**

In applicazione alle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- altre opere soggette ad autorizzazione
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia:
  - ristrutturazione edilizia con recupero dei caratteri morfologici originari
  - ristrutturazione edilizia con ridefinizione dei caratteri morfologici e riduzione volumetrica
  - ristrutturazione edilizia con completamenti volumetrici
  - ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione e ricostruzione
- ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani Esecutivi di Recupero
- ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani Esecutivi di Recupero Ambientale
- opere interne

#### **Art. 14 - Manutenzione ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39 e della L. 1497/39 e nel rispetto dell'art. 20, lettera a) della L.r. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti ed infissi interni;

- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.

Le opere di manutenzione sono da realizzarsi nel pieno rispetto dei materiali, dei caratteri e delle coloriture preesistenti.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, che è sempre possibile attuare per tutti gli immobili del centro storico, avviene sotto la personale responsabilità del committente ed è subordinata a comunicazione agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, contenente la descrizione dei lavori. La comunicazione è richiesta tenendo conto della particolare pregevolezza dei siti e dell'ambiente urbano oggetto della Variante.

Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo IV.

#### **Art. 15 - Manutenzione straordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39 e della L.1497/39 e nel rispetto dell'art. 20, lettera b) della L.r. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento totale degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore e, più in generale, la tipologia esistente;
- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale fatiscente nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- parziali interventi di consolidamento, sostituzione e risanamento delle strutture orizzontali (travi, solai,...), senza che ciò comporti significative variazioni delle quote superiori ed inferiori delle stesse strutture;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- le modifiche dell'assetto distributivo interno, purché esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio;
- i lavori di controsoffittatura dei locali;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere, purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;

DELL'09/06/09  
YFD, VERBALE C.C.E.

DEI VERBALE  
DEL 08/06/08  
P.C.E.B.

- la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
- la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi, sia esterno che interno.

Gli interventi che riguardano le parti esterne degli edifici devono essere realizzati adottando materiali e tinteggiature congruenti con l'ambiente storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e prevedendo la rimozione di eventuali elementi architettonici incongrui, aggiunti al manufatto originario.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, che è sempre possibile attuare per tutti gli immobili del centro storico, sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Per quanto attiene alle caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo IV.

#### **Art. 16 – Altre opere soggette ad autorizzazione**

Oltre che per le opere di manutenzione straordinaria, è prescritta l'autorizzazione per le seguenti opere:

- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato che comunque devono, ai sensi del regolamento edilizio vigente, essere collocate esclusivamente nel contesto dei vani porta di accesso ai negozi o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta. Le stesse non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio.
- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- le opere necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti, alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Per le suddette opere, per le particolari caratteristiche dei luoghi, la richiesta di autorizzazione deve essere accompagnata da una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi e da elaborati grafici che descrivano l'esecuzione del progetto anche nei materiali che si intende utilizzare.

#### **Art. 17 - Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20, lettera c) della L.r. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- 1) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
  - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le

- quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
- interventi di restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni;
- 2) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
  - 3) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
  - 4) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
  - 5) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
  - 6) il risanamento e il ripristino morfologico dei prospetti anche con l'eventuale ripristino di bucatore originariamente esistenti, opere rivolte al ripristino e alla conservazione dell'organismo edilizio nelle parti e negli elementi architettonici che compongono i prospetti mediante un insieme sistematico di opere e nel rispetto degli elementi formali dell'organismo stesso anche attraverso il restauro e il rifacimento delle parti mancanti (cornici e sopraccigli delle bucatore, cantonali, cornicioni).

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;
- la posizione degli accessi su strada e dei corpi scala;
- le caratteristiche architettoniche, dimensionali e compositive dei fronti e delle relative bucatore;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono altresì consentiti:

- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali;
- l'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio senza alterarne la volumetria e il sistema distributivo originario.

#### **Art. 18 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20, lettera d) della L.r. 71/78, sono quelli rivolti a migliorare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona, nonché l'accorpamento o il frazionamento delle unità immobiliari ed edilizie esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono garantire l'esecuzione di finiture su fronti strada eseguite con caratteristiche formali compatibili con quelle originali di interesse storico e con il valore architettonico ed ambientale della strada, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme. Tali interventi non possono comportare la modifica dell'altezza, della volumetria e della giacitura dell'edificio.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia da realizzarsi con i seguenti criteri:

- interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino e nuova costruzione delle

DE 208/06/09  
VEDI VERBAE P.E. 17

strutture orizzontali e verticali;

è ammessa la realizzazione di soppalchi interni che per essere considerabili praticabili e abitabili, devono avere una superficie massima fino al 25% del locale stesso e altezza minima netta di m. 2,40 sia al di sotto che al di sopra del soppalco;

modifiche alle bucatore delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucatore, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza;

- variazioni, sostituzioni parziali o ricostruzioni dei sistemi distributivi allo scopo di migliorare il funzionamento generale dell'edificio e rendere possibile la connessione di più unità edilizie, nonché l'introduzione di ascensori;
- sono ammessi accorpamenti di unità edilizie adiacenti, con la conseguente ricomposizione architettonica delle fronti, a condizione che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie;
- sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'areazione degli alloggi; in questo caso possono ammettersi limitati aggiustamenti, comunque con escursione minima delle quote interpiano dei solai intermedi di ciascuna unità edilizia, e comunque tale da far corrispondere il livello dei solai delle unità edilizie che si intendono accorpare;
- in ogni caso è da escludere la sostituzione dei balconi costituiti da mensole in ferro o pietra e lastra di marmo o pietra, con solette a sbalzo in cemento armato, nonché la realizzazione di balconi di lunghezza maggiore di 2/5 della larghezza del fronte dell'unità edilizia;
- è consentita l'introduzione, in coperture inclinate preesistenti, di terrazze e logge, purché praticabili, con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25,00. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso ai terrazzi, questi non comportano aumento del volume esistente; è anche ammessa la sostituzione delle strutture di copertura deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali e la conseguente minima variazione dell'originale piano d'imposta (max cm. 50 in basso o in alto). In ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto edilizio;
- sono consentiti interventi di rifacimento delle coperture inclinate esistenti purché la loro pendenza sia comunque contenuta nel 33%. Non è invece consentita la trasformazione di tetti piani esistenti con coperture inclinate, a meno che non venga realizzata mantenendo inalterata, ovvero abbassando, la quota di imposta del solaio esistente su strada e riguardi una superficie non superiore al 75% della copertura;
- gli interventi di ristrutturazione non possono modificare le caratteristiche spaziali e dimensionali degli spazi pubblici esistenti, né possono comportare la privatizzazione degli spazi pubblici di attraversamento;
- è consentita la modifica o la sostituzione integrale degli impianti tecnologici.

Sono altresì ammessi nuovi volumi destinati a locali accessori o di servizio in locali

interrati entro la sagoma della costruzione esistente.

In tutti i casi è fatto obbligo di conservare o riutilizzare nel caso di ripristino, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle, rivestimenti decorativi, ringhiere, mensole e simili, anche se non espressamente indicati negli elaborati di piano.

Gli interventi di ristrutturazione devono essere realizzati senza alterare le relazioni spaziali fondamentali esistenti tra gli edifici interessati ed il relativo intorno ambientale.

Gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada ed alle coperture devono essere realizzati utilizzando materiali e colori legati alla tradizione locale

Le categorie di ristrutturazione edilizia ammesse sono le seguenti:

- **ristrutturazione edilizia con recupero dei caratteri morfologici originali.** Si applica a quelle unità edilizie che ancora presentano caratteri distintivi d'interesse architettonico ambientale, pur se fortemente compromessi per fenomeni di abbandono o per modifiche subite e sono volti al recupero dei caratteri morfologici originali con modalità costruttive coerenti con il contesto del centro storico;
- **ristrutturazione edilizia con ridefinizione dei caratteri morfologici anche con riduzione volumetrica dell'edificio esistente.** Interessa unità edilizie fortemente trasformate e/o di recente costruzione i cui caratteri morfologici generali e le cui volumetrie non sono compatibili con l'impianto urbanistico del centro storico ed è volta alla ridefinizione dei caratteri morfologici coerenti al contesto anche con riduzione volumetrica dell'edificio esistente;
- **ristrutturazione edilizia con completamenti volumetrici dell'edificio esistente.** Interessa unità edilizie trasformate e/o di recente costruzione i cui caratteri morfologici generali risultano indefiniti per la presenza di bucatore e/o aperture nella facciata, tali da comportare uno snaturamento dei caratteri originali e/o consoni al centro storico. Conseguentemente, gli interventi sono comprensivi del completamento dell'edificio esistente attraverso la chiusura e la ricomposizione morfologica dell'aspetto architettonico originario, purché ciò non comporti alcun aumento di piani fuori terra e altezza massima dell'esistente;
- **ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.** Interessa unità edilizie in grave stato di abbandono e prevede anche la demolizione dell'esistente e la ricostruzione con caratteri coerenti all'inserimento dell'edificio in centro storico, nel rispetto dell'altezza media degli edifici contermini.

Per tutto quanto riguarda le caratteristiche degli elementi di finitura, valgono le norme contenute nel Titolo IV.

#### **Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica - Aree sottoposte a Piani Esecutivi di Recupero**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire o integrare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, attraverso la predisposizione di **Piani Esecutivi di Recupero**, di iniziativa pubblica o privata.

La densità fondiaria massima consentita per le nuove edificazioni e nei casi di ristrutturazione edilizia, è di 5mc/mq.

Nelle more della redazione ed approvazione dei Piani Esecutivi di Recupero, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle aree ed immobili sottoposti a ristrutturazione urbanistica entro il perimetro dei **Piani Esecutivi di Recupero**, le categorie di intervento da prevedere ed applicare sono le seguenti:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione senza ricostruzione, ovvero acquisizione al pubblico patrimonio delle aree, anche ai fini dell'apertura di nuove sedi stradali e/o dell'ampliamento di spazi pubblici urbani esistenti;
- ricostruzione di unità edilizia demolita, ovvero attraverso la ricostruzione di edifici da tempo demoliti e/o in aree occupate da ruderi. La superficie coperta della nuova costruzione potrà avere un'altezza massima pari all'altezza media degli edifici circostanti. In assenza di riferimenti certi, l'altezza massima consentita è di ml 10,00 per un massimo di tre elevazioni;
- definizione di nuove unità edilizie, a seguito di eventuale individuazione di lotti liberi, con modifiche dell'impianto viario. La superficie coperta della nuova costruzione potrà avere un'altezza massima pari all'altezza media degli edifici circostanti. In assenza di riferimenti certi, l'altezza massima consentita è di ml 10,00 per un massimo di tre elevazioni.

#### **Art. 20 - Ristrutturazione urbanistica - Aree sottoposte a Piani Esecutivi di Recupero Ambientale**

Nelle aree ad elevata pericolosità idrogeologica e geomorfologia, indicate come "aree a rischio elevato e molto elevato R4" e in conformità al vigente Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, sono consentiti esclusivamente:

- 1) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela e mitigazione del rischio geologico e idrogeologico;
- 2) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro totale demolizione e ricostruzione) così come previsto dall'art. 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della L.r. 71/78 e specificato nelle presenti Norme;
- 3) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume. Sono consentite modificazioni di destinazione d'uso degli edifici esistenti o di porzioni di essi solo attraverso interventi edilizi con le caratteristiche sopra richiamate;

- 4) gli interventi di demolizione senza ricostruzione da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5, L.r. 35/85;
- 5) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento delle barriere architettoniche.

Tali aree sono sottoposte a *Piani Esecutivi di Recupero Ambientale* entro i quali prevedere tutti gli interventi di risanamento ambientale ed edilizio del patrimonio esistente, nonché gli interventi di difesa idraulica per la mitigazione o riduzione del rischio geologico o idrogeologico.

Nelle more della redazione ed approvazione di tali Piani sono consentiti esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio esistente, oltre ad eventuali opere di mitigazione del rischio sulle parti ed infrastrutture di pubblica utilità.

#### **Art. 21 - Opere interne**

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che: non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche alla sagoma della costruzione ed ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Per la loro esecuzione il proprietario, in conformità a quanto stabilito dall'art. 9 della L.r. 37/85 e s.m.i., deve presentare agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico artistico e documentario o in materia di tutela paesaggistica.

## **Titolo IV - LINEE GUIDA PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 22 – Riferimento al Regolamento Edilizio ed agli strumenti sovraordinati**

Nella realizzazione di tutti gli interventi previsti dalla Variante dovrà farsi riferimento, in aggiunta a quanto specificato nel Regolamento Edilizio vigente, alle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti Norme. Dovranno in ogni caso rispettarsi le indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata ed in particolare nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, nello Studio Geologico di PRG finalizzato alla redazione delle Varianti Generali per il Centro Storico Z.T.O. A1, A2 e A3, e nel Piano Paesaggistico di cui al vigente Codice dei Beni Culturali dell'Ambito 1, che risultano comunque recepite nella presente Variante.

### **Art. 23 - Integrazione alle categorie di intervento**

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformi alle norme del presente Titolo IV.

### **Art. 24 - Paramenti esterni**

Gli interventi sui paramenti esterni devono assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);
- l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno tinteggiato, ringhiere in ferro);
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).
- l'esclusione dell'impiego di intonaci plastici, mentre dovrà privilegiarsi l'impiego di intonaci tipici della tradizione locale. Dovranno essere salvaguardate eventuali modanature realizzate con lo stesso impasto dell'intonaco originario o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore;
- la conservazione dei paramenti murari esterni in pietra a faccia vista, ove originali, con la sostituzione di conci mancanti;
- l'eliminazione dei volumi chiusi aggettanti che alterano il prospetto (lastrine su balconi e simili);
- la rifinitura degli stipiti delle aperture, quando non siano in pietra squadrata, con intonaco, evitando l'impiego di rivestimenti in marmo;
- il mantenimento di balconi di tipo tradizionale con mensole in ferro o in pietra,

ovvero la realizzazione di nuovi balconi aventi le stesse caratteristiche, sporgenti non più di cm 100 e larghi al massimo quanto le aperture più cm 70 per lato. Quando si tratti di costruzioni di recente realizzazione, l'eventuale struttura in c.a. dovrà essere riportata ad uno spessore massimo di cm 10 all'estremità, nel rispetto delle misure sopra specificate. Le balconate uniche esistenti, andranno riconfigurate in più unità, secondo le indicazioni sopradette;

- l'impiego di ringhiere in ferro o in ghisa, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali;
- l'impiego di serramenti in legno di disegno tradizionale e colore naturale, verde o marrone, con scuri interni e/o persiane;
- l'impiego di sistemi di allontanamento delle acque meteoriche di tipo tradizionale costituiti da semplici canalate in coppi siciliani disposte obliquamente ovvero da semplici pluviali in cotto anche smaltato, aggettanti per non più di cm.80; sono ammessi anche i pluviali verticali di laterizio o rame;
- l'eliminazione degli scarichi delle acque nere posti esternamente;
- il posizionamento interno delle canne fumarie;
- il posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici;
- la collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dalla strada;
- la collocazione dei ventilatori dei condizionatori in posizione non visibile dalla strada;
- il mantenimento o la realizzazione di cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm. 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.

#### **Art. 25 - Interni**

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il mantenimento delle volte reali;
- il mantenimento anche attraverso restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
- il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
- il mantenimento, per quanto è possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
- il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
- il mantenimento anche attraverso restauro o rifacimento degli acciottolati, o selciati o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane e false volte, che non presentano valori formali, al fine di un adeguamento dell'abitabilità degli edifici non soggetti a restauro. Tali interventi devono essere comunque compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari esterni.

I nuovi interventi anche di rifacimento delle recenti manomissioni e modifiche, debbono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici.

#### **Art. 26 - Coperture**

Gli interventi devono tendere:

- ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di dislivello delle acque;
- a sistemazione, per il manto di copertura delle falde, di tegole a coppi, preferibilmente di tipo siciliano.

#### **Art. 27 - Adeguamento delle strutture al rischio sismico**

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con D.M. 3-3-75 in attuazione della legge n. 64/1974 e s.m.i.. Ai fini dell'adeguamento sismico è necessaria preventivamente un'indagine specifica, anche condotta per aree campione, sul rischio sismico e sulla resistenza delle opere murarie esistenti ad eventuale onda sismica.

#### **Art. 28 - Basamenti**

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio. L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili.

Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria, consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale. Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per impedire l'imbibimento dei giunti della muratura. Vanno eliminati tutti i rivestimenti o intonaci che coprissero basamenti originari modanati in mattoni o pietre, ricostituendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario.

I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario in armonia con eventuale presenza di accessi attraverso gradini/scale. Sono consentite fasce di coloritura di intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto, in edifici privi di basamento murario. Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

#### **Art. 29 - Cantonali, lesene**

Costituisce cantonale di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista. Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio.

Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei

prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale. I sopradetti elementi sono in pietra anche sagomata a faccia vista oppure ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta.

In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche. La pietra va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti, lo stesso vale per il marmo e la terracotta. Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.

#### **Art. 30 - Porte d'ingresso, portoni e manomissioni**

Le porte di ingresso alle abitazioni presentano caratteri tipologici omogenei pur se articolati in un'ampia casistica di varietà. Hanno cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivolt. La pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali degli elementi di decoro architettonico.

Frequente, nelle unità edilizie minori, sono le manomissioni degli ingressi, in special modo dei vani bottega, al fine dell'allargamento della porta. Per le unità soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di ingresso purché abbia luogo nel rispetto delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolt.

Gli infissi della porta e dei portoni devono essere in legno dipinto secondo la tradizione.

#### **Art. 31 - Accessi**

Nel tessuto edilizio della Z.T.O.A3 è possibile riscontrare la tipologia insediativa originaria di case a schiera unifamiliari, di case a schiera plurifamiliari, di palazzotto gentilizio, di annesso rustico. Per quanto riguarda gli accessi, tutte le suddette tipologie sono contraddistinte dalle seguenti caratteristiche:

1. accesso unico sulla strada, nella maggior parte dei casi nei quali il fronte di dimensione minore affaccia sul fronte strada;
2. accesso doppio sui due fronti opposti nel caso di lotto edilizio compreso tra due strade (talvolta a quote distinte) nel qual caso gli edifici presentano accessi su ambedue i fronti;
3. accesso doppio frontale e laterale: situazione che si registra nei lotti d'angolo e che non incide sostanzialmente sul tipo edilizio in termini di distribuzione dei volumi.

In tutti i casi i locali debbono avere un accesso diretto dalla via pubblica e comunque occorre intervenire con una specifica attenzione al caso per caso, con riferimenti a modelli semplici di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.

Nei rifacimenti degli accessi con gradini esterni (max 3), va confermata la tipologia di accesso ma deve essere adeguato il materiale di rivestimento, attraverso l'utilizzo di pietra locale "perlato di Sicilia" e fatto divieto dell'uso improprio di altri materiali.

Nel caso di rampa esterna (più di 3 alzate), il raggiungimento della soglia di accesso deve essere consentita attraverso un corpo esterno semplice, aderente al fronte, senza

ringhiera e realizzato con muratura rivestita con pietra locale e in armonia con i basamenti degli edifici.

In entrambi i casi è possibile integrare parti mancanti e deteriorate dell'esistente.

#### **Art. 32 - Finestre**

Le finestre delle abitazioni presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei, con elementi di coronamento in pietra o in intonaco.

La pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e comunque attraverso gli elementi più semplici del repertorio esistente.

#### **Art. 33 - Balconi, mensole e ringhiere**

I balconi delle abitazioni presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei pur se in relazione ad un'ampia varietà di casi. Presentano prevalentemente cornici in pietra o in intonaco e sporto con mensola di pietra viva o di marmo sorretto da squadri di ferro.

I balconi esterni originari vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno.

Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale.

Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione al caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.

Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro con quadrelli verticali e piattina inferiore e superiore di tenuta; è fatto divieto dell'uso di ringhiere in alluminio; eventuali ringhiere già realizzate in alluminio anodizzato vanno sostituite, così come indicato al precedente capoverso, nell'occasione anche di interventi di manutenzione straordinaria.

#### **Art. 34 – Infissi ai piani terra**

Nel caso di deterioramento degli infissi originari, la sostituzione va fatta con nuovo infisso in legno anche tinteggiato e realizzato secondo la tradizione.

Non è permesso l'uso di infissi in alluminio anodizzato. Sono permessi infissi in metallo tinteggiato con colore tradizionale alle aperture ai piani terra di garage e magazzini o di attività commerciali. Non è permesso l'uso di serrande avvolgibili.

#### **Art. 35 - Murature, intonaci e colori**

L'intervento sulle murature di conci di pietra, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc.) la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista e il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.

Le murature in materiale incoerente, già originariamente ricoperte da intonaco, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco colorato, evitando di ricoprire quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrata.

Le murature ricoperte da partito decorativo vanno recuperate nella loro interezza, consolidando la muratura, ove necessario, sostituendo gli elementi mancanti con lo stesso materiale.

Gli intonaci, quando sostituiti o rifatti, devono essere il più possibile simili a quelli originari, sia nel rispetto delle originarie partiture architettoniche, che come impasto e colore. Non sono permessi intonaci plastici. La composizione degli intonaci esterni deve essere fatta con impasto di calce spenta, sabbia, e terre naturali locali, tale che il colore sia il più possibile simile a quello delle terre e dei materiali della tradizione. Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili e quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

#### **Art. 36 - Soprelevazioni e manomissioni**

Le soprelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria ed all'impianto urbanistico generale, riducendo il soleggiamento delle unità edilizie adiacenti.

E' fatto assoluto divieto di costruzione di nuove soprelevazioni degli edifici esistenti.

Le soprelevazioni che sono state costruite su edilizia che non presenta caratteri storici, monumentali ed ambientali rilevanti vanno comunque integrate per quanto possibile alla struttura originaria.

#### **Art. 37 - Manomissioni, ruderi e ricostruzioni**

Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari. Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostituzione della originaria configurazione.

#### **Art. 38 - Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere**

Le indicazioni generali di progetto prevedono la pavimentazione per tutte le strade, le piazze, le scalinate e le gradinate del centro storico nel *perlato* di Custonaci di tradizione ed estrazione locale.

A causa della diffusa difficoltà dello scolo delle acque piovane nelle strade che si sviluppano in direzione mare-monte, è auspicabile proporre la tipologia storica della sistemazione della pavimentazione stradale con canale di scolo centrale e lieve pendenza verso l'asse centrale dove convogliare le acque meteoriche (vedi foto storiche).

#### **Art. 39 - Pubblica illuminazione**

L'illuminazione pubblica, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che comunque va studiata caso per caso, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città. Le strade di dimensione inferiore ai ml. 8 possono avere luci a mensola.

DELL'08/06/08  
VEDI VERBALE C.C.E

**Art. 40 - Insegne dei negozi**

Fatto salvo particolari prescrizioni già definite dal Regolamento Edilizio in materia di tende e occupazione di suolo pubblico per spazi concessi per utenze stagionali di attività di ristorazione, al fine del miglioramento delle qualità estetiche dell'edilizia in centro storico sono previste le seguenti norme integrative per quanto attiene le insegne dei negozi.

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta.

Non sono ammesse insegne a bandiera tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nel qual caso esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.

Non sono permesse vetrine e bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

**Art. 41 - Oggetti ed elementi di arredo urbano**

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, etc) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile. E' preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

**Art. 42 - Altezza dei locali e piani interrati e seminterrati**

L'altezza minima consentita per i locali destinati ad attività commerciali ed artigianali a piano terra può essere definita in deroga delle vigenti norme del Regolamento Edilizio se si ravvisa il caso di specifiche opportunità di abitabilità che non inficiano le condizioni igienico sanitarie generali. Comunque tali altezze devono essere commisurate all'effettivo esercizio pubblico svolto. Questa norma non interessa gli edifici destinati ad abitazioni (residenze permanenti).

I piani interrati e seminterrati se dotati di opportuni impianti di ventilazione forzata possono essere adibiti ad attività commerciali e di ristorazione, fatte salve le norme di sicurezza pubblica e di incolumità delle persone.

## **Titolo V - NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI**

### **Art. 43 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione ed autorizzazione**

Le domande di concessione e autorizzazione devono essere corredate almeno della documentazione di cui è fatto elenco ai successivi commi, correlata dei visti e dei documenti richiesti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

Sono richiesti a corredo dell'istanza per l'ottenimento del titolo autorizzativo o concessorio, i seguenti elaborati:

- 1) stralcio cartografico aereofotogrammetrico in scala 1:2000 e 1:500 con la localizzazione dell'intervento;
- 2) relazione descrittivo-tipologica del manufatto, con indicazione di eventuali spazi di pertinenza e con eventuale annotazione di datazione specifica di riferimento per l'epoca di costruzione o di principale rifacimento, restauro, ecc.;
- 3) insieme di dati che consentono l'identificazione catastale (foglio di appartenenza e mappale/i).
- 4) relazione illustrativa con specificate le modalità di intervento edilizio sul manufatto, le previsioni dello strumento generale relativo al centro storico, le categorie d'intervento ritenute compatibili e coerenti con il progetto, le eventuali soluzioni progettuali materiche e cromatiche, con la descrizione dei materiali, dei sistemi di coloritura, delle tecniche costruttive secondo le regole tradizionali dell'arte. Sezioni verticali dettagliatamente quotate ed in numero sufficiente a rappresentare adeguatamente l'andamento planivolumetrico dell'edificio, con particolare riferimento alle scale, di cui andranno rappresentate tutte le rampe. Prospetti di tutte le facciate nella stessa scala delle piante con riferimento agli edifici circostanti completati con il piano di imposta e del profilo del terreno; con i prospetti dovrà essere indicato il colore e il tipo di finitura esterno compresa la copertura e rappresentata la recinzione da realizzare sia sui confini esterni che sulle strade. Eventuali dettagli dei principali elementi architettonici in scala non inferiore a 1:20.
- 5) elaborati in scala non inferiore a 1:100 con schema degli impianti idraulici, igienico-sanitari e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche compreso il collegamento alla fognatura comunale. Se la zona fosse sprovvista di fognatura deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.
- 6) elaborati grafici dello stato di fatto estesi ai fronti limitrofi, quando sia ritenuto utile per la contestualizzazione dell'intervento, in scala 1:100;
- 7) ove ritenuto necessario, elaborati grafici esecutivi di progetto inseriti nel contesto dei fronti limitrofi, della vegetazione e delle essenze, quali piante, prospetti, sezioni, rappresentati alle scale adeguate;
- 8) modulo del colore, corredato da fotografie a colori. Nel caso di decorazioni dipinte, o ceramiche, o musive, sono richiesti ingrandimenti del manufatto con particolari ravvicinati;
- 9) modulo dei materiali, corredato da fotografie a colori. Nel caso di decorazioni dipinte, o ceramiche, o musive, sono richiesti ingrandimenti del manufatto con particolari ravvicinati;

10) istanza, quando occorre, per l'occupazione del suolo pubblico.

**Art. 44 – Pareri**

Sono da assoggettare al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali tutti i progetti degli interventi da eseguirsi per singola concessione o autorizzazione edilizia, riguardanti gli immobili, gli spazi pubblici e privati, le attività ricadenti nella Z.T.O. A3

**Art. 45 – Disposizioni in caso di crolli**

Nel caso in cui si verificano crolli durante lavori di trasformazione edilizia ed urbanistica ricadenti nella Z.T.O.A3 e previsti nella presente Variante, la ricostruzione, ove non vietata dalle presenti norme, deve avvenire, per gli edifici di interesse storico ambientale, secondo i criteri propri del ripristino filologico; negli altri casi secondo gli indici ed i parametri stabiliti nell'art. 18, *ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.*

**Art. 46 - Riferimenti legislativi**

Per quanto non contenuto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si fa riferimento al PRG vigente, alle Norme Tecniche di Attuazione ivi contenute, al Regolamento Edilizio Comunale e alle leggi statali e regionali in vigore riguardanti la materia.

## **Titolo VI – NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA’ COMMERCIALI**

### **Art. 47 – Norme generali di riferimento**

L’apertura di un esercizio commerciale di vendita appartenente a qualunque tipologia, nell’ambito della Z.T.O. A3 del PRG vigente è soggetta, oltre che alle disposizioni contenute nella L.r. n. 28/1999 e nel D.P.R.S. 11/07/2000, alle norme di seguito specificate.

Nell’ambito della Z.T.O. A3 non è ammessa la realizzazione di grandi strutture di vendita.

### **Art. 48 – Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico**

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all’assetto urbano, l’Amministrazione Comunale può promuovere la realizzazione di Progetti di Valorizzazione Commerciale, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, al rafforzamento dell’immagine e dell’identità urbana del centro storico. Tali progetti possono riguardare, oltre ad esercizi commerciali al dettaglio, anche pubblici esercizi, attività turistico-ricettive, di intrattenimento e svago, artigianato di servizio.

I progetti di valorizzazione commerciale per la Z.T.O. A3 possono prevedere i seguenti interventi:

- a) il censimento degli esercizi commerciali con una presenza consolidata nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio.
- b) il riuso di contenitori esistenti per l’insediamento di nuove attività commerciali con funzione di *magnete* o il potenziamento di quelle esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate in modo da riequilibrare la capacità attrattiva dei centri commerciali periferici;
- c) la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
- d) la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l’estetica, l’identità e le capacità di richiamo dell’area interessata;
- e) il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
- f) il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all’attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi per esposizioni, mostre ed attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e svago;
- g) l’attuazione di azioni di promozione di marketing urbano.

I Progetti di Valorizzazione Commerciale per la Z.T.O. A3 devono comunque comprendere gli assi viari principali e gli assi da privilegiare nella trama viaria, così come individuati nella Tav. 16 della presente Variante. Gli interventi sugli assi principali e su quelli da privilegiare sono riconducibili a due principali categorie:

- 1) ristrutturazione edilizia con recupero dei caratteri morfologici originali dei prospetti degli assi principali, con la possibilità di attività commerciali a piano terra;

2) ristrutturazione edilizia con ridefinizione dei caratteri morfologici dei prospetti degli assi secondari, con la possibilità di attività commerciali/artigianali al piano terra.

I Progetti di Valorizzazione Commerciale sono approvati dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio e dell'artigianato; con lo stesso atto è approvato anche un apposito programma di attuazione che deve contenere, tra l'altro, anche l'indicazione dei tempi e delle modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori del progetto, il piano finanziario degli interventi.

**Art. 49 – Dotazione di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali**

Nella Z.T.O. A3, la dotazione di parcheggi pertinenziali per gli esercizi di media struttura è prescritta nella misura stabilita dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000.

E' consentito, nel caso di nuova apertura e/o di ampliamento delle attività commerciali di media grandezza, il reperimento, nella misura stabilita dalla legge, degli spazi per il parcheggio pertinenziale in aree viciniori e comunque nel raggio di 500 m. dalla sede dell'attività.

**Art. 50 – Limitazioni per gli esercizi commerciali**

L'esercizio di attività commerciali in prossimità degli immobili sottoposti a tutela, deve avvenire nel rispetto del carattere ambientale del contesto e dei caratteri architettonici e tipologici dell'immobile in prossimità del quale l'attività si svolge. E' esplicitamente vietata l'istallazione di strutture di vendita, anche precarie, quali chioschi, gazebo, tettoie in adiacenza alle pareti perimetrali di edifici sottoposti a tutela ai sensi del vigente Codice dei beni culturali. Tali strutture, se esistenti, vanno rimosse.

**Art. 51 – Insegne e vetrine**

Nell'ambito della Z.T.O. A3 le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche...) e le vetrine espositive devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio per più di 15 cm.

Nel caso di comprovata impossibilità a collocare l'insegna nel piano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra dell'apertura; il suo spessore sarà contenuto in cm 15 e la sua larghezza non dovrà superare quella della apertura.

Non sono ammesse insegne a bandiera, né altre forme di installazioni pubblicitarie fisse, diverse da quelle sopradescritte.