

COMUNE DI SERRADIFALCO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (ZONE A ED A1 DEL PRG VIGENTE)

Progettista incaricato

prof. arch. ing. Giuseppe Trombino

Collaboratori per la parte analitica

arch. Antonio Calderaio

arch. Jeannette Tumminello

ing. Davide Bugliarelli

arch. Ignazio Ciappa

ing. Alberto Nicosia

ing. Matteo Accardi

Collaboratori per il progetto

prof. arch. Giovanni Francesco Tuzzolino

arch. Antonio Calderaio

arch. Ignazio Ciappa

Rilievi edilizi ed indagini catastali

ing. Salvatore Calabrese

ing. Salvatore Venti (limitatamente allo studio di massima e sino al 1999)

Rilevamento fotografico

Sikelòs fotografia s.a.s.

CONSULENTI

GEOLOGIA

dott. geol. Calogero Insalaco

STORIOGRAFIA URBANA

prof. dott. Angela Mazzè (docente di Storia dell'Arte presso il Dipartimento di Progetto e Costruzione edilizia della Facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo)

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDILIZIA

prof. ing. Andrea Failla (docente di Tecnica delle Costruzioni e Riabilitazione strutturale presso il Dipartimento di Ingegneria strutturale e geotecnica della Facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo)

Luglio 2001

PREMESSA

Con deliberazione n. 43 del 30.03.1999 la Giunta Municipale del Comune di Serradifalco, a seguito di bando di gara approvato con atto n. 206/1998, ha conferito allo scrivente l'incarico di redigere il Piano particolareggiato delle zone classificate A ed A1 nel PRG vigente.

La necessità di redigere il Piano particolareggiato di tali zone scaturisce dal Decreto approvativo del PRG che, a modifica delle originarie previsioni progettuali contenute nel Piano adottato, dispone che *“gli interventi edilizi nell'ambito delle zone territoriali omogenee A ed A1 dovranno essere attuati mediante la predisposizione di piani di recupero ex lege n. 457/1978. Tali piani attuativi.....avranno carattere prevalentemente conservativo finalizzato al risanamento igienico-sanitario ed al recupero ambientale degli agglomerati stessi. Nelle more della redazione dei piani di recupero ex lege n. 457/1978, l'attività edilizia nelle zone omogenee A ed A1 è limitata agli interventi di cui all'art. 20 della L.R. n. 71/1978, lettere a), b), c)”*.

Per quanto disposto dal Decreto, il piano particolareggiato deve dunque assumere la connotazione giuridica di un piano di recupero, ai sensi della L. 457/1978 e delle successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali, e deve essere finalizzato al recupero ambientale in una ottica sostanzialmente conservativa.

Nelle pagine che seguono sono dapprima descritte le analisi svolte sull'area urbana oggetto dell'intervento ed è quindi descritto il progetto di recupero urbanistico sviluppato dal Piano.

Il Piano si avvale di numerosi elaborati grafici, dettagliatamente descritti nel seguito, che sono presentati in forma cartacea. In realtà però essi costituiscono uno dei possibili layout di un complesso Sistema Informativo Territoriale avente come elemento di riferimento la singola unità edilizia, nel quale sono stati fatti confluire tutti i dati analitici raccolti nonché l'intera banca dati del Catasto urbano ed i dati di progetto.

Per la realizzazione del sistema informativo è stato utilizzato il software:

- “AutoCAD Map 2000” (licenza n. 640-00745412)
- - “Access” di Office Professional 2000 (licenza X04-86620).

Per la redazione del Piano lo scrivente si è avvalso, oltre che della collaborazione di numerosi tecnici per i rilievi e la trascrizione grafica, anche di varie consulenze specialistiche.

Precisamente, le analisi di storiografia urbana, utili per una conoscenza approfondita del tessuto edilizio e delle regole che ne hanno guidato la formazione, sono state svolte dalla professoressa Angela Mazzè, docente di Storia presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università di Palermo. Il professor Andrea Failla, docente di Tecnica delle Costruzioni presso la stessa Facoltà, ha affrontato lo studio dei caratteri strutturali e costruttivi del patrimonio di edilizia residenziale, al fine di orientare correttamente gli interventi di recupero strutturale. Il prof. Giovanni Francesco Tuzzolino, docente di Composizione architettonica, ha fornito la sua consulenza nel progetto di ristrutturazione urbanistica ed architettonica di alcuni comparti del centro antico.

Infine il dott. Calogero Insalaco, redattore dello studio geologico generale di supporto al PRG, ha svolto importanti approfondimenti geologico-tecnici sui terreni di fondazione al fine di orientare correttamente gli interventi di recupero strutturale e di nuova edificazione. Tali approfondimenti, sempre necessari anche se il territorio di Serradifalco non rientra tra quelli classificati sismici, assumono un rilievo ancora maggiore alla luce delle disposizioni legislative (L. 226/1999) che hanno resa obbligatoria tra l'altro la predisposizione, da parte della Regione Siciliana e con la collaborazione dei comuni, del Piano di rischio idrogeologico, già anticipata dalla approvazione di un Piano straordinario. I risultati dello studio geologico potranno infatti contribuire a definire un quadro più preciso dei rischi idrogeologici cui è sottoposta l'area urbana di Serradifalco.

Correda infine il Piano un rilevamento fotografico di tutte le unità edilizie che compongono il centro storico, realizzato dallo studio fotografico Sikelos di San Cataldo.

G.T.

Capitolo 1

LA DISCIPLINA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Il Piano particolareggiato descritto nelle pagine che seguono ha come riferimento normativo le disposizioni contenute nel PRG approvato con D.A. del 18 marzo 1996, pubblicato nella GURS n. 29 del 1 giugno 1996.

Le disposizioni relative al centro storico contenute nel Prg, come già rilevato, sono in buona misura frutto di modifiche apportate d'ufficio da parte della Regione al piano adottato dal comune di Serradifalco. In particolare nel Decreto, mentre viene confermata la zona A nella delimitazione proposta con il piano adottato, vengono invece titolate zone A1 una parte di città classificata Bo e parte della zona B1 del piano adottato. A giudizio del CRU infatti, la zona B0 e parte della zona B1 del piano adottato ricomprendevano *“un impianto caratterizzato da tipologia correlata all'attività agricola esercitata, che in dipendenza della situazione orografica (monte Calvario) si è spontaneamente articolata secondo la morfologia del luogo. Le caratteristiche tipologiche hanno comportato una scarsa adattabilità a standards abitativi attuali e, pertanto, ne deriva un forte degrado causato dall'abbandono e dallo scarso interesse per la zona. Le uniche operazioni effettuate hanno causato radicali interventi di trasformazione e sostituzione delle unità abitative”*.

La classificazione di tali aree come zone A1 intende rispondere ai seguenti obiettivi:

- “a) dare unitarietà alla normativa riguardante parte del tessuto urbano pressochè omogeneo;*
- b) tutelare la veduta paesaggistica del fronte lago;*
- c) consentire un recupero ed una rivitalizzazione del tessuto edilizio posto a monte di corso Garibaldi titolato in precedenza come zona Bo;*
- d) tutelare con adeguate norme di salvaguardia i fronti-strada sulle vie Crucilla e corso Garibaldi, che conservano interessanti e consistenti testimonianze dell'edilizia locale”*.

Va rilevato che all'interno della zona A1, così come perimetrata in sede di approvazione, rimane compresa una vasta area libera del tutto estranea al contesto storico, interessata da un piano di lottizzazione convenzionato, i cui effetti il Decreto di approvazione del PRG fa salvi. In caso di decadenza del Piano di Lottizzazione l'area, in forza di quanto previsto nel Decreto, deve evidentemente sottostare alla disciplina

urbanistica delle zone A1. Nel progetto di seguito descritto, per tale ambito, è stata dunque prevista una sistemazione compatibile con la classificazione di zona A1 attribuita dal Decreto.

Con il Decreto di approvazione del Prg viene altresì classificato come zona A il complesso di case rurali esistenti in contrada Grottadacqua, in considerazione del suo interesse ambientale nonché etno-antropologico.

Per quanto concerne le norme di attuazione il Decreto approvativo si limita ad apportare al piano adottato le modifiche necessarie per normare compiutamente le zone A1, introducendo un regime vincolativo molto rigido, che può essere attenuato, sino ad arrivare alla sostituzione del tessuto edilizio, soltanto all'interno di piani attuativi.

In sintesi le Norme di Attuazione, così come approvate, prevedono che nelle zone A possano attuarsi solamente interventi di tipo conservativo, mentre nelle zone A1 possono prevedersi, esclusivamente però all'interno di piani attuativi, anche interventi di tipo trasformativo.

Nel Regolamento Edilizio sono poi dettagliatamente normate le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente in relazione alla categorie tipologiche di appartenenza. L'apparato normativo del Prg, nella versione approvata, è risultato, nella prassi applicativa, in taluni casi eccessivamente rigido e vincolante. E' il caso, in particolare delle definizioni relative alle categorie di intervento, e più specificatamente della definizione di "ristrutturazione edilizia" che appare discostarsi notevolmente, in senso maggiormente restrittivo, dalle disposizioni contenute nell'art. 34 della L. 457/1978, come modificato dall'art. 20 della L.R. 71/1978.

Per facilitare l'attuazione degli interventi di recupero edilizio il Consiglio comunale, con delibera n. 7 del 28.08.2000, ha ritenuto di dovere adottare una modifica al Regolamento Edilizio, con la quale le definizioni degli interventi sono state sostanzialmente ricondotte a quelle contenute nell'art. 34 sopra citato, rinviando al piano particolareggiato il compito di specificare i singoli interventi ammissibili per ciascuna categoria. La modifica è stata approvata dall'Assessorato Territorio ed Ambiente con D.A. del 12.12.2000.

Il testo dell'art. 8 del Regolamento Edilizio, così come in atto vigente in forza delle modifiche apportate con il Decreto sopracitato, è riportato, per completezza di informazione, nella Appendice II di questa Relazione.

Nella Appendice I è invece riportato il testo degli articoli delle Norme di Attuazione del PRG che riguardano il centro storico, nella versione in atto vigente, anch'essa frutto di una recente modifica approvata con D.A. del 7.12.2000.

Il quadro normativo sin qui delineato, all'interno del quale il Piano particolareggiato deve muoversi, presenta taluni spunti problematici.

In primo luogo va rilevato come la enucleazione del centro storico in atto vigente non sia frutto di uno studio analitico della storia urbana di Serradifalco e di una approfondita valutazione dello stato di fatto, bensì il risultato, necessariamente approssimato, di una attività tecnico-amministrativa posta in essere dagli Organi regionali per fini sostanzialmente vincolistici. Ne deriva, come si specificherà appresso, che risultano ricomprese nella definizione di centro storico alcune parti dell'abitato, la cui formazione risale agli anni sessanta, e che presentano assetto morfologico completamente diverso

rispetto a quello che caratterizza la città antica e del tutto privo di connotazioni di interesse ambientale.

Impropria appare poi la classificazione di zona A attribuita dal Prg vigente al complesso rurale di Grottadacqua, che pur presentando indubbi elementi di interesse ambientale ed etnoantropologico, necessita tuttavia di interventi che richiederebbero, quanto meno, l'assimilazione al regime giuridico delle zone A1 piuttosto che a quello, assai più restrittivo, delle zone A. Tale ambito, per tale ragione, non è stato inserito all'interno del progetto di Piano particolareggiato del centro storico, rinviando la eventuale redazione di un Piano esecutivo relativo a tale ambito alla introduzione di una specifica Variante urbanistica. Va considerato infatti che la redazione di un piano esecutivo, nelle attuali condizioni, risulta di limitata utilità dal momento che una buona parte degli interventi consentiti nelle zone A possono essere eseguiti al di fuori di piani esecutivi.

Per quanto concerne l'apparato normativo si è già rilevato come esso si presenti in molti casi eccessivamente dettagliato, con la conseguenza di lasciare ben pochi gradi di libertà nella progettazione dei piani esecutivi.

Un'ulteriore questione è rappresentata dalla sistemazione da prevedere, all'interno del Piano particolareggiato, per le aree prospicienti il fronte lago. In tale ambito infatti il Prg adottato prevedeva la realizzazione di una strada panoramica con funzioni di raccordo della viabilità locale e di passeggiata per la fruizione del lago. Il Decreto di approvazione del Prg, nel disattendere tale previsione, ha prescritto viceversa che venga riorganizzata *“con minimi interventi di arredo urbano, e di riorganizzazione dei percorsi, l'ampia area compresa tra largo san Giuseppe, piazza Umberto e corso Torrearesa, con eventuali soluzioni sul fronte lago aventi le caratteristiche di passeggiata di carattere pedonale”*.

Pur essendo l'area del fronte lago esterna al perimetro del centro storico e dunque non compresa nell'ambito oggetto del Piano particolareggiato, risulta tuttavia evidente l'esistenza di connessioni tra le soluzioni progettuali da prevedere per gli immobili prospicienti tale zona e la sistemazione delle aree comprese tra il centro storico ed il lago, che deve necessariamente essere rinviata ad uno studio urbanistico generale.

Pur nella consapevolezza dei possibili limiti derivanti dalle questioni sin qui poste si è ritenuto comunque, al fine di non appesantire l'iter tecnico-amministrativo di formazione del Piano particolareggiato del Centro storico, di non introdurre alcuna modifica al quadro normativo delineato dalla strumentazione urbanistica vigente, attenendosi ad essa in maniera rigorosa e rinviando ad eventuali varianti al PRG la risoluzione di specifici problemi che dovessero evidenziarsi nella gestione del Piano particolareggiato. In questa direzione si sono orientate per altro le specifiche indicazioni formulate dalla Amministrazione comunale

Capitolo 2 **LE ANALISI**

Il disciplinare di incarico, redatto in conformità allo schema tipo emanato dalla Regione, descrive in maniera assai puntuale le analisi sulle quali deve basarsi la pianificazione urbanistica esecutiva relativa al centro storico.

Ad esso lo scrivente ha fatto dunque scrupoloso riferimento nella impostazione del lavoro di analisi dello stato di fatto.

Il programma di indagine ha preso le mosse dal rilevamento tipologico delle strutture edilizie ubicate all'interno del perimetro delle zone A ed A1. Il rilievo è stato condotto attraverso una lunga ed impegnativa indagine diretta, essendo risultato assai poco significativo il contributo derivante dalle visure delle planimetrie delle singole unità immobiliari alla scala 1:200 conservate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta, assolutamente imprecise e di difficile utilizzazione.

Per altro recenti disposizioni, che vietano il rilascio di copie delle suddette planimetrie se non ad enti ed istituzioni universitarie per motivi di studio e ricerca, hanno ulteriormente reso problematica la loro utilizzazione ai fini della redazione dell'elaborato cartografico.

La loro consultazione è risultata comunque assai utile per orientare l'analisi tipologica dal momento che la rappresentazione per unità immobiliari che esse propongono offre una descrizione immediata della tipologia edilizia alla quale ciascuna unità può farsi appartenere.

I risultati di tale indagine sono descritti in specifici elaborati costituiti da due serie cartografiche rispettivamente alla scala 1:200, come richiesto dal disciplinare di incarico, ed alla scala 1:1.000. La serie cartografica alla scala 1:200 è costituita complessivamente da 12 fogli, individuati con sigle alfanumeriche (da 8.1.A a 8.5.A), ottenuti attraverso la suddivisione in quattro parti dei fogli alla scala 1:500 del rilievo aerofotogrammetrico fornito dalla Amministrazione comunale. L'elaborato alla scala 1:1000, in unica tavola, costituisce invece il quadro di unione dei fogli alla scala 1:200 e propone una efficace visione di sintesi della organizzazione edilizia della città antica.

Naturalmente valgono per questo elaborato tutte le riserve espresse in varie occasioni da diversi e qualificati esponenti della cultura urbanistica. La significatività di un assemblaggio dei rilievi dei piani terreni, in primo luogo, risulta assai ridotta nel caso di

insediamenti realizzati su terreni a morfologia irregolare; in questo caso infatti i piani terreni di due strutture edilizie contigue si possono trovare a quote molto differenti e per tale ragione la loro rappresentazione in unica planimetria può fornire delle informazioni decisamente inesatte e in qualche caso anche assai fuorvianti ai fini della ricostruzione degli schemi tipologici.

In secondo luogo non appare assolutamente scontato che il piano terreno di una abitazione risulti il più significativo ai fini della individuazione della tipologia edilizia. Infine la scala di rappresentazione richiesta (1:200) risulta inutilmente dettagliata per un rilievo che abbia esclusivamente finalità di riconoscimento tipologico.

Malgrado i limiti sin qui evidenziati la redazione della planimetria dei piani terreni ha costituito comunque un momento importante, anche se certamente non esaustivo, del processo di comprensione dei caratteri del patrimonio edilizio del centro storico.

Parallelamente è stato condotto, con la consulenza specialistica di una società operante nel settore della fotografia, la Sikelos di San Cataldo, un rilievo fotografico riferito a ciascuna delle Unità edilizie ricadenti nelle zone A ed A1, oltre che agli ambienti urbani più significativi, che ha fornito un rilevante contributo alla conoscenza dei caratteri del patrimonio edilizio.

Tale poderoso e fondamentale lavoro di rilevamento è raccolto in dieci raccoglitori numerati, in ciascuno dei quali sono comprese circa 300 fotografie a colori suddivise per isolati urbani.

Sulla base di tale preliminare attività ricognitiva si è quindi proceduto ad avviare la vera e propria campagna di raccolta dei dati informativi atti a costituire una completa banca dati sugli immobili compresi all'interno del perimetro delle zone A ed A1.

A tal fine si è proceduto dapprima alla individuazione e conseguente numerazione degli isolati urbani e, all'interno di essi, delle singole Unità Edilizie. Queste sono definite, in aderenza a quanto prescritto dalle N.di A. del PRG, come il più piccolo organismo edilizio dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, stilistico e tipologico e sono state individuate in base all'esistenza dei seguenti requisiti:

- unitarietà percettiva, data dalla configurazione unitaria del prospetto e del volume;
- unitarietà funzionale, determinata dalla presenza di un elemento distributivo verticale (scala).

Gli isolati e le unità edilizie sono riportati in una apposita serie cartografica costituita da cinque fogli alla scala 1:500 (elaborato n.4), che utilizzano come base cartografica il rilievo aerofotogrammetrico alla stessa scala fornito dalla Amministrazione comunale, opportunamente semplificato (sono state eliminate le indicazioni delle quote dei tetti). Nello stesso elaborato sono state riportate le particelle catastali con la rispettiva numerazione, distinguendo con diverso tratto, le dividende catastali che coincidono con il perimetro di una unità edilizia da quelle che si trovano all'interno di una unità.

Una volta individuate e cartografate le Unità edilizie ricadenti in ciascun isolato urbano, si è proceduto, per ognuna di esse, al rilevamento delle informazioni relative allo stato di fatto. Contemporaneamente sono stati rilevati i profili architettonici dei fronti su strada dei 150 isolati in cui è stata scomposta la struttura urbana.

I risultati del lavoro di rilevamento sono stati poi fatti confluire, avvalendosi di strumentazione informatica, in un unico, complesso *data base* organizzato per isolato nel quale sono raccolte tutte le informazioni relative alle caratteristiche geometriche,

architettoniche e tecnico-costruttive di ciascuna unità edilizia e quelle relative alle caratteristiche di utilizzazione di ciascuna unità immobiliare compresa nella unità edilizia. All'interno del *data base* sono state fatte confluire anche le informazioni (tranne quelle riferite alle persone) che possono trarsi dagli archivi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ottenendo in tal modo un sistema informativo assolutamente completo e dettagliato che, grazie alla sua continua aggiornabilità, potrà costituire un indispensabile strumento per la gestione del patrimonio immobiliare del centro storico, per fini non solamente urbanistici.

Nel *data base* sono pure contenute immagini fotografiche relative a ciascuna unità edilizia nonché le planimetrie di ciascun isolato con i relativi profili su strada.

Il *data base* così organizzato è stato poi collegato con la cartografia alla scala 1:500 contenente l'individuazione delle Unità edilizie, relazionando le informazioni sin qui descritte alle unità edilizie ed agli isolati.

Si è costituito in tal modo un Sistema Informativo Territoriale che, evidentemente, esplica appieno la sua efficacia solamente nella formulazione informatica, consentendo una gestione interattiva delle informazioni raccolte.

Attraverso il SIT sin qui descritto sono state poi realizzate, utilizzando come supporto cartografico il rilievo delle unità edilizie alla scala 1:500 costituente l'elaborato 4, le seguenti carte tematiche:

- **Consistenza edilizia**, con l'indicazione del numero dei piani fuori terra di ciascuna unità edilizia; nel caso, assai frequente, di un numero di piani differente sui diversi fronti di una unità edilizia, si sono indicate le diverse altezze (ad esempio, la dizione "Abitazioni con 2/4 elevazioni" indica che l'unità edilizia presenta due elevazioni su un fronte e quattro sul fronte opposto, prospiciente su uno spazio ubicato evidentemente a valle del primo ed a quota inferiore).
- **Caratteristiche architettoniche e tipologiche**, con l'indicazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche di ciascuna unità edilizia e delle trasformazioni subite, demolizioni parziali e totali, sopraelevazioni, ..). L'analisi riportata in tale elaborato ha poi consentito di definire un abaco dei tipi edilizi, nel quale sono state classificate le diverse modalità organizzative riconoscibili nel patrimonio edilizio del centro storico.
- **Qualità ambientale**. In questo elaborato sono state riportate, per completezza di informazione, le indicazioni contenute in uno specifico studio elaborato dalla Soprintendenza per i BB. CC. AA. di Caltanissetta e trasmesso al Comune con nota n. 345 del 29.01.1997; attraverso tale studio la Soprintendenza ha inteso fornire alla Amministrazione comunale uno strumento che consentisse di procedere, nelle more della formazione dei Piani attuativi, al rilascio dei singoli atti autorizzativi valutandone a priori la compatibilità con le esigenze di tutela del patrimonio edilizio.
- **Destinazioni d'uso del patrimonio edilizio** con l'individuazione delle unità edilizie inutilizzate o in abbandono e l'indicazione delle destinazioni d'uso dei piani terreni di ciascuna unità.
- **Condizioni statiche e di conservazione** con la sintetica descrizione dei fenomeni di dissesto statico e strutturale e/o di degrado funzionale ed igienico che interessano ciascuna unità edilizia.

Infine è stata elaborata, come richiesto dal disciplinare tipo, una planimetria riassuntiva dei parametri di analisi, nella quale è contenuto un giudizio di sintesi sul “valore” di ciascuna unità edilizia e sulla suscettività alla eventuale trasformazione. A tal fine sono state utilizzate le categorie individuate nell’art. 25 delle Norme di Attuazione del PRG, che distinguono:

- Edifici da conservare
 - a) edifici monumentali;
 - b) edifici di pregio storico - ambientale;
 - c) edifici di pregio storico - ambientale con modifiche e rifacimenti.
- Edifici di possibile sostituzione
 - d) edifici fatiscenti;
 - e) edifici di nuovo impianto.

Accanto alla attività di indagine diretta sin qui sinteticamente descritta, è stata posta in essere una parallela attività di studio orientata alla comprensione dei processi storici di trasformazione del patrimonio edilizio e del disegno urbano, e sono stati svolti alcuni approfondimenti tematici specialistici che hanno riguardato la condizione abitativa e socioeconomica della popolazione, lo stato delle infrastrutture a rete, la condizione geologica dei terreni di fondazione e le caratteristiche di resistenza dei materiali impiegati nell’edilizia storica.

Tutto questo lavoro di analisi ha consentito di comporre un quadro conoscitivo sufficientemente approfondito, tracciato nelle pagine che seguono e specificato negli elaborati grafici, cartografici ed informatici che costituiscono il Piano.

2.1 Inquadramento territoriale

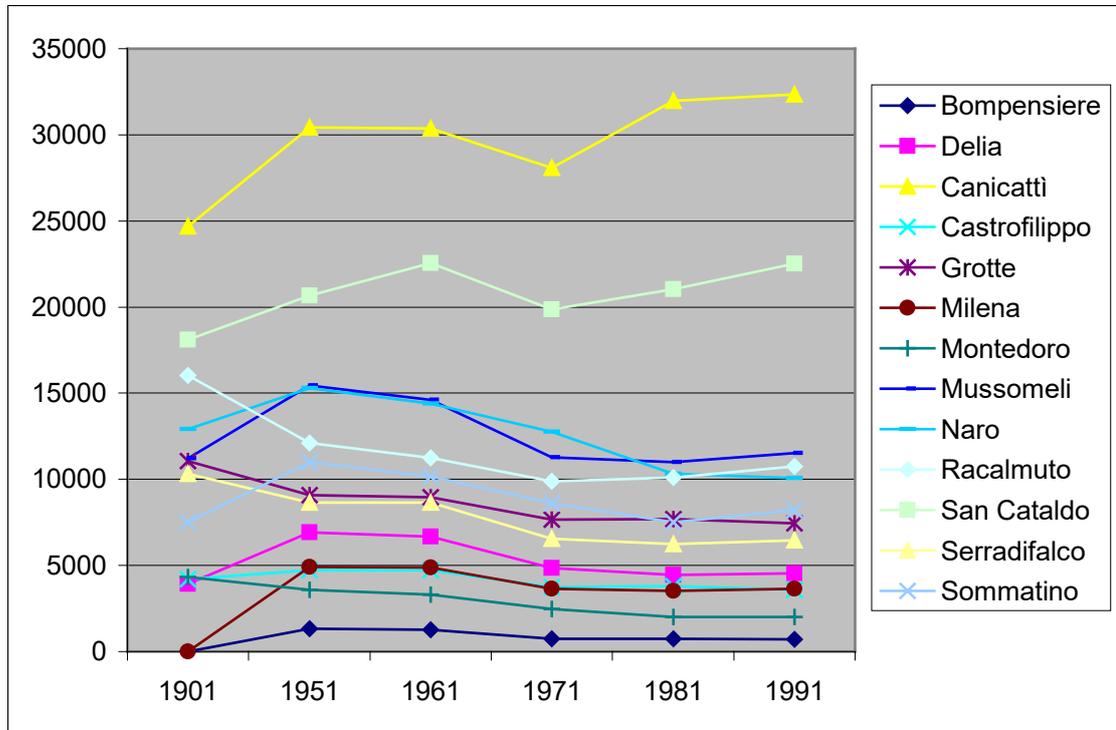
Situato al confine tra le province di Agrigento e Caltanissetta, il comune di Serradifalco partecipa dei caratteri dell'una e dell'altra provincia. Nel suo territorio le ampie distese del latifondo cerealicolo tipico della Sicilia centrale e del nisseno, sono interrotte da vasti appezzamenti di colture specializzate proprie della Sicilia centro meridionale, e le interruzioni si fanno sempre più frequenti man mano che ci si spinge verso est sino a trasformare totalmente, a confine con Canicattì, il paesaggio agrario.

Un elemento del tutto singolare è invece il lago, che contribuisce non poco a definire la connotazione paesistica del centro distinguendolo da tutti gli altri ricadenti nello stesso contesto territoriale e probabilmente da tutti gli altri della Sicilia.

Sotto il profilo socioeconomico Serradifalco va considerato all'interno di un comprensorio, che ha come centri di gravitazione Canicattì nell'agrigentino e San Cataldo nel nisseno, la cui connotazione si è profondamente modificata nel corso del secolo appena trascorso: mentre alcuni comuni, come Canicattì in provincia di Agrigento e San Cataldo nel nisseno, hanno mantenuto e rafforzato il loro ruolo egemone nel comprensorio, altri hanno subito processi più o meno consistenti di depauperamento demografico che hanno fatto assumere loro ruoli non di primo piano nella organizzazione funzionale del comprensorio. E' il caso di Naro, che da città capo comarca è divenuto, anche a causa della sua collocazione geografica, uno dei tanti medi centri della Sicilia interna, ma anche di Serradifalco che ha perso in cento anni più del 35% della propria popolazione, così come Racalmuto e Grotte. Diminuzioni ancora più consistenti hanno subito i piccoli centri quali Bompensiere e Montedoro, nei quali vive oggi una popolazione residuale.

Tabella 1 - Andamento demografico nei comuni del comprensorio dal 1901 al 1991

	<i>1901</i>	<i>1951</i>	<i>1961</i>	<i>1971</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>
Bompensiere	-	1.335	1.267	732	742	722
Delia	3.919	6.933	6.673	4.856	4.459	4.537
Canicattì	24.687	30.429	30.352	28.094	31.981	32.344
Castrofilippo	4.203	4726	4.730	3.733	3.789	3.581
Grotte	11.055	9.079	8.958	7.653	7.702	7.449
Milena	-	4.914	4.870	3.652	3.509	3.644
Montedoro	4.311	3.580	3.291	2.475	1.999	2.010
Mussomeli	11.202	15.453	14.627	11.267	10.983	11.537
Naro	12.907	15.291	14.392	12.749	10.321	10.071
Racalmuto	16.028	12.100	11.240	9.889	10.090	10.752
San Cataldo	18.090	20.681	22.544	19.877	21.038	22.507
Serradifalco	10.316	8.636	8.660	6.543	6.235	6.441
Sommatino	7.517	11.009	10.176	8.634	7.515	8.226



Tali processi hanno determinato evidentemente fenomeni di più o meno marcata sottoutilizzazione del patrimonio edilizio, che sono tanto più gravi in quei comuni nei quali più consistente è stata l'attività di urbanizzazione di nuove aree.

Il dato caratteristico che accomuna i centri urbani del Comprensorio è dunque l'esistenza di fenomeni di obsolescenza funzionale dei centri storici che si accompagna evidentemente a fenomeni più o meno estesi di degrado edilizio.

2.2 Inquadramento geografico

Il sito nel quale si sviluppa il centro urbano di Serradifalco presenta un assetto morfologico variato, profondamente segnato dalla presenza del vasto bacino naturale del Lago Soprano. La parte centrale dell'insediamento è costituito da un piccolo terrazzo pseudopianeggiante (il Cozzo) affacciato sul lago: qui è stato impiantato il primo nucleo abitativo che però, espandendosi, ha interessato dapprima il pendio a nord, dalla morfologia regolare anche se velocemente degradante verso la conca lacustre, e successivamente le altre aree contermini, a morfologia ben più complessa ed irregolare, costituite da un costone calcareo a sud costituente il margine meridionale del terrazzo e le ripide pendici di una collina ad est, al di là di un piccolo impluvio naturale di adduzione delle acque meteoriche al lago.

Più regolare l'assetto morfologico delle aree nelle quali si è sviluppata la città moderna, che ha occupato per intero una vasta depressione naturale a sud del vecchio centro (l'Orto Piazza).

2.3 I processi storici di trasformazione urbana

La cifra orografica è un dato essenziale nell'assetto morfologico della città antica e consente di distinguere immediatamente le diverse parti in cui essa si articola:

- a) la parte più pianeggiante, interessata dai luoghi più rappresentativi del primo insediamento feudale, il palazzo baronale, la chiesa, la piazza;
- b) il quartiere dei coloni costretto entro la maglia rettangolare delle vanelle, tessuta, con assoluta indifferenza per l'orografia del terreno, sul versante nord del lungo pendio degradante verso il lago;
- c) i quartieri post feudali, nei quali, allentati i vincoli urbanistici imposti dal fondatore, i contadini e gli zolfatari costruiscono le proprie abitazioni adattandole perfettamente alla morfologia dei terreni disponibili nelle immediate circostanze del centro urbano;
- d) infine le nuove espansioni tardo ottocentesche con le abitazioni, non più a schiera, allineate lungo gli assi stradali di collegamento del centro antico con il territorio.

Questa possibilità di leggere il rapporto tra la organizzazione morfologica degli spazi urbani e l'andamento orografico del terreno attraverso la mediazione della cultura urbanistica nei diversi momenti storici della loro formazione, costituisce, a ben guardare, il valore più singolare che il centro storico di Serradifalco possiede.

Le regole baronali rigidamente improntate al criterio della economicità dell'intervento insediativo, che hanno conformato tra sei e settecento centinaia di centri urbani della Sicilia interna, hanno continuato infatti, nella maggior parte dei casi, a regolare la crescita urbana anche dopo la abolizione della feudalità e sino alle soglie dei nostri giorni. A Serradifalco invece esse vengono, appena possibile, immediatamente abbandonate, lasciando il campo alla spontaneità della cultura contadina, guidata da semplici criteri utilitaristici e da regole non scritte di sociologia urbana.

Non a caso chi osservi per la prima volta la planimetria del centro antico di Serradifalco, senza conoscerlo, è portato a pensare che l'insediamento più antico sia quello a morfologia irregolare del Calvario, nel quale possono ritrovarsi alcuni elementi dell'organizzazione dello spazio propri del periodo medioevale e ricorrenti in molti centri demaniali anche della stessa area geografica (si pensi a Naro o a Mussomeli).

La singolarità di tale carattere è per altro rimarcata anche dalla tradizione popolare che ha attribuito la denominazione di "quartiere senza legge" all'insediamento urbano realizzato, a partire dai primi anni dell'800, a monte del canale di alimentazione del Lago soprano.

E' questo il dato più singolare ed inedito della storia urbana di Serradifalco che, per il resto è pienamente assimilabile a quella di tanti altri centri della Sicilia interna.

La ricostruzione di questa storia, nel caso di Serradifalco, è resa possibile dai recenti lavori di studiosi locali, che con grande rigore scientifico (ed anche questo deve considerarsi un dato non usuale), sono riusciti ad utilizzare le fonti esistenti sino a comporre un quadro storiografico dettagliato e comunque ampiamente sufficiente per supportare un progetto urbanistico quale quello descritto in queste pagine.

La vicenda storica di Serradifalco, quale può ricostruirsi attraverso tali contributi, è descritta nel saggio di Angela Mazzè riportato nell'Allegato A; ad esso pertanto si rinvia per una più approfondita conoscenza dei caratteri storici dell'insediamento.

Ai fini del progetto urbanistico si deve qui segnalare come le vicende storiche consentano di individuare con chiarezza all'interno del perimetro del centro storico quattro diverse parti, le cui differenti caratteristiche morfologiche sono descritte di seguito:

a) **il nucleo generatore dell'insediamento.** Occupa la parte sommitale, quasi pianeggiante, di un pendio degradante verso il lago e delimitato dal lato opposto da una ripida parete calcarea (il Cozzo). Il tessuto ad isolati regolari disposto trasversalmente al pendio, con una geometria del tutto indifferente rispetto all'andamento orografico del terreno, ne denuncia in maniera inequivocabile l'origine pianificata. Elementi caratterizzanti della morfologia urbana, oltre alle strette strade tessute in croce, sono le due piazze, ricavate nelle parti più pianeggianti del quartiere; la prima in alto, di fronte alla chiesa di San Francesco, che doveva costituire l'ambiente urbano più rappresentativo del nuovo centro, l'altra, all'estremo opposto, di fronte alla chiesa della Concezione, nel punto più basso dell'insediamento, destinata al servizio del quartiere.

b) **l'addizione ducale.** Costituisce la prima espansione del centro, voluta dal duca nel momento in cui, potendosi ormai considerare riuscita la fondazione, inizia a sorgere la necessità di nuove aree per i futuri coloni. Occupa un'area immediatamente contigua al primo nucleo, nell'unica direzione possibile, tra la piazza e la lunga saia di adduzione delle acque meteoriche verso il lago. Elemento caratterizzante dell'impianto urbano è il grande, scenografico spazio della strada ducale, proiettato sulla facciata della Matrice, al centro della quale il duca realizza, probabilmente ampliando un precedente edificio, il proprio palazzo e i magazzini. A parte il complesso ducale, che si colloca al di fuori della rigida geometria dell'impianto urbano, e costituisce, per la tipologia e la dimensione dei manufatti edilizi, un elemento di discontinuità che non riesce ad essere assorbito nella maglia urbana se non deformandola profondamente, il tessuto del nuovo quartiere riprende, prolungandola, la maglia stradale fondamentale del vecchio centro, aumentandone però il calibro.

c) **le addizioni tardo settecentesche.** Si tratta di un insieme diversificato di tessuti urbani che si vanno aggiungendo attorno al nucleo originario man mano che si manifesta la necessità di disporre di nuove aree edificabili. Caratteristica comune di queste diverse parti è la rottura della regola urbanistica sino a quel momento imposta dal fondatore e l'affermarsi di principi insediativi non pianificati, rispondenti a logiche spontaneistiche ed individuali. Per effetto dell'allentamento delle regole vengono realizzate nuove case dapprima nella ripida parete che separa il Cozzo dalla bassura dell'Orto piazza, scavando in parte le abitazioni nella parete calcarea, quindi dilagando disordinatamente nella collina del Calvario ed infine travalicando il braccio laterale della saia che si staccava dalla condotta principale.

d) **la città industriale.** E' caratterizzata da un rapporto diretto con i nuovi grandi assi stradali che attraversano il centro collegando la città con i luoghi della nuova produzione (le zolfare). Nella città industriale la strada perde il carattere di prolungamento esterno della residenza, che avevano le antiche vanelle, e diventano luoghi di transito e di commercio. Sulla via Torrearsa, oggi via Roma, e lungo la via Crucillà iniziano ad allinearsi i primi palazzetti borghesi, rompendo lo schema organizzativo ad isolati urbani della città feudale.

2.4 Caratteri e classificazione tipologica del patrimonio edilizio

I diversi caratteri morfologici dei tessuti urbani sin qui descritti hanno evidentemente un preciso riscontro in differenti organizzazioni tipologiche delle abitazioni.

Il loro studio deve considerarsi una delle operazioni analitiche più complesse tra quelle che compongono la progettazione di un piano particolareggiato; mentre infatti l'organizzazione morfologica dei tessuti urbani costituisce un elemento invariante, che si mantiene praticamente immutabile negli anni, l'organizzazione tipologica delle abitazioni, che pure condiziona la morfologia urbana, è viceversa caratterizzata da una estrema mutevolezza. Basti pensare che mentre l'assetto morfologico del centro storico di Serradifalco è ancora oggi quello definito attraverso il progetto di fondazione di più di trecento anni fa, nessuna struttura edilizia conserva invece immutati i caratteri organizzativi originari.

Lo studio delle tipologie deve dunque tendere a mettere in evidenza, più che gli originari assetti distributivi, i processi attraverso i quali il patrimonio edilizio è stato adattato alle esigenze della popolazione che lo ha abitato.

I risultati di tale studio, che si è avvalso di rilevamenti diretti e, come già rilevato, anche della consultazione di fonti importanti quali le planimetrie catastali, sono riepilogati in un abaco (elaborato n. 12) nel quale per ciascuna delle tipologie individuate sono descritti i caratteri attraverso piante, prospetti e sezioni tipologiche.

In sintesi può rilevarsi come, nelle parti di città di più antica origine, i tipi edilizi siano fortemente condizionati dalle dimensioni geometriche del lotto e come queste condizionino a loro volta la forma urbana.

I tessuti urbani, nelle parti del centro storico di più antica formazione, sono determinati dal ripetersi di due tipi base le cui caratteristiche originarie sono individuabili nei seguenti schemi:

- a) abitazione monocellulare con unico affaccio sul fronte stradale di dimensioni di circa 6 - 8 metri per 5 - 7 m. di profondità;
- b) abitazione pluricellulare con unico affaccio sul fronte stradale di dimensioni di circa 6 - 8 metri per 11-14 m. di profondità.

Il progetto urbanistico prevedeva che i lotti si aggregassero in schiere, lunghe da 50 a 70 m., ai due lati di un muro di spina centrale; in alcuni isolati, probabilmente i più antichi, era prevista solamente l'aggregazione di lotti di tipo a) cioè di sole abitazioni unicellulari su "posto di casa semplice" e talvolta anche su lotti di dimensioni inferiori ("mezzo posto di casa"); si ottenevano in tal modo isolati di profondità variabile tra i 10 ed i 14 metri. Negli isolati più prossimi alla piazza principale, rimanendo identica l'organizzazione a schiera, era però prevista l'aggregazione di lotti di tipo a) e b) ottenendo isolati con spessore compreso tra 16 e 21 metri. Non di rado in questo tipo di isolati il problema della illuminazione degli ambienti interni era risolto scavando, all'interno dello spessore dell'isolato, piccoli vicoli ciechi talvolta terminanti su cortili aperti.

L'organizzazione sin qui descritta riguarda tutte le parti di città di origine feudale ed è rimasta identica sino a tutto il settecento; si verifica solamente un progressivo aumento dei calibri stradali, che dai 3/6 metri delle prime "vanelle" raggiungono i 10 m.

Lo schema funzionale delle abitazioni, assai semplice, prevedeva un piano terra di uno o due ambienti, coperto a volta, con soprastante sottotetto adibito a deposito. Gli schemi

costruttivi erano sempre affidati a muri perimetrali di notevole spessore (da 40 a 60 cm.) realizzati con pietra calcarea informe legata con malta di gesso e soprastante volta in gesso. I muri sui tre lati interni di ogni lotto venivano resi comuni con le abitazioni latitanti.

I tipi base sin qui descritti, man mano che le sopravvenute esigenze abitative lo richiedevano e soprattutto man mano che le nuove disponibilità economiche lo consentivano, venivano ampliati ricorrendo, inizialmente, ad accorpamenti di più lotti e quindi alla sopraelevazione di uno o più piani sulla originaria struttura.

Solamente in epoca recente sono stati attuati interventi più radicali di demolizione di una o più unità abitativa e di nuova edificazione sull'area risultante di abitazioni di due, tre piani.

Nelle parti di città di formazione tardo settecentesca e della prima metà dell'ottocento, pur in presenza di schemi organizzativi profondamente diversi da quelli geometrici della città feudale, i tipi edilizi base non si discostano sostanzialmente da quelli descritti. Presentano però una maggiore complessità ed una maggior varietà di organizzazione funzionale, a causa della libertà con la quale le costruzioni si giustappongono, formando spazi stradali non rettilinei, ma vicoli e cortili aperti e chiusi, di forme e caratteristiche spaziali assai variate, spesso collegati alla viabilità principale da sottopassi voltati. Ulteriore complessità determina la natura orografica dei terreni e l'opportunità che essa offre di ricavare, addossando le abitazioni alla parete calcarea, alcuni spazi abitativi scavandoli direttamente nella parete rocciosa.

Solamente nelle parti di città di formazione tardo ottocentesca e successiva si assiste alla introduzione di nuovi schemi tipologici, assai più complessi dei precedenti, che si rifanno al palazzetto, con corpo scala autonomo ed un alloggio per piano, su due o tre elevazioni. Le unità edilizie, con fronti su strada variabili da 8 a 15 metri e profondità di 10 – 14 metri, si allineano sul fronte stradale, aggregandosi a schiera semplice; i fronti su strada, anche se non hanno caratteristiche architettoniche di rilievo, si differenziano comunque dai "retrospetti", sempre privi di connotazioni architettoniche.

I processi modificativi dei tipi edilizi originari si sono verificati con diversa intensità nelle diverse parti dell'abitato; la parte più trasformata è oggi certamente quella centrale, costituita dal nucleo originario e dalle addizioni settecentesche. Qui i processi modificativi, vuoi per la minore funzionalità delle abitazioni, sorte quando i modelli abitativi erano molto differenti da quelli attuali, vuoi per il più elevato valore fondiario, dovuto alla centralità dell'area nel contesto urbano, sono stati talmente radicali da avere fatto completamente perdere a questa parte di città il carattere originario e quasi completamente anche quello di centro storico; basti pensare (caso per altro non frequente nei centri feudali) che anche il palazzo ducale, per secoli fulcro della vita cittadina, ha perso del tutto le proprie caratteristiche architettoniche trasformato, con rifacimenti e sopraelevazioni, in un anonimo condominio; analoga sorte hanno subito anche gli spazi più rappresentativi dell'insediamento settecentesco, quali la piazza del municipio vecchio o la via Duca, snaturati dalla realizzazione di nuovi edifici, incongrui per dimensioni e caratteri, rispetto al contesto storico.

Viceversa le parti che maggiormente oggi testimoniano l'appartenenza a contesti culturali storici ed esprimono ancora, in taluni sia pur circoscritti ambiti, rilevanti valori ambientali sono quelle di formazione tardo settecentesca ed ottocentesca. Le ragioni vanno ricercate principalmente nella minore centralità delle aree e nella scarsa

accessibilità dovuta alle difficili condizioni orografiche e, di conseguenza, nel minor valore fondiario degli immobili; tale condizione ha infatti determinato, piuttosto che processi di sostituzione edilizia, come nelle parti di maggior valore fondiario, fenomeni di abbandono, che se da un lato hanno provocato una condizione di più o meno elevato degrado, hanno però preservato il carattere storico dell'insediamento.

2.5 Caratteri costruttivi del patrimonio edilizio

Data l'importanza che il tema riveste ai fini della utilizzazione, in condizioni di sicurezza del patrimonio edilizio di antico impianto, si è ritenuto di effettuare un adeguato approfondimento di studio su questo tema, avvalendosi di una consulenza specialistica qualificata; attraverso tale studio sono state studiate in particolare le caratteristiche di resistenza statica degli elementi strutturali correntemente utilizzati nella edilizia tradizionale.

Il risultato di tale approfondimento è contenuto nell'allegato B al quale si rinvia.

Lo studio è stato curato dal prof. ing. Andrea Failla, docente di Tecnica delle Costruzioni e Riabilitazione strutturale presso la Facoltà di Ingegneria di Palermo con la collaborazione dell'ing. Matteo Accardi, dottorando di ricerca in Ingegneria strutturale presso la stessa Facoltà.

Per completare il quadro delle conoscenze sulle caratteristiche statiche del patrimonio edilizio si è anche proceduto ad uno studio delle caratteristiche geologico-tecniche dei terreni di fondazione, redatto dal dott. Calogero Insalaco, e riportato in uno specifico allegato.

2.6 Le condizioni abitative ed i processi in atto

Le condizioni che caratterizzano, dal punto di vista abitativo, il centro storico di Serradifalco possono comprendersi con facilità valutando quello che è stato l'andamento della popolazione residente nel comune nel corso del secolo appena trascorso.

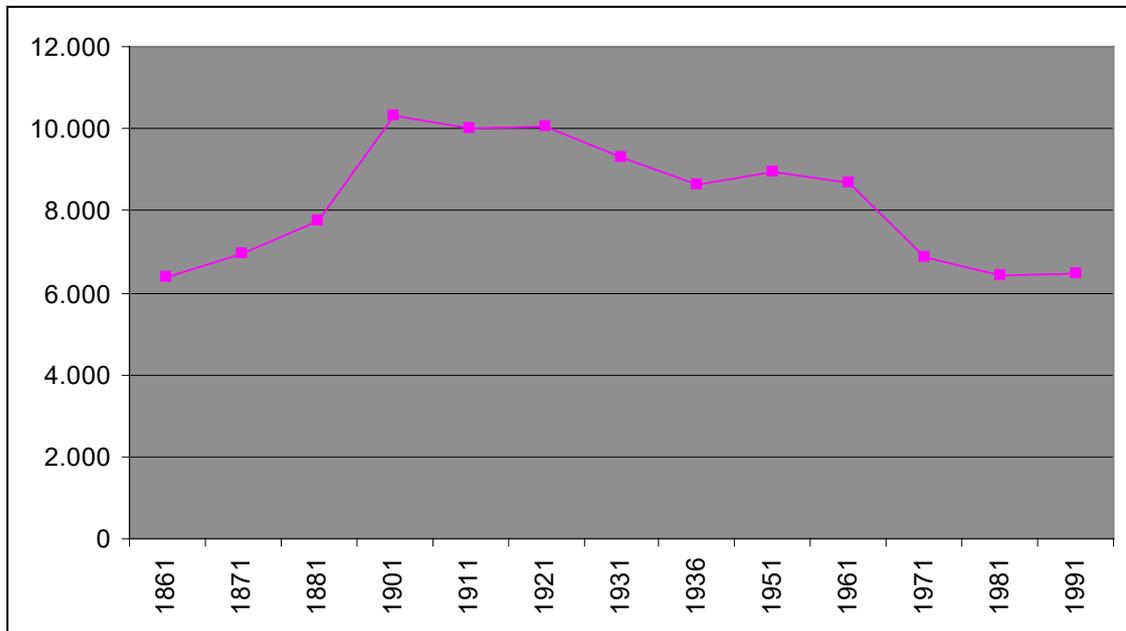
In un'area che costituisce oggi non più della metà dell'area urbana complessiva abitava cento anni fa una popolazione quasi tripla dell'attuale.

Partendo da questa constatazione è facile rendersi conto del tipo e della intensità dei problemi di cui soffre il centro antico.

All'interno del perimetro del centro storico di Serradifalco (zone A ed A1 del PRG) abitavano nel 1991 circa 3.250 abitanti, poco più della metà dunque dell'intera popolazione comunale.

Popolazione residente nel comune di Serradifalco dal 1861 al 1991 (Fonte: ISTAT)

1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991
6.360	6.948	7.737	10.316	10.019	10.065	9.302	8.622	8.939	8.660	6.850	6.400	6.469



Nel 1901 nella stessa area, che allora comprendeva l'intera città, abitavano più di 10.000 abitanti.

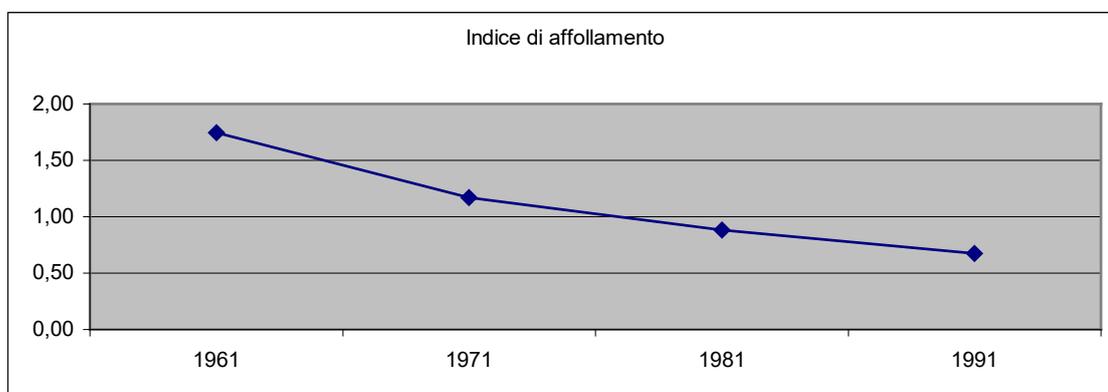
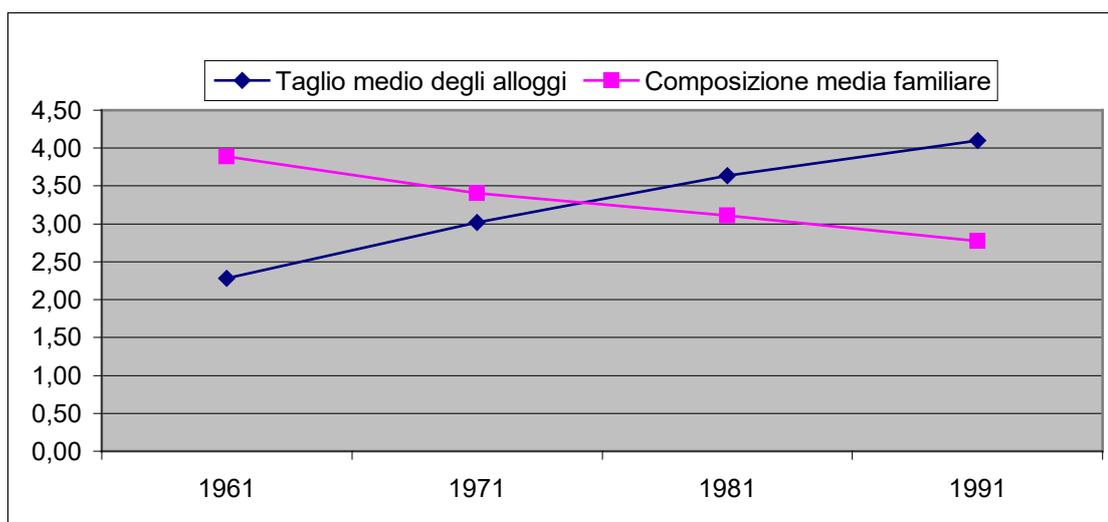
Certamente va tenuto presente che le condizioni nelle quali viveva la popolazione cento anni fa erano molto diverse dalle attuali; ipotizzando, non essendo disponibile il dato, che i vani esistenti al 1901 fossero 4500 (sono 5850 al 1991), si deduce che la popolazione residente nel 1901 poteva disporre di meno di mezzo vano procapite. Anche tenendo conto del forte innalzamento del numero dei vani procapite che si è

Popolazione ed abitazioni dal 1961 al 1991

Anno	Abitanti	Famiglie	Alloggi occupati		Alloggi non occupati	
			Abitazioni	Vani	Abitazioni	Vani
1961	8660	2226	2176	4960	230	475
1971	6850	2010	1942	5863	275	670
1981	6400	2058	1996	7257	966	2950
1991	6441	2325	2325	9537	801	2787

Indicatori della condizione abitativa dal 1961 al 1991 (Fonte: ISTAT)

Anno	Indice di affollamento	Taglio medio degli alloggi	Composizione media familiare	% vani non occupati sul totale	Indice di coabitazione
1961	1,75	2,28	3,89	8,74	1,02
1971	1,17	3,02	3,41	10,26	1,04
1981	0,88	3,64	3,11	28,90	1,03
1991	0,68	4,10	2,77	22,61	1,00



verificato in questo secolo, che ha portato l'indice di affollamento ad attestarsi su valori assai inferiori all'unità, passando dal valore 2,3 stimato per il 1901 al valore 0,68 nel 1991, resta comunque il dato di un patrimonio edilizio nel complesso assai poco utilizzato.

Secondo i dati del censimento 1991 il patrimonio edilizio abitativo nel centro storico era costituito da 1600 abitazioni con 5850 stanze, di queste 1350 non erano occupate.

Delle stanze non occupate circa l'85% (1136) risultavano prive di utilizzazione, e verosimilmente in stato di abbandono, mentre le rimanenti risultavano utilizzate per vacanze o per altre destinazioni non residenziali.

A dieci anni di distanza dal rilevamento dell'ISTAT certamente i dati sopra riportati hanno subito variazioni più o meno consistenti; per conoscerle con precisione occorrerà attendere i risultati della campagna censimentale che si terrà nell'ottobre prossimo.

E' certo tuttavia che in questi ultimi dieci anni si è registrato un consistente travaso di popolazione dal centro storico verso i nuovi quartieri esterni realizzati in attuazione del vigente PRG, e tale circostanza potrebbe aver ridotto la popolazione del centro storico a non più di 2500 abitanti con un proporzionale aumento del numero delle stanze non utilizzate, che conseguentemente dovrebbe attestarsi su 2100 vani circa, corrispondente a 500 abitazioni.

Di quest'ultimo dato si ha una conferma attraverso i rilevamenti diretti che sono stati compiuti dall'equipe di progettazione per la redazione del Piano particolareggiato.

Come si rileva dalle schede di rilevamento su un totale di 3300 alloggi rilevati le unità immobiliari inutilizzate sono oggi 475.

Esiste dunque, ed è peraltro immediatamente percepibile, un problema di accentuata sottoutilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per approfondire la valutazione di tale fenomeno è utile procedere alla disaggregazione dei dati del censimento per le diverse sezioni censuarie che compongono il centro storico. Tali sezioni sono individuate dall'Istat con criteri che prescindono totalmente dalla omogeneità urbanistica e dunque l'analisi non può essere svolta con precisione, dal momento che delle 8 sezioni che interessano il centro storico, solamente quattro (nn. 2, 5, 7, 8) ricadono interamente all'interno del suo perimetro.

Pur con la approssimazione conseguente a tale circostanza si può comunque rilevare, attraverso l'esame dei dati, che le parti del centro storico che presentano i più estesi fenomeni di abbandono sono quelle attorno alla via Crucillà, da un lato, e dall'altro quella più prossima al lago; in tali ambiti più di un quarto degli alloggi sono abbandonati; di contro i valori di utilizzazione più elevati si registrano nella sezione n. 5, che comprende, oltre ad alcuni isolati rientranti nella parte centrale del quartiere del Calvario, anche gli isolati sulla via Roma.

Per quanto riguarda gli altri indicatori della condizione abitativa, riportati nella Tabella a pagina seguente, si rileva che in tutte le sezioni censuarie del centro storico il taglio medio della abitazioni è notevolmente al di sotto della media comunale con un minimo di 3,59 stanze per abitazione nella sezione n. 2 corrispondente alla via Crucillà e valori di pochissimo superiori (3,63) nelle sezioni n. 5 ed 8, rispettivamente nel quartiere Calvario e nel quartiere Purgatorio.

Popolazione ed abitazioni (Censimento ISTAT 1991)

Sezioni censuarie	Abitazioni occupate	Stanze occupate	Abitazioni non occupate	Stanze non occupate	Famiglie residenti	Popolazione residente
1	304	1395	73	335	304	871
2	239	857	87	254	239	593
3	351	1568	34	134	351	1004
4	215	839	24	77	215	583
5	233	845	18	56	233	568
6	242	944	50	150	242	655
7	165	631	40	123	165	427
8	222	805	81	257	222	526
9	256	1160	22	99	256	906
10	95	416	104	355	95	285
11	3	12	268	928	3	11
Totale	2325	9472	801	2768	2325	6429

Indicatori della condizione abitativa (Censimento ISTAT 1991)

Sezioni censuarie	Indice di coabitazione	Indice di affollamento	Taglio medio abitazioni occupate	Taglio medio abitazioni non occupate	Abitazioni non occupate sul totale	Stanze non occupate sul totale
	fam/abitaz.	Abitanti/vani	vani x abitazione	vani x abitazione	%	%
1	1	0,62	4,59	4,59	19,36	19,36
2	1	0,69	3,59	2,92	26,69	22,86
3	1	0,64	4,47	3,94	8,83	7,87
4	1	0,69	3,90	3,21	10,04	8,41
5	1	0,67	3,63	3,11	7,17	6,22
6	1	0,69	3,90	3,00	17,12	13,71
7	1	0,68	3,82	3,08	19,51	16,31
8	1	0,65	3,63	3,17	26,73	24,20
9	1	0,78	4,53	4,50	7,91	7,86
10	1	0,69	4,38	3,41	52,26	46,04
11	1	0,92	4,00	3,46	98,89	98,72
Comune		0,68	4,07	3,46	25,62	22,61

Nota

In neretto le sezioni che ricadono interamente nel centro storico*In corsivo le sezioni che ricadono parzialmente nel centro storico*

In tondo le sezioni esterne al centro storico

2.7 Quantificazione della popolazione insediabile

Stimando in 5800 le stanze complessivamente disponibili nelle zone oggetto dell'intervento, per pervenire alla quantificazione della popolazione insediabile occorre tener conto dei seguenti dati:

- il taglio medio delle abitazioni, il cui valore è oggi nel centro storico mediamente pari a 3,7 stanze per abitazione, deve essere portato almeno alla media comunale, pari a 4,07 stanze per abitazione; tale innalzamento dovrà raggiungersi in parte attraverso interventi di ampliamento delle unità edilizie esistenti, in parte attraverso accorpamenti di unità esistenti.
- l'indice di affollamento abitativo, tenendo conto degli attuali standard abitativi, potrà fissarsi in 0,60 vani per abitante, con un conseguente abbassamento del valore attuale, mediamente pari a 0,68.

Sulla base di tali valori la popolazione che a regime potrà abitare il centro storico di Serradifalco è stimabile in 3600 unità; si avrà dunque un leggero aumento rispetto alla popolazione residente nel 1991, ed un più accentuato recupero rispetto al presumibile valore della popolazione attuale.

Va comunque specificato che una parte di tale popolazione, che può essere valutata tra il 15 ed il 20%, verosimilmente non risiederà stabilmente nel centro storico ma terrà il proprio alloggio non occupato e disponibile per vacanza o per lavoro, utilizzandolo dunque saltuariamente. Va poi tenuto presente, come si dirà meglio appresso, che una aliquota del patrimonio edilizio recuperato potrà essere inserito in circuiti di utilizzazione turistica come case albergo o residences.

Tenendo conto di ciò la popolazione che verosimilmente risiederà nel centro storico non potrà superare, a piano ultimato, i tremila abitanti.

2.8 Le attrezzature ed i servizi

L'area oggetto dell'intervento costituisce, oltre che il centro storico della città, anche il suo centro funzionale ed economico. In essa sono dunque localizzati gli edifici pubblici più rappresentativi della vita sociale e religiosa nonché gli assi commerciali più importanti.

Per fornire un quadro il più possibile completo delle funzioni non residenziali che in atto si svolgono all'interno dell'area di studio è stata redatta una cartografia (elaborato 10) nella quale le attività sono individuate secondo disaggregazioni funzionali molto dettagliate. Per quanto concerne le attività commerciali si è fatto riferimento ai raggruppamenti merceologici stabiliti dalla L.R. 28/1999 e dal D.P.R.S. 11 luglio 2000.

La lettura dell'elaborato cartografico mostra immediatamente come le funzioni centrali interessino soprattutto gli assi della via Roma, della via Garibaldi e della via Duca e le loro immediate adiacenze. Qualche attività di tipo terziario è localizzata anche sugli assi storici della Via Crucillà e della via Sferrazza; una particolare vitalità tende ad assumere invece il nuovo asse di via De Gasperi, che costituisce l'elemento di raccordo della città storica con quella moderna.

Per il resto il centro storico svolge solamente, pur con tutti i limiti già evidenziati, funzioni residenziali.

Assai limitata è la presenza di attività artigianali sia di servizio che di produzione, che non riesce comunque a caratterizzare in alcun modo i tessuti urbani.

Da sottolineare la totale assenza, nel perimetro della città storica, di attrezzature per la istruzione e di asili nido.

2.9 Il ruolo del centro storico nel contesto urbano

Come in molti altri centri urbani, anche a Serradifalco si è verificato nel corso degli ultimi trent'anni un deciso spostamento di interesse dal centro storico verso le nuove periferie urbane. In molti casi, e tra questi Serradifalco, l'accrescimento dell'area urbana ha comportato anche la perdita del ruolo di baricentro fisico dell'insediamento ed il centro storico è rimasto quindi periferico rispetto al centro cittadino con il conseguente instaurarsi di fenomeni di abbandono e di degrado.

Nel caso di Serradifalco l'elemento che ha impedito la crescita dell'insediamento secondo un classico modello radiale è stata la presenza, immediatamente a valle dell'abitato storico, del lago Soprano, che per il suo carattere malsano ha scoraggiato evidentemente qualsiasi iniziativa di utilizzazione fondiaria. Tale circostanza, se da un lato ha comportato, come già rilevato, un fenomeno di periferizzazione dell'area storica, dall'altro ha consentito però di preservare il carattere paesistico del centro, che mantiene ancora lo stesso rapporto visuale e paesaggistico con il lago e con il territorio agricolo circostante che doveva caratterizzarlo sin dalla sua origine.

E' questa, a ben guardare, una delle risorse più significative di cui dispone oggi il centro storico e sulla quale si deve far leva per instaurare processi di riqualificazione urbana.

Per quanto attiene il ruolo complessivo del centro storico nel contesto urbano va rilevato come abbiano contribuito non poco a definirlo le previsioni dei vari strumenti urbanistici generali che si sono succeduti, che hanno reso disponibili nuove estese aree residenziali a sud del centro.

Per imprimere dunque un significativo cambiamento di tendenza che possa portare ad un recupero a fini abitativi delle parti abbandonate e degradate del centro storico occorrerebbe preliminarmente ridefinire il quadro urbanistico generale entro il quale tale recupero deve inserirsi.

Al di fuori di tale prospettiva, che non può naturalmente essere assunta in un piano che deve costituire lo strumento attuativo del PRG ma che va tenuta in conto nella prossima revisione dello strumento urbanistico generale, rimane dunque l'esigenza di trarre partito dalle occasioni di sviluppo che lo stesso PRG indica per il recupero del centro storico, che rimangono sostanzialmente connesse, come meglio si dirà appresso, alla valorizzazione degli aspetti naturalistici ed ambientali.

Capitolo 3 **IL PROGETTO**

Le indagini e le analisi descritte nel secondo capitolo di questa relazione ed esplicitate negli elaborati grafici, hanno consentito di formulare il progetto di Piano particolareggiato, la cui descrizione forma oggetto del presente capitolo.

La parte progettuale del Piano, oltre che attraverso la presente relazione, è esplicitata in vari elaborati grafici; di questi quelli contrassegnati con i nn. 16, 17, 18, 20 definiscono il vero e proprio progetto di Piano Particolareggiato e le indicazioni in essi contenute, a meno di quanto precisato nelle Norme di Attuazione, hanno generalmente valore prescrittivo; gli elaborati contrassegnati con il n. 19 e con un sottoindice da 1 ad 8, costituiscono invece dettagli del PP relativi ad otto diversi comparti di ristrutturazione urbanistica, ma ad essi è assegnato un valore non prescrittivo.

L'elaborato 21 infine contiene le Norme Tecniche di Attuazione che forniscono indicazioni dettagliate sulle modalità di applicazione delle indicazioni progettuali del Piano.

Il progetto, nella versione definitiva configurata come sopra descritto, costituisce l'approfondimento del progetto di massima redatto nell'aprile 2000, sul quale il Consiglio comunale non ha potuto pronunciarsi per incompatibilità, ai sensi della L.R. 30/1999. Tale parere, a seguito di specifica richiesta formulata dalla Amministrazione comunale, è stato comunque ritenuto non necessario dall'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente con nota dell'Aprile 2001.

Sul progetto di massima si è però pronunciata la Commissione Edilizia Comunale formulando rilievi di ordine generale che sono stati tenuti in conto nella progettazione definitiva del piano.

Nella redazione del Piano particolareggiato naturalmente si è fatto preciso e puntuale riferimento alle indicazioni grafiche e normative contenute nel PRG vigente.

Da sottolineare al riguardo la presenza in quest'ultimo di un apparato normativo estremamente dettagliato (cfr. Appendice alla presente Relazione) e tale, per la verità, da travalicare i contenuti di uno strumento di pianificazione generale; particolarmente laborioso è risultato, per tale ragione, il raccordo tra questa e la normativa tecnica del nuovo piano. Nei limiti del possibile si è cercato comunque di riportare all'interno delle Norme di Attuazione del Piano particolareggiato anche le principali norme del PRG, in maniera tale da fornire a chi dovrà attuare il Piano un unico testo di riferimento.

3.1 Contenuti giuridici del Piano

Per esplicita indicazione contenuta negli atti amministrativi che hanno dato luogo all'incarico, a sua volta ripresa da una identica indicazione contenuta nel Decreto di approvazione del PRG, il Piano particolareggiato descritto nelle pagine seguenti deve assumere il carattere giuridico di piano di recupero.

Tale indicazione, risultando assolutamente identici i contenuti tecnici dei due strumenti, intende evidentemente accentuare il carattere operativo che il Piano deve avere soprattutto nelle zone A1, nelle quali è possibile ricorrere ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il Piano di recupero ha infatti, rispetto al piano particolareggiato, un carattere più esplicitamente connesso ad interventi finanziari e proprio la necessità di non vanificare gli impegni economici conseguenti alla redazione del piano di recupero determina la possibilità, insita in tale strumento, di dichiarare di interesse pubblico la attuazione del piano, anche nelle parti che riguardano le proprietà dei privati, con conseguente possibilità di procedere, con determinate procedure stabilite dalle leggi vigenti, alla loro espropriazione.

Come conseguenza di quanto sin qui rilevato al Piano del centro storico di Serradifalco è stato dunque assegnato un generale contenuto programmatico, tipico degli strumenti urbanistici, che può divenire esecutivo, anche solo in alcune sue parti, in relazione alla acquisita disponibilità di risorse finanziarie.

Per tale ragione, ed al fine di indirizzare gli interventi finanziari sulle operazioni che devono ritenersi più urgenti e di più alto valore strategico, agli elaborati propri di un Piano particolareggiato sono stati affiancati elaborati a contenuto di maggiore dettaglio, alla scala 1:200, relativi ad otto diversi comparti del centro storico, configurando in tal modo altrettanti piani di recupero che è possibile attuare con le procedure stabilite nella L. 457/1978. Tali comparti, tutti localizzati nell'ambito delle zone A1, sono quelli sottoposti ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

3.2 Obiettivi generali del piano

La risorsa più significativa di cui dispone oggi il centro storico di Serradifalco e sulla quale si deve far leva per instaurare processi di riqualificazione urbana è indubbiamente costituita dal rilevante valore paesaggistico del contesto territoriale nel quale esso si trova inserito: il rapporto tra l'abitato ed il lago, praticamente immutato rispetto alla configurazione originaria, l'immagine complessiva del tessuto urbano storico, perfettamente percepibile nei suoi elementi ordinatori dalla collina soprastante, la persistenza di ambienti urbani carichi di suggestioni formali e fortemente evocativi di passati modi di abitare e di vivere la città, sono i punti di forza sui quali costruire il processo di recupero urbano.

Un processo che può però essere innescato e fatto sviluppare soltanto attraverso la realizzazione di interventi di infrastrutturazione, parte dei quali riguardano aree esterne al perimetro del centro storico.

Ci si riferisce alla valorizzazione del lago Soprano ed in particolare alla sistemazione delle aree comprese tra l'abitato ed il lago, nelle quali permangono interessanti testimonianze edilizie di antichi processi produttivi da valorizzare; ovvero al completamento degli interventi, già avviati, per la valorizzazione della collina soprastante il Calvario e per la sua destinazione a parco urbano.

All'interno del centro storico i più importanti interventi infrastrutturale che occorre attivare sono, da un lato quelli finalizzati all'innalzamento degli standard abitativi, che

comportano sostanzialmente il miglioramento delle reti dei servizi pubblici, dall'altro quelli connessi allo sviluppo delle attività turistiche.

In questa direzione vanno indirizzati gli sforzi più consistenti, attesa la assoluta assenza, allo stato attuale, di iniziative di tal genere e considerata l'esistenza di un vasto patrimonio di edilizia residenziale che, per caratteristiche tipologiche e per la natura del contesto urbano in cui è inserito, non può essere reimmesso nei circuiti del mercato immobiliare delle abitazioni stabili.

Gli ambiti nei quali può essere realizzato un programma di questo tipo all'interno del centro storico sono soprattutto quelli localizzati all'interno del quartiere Calvario, le cui caratteristiche di accessibilità non possono sostanzialmente migliorarsi, se non ricorrendo ad interventi di radicale trasformazione urbanistica, inammissibili su un piano culturale prima ancora che giuridico.

Escludendo dunque qualsiasi intervento che possa anche in parte stravolgere l'assetto morfologico del quartiere ed il suo carattere ambientale, il Piano prevede tuttavia l'attuazione di interventi di nuova infrastrutturazione ricorrendo a "limitate operazioni di ristrutturazione urbanistica finalizzate al riordino ed alla migliore fruibilità della zona", così come testualmente prescritto nel Decreto di approvazione del PRG.

Attraverso tali interventi potranno realizzarsi case-albergo, complessi ricettivi, spazi per lo svolgimento di attività sociali e culturali, da porre in connessione con le iniziative finalizzate alla fruizione turistica e per il tempo libero della collina del Calvario che si trova immediatamente a monte di questa parte di città.

Un aspetto certamente non trascurabile ai fini dell'attuazione di un siffatto programma è quello connesso alle procedure attuative ed alle risorse finanziarie.

Appare assai improbabile infatti che l'Amministrazione comunale, anche avvalendosi degli specifici finanziamenti regionali o comunitari, ai quali è possibile accedere, possa portare a compimento autonomamente un così impegnativo programma di interventi.

Vanno pertanto ricercate le soluzioni tecniche amministrative più idonee per far sì che si attivi una sinergia di risorse pubbliche e private, che è la sola che può garantire il raggiungimento degli obiettivi che il Piano si prefigge. Uno strumento particolarmente efficace in questa direzione può essere rappresentato dalle Società miste di trasformazione urbana, la cui costituzione è regolamentata da recenti provvedimenti legislativi regionali.

Nel titolo VII delle Norme di attuazione sono comunque indicate altre forme di intervento che possono rendere più veloce ed efficace il processo di riqualificazione del centro storico, quali la formazione di comparti edificatori da parte di privati ovvero la attivazione di procedure coattive per il recupero di immobili degradati, attraverso le quali può costituirsi un demanio di immobili da utilizzare per iniziative turistico-ricettive.

3.3 Descrizione del progetto

Per il raggiungimento degli obiettivi generali descritti nel paragrafo precedente sono previsti nel piano una serie di interventi, sia di competenza dei privati che della Amministrazione comunale.

Tali interventi, di seguito dettagliatamente descritti, devono considerarsi strettamente relazionati agli obiettivi generali del progetto e direttamente discendenti dalle analisi dello stato di fatto eseguite sul patrimonio edilizio esistente.

Nella definizione delle scelte progettuali si è avuta cura in particolare di verificare l'assenza di eventuali condizioni ostative derivanti dalla natura geologica dei terreni o da fattori comunque limitativi; a tal fine si è fatto costante riferimento sia alle indicazioni dello studio geologico del PRG sia ai risultati delle indagini geologiche specificatamente condotte.

Nella definizione degli interventi sono stati pure tenuti in conto i risultati della particolare indagine sul comportamento statico delle strutture edilizie, che ha evidenziato buone caratteristiche di resistenza sia delle tradizionali murature in pietra di gesso, sia soprattutto delle volte in gesso.

3.3.1 Il recupero dell'edilizia residenziale

Le norme di attuazione del PRG da un lato ed il Decreto di approvazione del PRG dall'altro, definiscono già in maniera assai vincolante le modalità attraverso le quali deve procedersi al recupero ed alla riqualificazione dell'edilizia residenziale.

Gli interventi ammessi sono infatti relazionati alle caratteristiche tipologiche secondo lo schema appresso sintetizzato:

<i>Categorie tipologiche</i>	<i>Interventi ammessi</i>
edifici monumentali	opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo
edifici di pregio storico-ambientale con o senza interventi trasformativi	opere di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
edifici fatiscenti ed edifici di nuovo impianto in zona A	interventi conservativi ed interventi di demolizione con o senza ricostruzione
edifici fatiscenti ed edifici di nuovo impianto in zona A1	interventi conservativi ed interventi di ristrutturazione urbanistica

In ossequio a tale normativa il patrimonio edilizio del centro storico è stato suddiviso nelle seguenti categorie:

- a) Unità edilizie di carattere monumentale da sottoporre ad interventi di restauro
- b) Unità edilizie di pregio storico-ambientale da sottoporre ad interventi di riqualificazione nel rispetto dei caratteri stilistici e costruttivi originari
- c) Unità edilizie già sottoposte ad interventi trasformativi nelle quali sono consentite opere di manutenzione e ristrutturazione parziale
- d) Unità edilizie che conservano elementi di interesse ambientale nelle quali sono consentite opere di manutenzione e ristrutturazione complessa, nel rispetto dei caratteri stilistici tradizionali
- e) Unità edilizie nelle quali sono consentite opere di manutenzione e ristrutturazione complessa, anche con aumento di volume, nel rispetto dei caratteri stilistici tradizionali

- f) Unità edilizie da sottoporre a demolizione senza ricostruzione per la riqualificazione di spazi urbani
- g) Unità edilizie da ripristinare
- h) Unità edilizie da demolire e ricostruire secondo gli allineamenti preesistenti
- i) Unità edilizie da demolire e ricostruire secondo nuovi allineamenti.

Come può rilevarsi le categorie di intervento sono sostanzialmente conformi a quelle stabilite dal PRG; è stata però introdotta una differenziazione all'interno della categoria della ristrutturazione edilizia, che porta a distinguere gli interventi di ristrutturazione semplice da altri, definiti di ristrutturazione complessa.

Questi ultimi determinano la possibilità di procedere ad una più radicale innovazione sia degli elementi costruttivi sia della organizzazione tipologica e funzionale delle unità edilizie.

Va rilevato comunque che entrambe le due sottocategorie rientrano nella definizione contenuta nella lettera d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, che, come è noto, risulta assai ampia e potrebbe anche implicare, per costante interpretazione giurisprudenziale, la integrale demolizione e ricostruzione dell'immobile anche con caratteristiche del tutto differenti rispetto all'edificio precedente, con il solo vincolo del rispetto del volume e dell'altezza dell'edificio preesistente. Nessuna delle due sottocategorie previste per la ristrutturazione nel Piano particolareggiato consente tuttavia di effettuare interventi di questo tipo.

Per alcune unità edilizie, aventi particolari caratteristiche appresso specificate, è indicata poi una terza modalità di ristrutturazione che comporta la possibilità di sopraelevare le strutture esistenti; tale categoria di intervento è prescritta esclusivamente per gli edifici privi di pregio storico ed ambientale che presentano una sola elevazione fuori terra ed è finalizzata a rendere utilizzabile quella parte del patrimonio edilizio, costituita da vecchi depositi agricoli, pagliere o anche stalle, che per la piccolissima dimensione non si presta oggi ad alcuna utilizzazione.

Va precisato che dal punto di vista giuridico l'intervento di sopraelevazione non rientra in nessuno degli interventi specificati nell'art. 20 della L.R. 71/1978, che si riferiscono esclusivamente al recupero del patrimonio edilizio esistente; l'intervento di sopraelevazione deve invece farsi rientrare da punto di vista giuridico tra quelli di nuova costruzione e come tale deve essere assoggettato al limite di 5 mc/mq stabilito dal D.M. 2.04.1968. Una siffatta interpretazione può ricavarsi da vari atti amministrativi emanati dall'Assessorato regionale territorio ed ambiente (si cita per tutti il parere espresso dal CRU e condiviso dall'Assessore con il Decreto di approvazione del PRG di Villabate).

Per alcuni degli immobili sottoposti alle categorie della ristrutturazione edilizia, semplice o complessa, in considerazione del particolare interesse ambientale e della compiutezza formale del fronte su strada, è prescritto il mantenimento ed il restauro di tutti gli elementi che compongono il prospetto, con il divieto di modificare le dimensioni ed i reciproci rapporti dei pieni e dei vuoti, le finiture architettoniche e quant'altro contribuisca a qualificarne l'aspetto.

Nel caso in cui l'originario carattere architettonico sia stato alterato e modificato è prescritto il ripristino della configurazione originaria. In questa ultima fattispecie rientrano edifici quali il Municipio e la schiera di magazzini sul fronte sinistro salendo della via Crucilla. Il primo è stato oggetto di recenti interventi di sopraelevazione e di ridisegno architettonico che hanno del tutto alterato l'originario, gradevole, aspetto tardo

ottocentesco. Pur non potendosi pensare alla demolizione della terza elevazione aggiunta, ormai storicizzata, si ritiene però che sia proponibile un intervento di ripristino dell'originaria configurazione architettonica, nota attraverso varia documentazione, anche fotografica. Un saggio di tale possibilità è inserito nell'elaborato 18.

Analogamente occorre procedere per i magazzini sulla via Crucillà, che costituiscono una interessantissima documentazione della fase di passaggio che la città visse nella seconda metà dell'ottocento, dall'economia contadina a quella industriale. Pur essendo oggi tali magazzini tutti in mano a privati, che li utilizzano come depositi e garage, tuttavia va almeno garantita la conservazione dell'immagine unitaria del fronte, oggi compromessa in più punti da interventi edilizi impropri. Va rilevato per inciso che un ulteriore elemento di interesse di tali magazzini è rappresentato dal fatto che essi sono in parte scavati nella parete calcarea retrostante, probabilmente anche utilizzando precedenti ingrottamenti risalenti ai primi decenni successivi alla fondazione del paese.

Nei casi in cui le condizioni di fatiscenza degli immobili ed il loro limitato interesse ambientale ne rendono impossibile o comunque non conveniente nè opportuno il recupero è prescritta la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli allineamenti preesistenti ovvero di nuovi allineamenti, esattamente specificati nel Piano.

Tali interventi, che riguardano un numero assai limitato di unità edilizie, devono farsi rientrare tra quelli di cui alla lett. e) dell'art. 20 più volte citato e dunque sono previsti esclusivamente nell'ambito delle zone A1. Gli isolati all'interno dei quali ricadono gli immobili da sottoporre a questo tipo di intervento sono oggetto di particolari elaborati di dettaglio, alla scala 1:200, (elaborati 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 19.6) attraverso i quali vengono esemplificativamente indicate le caratteristiche di organizzazione tipologica ed architettonica che le nuove costruzioni devono avere.

Va puntualizzato che gli isolati oggetto di tali elaborati sono quelli che nello studio di massima del Piano particolareggiato erano indicati come "comparti di ristrutturazione". La riqualificazione di tali comparti, per la loro elevata condizione di degrado e per loro collocazione in un ambito di interesse strategico per lo sviluppo turistico e sociale, deve considerarsi di interesse prioritario; a tal fine alle previsioni contenute negli elaborati progettuali di dettaglio è opportuno, come già detto, che venga assegnato il valore di piano di recupero.

Nell'ambito di tali comparti, ma anche in altre casi comunque limitati, è prescritta la demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti privi di interesse storico e che costituiscono elementi di particolare dequalificazione ambientale; a tale modalità di intervento si è fatto comunque ricorso esclusivamente nel caso in cui la eliminazione delle strutture edilizie esistenti può comportare significativi miglioramenti del sistema dei percorsi e degli spazi pubblici.

Tra gli interventi di questo tipo si segnalano la demolizione di una unità edilizia sul corso Garibaldi per consentire la connessione con il giardino pubblico di via De Gasperi, di cui si dirà appresso; la demolizione di tre unità edilizie già semidiroccate sul bastione di via Crucillà, giustificata dalla opportunità di diradare i tessuti urbani, costituendo una piazzetta da destinare al gioco ed al tempo libero degli abitanti dell'intricato ed asfittico quartiere circostante e motivata anche dalla difficile situazione del terreno di fondazione, ridotto per la presenza di sottostanti cavità artificiali; la demolizione di una unità edilizia già allo stato di rovina nella parte alta del quartiere Calvario che consente di ricavare una piazzetta pedonale con sottostante locale interrato

da destinare a deposito o garage comunale, ed infine la demolizione di una stalla sul fronte lago per consentire l'accesso allo spazio di verde pubblico previsto dal Piano subito a valle dell'abitato.

Le categorie di intervento sin qui sommariamente descritte sono dettagliatamente normate nel Titolo III delle Norme di Attuazione del Piano; in esso sono specificate, per ciascuna modalità, le opere e gli interventi ritenuti ammissibili nelle diverse componenti, strutturali e non, del patrimonio edilizio. Alle norme è allegato un repertorio fotografico nel quale sono raccolte le diverse soluzioni in uso nella tradizione locale per quanto attiene portali, balconi, cornicioni ed altri elementi costruttivi, alle quali è necessario riferirsi nella progettazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per ciascuna unità edilizia è poi specificata, nell'elaborato n. 16, costituito da cinque fogli alla scala 1:500 e da un quadro di unione alla scala 1:1000, la modalità di intervento ammessa.

Nello stesso elaborato sono pure indicate le nuove costruzioni ammesse, che sono in numero assai limitato e riguardano esclusivamente aree non aventi alcuna caratteristica di interesse storico ed ambientale ed il cui inserimento nell'ambito delle zone A può essere giustificato soltanto per la difficoltà di tracciare un più preciso perimetro che non assumesse come confine i tracciati stradali esistenti.

Un discorso a parte va fatto infine per un comparto di nuova edilizia residenziale, previsto a monte del quartiere Calvario.

3.3.2 Comparto di nuova edilizia residenziale

La previsione di un comparto di nuova edilizia all'interno di un Piano particolareggiato di un centro storico non può certamente considerarsi un fatto usuale. Le ragioni che hanno determinato l'inserimento nel Piano di una siffatta previsione devono dunque essere oggetto di una particolare spiegazione.

L'area interessata dal nuovo comparto, come già precisato nel Capitolo 1, era classificata, all'interno dello strumento urbanistico precedente all'attuale PRG, come zona B; in base a tale classificazione era stata oggetto di una iniziativa lottizzatoria per la realizzazione di fabbricati residenziali.

In sede di esame del nuovo PRG, non essendo ancora stata realizzata l'iniziativa lottizzatoria ma essendo ancora in corso di validità il piano di lottizzazione, il CRU ritenne di dover fare rientrare l'area interessata dalla lottizzazione all'interno del perimetro delle zone A, ma nel contempo, con una decisione apparentemente ambigua se non contraddittoria, stabilì che dovesse essere fatta salva la lottizzazione già approvata riguardante la stessa area.

Una siffatta decisione non può trovare spiegazione solamente in considerazioni di ordine giuridico; la legge urbanistica obbliga infatti a far salvi, nella approvazione di un nuovo strumento urbanistico, gli effetti delle concessioni rilasciate in base alla previgente disciplina urbanistica ma non pone in alcun modo l'obbligo di far salvi i previgenti strumenti urbanistici attuativi. La differenza è sostanziale sul piano giuridico soprattutto quando, come nel caso in esame, l'area sottoposta a pianificazione esecutiva

non è dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria e dunque la vigenza del piano esecutivo non comporta di per sé la rilasciabilità delle concessioni ad edificare.

La decisione regionale muoveva dunque, con ogni evidenza, dal riconoscimento di un diritto legittimamente acquisito da parte dei privati proprietari, ma anche, e principalmente, dal limitato interesse pubblico al mantenimento di un vasto appezzamento di terreno ineditato all'interno del tessuto urbano nelle condizioni di abbandono e degrado nelle quali si trovava (e nelle quali continua a trovarsi).

Per varie ragioni, alle quali è del tutto estranea la volontà comunale, l'iniziativa lottizzatoria non è stata avviata entro il termine decennale perentorio di validità dello strumento esecutivo. Ne deriva oggi l'impossibilità da parte dei privati di procedere alla realizzazione delle opere in esso previste.

Rimangono però con ogni evidenza valide le considerazioni di ordine urbanistico che hanno indotto il CRU prima e l'Assessorato regionale dopo a far salvi gli effetti della lottizzazione.

E' ovvio che, essendo radicalmente mutato il quadro normativo riguardante la parte di città nella quale l'area si trova inserita, le previsioni relative a quest'area vanno complessivamente riformulate in maniera tale da renderle aderenti sia alla nuova normativa urbanistica, che classifica l'area come zona A, sia all'insieme delle nuove previsioni relative alla parte di città.

Per le ragioni sin qui esposte si è dunque proceduto all'interno del PP ad una complessiva riformulazione delle previsioni progettuali relative a questa area; si è ritenuto infatti che le previsioni contenute nel piano di lottizzazione decaduto, concepite all'interno di un contesto normativo ed urbanistico del tutto differente, fossero incompatibili, per le caratteristiche dimensionali e tipologiche degli edifici progettati, con le caratteristiche di grande interesse ambientale del sito e con il suo elevato valore strategico.

Stante il proposito di favorire l'inserimento, nel quartiere Calvario, di nuove attività orientate allo sviluppo turistico, anche in connessione alla presenza del grande parco urbano poco a monte, si è ritenuto di organizzare nell'area un complesso residenziale particolarmente idoneo per accogliere attività turistico-ricettive, comprendente al suo interno attività commerciali e spazi per attività collettive. Tale proposito è reso assai facilmente attuabile per effetto della posizione dell'area, che costituisce una cerniera naturale tra la città storica e le nuove grandi attrezzature localizzate subito a monte di essa, e per la particolarissima condizione di facile accessibilità veicolare, garantita dalla presenza della via Turati.

Una normativa particolarmente flessibile, riportata nell'art. 26 delle Norme di Attuazione, rende comunque realizzabili soluzioni progettuali di tipo diverso, più relazionate, ad esempio, alla residenza stabile.

Il progetto, descritto in specifici elaborati (n.19.7), si fonda sulla lettura delle caratteristiche paesaggistiche e geografiche del sito, sulla valorizzazione delle visuali che da questo luogo si aprono sul centro abitato e sulla campagna, sulla necessità di ricucire l'intervento al tessuto urbano esistente.

In tal senso il principio di insediamento si basa su un'organizzazione geometrica che tiene conto delle giaciture insistenti sulle curve di livello e delle linee individuate nell'assetto viario circostante. Le prime hanno guidato la disposizione e la forma dei corpi di fabbrica, mentre le altre hanno originato dei congegni di attraversamento

(costituiti da scale poste in continuità con quelle esistenti) e cannocchiali visuali che riconnettono il luogo al sistema urbano: si è così cercato di far partecipare l'attuale periferia urbana dei fatti più importanti della città.

Il progetto si compone di due allineamenti edilizi, generati a partire dalla curva della strada di monte (via Turati) e connessi ai segni urbani presenti nell'area. L'allineamento di monte comprende appartamenti simplex o duplex e locali per attività commerciali al piano terra; quello di valle, appartamenti su un unico piano, un centro commerciale ed i parcheggi relativi a ciascun lotto al piano terra.

Entrambi gli allineamenti, seguendo la naturale pendenza del sito si adagiano a mezza costa sulla pendio e predispongono lo spazio per una piazza interna. Essa costituisce un luogo sufficientemente disimpegnato, ad uso esclusivamente pedonale, sul quale si affacciano sia gli ingressi agli appartamenti che quelli dei negozi e del centro commerciale.

A valle dell'insediamento, separata da una strada che segue, geometrizzandolo, un tracciato esistente, è stata prevista un'ampia zona di verde pubblico a servizio del quartiere.

Al progetto sin qui descritto si relazionano anche le previsioni relative ad alcuni fabbricati rurali, modesti per dimensione e qualità edilizia, che si trovano a margine degli interventi previsti e separati da questi da una strada di nuova realizzazione, che consente un collegamento carrabile trasversale tra la via Turati e la nuova strada prevista a valle. Seguendo l'impronta degli edifici esistenti si sono progettati due blocchi di edifici residenziali, accorpando tra loro diverse unità immobiliari, prevedendo alloggi singoli e duplex. In particolare, il blocco di valle si articola intorno ad un cortile interno, individuato dalla lettura delle unità catastali, in cui sono stati concentrati tutti gli ingressi costituendo una significativa cerniera nell'organizzazione architettonica e per la fruizione stessa dell'isolato.

3.3.3 Attrezzature e servizi

Coerentemente con l'obiettivo di elevare le caratteristiche di centralità dell'area, migliorandone il livello di infrastrutturazione, il progetto di Piano particolareggiato prevede la localizzazione nell'ambito del centro storico di nuove attrezzature, aggiuntive rispetto a quelle già previste per la stessa area dal PRG.

In particolare, è prevista la localizzazione delle seguenti attrezzature:

- un centro culturale polifunzionale nella parte bassa del quartiere Calvario;
- un centro ricreativo e per il tempo libero subito a valle della Chiesetta del Calvario, lungo la via Turati;
- un centro commerciale all'estremità orientale del centro storico.

A queste deve aggiungersi la previsione, già contenuta nel PRG ed evidentemente riportata nel Piano, di destinare a centro assistenziale il vecchio fabbricato della Casa del Fascio lungo il corso Garibaldi, oggi in stato di abbandono.

Sono poi previsti tre nuclei di verde attrezzato, due dei quali ripresi da specifiche previsioni del Prg. La prima di tali previsioni riguarda un'area sulla via De Gasperi, in parte già sistemata a verde pubblico ed in parte ancora di proprietà privata, la seconda destinata a verde attrezzato per lo sport, è invece localizzata all'estremità del centro, sul

fronte lago. A queste si aggiunge un'area destinata a spazio giochi sita nel quartiere Calvario, costituente una porzione dell'area già interessata dal piano di lottizzazione di cui si è detto precedentemente.

Per alcune delle attrezzature sin qui elencate vengono fornite nel Piano indicazioni progettuali di dettaglio alla scala 1:200 (elaborati 19.2, 19.6, 19.8), che possono essere assunte quali progetti preliminari ai fini dell'inserimento delle opere da realizzare nella programmazione comunale. A tali indicazioni comunque non si è assegnato valore prescrittivo, ma solamente esemplificativo dei criteri da seguire nella progettazione e delle soluzioni architettoniche da adottare.

Rimane impregiudicata evidentemente la possibilità per la pubblica Amministrazione di variare, oltre che il progetto, anche la destinazione d'uso stabilita dal Piano, con le procedure stabilite dall'art. 1, 4° c. della L.1/1978 e succ. mod., senza che ciò costituisca variante al Piano.

Per quanto concerne la realizzazione delle attrezzature il Piano prevede la possibilità di affidare sia la realizzazione che la gestione a soggetti privati, sulla base di specifica convenzione che deve essere approvata dal Consiglio comunale.

In particolare per ciascuna delle attrezzature previste si specifica quanto appresso.

Centro ricreativo e per il tempo libero

La previsione di tale attrezzatura va relazionata alla presenza, subito a monte del centro storico, di un vasto parco urbano che costituisce una importante risorsa per lo sviluppo turistico del paese. Da esso, oggi solamente in parte attrezzato, si gode un magnifico panorama sulla città storica e sul lago. La nuova attrezzatura intende costituire la "porta del parco", cioè uno spazio attrezzato, facilmente raggiungibile veicolarmente, dal quale possa avere inizio la visita del parco.

Il progetto (cfr. elaborato 19.6) prevede il recupero e la rifunzionalizzazione di un complesso rurale a corte che, benchè malandato ed in parte trasformato, offre ancora spunti di grande suggestione paesaggistica e motivi di sicuro interesse etnoantropologico, essendo ancora utilizzato per il ricovero di animali.

Nel rispetto della configurazione morfologica originaria del complesso e delle preesistenze di interesse architettonico (resti di archi e volte nella parte più bassa), è stata prevista la ristrutturazione dei corpi principali che si affacciano sulla via Turati nonchè la ricostruzione di un corpo longitudinale che, a partire dal tracciato di alcuni muri di recinzione, diventa elemento di chiusura e di connessione dei diversi livelli dell'intero organismo, orientandolo soprattutto verso il centro della città. La forma prismatica ed assoluta di questo corpo costituisce un elemento di "confronto" e di "misura" per i manufatti antichi e per la accidentata naturalità del sito caratterizzata da isolate rocce affioranti.

L'accesso al centro avviene dalla via Turati al cui livello si trovano l'atrio, uno spazio a doppia altezza destinato ad attività culturali, gli ambienti per le attività ricreative ed uffici. Al livello inferiore sono ubicati altri servizi e spazi destinati ad attività ricreative articolati intorno ad un cortile scoperto.

Centro culturale polifunzionale

Malgrado le modestissima consistenza dimensionale il centro può assolvere ad una funzione assai importante ai fini della riqualificazione della parte di città nella quale si trova inserito.

E' ubicato nel cuore del quartiere Calvario, in un'area quasi completamente demolita e tuttavia ancora carica di suggestioni ambientali; l'accesso principale avviene da un cortile chiuso, oggi accessibile solamente attraverso un lungo sottopasso; il progetto (cfr. elaborato 19.2) prevede la rimozione delle macerie degli edifici preesistenti e la realizzazione di nuovi volumi non direttamente relazionati a quelli preesistenti, nel rispetto però degli allineamenti preesistenti sia sul cortile che sulla strada.

E' prevista la realizzazione di un nuovo collegamento tra il cortile e la strada di monte costituito da una lunga scalinata che da accesso ai diversi ambienti che costituiscono il complesso, ubicati su tre differenti quote.

Alla quota più bassa, direttamente accessibile dal cortile, è ubicata una grande sala per mostre o spettacoli con i relativi spazi di servizio; al piano superiore, raggiungibili da un ballatoio esterno, sono ubicati locali per uffici, associazioni ed attività culturali; infine al terzo livello, corrispondente alla strada, sono ubicati altri locali direttamente accessibili dalla strada, uno dei quali destinato a garage-deposito.

E' prevista una copertura parzialmente a terrazza pubblica, raggiungibile da una scala con copertura a torretta, che riprende il motivo della trifora, presente nel linguaggio architettonico locale.

Centro commerciale

E' ubicato a margine del centro storico, in un'area avente valore strategico in quanto facilmente raggiungibile da qualsiasi parte della città, attraverso la ampia strada che margina l'abitato e si collega, proprio in corrispondenza di quest'area, con la strada di accesso al cimitero comunale.

L'intervento prevede il recupero e la rifunzionalizzazione di alcuni magazzini rurali oggi in stato di abbandono e degli spazi liberi circostanti.

L'area si presta sia per la localizzazione di una struttura commerciale di media distribuzione sia anche, in considerazione della panoramicità del sito, aperto su un'ampia vallata, per la localizzazione di un locale pubblico. E' ritenuta ammissibile anche l'insediamento nell'area di attività artigianali o commerciali connesse alla vicinanza del cimitero comunale.

Verde pubblico sulla via De Gasperi

Ubicato nel punto di snodo tra la città antica e quella moderna, questo triangolo di verde pubblico sulla via De Gasperi, al di là delle modeste dimensioni dell'area, può contribuire in maniera determinante a qualificare il volto della cittadina.

Il Piano prevede, in conformità alle indicazioni del PRG, l'ampliamento dell'area di verde stradale già esistente attraverso l'accorpamento di varie aree libere adiacenti, in atto di proprietà privata. Lo spazio risultante, in atto articolato su più livelli, viene rimodellato nel progetto (cfr. elaborato 19.8) in maniera tale da ottenere uno spazio geometrico regolare sufficientemente ampio organizzato a verde, ubicato al livello della via De Gasperi.

Per una più facile fruizione del nuovo giardino pubblico il Piano prevede che ad esso possa accedersi, oltre che dalla Via De Gasperi, anche dal corso Garibaldi; per

realizzare tale connessione è prevista la demolizione di una unità edilizia fatiscente e non utilizzata, e la realizzazione di una scala cordinata che supera il dislivello esistente tra le due strade. Si ritiene che questo nuovo collegamento possa attribuire al nuovo spazio verde un valore aggiunto che potrà qualificarlo come il luogo privilegiato di incontro nel centro della città.

Particolare cura si è posta anche nel garantire una assoluta continuità tra il giardino e la via De Gasperi, superando il piccolo dislivello esistente attraverso una gradinata.

3.3.4 Opere di urbanizzazione primaria

Il Piano prevede il rifacimento di alcuni tratti di pavimentazione stradale, della rete di pubblica illuminazione, della rete fognaria, della rete idrica, nonché la realizzazione di nuove opere di sistemazione esterna e di arredo urbano.

Per quanto riguarda in particolare l'arredo urbano il Piano fa esplicito rinvio alla redazione di un progetto nel quale siano trattati in maniera unitaria i diversi elementi che contribuiscono a conferire decoro all'ambiente urbano, quali il sistema del verde stradale, le targhe toponomastiche e dei numeri civici, gli apparecchi illuminanti, le sistemazioni esterne, i parapetti e le opere in ferro in genere, le targhe ed i cartelli pubblicitari e quant'altro sia necessario prevedere.

Particolare attenzione andrà riservata, come per altro prescritto dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del PRG, al ripristino ed alla trascrizione, nelle targhe toponomastiche, della antica denominazione di vie e piazze cittadine, che può contribuire a mantenere viva la loro identità storica.

E' anche prevista la possibilità di redigere per l'intero centro storico un "piano del colore", che fissi gamme cromatiche da utilizzare nei rifacimenti dei prospetti nelle diverse parti in cui può essere suddivisa la città storica o in particolari ambienti urbani.

Pavimentazioni stradali

Come si rileva dallo specifico elaborato (elaborato 11.5) soltanto alcune strade hanno mantenuto oggi la pavimentazione in basole di pietra lavica e mattoni di cotto realizzata nella seconda metà del secolo appena trascorso, riportata nel repertorio fotografico allegato alle Norme di attuazione. Tale pavimentazione, a sua volta, dovette sostituire una precedente pavimentazione in basole di pietra, della quale non è rimasta alcuna traccia, ma che probabilmente doveva interessare le principali strade e spazi pubblici della città.

In assenza di una documentata tradizione costruttiva locale, si è ritenuto di dover mantenere e ripristinare, laddove presenti lacune, la pavimentazione in pietra lavica; pur essendo infatti tale materiale assolutamente estraneo al contesto locale, si ritiene che esso, per l'ampiezza dell'intervento, abbia finito per determinare una consolidata immagine della città, ormai entrata stabilmente a far parte dell'immaginario collettivo.

D'altra parte è assai verosimile, come già detto, che la maggior parte delle strade urbane, con la sola eccezione di alcuni spazi principali, prima del recente intervento di pavimentazione in pietra lavica, fossero a fondo naturale.

Nei casi in cui la pavimentazione dell'intera strada sia realizzata in asfalto, si prevede la dismissione e la sua sostituzione con una nuova pavimentazione in pietra, anche ricorrendo a materiali e disegni innovativi, purchè congruenti con l'ambiente urbano.

Insieme al rifacimento delle pavimentazioni è prevista la dismissione, ed il rifacimento secondo un disegno unitario, dei vari tratti di cancellate, ringhiere e parapetti che delimitano gli spazi pubblici.

L'attuale configurazione di tali elementi, disomogenea per colorazione, disegno e consistenza, contribuisce infatti non poco alla dequalificazione degli spazi urbani, specie nei tratti di più elevato interesse panoramico, come nel sistema di strade terrazzate che si affacciano sul lago.

E' prevista pertanto la realizzazione o il rifacimento di tutti i parapetti in ferro per una lunghezza complessiva di 1000 metri lineari, adottando un semplice disegno ripreso dalla tradizione locale (cfr. repertorio fotografico degli elementi di arredo riportato in allegato alle Norme di attuazione) come ad esempio quello realizzato con barre a sezione quadrata 120 mm in ferro pieno disposte verticalmente ad intervallo di cm. 12 con soprastante corrimano in ferro piatto.

Pubblica illuminazione

L'intero abitato del centro storico è fornito di illuminazione pubblica anche se in taluni parti inadeguata. E' previsto il rifacimento di quella parte di rete di illuminazione che si presenta obsoleta e non più adeguata in relazione alle moderne esigenze ed agli standard illuminotecnici.

Laddove l'illuminazione è insufficiente, è previsto il potenziamento, mentre la parte di rete da rifare interessa prevalentemente l'illuminazione in atto sospesa su funi. E' prevista la sostituzione di tali lampade con nuovi apparecchi tipo lanterna su mensola, dei quali si riporta di seguito esemplificativamente il modello.

Le parti interessate da tale sostituzione sono principalmente le Vie Crispi, Lombardo, Sesta, Prizzi, Crucillà, Corso Garibaldi, salita Calvario e quasi tutte le vie dentro il perimetro delimitato dalla via Crispi, via Roma, via Duca, via G. Lombardo e via Nardillo, per una lunghezza complessiva di circa 3.500 metri lineari.

Rete idrica

L'attuale rete idrica si presenta per una parte in condizione vetuste e di sezioni e materiali insufficienti ed inadeguati; solo alcuni tratti di recente sono stati oggetto di interventi innovativi. Non è prevista la creazione di nuove reti ma la sostituzione di quelle parti, già esistenti, che si presentano in condizioni obsolete e/o di sezioni inadeguate e che pertanto producono notevoli perdite di carico e probabili perdite di acqua.

I tratti di rete idrica da sostituire sono quelle costituite da tubazioni in ghisa ϕ 50, ϕ 60 e trafilata in acciaio $\phi < 50$ e sono localizzate prevalentemente nella via Santa Lucia, Piazza Immacolata, via Nardillo, Di Marco, parte alta di via Crispi (dopo via Cimino), Prizzi, Geraci, Mintina, Acquisto, Mirisola, una delle due reti di Corso Garibaldi e via Crucillà, via Milazzo, Giambra, Cumbo, A. Sesta, Cappellini, Ruggero VII, Cavour, Palermo e Giunta, per una lunghezza complessiva dei tratti di metri lineari 3.300 circa.

Rete fognaria

La rete fognaria comunale si presenta per la maggior parte in pessime condizioni. Infatti la sua intera realizzazione, se si eccettuano modesti interventi localizzati per la creazione di nuove strade e il recente intervento di rifacimento dei tratti di via Roma, via delle Miniere, Corso Garibaldi e parte di via Calcare, risale agli inizi degli anni '50. L'unico tratto di fognatura antica che si presenta in buone condizioni è quello di via Crucillà che è stato realizzato nel 1959 ed è del tipo di ghisa ovoidale con sezione adeguata in relazione all'uso.

Il recapito finale del sistema di fognature di acque nere è il depuratore comunale posto a SUD-OVEST dell'abitato.

Considerato che fra le opere di urbanizzazione quella che riveste maggiore importanza per la salute pubblica e la salvaguardia dell'ambiente in generale è proprio la rete fognaria, nell'attuazione del Piano particolareggiato è prevista la sostituzione dell'intera rete fognaria, ad eccezione dei tratti di via Crucillà, via delle Miniere, Via Roma, Corso Garibaldi e parte di via Calcare. La lunghezza complessiva dei tratti da sostituire ammonta a metri lineari 4.000 circa.

3.4 Priorità e fasi di attuazione del Piano

Perché possa avviarsi ed andare a regime il processo di recupero del patrimonio edilizio da parte dei privati è necessario evidentemente che la pubblica Amministrazioni determini le condizioni di base attraverso un deciso e visibile miglioramento del livello di infrastrutturazione.

Interventi quali il rifacimento della rete idrica e fognante, delle pavimentazioni stradali, dell'illuminazione pubblica e l'inserimento di nuovi elementi di arredo secondo un disegno unitario sono dunque quelli che devono attuarsi con assoluta priorità, secondo un programma strettamente correlato alla ricerca dei finanziamenti disponibili.

Essi infatti non solamente servono ad elevare il livello prestazionale delle varie reti infrastrutturali ma danno anche un preciso segnale di un nuovo diverso interesse per il centro storico, che può spingere i privati ad investire propri capitali.

Di interesse prioritario, tra gli interventi edilizi, è la riqualificazione dei comparti di ristrutturazione oggetto dei piani di recupero; questi infatti, per la loro condizione di

elevato degrado e per loro collocazione in un ambito di interesse strategico per lo sviluppo turistico e sociale, possono rappresentare un interessante campo di sperimentazione anche per quanto riguarda nuove forme di sinergia pubblico-privato.

Capitolo 4

PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Sono riportate di seguito le somme occorrenti, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato (oltre le spese di esproprio, conteggiate a parte, per quelle opere che prevedono l'acquisizione dell'area). Al fine di pervenire alla loro quantificazione, seppur in assenza di progetti esecutivi, si è fatto riferimento al vigente "Prezzario Generale per le Opere Pubbliche nella Regione Sicilia" per le opere da effettuare e per i materiali da utilizzare, tenendo conto per quanto possibile delle caratteristiche dei luoghi e dei suoli da urbanizzare. Per le voci non previste nel prezzario si sono effettuate le analisi dei prezzi.

4.1 Pavimentazione stradale

N.	Voce	Descrizione	u.m.	Quantità	Prezzo un. (£)	Costo £.	Costo Euro
	1.4.4	Taglio di pavimentazione stradale Ml.	ml	3000	2.490	7.470.000	3.857,93
2	1.1.4	Scavo di sbancamento per dismissione strade e marciapiedi Mq. 18.000 x m. 0,60 = mc. 10.800 Mq. 9.000 x 0,60 = mc. 5.400 Totale: mc. 16.200	mc	16.200	6.700	108.540.000	56.056,24
3	1.2.5.2	Trasporto a rifiuto (Km 15) delle quantità di cui al punto 2 Mc 16.200x15 = 243.000 mc*km	Mc. x km	243.000	650	157.950.000	81.574,37
4	6.1.1.1	Fondazione stradale con tout-venant di cava Mq. (18.000+9.000)x0,30 = 8.100	mc.	8.100	16.000	129.600.000	66.932,82
5	3.1.1	Conglomerato cementizio per formazione massetto per posa basolato, pistrelle marciapiede e cordoli orlatura Mq 18.000 x 0,10 =					

		mc. 1.800 Mq. 9.000 x 0,10 = mc. 900 MI. 3000x2x0,30x0,10 = mc. 360 Totale mc. 3.060	mc.	3.060	120.000	367.200.000	189.642,97
6	6.2.11	Fornitura e collocazione di basole di pietra lavica di 1^ scelta (50x50) spessore 16- 20 cm. Mq. 18.000	Mq.	18.000	219.000	3.942.000.000	2.035.873,10
7	6.2.4	Pavimentazione di marciapiede con pietrine di cemento MI 3000x2x1,5 (medio) = mq 9000	MI.	9.000	33.000	297.000.000	153.387,68
8	6.2.7	Orlatura di pietrame calcereo o lavico 20x30 per marciapiedi MI. 3000 x 2 = MI. 6000	ml	6.000	66.600	399.600.000	206.376,17

TOTALE**5.409.360.000 2.793.701,29****4.2 Alberature stradali**

N.	Voce	Descrizione	u.m.	Quantità	Prezzo un. (£)	Costo £.	Costo Euro
1	AN5	Piantumazione piante arboree di varie specie Alberi n. 200 alberi complessivi	n.	200	238.200	47.640.000	24.604,00
2	AN13	Piantumazione palme N. 10	n.	10	6.015.000	60.150.000	31.064,88

TOTALE**107.790.000 55.668,88**

4.3 Illuminazione stradale

N.	Voce	Descrizione	u.m.	Quantità	Prezzo un. (£)	Costo £.	Costo Euro
1	18.1.5	Formazione di pozzetti in conglomerato cementizio di dimensioni interne 40x40x50 n. 14	n.	14	152.000	2.128.000	1.099,00
2	AN1	Mensola a muro tipo "Svizzera" in acciaio zincato a caldo lunghezza 90 cm e peso 7,5 Kg n. 14	n.	14	181.000	2.534.000	1.308,70
3	AN2	Lampada a lanterna tipo "acea" in lamiera di alluminio e coppa in vetro n. 14	n.	14	175.700	2.459.800	1.270,38
4	18.4.1.2	Lampade a vapori di mercurio da 125 Watt 6.300 lumen n. 14	n.	14	18.000	252.000	130,20
5	AN3	Collocazione reattori rifasati n. 14	n.	14	45.700	639.800	330,43
6	18.5.2	2) Cavo unipolare da 2,5 mmq Ml. 2x100 = 200	ml.	200	2.090	418.000	216,00
7	18.5.2	6) Cavo unipolare da 16 mmq Ml. 100	ml.	100	5.140	514.000	265,00
8	18.7.6	Dispersore di terra in corda di rame ml. 100	ml.	100	9.100	910.000	470,00
9	18.7.4	Esecuzione di giunzione derivata n. 2 x 2 cavi x 4 pozz = 16	n.	16	47.900	766.400	395,84
10	6.4.6	Chiusini in ghisa 30Kg x 14 = 420 Kg	kg	420	4.520	1.898.400	978,70
11	18.1.1	Scavo per cavi 100x0,60x1,00 = 60 mc	mc	60	59.400	3.564.000	1.840,80
12	18.8.2	1) Cavidotto costituito da tubo a doppia parete da mm. 80 ml. 100	ml	100	10.200	1.020.000	527,00
13	13.9	Formazione letto di posa cavidotti 0,80x0,10x100 = mc.	mc	8,00	20.100	160.800	82,56
14	1.4.4	Taglio di pavimentazione stradale ml. 100	ml.	100,00	2.080	208.000	107,00
15	1.1.7.1	Scavo a sezione obbligata 0,80x1,20x100	mc.	96,0	9.800	940.800	485,75
16	1.2.4	Compenso per rinterro 0,80x0,70x100	mc.	56,0	2.180	122.080	63,28
17	1.2.5.2	Trasporto a discarica (15 Km) 0,80x0,50x100x15 = 600 mc*km	mc *km	600	650	390.000	204,00
18	6.1.3	2) Conglomerato bituminoso per strato di base per rifacimento					

		manto stradale da cm 10 100x0,80x10 = 800 mqxc	mq x cm	800	1.430	1.144.000	592,00
19	6.1.4	2)Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder) per rifacimento manto stradale da cm 7 100x0,80x7 = 560 mqxc	mq x cm	560	1.740	974.400	504,00
20	6.1.5	2)Conglomerato bituminoso per strato di usura per rifacimento manto stradale da cm 3 100x0,80x3 = 240 mqxc	mq x cm	240	1.990	477.600	247,20

TOTALE**21.522.080 11.115,23**

4.4 Rete idrica

N.	Voce	Descrizione	u.m.	Quantità	Prezzo un. (£)	Costo £.	Costo Euro
1	1.4.4	Taglio di pavimentazione stradale ml. 100	ml.	100,00	2.080	208.000	107,00
2	1.1.7.1	Scavo a sezione obbligata 0,80x1,20x100	mc.	96,0	9.800	940.800	485,75
3	1.2.4	Compenso per rinterro 0,80x0,70x100	mc.	56,0	2.180	122.080	63,28
4	1.2.5.2	Trasporto a discarica (15 Km) 0,80x0,50x100x15 = 600 mc*km	mc *km	600	650	390.000	204,00
5	13.9	Formazione letto di posa tubazioni 0,80x0,10x100 = mc.	mc	8,00	20.100	160.800	82,56
6	13.3.4	1) Fornitura e posa in opera tubo p.e.a.d ϕ 63	ml.	50	12.200	610.000	315,00
7	13.3.4	2) Fornitura e posa in opera tubo p.e.a.d ϕ 110	ml.	50	28.000	1.400.000	723,00
8	3.1.2.1	Cls per pozzetti – Si considerano n. 4 pozzetti/100 ml. 4 x 0,67 = mc. 2,68	mc.	2,68	129.000	345.720	178,54
9	3.2.1.1	Acciaio in barre per pozzetti 10 kg/pozzetto x 4 pozz = 40 Kg	kg	40	1.900	76.000	39,20
10	3.2.4	Casseforme per formazione pozz. 7,68 mq/pozz x 4 pozz = mq. 30,72	mq	30,72	23.000	706.560	364,95
11	13.2.122	Saracinesche DN 50 N. 4	n.	4	150.000	600.000	309,88
12	6.4.6	Chiusini in ghisa 50Kg x 4 = 200 Kg	kg	200	4.520	904.000	466,00
13	6.1.3	2) Conglomerato bituminoso per strato di base per rifacimento manto stradale da cm 10 100x0,80x10 = 800 mq x cm	mq x cm	800	1.430	1.144.000	592,00
14	6.1.4	2) Conglomerato					

		bituminoso per strato di collegamento (binder) per rifacimento manto stradale da cm 7 100x0,80x7 = 560 mqxcm	mq x cm	560	1.740	974.400	504,00
15	6.1.5	2)Conglomerato bituminoso per strato di usura per rifacimento manto stradale da cm 3 100x0,80x3 = 240 mqxcm	mq x cm	240	1.990	477.600	247,20
TOTALE						7.915.960	4.088,25

4.5 Rete fognaria

N.	Voce	Descrizione	u.m.	Quantità	Prezzo un. (£)	Costo £.	Costo Euro
1	1.4.4	Taglio di pavimentazione stradale ml. 100	ml.	100,00	2.080	208.000	107,00
2	1.1.7.1	Scavo a sezione obbligata 2,00x1,50x100	mc.	300,00	9.800	2.940.000	1.518,00
3	1.2.4	Compenso per rinterro 2,00x1,00x100	mc.	200,0	2.180	436.000	226,00
4	1.2.5.2	Trasporto a discarica (15 Km) 2,00x0,50x100x15 = 1500 mc*km	Mc *km	1500	650	975.000	221,00
5	13.9	Formazione letto di posa tubazioni 2,00x0,10x100 = mc.	mc	20,00	20.100	402.000	206,40
6	13.3.1	8) Tubazione polietilene ad alta densità D=315 PN 0,6 MPa ml. 50	ml	50	82.300	4.115.000	2.125,00
7	13.3.1	10) Tubazione polietilene ad alta densità D=500 PN 0,6 MPa ml. 50	ml	50	194.000	9.700.000	5.009,50
8	3.1.2.1	Cls per pozzetti – Si considerano n. 4 pozzetti/100 ml. 4 x 0,67 = mc. 2,68	Mc.	2,68	129.000	345.720	178,54
9	3.2.1.1	Acciaio in barre per pozzetti 10 kg/pozzetto x 4 pozz = 40 Kg	kg	40	1.900	76.000	39,20
10	3.2.4	Casseforme per formazione pozz. 7,68 mq/pozz x 4 pozz = mq. 30,72	mq	30,72	23.000	706.560	364,95
11	6.4.6	Chiusini in ghisa 60Kg x 4 = 240 Kg	kg	240	4.520	1.084.800	559,20
12	13.2.10	4) Saracinesche DN 100 n. 4	n	4	197.000	788.000	406,96
13	6.1.3	2) Conglomerato bituminoso per strato di base per rifacimento manto	mq x cm	2000	1.430	2.860.000	1.480,00

		stradale da cm 10 100x2,00x10 = 2000 mqxcm					
14	6.1.4	2)Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder) per rifacimento manto stradale da cm 7 100x2,00x7 = 1400 mqxcm	mq x cm	1400	1.740	2.436.000	1.260,00
15	6.1.5	2)Conglomerato bituminoso per strato di usura per rifacimento manto stradale da cm 3 100x2,00x3 = 600 mqxcm	Mq x cm	600	1.990	1.194.000	618,00
TOTALE						28.267.080	14.598,73

4.6 Verde attrezzato

N.	Voce	Descrizione	u.m.	Quantità	Prezzo un. (£)	Costo £.	Costo Euro
1	1.1.4.1	Scavo di sbancamento Mq. 100x1,50 medio	mc.	150	6.700	1.005.000	519,04
2 (*)	1.1.4.1	Scavo di sbancamento per livellamento tratto tra via De Gasperi e Corso Garibaldi mc. 800x100/6.510 = mc. 12,28	mc.	12,30	6.700	82.400	42,56
3	1.2.5.2	Trasporto a rifiuto (Km 15) Mc 50 x 15 = 2250 mc*km	mc. x km	2.250	650	1.462.500	755,32
4 (*)	1.2.5.2	Trasporto a rifiuto (Km 15) Delle quantità di cui al punto 2 800x15x100/6510 = 184,30 mc*km	Mc. x km	184,30	650	119.800	61,87
5	1.5.5	Costituzione di rilevato per formazione corpi carrabile e pedonali Aree pavimentate 30% totale 30 x 0,50 = 15 mc.	mc	15	13.300	199.500	103,05
6	AN4	Posa in opera di sabbia vaglia per spazio giochi bambini Mq. 20 x 0,20 cm altezza	mq	20	9.800	196.000	101,23
7	3.1.4.3	Conglomerato cementizio per strutture non armate Fondazione aree pavimentate 30 mq x 0,20 = 6,00 mc	mc	6,00	136.000	816.000	421,44
8	3.1.5.3	Conglomerato cementizio per strutture armate Fondazione muri di contenimento ml. 10 x 0,40x0,50 = 2,00	mc	2,00	128.000	256.000	132,22
9	3.1.5.5	Conglomerato cementizio per strutture armate Elevazione muri di contenimento ml. 10 x 0,30x1,50 = 4,50	mc	4,50	170.000	765.000	395,10
10	3.2.4	Casseforme rette o cirve per strutture non intelaiate. Fondazione ed elevazione muretti ml. 10x(0,50+1,50)x2 = mq. 40 mq.	mq	40	23.000	920.000	475,20

11	3.2.1.2	Acciaio in barre Si considerano kg 70/mc di cls 70x6,50 = 455	kg	455	1.590	723.450	373,10
12	6.1.1.1	Fondazione stradale con tout-venant di cava Mq. 30x0,20 = mc. 9,00	mc	9,00	16.000	144.000	74,34
13	6.2.7.4	Fornitura e collocazione orlatura lavica o calcarea Si considerano ml. 50	ml	50,00	66.600	3.330.000	1720,00
14	3.1.1.1	Massetto in cls per sottofondo mattonelle Mq. 30x0,10 = 3 mc.	mc	3,00	120.000	360.000	185,91
15	6.2.3.4	Pavimentazione con mattonelle di asfalto pressate da cm 5 Mq. 30,00	mq	30,00	48.100	1.443.000	745,20
16	6.4.4	Chiusini in ghisa per caditoie acque piovane n. 2 x 100 kg/cad	kg	200	2.240	448.000	232,00
17	6.4.3	Caditoia in conglomerato cementizio armato n. 2 cadit/100 mq	n	2	122.000	244.000	126,02
18	13.7.1. 1	Tubazione di collegamento caditoie pozzetti in p.e.a.d. diametro 160 mm n. 2 caditoie x 20 ml = 40 ml	ml	40	15.700	628.000	324,40
19	AN5	Piantumazione piante arboree di varie specie Alberi n. 10 per 100 mq di area.	n	5	238.200	1.191.000	615,10
120	AN6	Piantumazione piante arbustive di varie specie	n.	5	106.000	530.000	273,72
21	AN8	Terreno vegetale fertile (humus) per aiuole Mq. 50 (spessore 30 cm)	mq	50	12.600	630.000	325,37
22	AN9	Scivoli per svago bambini n. 1	n.	1	1.228.000	1.228.000	634,20
23	AN10	Altalena per svago bambini n. 1	n.	1	828.000	828.000	427,63
24	AN11	Panchina n. 2	n.	2	1.238.000	2.476.000	1.278,75
25	AN12	Cestino portarifiuti n. 2	n.	2	515.000	1.030.000	531,95
26	AN13	Ringhiere in ferro e cancelli Ml. 40	ml.	40	260.400	10.416.000	5.379,42
27	18.1.1	Formazione blocco di fondazione per pali 1,00x1,00x1,00x4 = 4 mc	mc	4	59.400	237.600	122,71

28	18.1.5	Formazione di pozzetti in conglomerato cementizio di dimensioni interne 40x40x50 n. 4	n.	4	152.000	608.000	314,00
29	18.2.2. 3	Fornitura e posa in opera in blocco di fondazione di palo a stelo diritto H =7,80 mt n. 4	n.	4	576.000	2.304.000	1.189,92
30	18.3.2. 1	Fornitura e posa in opera su palo diritto di apparecchio di illuminazione con gruppo ottico chiuso per lampade V.M. 250 watt n. 4	n.	4	469.000	1.876.000	968,88
31	18.4.1. 3	Lampade a vapori di mercurio da 250 Watt 13.000 lumen n. 4	n.	4	32.800	131.200	67,76
32	18.5.2	2) Cavo unipolare da 2,5 mmq Ml. 2x40 = 80	ml.	80	2.090	167.200	86,35
33	18.5.2	6) Cavo unipolare da 16 mmq Ml. 40	ml.	40	5.140	205.600	106,18
34	18.7.6	Dispersore di terra in corda di rame ml. 40	ml.	40	9.100	364.000	187,99
35	18.7.4	Esecuzione di giunzione derivata n. 2 x 2 cavi x 4 pozz = 16	n.	16	47.900	766.400	395,81
36	6.4.6	Chiusini in ghisa 30Kg x 4 = 120 Kg	kg	120	4.520	542.400	280,12
37	18.8.2	1) Cavidotto costituito da tubo a doppia parete da mm. 80 ml. 40	ml	40	10.200	408.000	210,71

TOTALE**39.082.050 20.184,19**

(*) Le voci 2-4 si riferiscono ad un intervento localizzato e pertanto, per correttezza di risultati, gli importi vengono moltiplicati per 100 metri e divisi per 6.510 mq che è l'intera estensione delle superfici a verde.

ANALISI DEI PREZZI

Per quanto riguarda il costo della manodopera ci si è riferiti ai seguenti costi:

- Operaio specializzato: £/h 34.324 + 23% = £/h 42.219
- Operaio qualificato: £/h 32.241 + 23% = £/h 39.657
- Operaio comune: £/h 29.579 + 23% = £/h 36.383

A.P. Voce N. 1

Mensola a muro

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale: £/cad. 105.000	£. 105.000	105.000
Mano d'opera:		
Operaio qualificato 1,00 h	£/h 39.657 x 1 = £	39.657
Operaio comune 1,00 h	£/h 36.383 x 1 = £	36.383
TOTALE	£/cad	181.040
ARROTONDAMENTO £.		181.000

A.P. Voce N. 2

Lanterna tipo "ACEA"

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale: £/cad. 150.000	£ 150.000	150.000
Mano d'opera:		
Operaio specializzato 0,20 h	£/h 42.219 x 0,20 = £/mq	8.444
Operaio comune 0,20 h	£/h 36.383 x 0,20 = £/mq	7.277
TOTALE	£/cad	175.721
ARROTONDAMENTO £.		175.700

A.P. Voce N. 3

Reattore rifasato

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale: £/cad. 30.000	£ 30.000	30.000
Mano d'opera:		
Operaio specializzato 0,20 h	£/h 42.219 x 0,20 = £/mq	8.444
Operaio comune 0,20 h	£/h 36.383 x 0,20 = £/mq	7.277
TOTALE	£/mq	45.721
ARROTONDAMENTO £.		45.700

A.P. Voce N. 4

Posa in opera di sabbia vagliata di spessore 20 cm. per spazi giochi bambini.

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale: £/mc. 31.000	£/mc. 31.000 x 0,20 = £/mq	6.200
Mano d'opera: Stesa mq. 1: 0, 1 h Operaio comune 0,10 h	£/h 36.383 x 0,10 = £/mq	3.639
TOTALE		£/mq 9.839
ARROTONDAMENTO		9.800

A.P. Voce N. 5

Fornitura e messa a dimora di pianta arborea del tipo:

- Platanus orientalis (h min 250 cm. f.t.);
- Scimus mollis o similari a scelta della D.L.;

in mastello, corredate da opposte certificazioni del fornitore e nella quantità indicate dalla D.L., compreso lo scavo della buca in qualsiasi terreno della dimensione minima di cm. 80x80x80 e la posa in opera della pianta, la concimazione sia organica che minerale, il riempimento della buca con ghiaia per la formazione del drenaggio di base per uno spessore minimo di cm. 20, terra grossolana, letame bovino maturo e terra fine, l'innaffiatura, il costipamento del terreno, il/i paletti tutori di adeguata altezza e consistenza infissi per almeno cm. 30 sul fondo della buca, legatura con pezzi di gomma e vimini di borgogna, la cura fino all'attecchimento delle piante, ivi comprese le operazioni di scerbatura, di spollonatura e di sarchiatura ed ogni oltre onere e magistero per dare il lavoro completo a perfetta regola d'arte; il prezzo sarà corrisposto all'impresa a d albero perfettamente attecchito.

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale:		
Pianta a piè d'opera:	£/cad. 89.000	89.000
Ghiaia drenaggio: mc. 0,80x0,80x0,20	£/mc. 22.000 x 0,128 mc = £	2.816
Terra grossolana: mc. 0,80x0,80x0,40	£/mc. 30.000 x 0,256 mc = £.	7.680
Terra fine: mc. 0,80x0,80x20	£/mc. 30.000 x 0,128 mc. = £.	3.840
Letame bovino maturo: 20 Kg	£/100 Kg. 17.000x0,20 = £.	3.400
Concime complesso ternario: 0,5 Kg	£/100 Kg 58.000 x 0,5 = £.	290
Innaffiatura a stima:	Cad. £. 13 x 800 = £.	10.400
Mano d'opera		
Operaio specializzato: 2,0 h	£/h 42.219 x 2 = £.	84.438
Operaio comune: 2, 0 h	£/h 36.383 x 1 = £.	36.383
TOTALE £/cad.		238.247
ARROTONDAMENTO		238.200

A.P. Voce N. 6

Fornitura e messa a dimora di pianta arbustiva, in mastello, delle seguenti specie, coredate da apposite certificazioni del fornitore e nelle quantità indicate dalla D.L.:

- Arbustus Unedo (h min 60 cm. f.t.);

- Punica Granatum (h min. 120 cm f.t.)
- Hibiscus Rosa Sinensis (h min. 150 cm. f.t.)
- Olea Europea (h min. 180-200 cm. f.t.)
- Tamarix Gallica (h min. 250-280 cm. f.t.)

compreso lo scavo della buca in qualsiasi terreno della dimensione minima di cm. 60x60x80 e la posa in opera della pianta, la concimazione sia organica che minerale, il riempimento della buca con ghiaia per la formazione del drenaggio di base per uno spessore minimo di cm. 20, terra grossolana, letame bovino maturo e terra fine, l'innaffiatura, il costipamento del terreno, il/i paletti tutori di adeguata altezza e consistenza infissi per almeno cm. 30 sul fondo della buca, legatura con pezzi di gomma e vimini di borgogna, la cura fino all'attecchimento delle piante, ivi comprese le operazioni di scerbatura, di spollonatura e di sarchiatura ed ogni oltre onere e magistero per dare il lavoro completo a perfetta regola d'arte;

il prezzo sarà corrisposto all'impresa a d albero perfettamente attecchito.

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale:		
Pianta a piè d'opera:	£/cad. 25.000	25.000
Ghiaia drenaggio:mc.0,60x0,60x0,20	£/mc. 22.000 x 0,072 mc = £	1.584
Terra grossolana: mc. 0,60x0,60x0,40	£/mc. 30.000 x 0,144 mc = £.	4.320
Terra fine: mc. 0,60x0,60x20	£/mc. 30.000 x 0,072 mc. = £.	2.160
Letame bovino maturo: 20 Kg	£/100 Kg. 17.000x0,20 = £.	3.400
Concime complesso ternario: 0,5 Kg	£/100 Kg 58.000 x 0,5 = £.	290
Palo tutore, legacci, ecc.	Cad. £. 9.000 = £.	9.000
Mano d'opera		
Operaio specializzato: 1,0 h	£/h 42.219 x 1 = £.	42.219
Operaio comune: 0,5 h	£/h 36.383 x 0,5 = £.	18.192
	TOTALE £/cad.	106.165
	ARROTONDAMENTO	106.000

A.P. Voce N. 7

Fornitura e messa a dimora di pianta arborea del tipo

- Palma (h f.t. diametro cm

corredate da opposte certificazioni del fornitore e nella quantità indicate dalla D.L., compreso lo scavo della buca in qualsiasi terreno della dimensione minima di cm. 200x200x200 e la posa in opera della pianta, la concimazione sia organica che minerale, il riempimento della buca con ghiaia per la formazione del drenaggio di base per uno spessore minimo di cm. 20, terra grossolana, letame bovino maturo e terra fine, l'innaffiatura, il costipamento del terreno, il/i paletti tutori di adeguata altezza e consistenza infissi per almeno cm. 30 sul fondo della buca, legatura con pezzi di gomma e vimini di borgogna, la cura fino all'attecchimento delle piante, ivi comprese le operazioni di scerbatura, di spollonatura e di sarchiatura ed ogni oltre onere e magistero per dare il lavoro completo a perfetta regola d'arte;

il prezzo sarà corrisposto all'impresa a d albero perfettamente attecchito.

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale:		
Pianta a piè d'opera:	£/cad. 5.000.000	5.000.000
Ghiaia drenaggio: mc. 2,00x2,00x0,20	£/mc. 22.000 x 0,80 mc = £	17.600
Terra grossolana: mc. 2,00x2,00x1,50	£/mc. 30.000 x 6 mc = £.	180.000
Terra fine: mc. 0,80x0,80x0,5	£/mc. 30.000 x 0,32 mc. = £.	9.600
Letame bovino maturo: 50 Kg	£/100 Kg. 17.000x0,50 = £.	8.500
Concime complesso ternario: 5 Kg	£/100 Kg 58.000 x 0,05 = £.	2.900
Innaffiatura a stima:	Cad. £. 13 x 800 = £.	10.400
Mano d'opera		
Operaio specializzato: 10 h	£/h 42.219 x 10 = £.	422.190
Operaio comune: 10 h	£/h 36.383 x 10 = £.	363.830
	TOTALE £/cad.	6.015.020
	ARROTONDAMENTO	6.015.000

A.P. Voce N. 8

Posa in opera di terreno vegetale fertile (humus) per aiuole. Spessore 30 cm.

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale: £/mc. 30.000	£/mc. 30.000x0,30 m = £/mq. 9.000	9.000
Mano d'opera: Stesa mq. 1: 0,1 h		
Operaio comune 0,10 h	£/h 36.383 x 0,10 = £/mq	3.639
TOTALE	£/mq	12.639
	ARROTONDAMENTO	12.600

A.P. Voce N. 9

Scivolo per bambini con struttura in elementi tubolari e lastra di acciaio di lunghezza minima in pianta cm. 300 ad altezza 200 cm. Compreso il fissaggio sul terreno ed ogni onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale: £/cad. 1.000.000	£/cad. 1.000.000 = £/cad.	1.000.000
Mano d'opera		
Operaio qualificato: 3,00 h	£/h 39.657 x 3 = £/cad.	118.971
Operaio comune: 3,00 h	£/h 36.383 x 3 = £/cad.	109.149
	TOTALE £/cad.	1.228.120
	ARROTONDAMENTO	1.228.000

A.P. Voce N. 10

Altalena per gioco bimbi con struttura con elementi tubolari preverniciati in acciaio con seggiolino in legno di cm. 60. Altezza della struttura minima cm. 240. Compresa catene in acciaio per tenuta seggiolino, fissaggio sul terreno ed ogni onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

COSTI MATERIALE	E MANO D'OPERA	COSTO UNITARIO
Materiale: £/cad. 600.000	£/cad. 600.000 = £/cad.	600.000
Mano d'opera		
Operaio qualificato: 3,00 h	£/h 39.657 x 3 = £/cad.	118.971
Operaio comune: 3,00 h	£/h 36.383 x 3 = £/cad.	109.149
	TOTALE £/cad.	828.120
	ARROTONDAMENTO	828.000

A.P. Voce N. 11

Fornitura e posa in opera di panchina tipo grigliato costituita da un telaio di acciaio pantografato spessore 10 mm, tubo di collegamento in acciaio di diametro 60x2 mm. Completa di flange circolare per il fissaggio ai basamenti laterali in cls sabbiato. Superficie dello schienale e della seduta in grigliato elettroforgiato con maglia 15x76, piatto 20x2 e tondo di diametro 5 mm, completata da una ribordatura in tubo di acciaio. Bulloneria in acciaio inox. Dimensioni: lunghezza cm 160; altezza schienale cm. 43; Altezza panchina cm. 43.

COSTI MATERIALE	E MANO D'OPERA	COSTO UNITARIO
Materiale: £/cad. 1.200.000	£/cad. 1.200.000 = £/cad.	1.200.000
Mano d'opera		
Operaio qualificato: 0,50 h	£/h 39.657 x 0,50 = £/cad.	19.829
Operaio comune: 0,50 h	£/h 36.383 x 0,50 = £/cad.	18.192
	TOTALE £/cad.	1.238.021
	ARROTONDAMENTO	1.238.000

A.P. Voce N. 12

Fornitura e posa in opera di cestino portarifiuto costituito da robusta struttura portante in grigliato elettroforgiato avente maglia di dimensioni 15x76 e piatto 20x2, opportunamente ribordata e fissata ai basamenti laterali in cls sabbiato, mediante impiego di n. 4 dispositivi realizzati in pressofusione di alluminio, provvisti di apposita chiave antifurto. Contenitore interno in lamiera di acciaio.

COSTI MATERIALE	E MANO D'OPERA	COSTO UNITARIO
Materiale: £/cad. 500.000	£/cad. 500.000 = £/cad.	500.000
Mano d'opera		
Operaio qualificato: 0,20 h	£/h 39.657 x 0,2 = £/cad.	7.932
Operaio comune: 0,20 h	£/h 36.383 x 2 = £/cad.	7.277
	TOTALE £/cad.	515.209
	ARROTONDAMENTO	515.000

A.P. Voce N. 13

Fornitura e messa in opera di ringhiere in ferro per recinzioni e protezioni costituite da pannelli standard già verniciate o da verniciare a parte con colore a scelta della D.L. e con una mano di minio di piombo e due mani di colore ad olio o smalto previa preparazione con scartavetratura, spolveratura e ripulitura della superficie, compresi i ponteggi, ecc. le ringhiere avranno un'altezza variabile ma comunque con una media complessiva di 100 cm. (superficie complessiva ml 106,50x1,00 h media = mq. 106,50), secondo le disposizioni della D.L. Le ringhiere avranno un peso per metro lineare pari a 50 Kg/ml riferito ad un'altezza di 1 mt. Compresa la fornitura e la messa in opera dei supporti da inghisare ad interasse variabile. Il tutto compreso anche ogni onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

COSTI MATERIALE E MANO D'OPERA		COSTO UNITARIO
Materiale:		
Fornitura di ringhiere a piè d'opera compreso il materiale per il fissaggio.	£/ml. 200.000	200.000
Mano d'opera		
Operaio specializzato: 1,0 h	£/h 42.219 x 1 = £.	42.219
Operaio comune: 0,5 h	£/h 36.383 x 0,5 = £.	18.192
	TOTALE £/ml	260.411
	ARROTONDAMENTO	260.400

4.7 Riepilogo dei costi per l'attuazione del Piano

VOCE DI COSTO	Quantità	Costo unitario (£)	Costo complessivo (£)	Costo complessivo (Euro)
RETE ILLUMINAZIONE	3.500 ml	£/100 ml 21.522.080	753.272.800	389.032,94
RETE IDRICA	3.300 ml	£/100 ml 7.915.960	261.226.680	134.912,32
RETE FOGNARIA	4.000 ml	£/100 ml 28.267.080	1.130.683.200	583.949,14
VERDE ATTREZZATO	6.510 mq	£/100 mq 39.082.050	2.544.241.455	1.313.991,05
ALBERATURE STRADALI	-----	-----	107.790.000	55.668,88
RIFACIMENTO STRADE E MARCIAPIEDI	3.000 ml	-----	5.409.360.000	2.793.701,29
PARAPETTI LUNGO LE STRADE	1000 ml	£/ml 260.400	260.400.000	134.485,36
CENTRO RICREATIVO	1891 mc	£/mc 1.200.000	2.269.200.000	1.171.943,85
CENTRO POLIFUNZIONALE	1596 mc	£/mc 1.200.000	1.915.200.000	989.118,13
ESPROPRIAZIONI			699.778.462	361.405,41
TOTALE COSTI			15.351.152.597	7.928.208,37

INDICE

PREMESSA

1. LA DISCIPLINA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

2. LE ANALISI

- 2.1 Inquadramento territoriale
- 2.2 Inquadramento geografico
- 2.3 I processi storici di trasformazione urbana
- 2.4 Caratteri e classificazione tipologica del patrimonio edilizio
- 2.5 Caratteri costruttivi del patrimonio edilizio
- 2.6 Le condizioni abitative ed i processi in atto
- 2.7 Quantificazione della popolazione insediabile
- 2.8 Le attrezzature ed i servizi
- 2.9 Il ruolo del centro storico nel contesto urbano

3. IL PROGETTO

- 3.1 Contenuti giuridici del Piano
- 3.2 Obiettivi generali del piano
- 3.3 Descrizione del progetto
 - 3.3.1 Il recupero dell'edilizia residenziale
 - 3.3.2 Comparto di nuova edilizia residenziale
 - 3.3.3 Attrezzature e servizi: Centro ricreativo e per il tempo libero, Centro culturale polifunzionale, Centro commerciale, Verde pubblico sulla via De Gasperi
 - 3.3.4 Opere di urbanizzazione primaria: Pavimentazioni stradali, Pubblica illuminazione, Rete idrica, Rete fognaria
- 3.4 Priorità e fasi di attuazione del Piano

4. PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

- 4.1 Pavimentazione stradale
 - 4.2 Alberature stradali
 - 4.3 Illuminazione stradale
 - 4.4 Rete idrica
 - 4.5 Rete fognaria
 - 4.6 Verde attrezzato
 - 4.7 Riepilogo dei costi per l'attuazione del Piano
- Analisi dei prezzi

Appendice I – Stralci delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Appendice II – Stralci del REGOLAMENTO EDILIZIO

Elenco degli Elaborati

ELENCO DEGLI ELABORATI

1. RELAZIONE

-
- 2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMMINISTRATIVO AREA URBANA. STATO ATTUALE. PERIMETRO DELL'AREA INTERESSATA DAL PIANO (scala 1:2000)**
 - 2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMMINISTRATIVO. AREA URBANA. PREVISIONI DEL PRG VIGENTE (scala 1:2000)**
 - 3. DATAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE (scala 1:2000)**
 - 4. INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI E DELLE UNITÀ EDILIZIE (quadro di unione scala 1:1000)**
 - 4.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI E DELLE UNITÀ EDILIZIE (scala 1:500)**
 - 4.2. INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI E DELLE UNITÀ EDILIZIE (scala 1:500)**
 - 4.3. INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI E DELLE UNITÀ EDILIZIE (scala 1:500)**
 - 4.4. INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI E DELLE UNITÀ EDILIZIE (scala 1:500)**
 - 4.5. INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI E DELLE UNITÀ EDILIZIE (scala 1:500)**
 - 5. QUALITÀ AMBIENTALE (quadro di unione a scala 1:1000)**
 - 5.1 QUALITÀ AMBIENTALE (scala 1:500)**
 - 5.2 QUALITÀ AMBIENTALE (scala 1:500)**
 - 5.3 QUALITÀ AMBIENTALE (scala 1:500)**
 - 5.4 QUALITÀ AMBIENTALE (scala 1:500)**
 - 5.5 QUALITÀ AMBIENTALE (scala 1:500)**
 - 6. CONSISTENZA EDILIZIA (quadro di unione a scala 1:1000)**
 - 6.1 CONSISTENZA EDILIZIA (scala 1:500)**
 - 6.2 CONSISTENZA EDILIZIA (scala 1:500)**
 - 6.3 CONSISTENZA EDILIZIA (scala 1:500)**
 - 6.4 CONSISTENZA EDILIZIA (scala 1:500)**
 - 6.5 CONSISTENZA EDILIZIA (scala 1:500)**
 - 7. CONDIZIONI STATICHE E DI CONSERVAZIONE (quadro di unione a scala 1:1000)**
 - 7.1 CONDIZIONI STATICHE E DI CONSERVAZIONE (scala 1:500)**
 - 7.2 CONDIZIONI STATICHE E DI CONSERVAZIONE (scala 1:500)**
 - 7.3 CONDIZIONI STATICHE E DI CONSERVAZIONE (scala 1:500)**
 - 7.4 CONDIZIONI STATICHE E DI CONSERVAZIONE (scala 1:500)**
 - 7.5 CONDIZIONI STATICHE E DI CONSERVAZIONE (scala 1:500)**
 - 8. RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI (quadro di unione a scala 1:1000)**
 - 8.1A RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI (scala 1:200)**
 - 8.1B RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI (scala 1:200)**
 - 8.2A RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI (scala 1:200)**
 - 8.2B RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI (scala 1:200)**
 - 8.2C RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI (scala 1:200)**
 - 8.3A RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI (scala 1:200)**
 - 8.3B RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI (scala 1:200)**
 - 8.3C RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI (scala 1:200)**

- 8. 3D RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI** (scala 1:200)
- 8. 4A RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI** (scala 1:200)
- 8. 4B RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI** (scala 1:200)
- 8. 4C RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI** (scala 1:200)
- 8. 4D RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI** (scala 1:200)
- 8. 5 RILIEVO TIPOLOGICO DEI PIANI TERRENI** (scala 1:200)
- 9. DESTINAZIONI D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO** (quadro di unione a scala 1:1000)
- 9. 1 DESTINAZIONI D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO** (scala 1:500)
- 9. 2 DESTINAZIONI D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO** (scala 1:500)
- 9. 3 DESTINAZIONI D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO** (scala 1:500)
- 9. 4 DESTINAZIONI D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO** (scala 1:500)
- 9. 5 DESTINAZIONI D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO** (scala 1:500)
- 10. CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E TIPOLOGICHE** (quadro di unione a scala 1:1000)
- 10.1 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E TIPOLOGICHE** (scala 1:500)
- 10.2 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E TIPOLOGICHE** (scala 1:500)
- 10.3 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E TIPOLOGICHE** (scala 1:500)
- 10.4 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E TIPOLOGICHE** (scala 1:500)
- 10.5 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E TIPOLOGICHE** (scala 1:500)
- 11.1 OPERE A RETE. RETE IDRICA** (scala 1:1000)
- 11.2 OPERE A RETE. RETE FOGNANTE** (scala 1:1000)
- 11.3 OPERE A RETE. RETE GAS METANO** (scala 1:1000)
- 11.4 OPERE A RETE. RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE** (scala 1:1000)
- 11.5 OPERE A RETE. PAVIMENTAZIONI STRADALI** (scala 1:1000)
- 12. TIPOLOGIE EDILIZIE** (Abaco scala 1:200)
- 13.1 SISTEMA INFORMATIVO UNITÀ EDILIZIE. SCHEDE ISOLATO**
- 13.2 SISTEMA INFORMATIVO UNITÀ EDILIZIE. PLANIMETRIE E PROFILI PER ISOLATO** (scala 1:500)
- 14. PLANIMETRIA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI DI ANALISI. CATEGORIE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E STATO DELLA PROPRIETÀ** (quadro di unione a scala 1:1000)
- 14.1 PLANIMETRIA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI DI ANALISI. CATEGORIE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E STATO DELLA PROPRIETÀ** (scala 1:500)
- 14.2 PLANIMETRIA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI DI ANALISI. CATEGORIE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E STATO DELLA PROPRIETÀ** (scala 1:500)
- 14.3 PLANIMETRIA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI DI ANALISI. CATEGORIE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E STATO DELLA PROPRIETÀ** (scala 1:500)
- 14.4 PLANIMETRIA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI DI ANALISI. CATEGORIE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E STATO DELLA PROPRIETÀ** (scala 1:500)
- 14.5 PLANIMETRIA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI DI ANALISI. CATEGORIE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E STATO DELLA PROPRIETÀ** (scala 1:500)
- 15.1 PROFILI SULLE PRINCIPALI VIE E PIAZZE. Via Duca** (scala 1:200)
- 15.2 PROFILI SULLE PRINCIPALI VIE E PIAZZE. Corso Garibaldi** (scala 1:200)
- 15.3 PROFILI SULLE PRINCIPALI VIE E PIAZZE. Via Roma** (scala 1:200)

-
- 16. PLANIMETRIA DI PROGETTO CON MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (quadro di unione a scala 1:1000)**
- 16.1 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (scala 1:500)**
- 16.2 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (scala 1:500)**
- 16.3 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (scala 1:500)**
- 16.4 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (scala 1:500)**
- 16.5 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (scala 1:500)**
- 17. PLANIMETRIA DI PROGETTO CON DESTINAZIONI FUNZIONALI (scala 1:1000)**
- 18. PROGETTI TIPO PER GLI INTERVENTI EDILIZI (scala 1:200)**
- 19.1A COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 101. Stato di fatto (scala 1:200)**
- 19.1B COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 101. Progetto (scala 1:200)**
- 19.2A COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 102. Stato di fatto (scala 1:200)**
- 19.2B COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 102. Progetto (scala 1:200)**
- 19.3A COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 112. Stato di fatto (scala 1:200)**
- 19.3B COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 112. Progetto (scala 1:200)**
- 19.4A COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 117. Stato di fatto (scala 1:200)**
- 19.4B COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 117. Progetto (scala 1:200)**
- 19.5A COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 134. Stato di fatto (scala 1:200)**
- 19.5B COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 134. Progetto (scala 1:200)**
- 19.6A COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 139. Stato di fatto (scala 1:200)**
- 19.6B COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE ISOLATO 139. Progetto (scala 1:200)**
- 19.7A COMPARTI VIA TURATI. Planimetrie generali di progetto (scala 1:500)**
- 19.7B.1 COMPARTI VIA TURATI. Piante livelli 1° e 2° (scala 1:200)**
- 19.7B.2 COMPARTI VIA TURATI. Piante livelli 1° e 2° (scala 1:200)**
- 19.7C COMPARTI VIA TURATI. Prospetti (scala 1:200)**
- 19.7D COMPARTI VIA TURATI. Sezioni (scala 1:200)**
- 19.8 VERDE PUBBLICO SU VIA DE GASPERI (scala 1:200)**
- 20.1 ESPROPRIAZIONI. ELENCO DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE ED INDENNIZZI.**
- 20.2 PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO. FOGLIO 15 ALLEGATO A (scala 1:1000)**
- 20.3 PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO. FOGLIO 15 ALLEGATO B (scala 1:1000)**
- 20.4 PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO. FOGLIO 14 (scala 1:1000)**
- 21. NORME DI ATTUAZIONE**

ALLEGATI

A – STORIOGRAFIA URBANA (prof. Mazzè)

B - CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE (prof. Failla)

REPERTORIO FOTOGRAFICO UNITÀ EDILIZIE

(dieci raccoglitori)

STUDIO GEOLOGICO TECNICO (dott. Insalaco)

- Relazione

5

- Carta litotecnica scala 1:2000
- Carta del rischio geologico scala 1:2000
- Carta geologica scala 1:1000

Appendice I – Stralci delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adeguate al D.A. n. 164/DRU del 18-3-1996 ed al D.A. del 7.12.2000.

CAPO II

CENTRO STORICO E ZONA “A1” DA ASSOGGETTARE A RECUPERO

Art. 23 Perimetrazione

La zona "A" e la zona di recupero “A1” sono perimetrate ai sensi dell'art. 27 della Legge 457 del 05.08.1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

23.1 Zona A

1) La zona classificata "A" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 1444/68, delimitata nelle tavole del P.R.G. è così definita:

"A" - Nucleo centrale urbano interessato da edifici di particolare interesse storico-artistico ed architettonico, con una morfologia urbana che rispecchia l'originario impianto. Edificazione di modesto valore architettonico in stato di degradazione o alterata da successive trasformazioni.

2) Indicazioni generali di intervento: conservazione e risanamento conservativo, ovvero elementi di arredo urbano. Perimetrazione zona "A" nota 562 della Soprintendenza BB.CC.AA.

23.2 Zona “A1”

1) La zona classificata "A1" delimitata nelle tavole del P.R.G. è così definita:

La zona classificata “A1” delimitata nelle tavole di P.R.G. comprende la parte del centro abitato con caratteristiche ambientali ed architettoniche contigue alla zona “A” lungo gli assi di via Crucillà e corso Garibaldi, nonché la parte che fronteggia la sponda del lago ed il nucleo di abitazioni sorto sulle pendici del monte Calvario, caratterizzato da edilizia che si è spontaneamente articolata secondo la morfologia del luogo.

2) Indicazioni generali d'intervento:

interventi di ristrutturazione urbanistica e di riordino da attuarsi mediante piani particolareggiati di recupero di cui alla Legge n. 457/78, che perseguono la finalità di mantenimento delle caratteristiche tipologico-ambientali

Art. 24 Interventi previsti zona A e “A1”

Gli interventi nelle zone A e “A1” si attuano con l'osservanza e le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. n. 7 maggio 1976 n. 70.

Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone in esame devono essere redatti secondo le finalità previste dall'art. 2 della sopracitata legge 70/76. Le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettando la tipologia e le caratteristiche.

Gli interventi previsti dall'art. 20 della Legge Regionale n. 71/78 per la z.t.o. “A” sono quelli di cui alle lettere a-b-c-d.

Gli interventi edilizi devono basarsi sull'individuazione di unità minime di intervento.

Salvo diversa e specifica disposizione, la unità minima di intervento coincide con l'unità edilizia definita come entità modulare servita da un accesso o da un corpo scala avente autonomia funzionale statica e figurativa considerate le caratteristiche.

Gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente sono quelli indicati all'art. 8 del regolamento edilizio a cui si fa espresso rinvio.

Ai fini della attuazione degli interventi diretti alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, mediante restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nonché dei piani di recupero, può attuarsi l'istituto del comparto, ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 71 del 21.12.1978.

La formazione del comparto deve fare riferimento ad almeno un isolato così come definito dall'art. 10 della Legge Regionale sopra citata.

Art. 25 Categorie patrimonio edilizio esistente

Il patrimonio edilizio esistente nelle zone "A" e "A1" dovrà essere individuato negli strumenti attuativi nelle seguenti categorie:

- Edifici da conservare
 - a) edifici monumentali;
 - b) edifici di pregio storico - ambientale;
 - c) edifici di pregio storico - ambientale con modifiche e rifacimenti.

- Edifici di possibile sostituzione
 - d) edifici fatiscenti;
 - e) edifici di nuovo impianto.

Art. 26 Interventi indiretti

26.1 Edifici monumentali

a) Appartengono a tale categoria gli edifici contraddistinti da rilevanti valori storici ed architettonici, nonché gli edifici vincolati ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089.

b) In tali edifici sono consentite solo opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 8 del R.E. ai punti 1, 2 e 3 previo rilascio del nulla-osta della competente Soprintendenza BB.CC.AA.

26.2 Edificato di pregio storico-ambientale

a) Appartengono a tale categoria gli edifici che, per tipologia ed elementi architettonici, caratterizzano il contesto urbano e ambientale del Centro Storico.

b) In tali edifici sono consentite opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo di cui agli art. 8.1, 8.2, 8.3 del R.E., ed interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle lettere a, b, e, f, g, dell'art. 8.4 del R.E.

26.3 Edifici fatiscenti

a) Appartengono a tale categoria gli edifici fatiscenti di vecchia costruzione, con caratteristiche architettoniche irrilevanti.

b) In tali edifici sono ammessi, in assenza di piano di recupero, interventi diretti di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 8.1 del R.E. Invece, tramite piano di Recupero, in tali edifici sono consentiti tutti gli interventi di recupero di cui all'art. 8 del R.E., la demolizione finalizzata ad interventi di ristrutturazione urbanistica oppure ad interventi di ricostruzione (secondo le norme previste nel nuovo capitolo relativo alle prescrizioni sugli interventi e sull'uso dei materiali delle nuove costruzioni in Centro Storico).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere previsti con le limitazioni di cui al paragrafo 23.2 ed all'art. 24, limitatamente alla z.t.o. "A1".

26.4 Edifici di nuovo impianto

a) Appartengono a tale categoria gli edifici, anche residenziali, costruiti recentemente e non conformi ai caratteri ambientali e tipologici del centro storico.

b) In tali edifici sono consentiti:

- la demolizione finalizzata ad interventi di ristrutturazione urbanistica tramite Piani di Recupero;

- la demolizione e ricostruzione oppure la riconfigurazione (secondo le norme previste nel nuovo capitolo relativo alle prescrizioni sugli interventi e sull'uso dei materiali delle nuove costruzioni in centro storico).

26.5 Edifici di vecchio impianto con interventi trasformativi

a) Appartengono a tale categoria gli edifici di vecchio impianto, oggetto di interventi recenti che hanno modificato le caratteristiche originarie.

b) In tali edifici sono consentite opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo descritte agli artt. 8.1, 8.2, 8.3, del R.E., ed interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle lettere a, b, e, f, g, dell'art. 8.4 del R.E.

Art. 27 Piani di Recupero

27.1 Tipologia degli interventi:

I Piani di Recupero avente carattere prevalentemente conservativo potranno consentire modesti e limitati interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.20 della Legge Regionale 71/78, esclusivamente nella z.t.o. "A1"; da quest'ultimo intervento vengono esclusi gli edifici di pregio ambientale e di vecchio impianto con interventi trasformativi, che devono essere mantenuti.

a) In zona A qualora gli interventi previsti comprendano la demolizione e ricostruzione di edifici, non potranno superare la densità edilizia fondiaria preesistente e l'altezza massima degli edifici prospicienti sulla stessa strada.

Per le aree rese libere a seguito di demolizione degli edifici preesistenti, si dovrà redigere apposito verbale di consistenza, sulla base del quale si determinerà la concorrenza delle stesse alla volumetria preesistente realizzabile di piano.

Nella redazione dei Piani si dovrà inoltre assicurare, nella previsione degli interventi, la riconoscibilità del tessuto edilizio-urbanistico originario.

27.2 Soggetti Realizzatori:

Gli interventi previsti dal precedente comma possono essere realizzati:

- 1) dal Comune, ove il Consiglio Comunale deliberi in tal senso;
- 2) da consorzi di proprietari interessati, costituiti ai sensi dell'art. 23 della legge 17.08.1942, n. 1150, e ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78;
- 3) dai singoli proprietari, limitatamente all'ipotesi prevista dalla lettera "C" del precedente comma.

Il Comune potrà in particolare, avvalersi della facoltà prevista al N. 1 del precedente comma, quando l'intervento richieda il diradamento o l'eliminazione di corpi aggiunti alle strutture originarie, nel caso in cui i proprietari non intendano o non siano nelle condizioni di provvedere, quando il comparto o l'edificio risultino particolarmente degradati.

27.3 Piani di Recupero di Iniziativa Privata

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. N. 86/81, i proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero e non assoggettati a Piani di Recupero di iniziativa pubblica, rappresentanti possono presentare al Comune proposta di Piano di Recupero, sulla base degli stessi parametri di riferimento per i piani di recupero di iniziativa pubblica.

I Piani di cui al presente comma dovranno essere estesi ad almeno un isolato, secondo la definizione dell'art. 10 della L.R. 71/78, anche se l'attuazione può essere parziale.

27.4 Elaborati di Piano:

Il Piano sarà redatto sulla base di rilievi particolareggiati di ogni singolo edificio e di ogni elemento che presenti pregi architettonici o artistici, nonché su rilevamenti socio-economici; a tal fine si procederà al preliminare censimento degli edifici costituenti l'antica struttura, articolato come segue per ogni unità edilizia:

- Rilievo fotografico, rilievo del piano terreno e della sezione tipologica con l'indicazione delle soprastrutture, analisi delle condizioni igieniche generali, condizioni statiche e di conservazione, stato della proprietà e destinazione d'uso dei vari piani, individuazione e documentazione dei valori architettonici, ambientali e monumentali.

Gli elaborati del Piano da presentare devono, almeno, essere i seguenti:

- a) relazione illustrativa dei criteri di impostazione;
- b) planimetria generale della struttura edilizia al piano terra in scala 1:200;
- c) planimetrie varie, in scala 1:500, con le seguenti indicazioni: condizioni d'uso al piano terra, valori ambientali architettonici e monumentali, consistenza volumetrica del numero dei piani utili, soprastrutture, condizioni igieniche, condizioni statiche, stato della proprietà e condizioni di occupazione;
- d) planimetria in scala 1:500, riassuntiva dei vari parametri;

- e) norme di attuazione con l'indicazione degli interventi ammissibili per ogni tipo di unità edilizia;
 - f) progetti tipo di riferimento relativi alle varie tipologie edilizie per gli interventi ammissibili, in scala 1:200;
 - g) calcolo di massima della popolazione prevedibile, di affollamento e dell'ambito di ristrutturazione degli alloggi;
 - h) previsione delle attrezzature compatibili con la popolazione insediabile e delle attrezzature di livello urbano compatibili con la struttura antica;
 - i) indicazione delle attività non compatibili con la struttura antica, delle quali va previsto lo spostamento;
 - l) eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizie;
 - m) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
 - n) piano particellare d'esproprio ed elenchi degli immobili da espropriare.
- Tutti gli elaborati di cui alle precedenti lettere devono essere presentati in cinque esemplari, di cui una in bollo che ne costituisce l'originale, vidimati in ogni foglio.

Art. 28 Toponomastica esistente ed antica

Ove possibile nelle strade del Centro Storico si raccomanda di precedere al ripristino delle antiche denominazioni viarie da collocarsi in corsivo al di sotto delle attuali denominazioni.

Si prescrive inoltre il mantenimento delle attuali e delle antiche denominazioni nelle ristrutturazioni urbanistiche previste.

Art. 29 Opere Interne

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37 del 10.08.1985, non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni, che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechinò pregiudizio alla statica dell'immobile.

Nell'ambito del centro storico e delle zone di recupero, le opere devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non è considerato aumento di superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Per quanto sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare, deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive e delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso degli edifici monumentali o vincolati ai sensi delle Leggi N. 1089/39 e 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito del Centro Storico e delle zone di recupero non è ammessa la chiusura di verande e balconi con strutture precarie.

Art. 30 Salvaguardia degli elementi architettonici esistenti

Qualunque sia il tipo di intervento edilizio richiesto ed assentito negli "Edifici Monumentali" e nell'"Edificato di pregio storico-ambientale" è fatto obbligo garantire il rispetto, il restauro e la manutenzione di tutti gli elementi strutturali e di finitura di valore architettonico, ambientale, tipologico e storico.

In particolare vanno salvaguardati i seguenti elementi:

- volte ed archi;
- solai a cassettoni, solai con travi lignee di particolare consistenza strutturale e valore tipologico, solai che presentino decorazioni sull'estradosso;
- pavimenti di pregio architettonico e storico;
- apparecchi e paramenti d'epoca o antichi;
- opere in ferro e la lattoneria di particolare valore;
- opere in vetro d'epoca;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, cornicioni, lesene, camini;
- stucchi decorativi;
- decorazioni in maioliche e terracotta;
- edicole religiose;
- lapidi e stemmi;
- decorazioni pittoriche esterne;
- capriate in legno di particolare valore tipologico;
- infissi di valore tipologico.

Tali elementi, se di fattura anteriore all'anno 1940, sono da considerarsi, comunque, di pregio e gli stessi saranno oggetto di catalogazione ai sensi e per gli effetti della Legge 1089/39 art. 1 ultimo comma.

Art. 31 Altezze dei piani

È consentito il mantenimento dell'altezza preesistente dei locali in tutti gli interventi ove la destinazione d'uso rimanga invariata, anche se tali altezze sono inferiori a quelle richieste dalle norme vigenti.

Art. 32 Interventi sul costruito

32.1 Manti di copertura

Nelle zone a tetto è prescritto l'uso del tradizionale coppo di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo. La pendenza delle falde sarà di norma del 30% - 35%.

Nei sottotetti abitabili il manto di copertura in coppi dovrà essere posto in opera su tavolato, sostenuto da orditura lasciata in vista.

È tassativamente vietato ogni altro tipo di copertura (tegole marsigliesi, olandesi, canadesi, eternit, lamiera, materiale plastico, ecc.).

Le coperture piane o a terrazza potranno essere mantenute e la pavimentazione dovrà essere eseguita in cotto artigianale di colore giallo-

rosaceo, o smaltato opaco. È consentito eseguire, ai bordi delle falde dei tetti percorsi di ispezione pavimentati con mattoni di cotto rosso smaltato opaco.

È fatto obbligo di proteggere i muretti d'attico ed i timpani su cui risvolta la guaina di impermeabilizzazione con analoghi mattoni.

È vietato installare sulle falde dei tetti cupole in perspex, finestre inclinate (tipo velux, ecc.) e simili.

È vietato installare sui tetti impianti di qualsiasi tipo: pannelli solari, impianti di condizionamento, comignoli e abbaini con elementi prefabbricati, recipienti idrici, ecc. È ammessa, sui tetti, la installazione di una sola antenna televisiva centralizzata.

È vietata la trasformazione di tetti a falda inclinata in coperture piane o a terrazza, mentre viceversa è possibile la trasformazione di coperture piane o a terrazze, in coperture a falde inclinate, con il sottotetto non praticabile.

32.2 Rifacimenti dei tetti.

Nei rifacimenti di tetti, di norma, le quote preesistenti devono rimanere inalterate.

Qualora sia necessario realizzare cordoli in cemento armato sulla testa dei muri portanti, rialzata, per comprovate esigenze funzionali e nel rispetto dell'architettura degli edifici contigui, in misura pari all'altezza del cordolo.

In ogni caso, il cordolo in c.a., non sarà mai in vista all'esterno.

Tale modifica del tetto è, comunque, non consentita negli edifici monumentali.

32.3 Riordino delle falde di copertura

Nel rifacimento del tetto, è consentito il riordino compositivo, la razionalizzazione funzionale delle falde di copertura, nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio. In tale caso, anche modestissimi incrementi di volume o di quote, che tale riordino possa comportare, sono consentiti, previo rilascio di Concessione Edilizia.

32.4 Finitura delle pareti esterne

Gli interventi devono rispettare lo schema originario dei vuoti e dei pieni, il mantenimento degli elementi architettonici di tale partitura originale, l'uso dei materiali tradizionali e l'esclusione di finiture non adatte agli edifici del Centro Storico.

È obbligatorio, per i paramenti murari esterni, l'impiego delle tradizionali murature di tufo squadrato o di pietrame a secco, che possono essere lasciate a faccia vista con opportuni protettivi trasparenti o rifiniti con intonaco di malta di calce, tinteggiato o trattato a stucco.

Particolari di finitura, quali paraspigoli, soglie, copertine, zoccoli, gradini, ecc., dovranno essere di norma in pietra naturale non lucidata, o in cotto artigianale.

Nelle esecuzione dei lavori riguardanti i prospetti esterni, dovrà prevedersi la realizzazione di una zoccolatura, in pietra naturale, di altezza pari a mt. 1,00.

Il consolidamento delle murature con l'uso di chiodature ed iniezioni di cemento o resine, deve essere fatto senza lasciare traccia all'esterno.

32.5

Le grondaie e i pluviali in vista saranno realizzati in rame o lamiera zincata verniciata del colore preesistente o del colore dell'intonaco, con il tratto terminale in tubo di ferro, alto almeno mt. 2,00.

Esse dovranno seguire l'ordito architettonico delle facciate ed i pluviali essere alloggiati lungo le linee di contatto tra le varie unità edilizie.

32.6 Tinteggiatura delle facciate

Dovrà essere scelta fra le seguenti tinte: bianco calce naturale, eventualmente corretta, soprattutto nelle grandi superfici, con l'aggiunta di terre colorate.

Possono essere usate anche, sulla base di appositi studi, tinte dei seguenti colori in gradazione chiara:

- giallo ocra chiaro;
- beige;
- terra di Siena;
- terra di Siena bruciata;
- rosso Pompeiano;
- azolo;

e le relative sfumature.

È vietato l'uso di tutta la gamma del grigio.

L'uso del colore sulle facciate deve essere tale da restituire l'articolazione strutturale e formale degli edifici, delle unità edilizie costituenti i vari isolati.

Le differenti colorazioni vanno preferibilmente ottenute attraverso contrasti di tinte. I contrasti di tinte sono consigliabili per mettere in evidenza la composizione architettonica del prospetto.

È tassativamente vietato l'uso di pitture sintetiche impermeabili al quarzo e gli intonaci sintetici. Sono assolutamente vietate le colorazioni delle parti in pietra da taglio e bugnati con qualsiasi tinta.

La riforma o decorazione del prospetto di un edificio dovrà compiersi in un'unica volta.

32.7 Sostituzione degli elementi architettonici

Gli elementi costruttivi e decorativi, quali cornicioni, capitelli, mensole, lesene, ghiera, balaustre, cornici, bugnati, che siano deteriorati in maniera irreversibile devono essere sostituiti, impiegando gli stessi materiali di origine: tufo, pietra da taglio, ecc.) e, per quanto possibile, le stesse tecniche di lavorazione tradizionali.

È vietata ogni contraffazione di tali elementi con materiali diversi da quelli originari.

32.8 Infissi

È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato naturale o bronzato. Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno, secondo le lavorazioni tradizionali.

Sono ammesse le persiane di legno alla romana, mentre vi è il divieto assoluto di ogni altro tipo di chiusura, come avvolgibili, veneziane, ecc.; le ante vetrate potranno essere dotate di sportelli interni (scuri).

Sono ammesse le ringhiere in ferro o di ghisa per i parapetti dei balconi e delle finestre o, in alternativa, la pietra naturale non lucida (tufo, pietra da taglio, ecc.).

Al piano terra sono vietate le saracinesche in ferro di qualsiasi tipo; sono tollerati cancelli in ferro di lavorazione artigianale.

Sia le persiane alla romana che i portoni esterni saranno tinteggiati nei colori verde scuro, verde oliva, marrone scuro e turchese.

Infissi esterni, finestre e porte vetrate dovranno essere dipinte a smalto bianco, o beige, o grigio.

Le parti in ferro, quali ringhiere dei balconi, inferriate, ecc., saranno dipinte in grigio piombo, nero o bianco panna.

32.9

Sulle pareti esterne è vietata la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione, tubi di adduzione, cavi elettrici o telefonici e simili. Per questi condotti dovranno essere realizzati appositi incassi, salvaguardando, comunque, il particolare trattamento del paramento murario (presenza di bugnati, marcapiani, ecc.). Sono vietati impianti e prese d'aria per condizionatori e antenne esterne.

Le colonne montanti di impianti e prese d'aria per condizionatori, possono essere collocate su facciate esterne non di pregio, ma ponendole in modo che siano scarsamente visibili e rifinite con intonaco e con tinteggio uguale alle pareti dell'edificio.

Art. 33 Costruzione di nuovi balconi

33.1

Le sporgenze dei nuovi balconi nel massimo aggetto saranno regolate secondo la larghezza della via come appresso specificato:

- nelle strade fino a m. 3,00 di larghezza non sono permessi balconi con sporgenza maggiore di cm. 30;

- nelle strade da m. 3,00 a m. 6,00, la sporgenza potrà consentirsi fino a cm. 75. I balconi non potranno collocarsi ad altezze inferiori a m. 4,50 sopra il piano stradale ed a m. 3,50 dal piano del marciapiede.

Rispetto al massimo aggetto, la ringhiera dovrà stare indietro di cm. 3 almeno.

In ogni caso lo sporto del balcone non dovrà essere maggiore dell'altezza che intercorre tra il piano della lastra del balcone stesso e la piattabanda del vano di porta o balcone o finestra.

33.2

Quando i balconi da riporsi o ricostruirsi anche parzialmente non raggiungono l'altezza di m. 4,50 dal piano stradale, si applicheranno le seguenti norme:

a) i balconi che non raggiungono l'altezza di m. 3,00 dal piano stradale saranno ridotti a petto;

b) i balconi che superano l'altezza di m. 3,00 ma non raggiungono i M. 4,50 avranno per massima sporgenza cm. 30 nelle strade che non siano superiori a

m. 3,00 di larghezza, e cm. 45 per quelli che sporgono in strade di larghezza maggiore di m. 3,00.

Art. 34 Tipi di infissi tollerati

È in ogni caso vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato e bronzato. Quanto sopra non è tollerato, per gli edifici di possibile sostituzione e di vecchi impianti, quando gli stessi costituiscono quinte prospettive di edifici monumentali o di spazi pubblici (scalinate, piazze, slarghi) e nei corsi principali. Appartengono a tale contesto tutti i fronti prospicienti edifici monumentali e spazi pubblici, o che comunque siano da esse visibili.

Nei locali a destinazione commerciale e direzionale, sono tollerati gli infissi metallici di colore nero con vetrate antisfondamento.

In tutti gli edifici, tranne in quelli monumentali, purché ripetano nelle dimensioni le tipologie originali senza alterare i motivi architettonici e decorativi (stipiti in pietra, con intonaco, cimase, cornici, fregi, etc.), sono tollerati gli infissi in alluminio preverniciato nei colori indicati nel precedente punto 32.8 con le caratteristiche tradizionali, con eventuali persiane esterne e scuri interni.

Art. 35 Interventi sugli spazi esterni

35.1 Pavimentazione e rifiniture degli spazi esterni

Per strade carrabili e piazze è prescritto il basolato tradizionale realizzato con grossi elementi di pietra calcarea lavorati su una sola faccia, disposti a spina.

Per percorsi pubblici pedonali (vie, vicoli, rampe e cordonate) è ammesso oltre che il basolato suddetto anche l'acciottolato tradizionale, realizzato con frammenti di pietra calcarea o ciottoli di fiume.

Anche i cordoni dei gradoni delle cordonate devono essere di frammenti calcarei, purché lavorati sulle due facce in vista e di forma allungata. Sono consentiti inserti in pietra lavica o in mattoni cotti.

I marciapiedi saranno pavimentati con basolato ed il cordone di bordo dovrà essere di massello di pietra scura (silicea o pietra lavica), di misura normalizzata, con pezzi speciali per le curve e le caditoie.

I gradini delle scale esterne, sia pubbliche che private, devono essere realizzati in massello di pietra squadrata e lavorata su due facce.

Le corti, i cortili, le terrazze e in genere gli spazi liberi annessi agli edifici, oltre ai materiali suddetti potranno avere pavimentazioni e finiture di mattoni artigianali in argilla.

Cigli di aiuole, muri di cinta, parapetti e relative copertine e soglie di spazi sia pubblici che privati dovranno essere di tufo, di pietra calcarea squadrata, di cotto artigianale, di pietra di Sabucina.

35.2 Illuminazione

L'illuminazione viaria esterna, sia pubblica che privata, dei cortili e dei passaggi deve essere esclusivamente realizzata con lampade a scarica; gli apparecchi diffusori saranno sporgenti a mensola dai muri dei manufatti, con divieto

assoluto di fili volanti; i cavi di allaccio devono essere in traccia nelle murature. Le piazze e le nuove aree verdi vanno illuminate con lampioni a gambo. Soluzioni differenti per l'illuminazione devono essere stabilite in loco, quando riguardino casi particolari di complessi monumentali o ambiti di particolare interesse ambientale. In materia valgono le direttive di cui alla circolare 03.04.1986 prot. 5608 della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

35.3 Arredo Urbano

Nell'ambito della zona del Centro Storico e delle zone di recupero è vietata qualsivoglia forma di pubblicità; sono vietate altresì le insegne a bandiera e su palo.

Il Comune, con riferimento alle insegne esistenti, dovrà imporre la rimozione, la demolizione ed il ripristino dello "statu quo ante" per tutte le insegne in contrasto con la presente normativa.

Non saranno in ogni caso consentiti i seguenti interventi:

- a) modifiche alla struttura e allo spartito architettonico, con particolare riguardo alle aperture su strada, di edifici di interesse storico-artistico o ambientale;
- b) costruzione di pavimentazioni, recinzioni, chiusure, chioschi e manufatti anche temporanei, di vetrine appoggiate o incassate in muri perimetrali, nuove chiusure esterne con materiali, dimensioni e forme tali da modificare la continuità ambientale ovvero di interrompere visuali e prospettive.
- c) rivestimenti paramentali non coerenti con i materiali della facciata dell'edificio (quali lastre di alluminio, acciaio, marmo, graniti, ecc.).

Le insegne dovranno avere dimensioni ridotte, ed essere collocate in modo da non alterare la sagoma e lo spartito architettonico degli edifici e non formare nuove sporgenze rispetto al filo delle facciate, tanto da non alterare comunque le condizioni di visibilità e di illuminazione.

Le insegne di negozi, botteghe e simili vanno realizzate all'interno dei vani di porte e finestre poste al piano terra.

Fuori dei vani di porte e finestre sono tollerate le scritte in corsivo con tubi fluorescenti del diametro massimo di mm. 15 fissate direttamente al muro.

Sulle facciate degli edifici possono essere collocate insegne murali di dimensioni ridotte, prive di illuminazione propria e con il divieto dell'uso di materiale plastico e similari. Targhe ed indicazioni di attività professionali vanno applicate ai portoni di ingresso; ognuna non potrà superare le dimensioni di cm. 24x16. Sia le insegne che le targhe vanno realizzate con l'esclusione dell'alluminio e di materiali sintetici.

Le tende per posizione e forma, non devono arrecare in alcun modo ostacolo alla viabilità, né coprire la segnaletica stradale toponomastica. Esse dovranno risultare omogenee per ogni fronte di edificio nel colore e nel materiale. L'apposizione della tenda non dovrà occultare eventuali elementi architettonici o partiti decorativi di facciata; lo sbraccio della tenda dovrà essere contenuto entro cm. 120 e comunque non potrà sporgere oltre la larghezza del marciapiede sottostante. In assenza di marciapiede, lungo le vie pubbliche, non potranno essere installate tende salvo che per la zona ad esclusivo transito pedonale. La tenda non potrà essere sostenuta da montanti verticali, e dovrà

avere un'altezza minima da terra di cm. 220. Sono vietati i teli con materiale plastico in vista sulle pareti esterne.

35.4 Muri di contenimento

I muri di contenimento da realizzarsi nel Centro Storico e nelle zone di recupero dovranno essere in pietra naturale lavorata a massello, non è ammesso l'uso, di pietra lavorata a fil di sega di qualsiasi spessore.

Sono tollerati i muri in c.a. e/o calcestruzzo a faccia vista, ottenuto mediante stampi; il progetto del paramento murario sarà opportunamente studiato e subordinato al parere vincolante della competente Soprint.za BB.CC.AA.

Art. 36 Mutamento di destinazione d'uso funzionale

All'interno delle zone regolate dalle presenti norme di cambio di destinazione d'uso di immobili o parte di essi, anche se non accompagnato da opere edilizie, è soggetto ad autorizzazione del Responsabile della Sezione Urbanistica, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale N. 37 del 10.08.1985.

Ogni cambio di destinazione d'uso deve essere richiesto facendo riferimento, tanto per la descrizione dello stato attuale quanto per la nuova destinazione d'uso di progetto, alla classificazione catastale di cui alla legge istitutiva del Nuovo Catasto Urbano, ai sensi del D.P.R. 01 Dicembre 1949 N. 1142.

Limitatamente agli edifici di interesse storico artistico, in base al secondo e terzo comma dell'art. 11 della Legge 1089/39, tale cambiamenti devono essere vagliati dalla Soprint.za BB.CC.AA. che darà eventuale nulla-osta.

Art. 37 Destinazione d'uso

In linea di massima, le destinazioni d'uso compatibili con l'impianto urbano e le strutture edilizie del Centro Storico, sono le seguenti:

- residenze permanenti e temporanee;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi, alberghi);
- pubblici servizi (bar, ristoranti e trattorie);
- attrezzature per lo spettacolo (cinema teatri e sale polivalenti);
- commercio al dettaglio;
- uffici pubblici di rappresentanza, studi professionali, agenzie, servizi amministrativi decentrati;
- artigianato di servizio;
- sedi di associazioni sindacali, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali, assistenziali e piccole attrezzature sanitarie;
- asili nido, scuole materne ed elementari.

Sono assolutamente incompatibili con le strutture edilizie e con l'impianto urbano del centro storico le seguenti destinazioni d'uso;

- commercio all'ingrosso;
- complessi commerciali;
- artigianato di produzione ed industrie;
- magazzini e depositi a cielo aperto;

- strutture tecniche ed operative di uffici pubblici o di uso pubblico, di ambito territoriale;
- attrezzature e servizi tecnici urbani (aziende di trasporto pubblico, stazioni per corriere ed autotrasporti, impianti tecnologici);
- attrezzature militari.

Art. 38 Domande di Concessione e di Autorizzazione

Le domande di autorizzazione o di concessione per i lavori da eseguirsi nelle zone regolate dalle presenti norme dovranno essere presentate in carta legale e corredate dai seguenti allegati:

a) relazione tecnica in triplice copia, di cui una in bollo, dalla quale risulti:

1) l'eventuale formazione storica dell'edificio e della sua destinazione d'uso, con allegato stralcio delle antiche mappe catastali;

2) la collocazione dell'edificio in una tipologia architettonica (a schiera, a corte, ecc.);

3) lo stato igienico e statico dell'edificio e la natura dei vari materiali componenti le facciate e le coperture;

4) descrizione degli elementi interni all'edificio con indicato il tipo, la forma e la collocazione:

- scale;

- portici e loggiati;

- volte, solai e strutture del tetto;

- opere d'arte (pitture, sculture e particolari architettonici di pregio) facenti parte della struttura architettonica dell'immobile;

5) Descrizione degli elementi esterni dell'edificio con indicato il tipo, la forma, la collocazione e lo stato di conservazione di:

- coperture;

- gronde, cornicioni, marcapiani;

- lesene;

- altri elementi verticali decorativi e funzionali;

- cornici e finestre;

- tipi di tessitura muraria in vista;

- intonaci (con tipo di tinteggio e colore);

- tipo di balconi;

- tipo di logge;

- mensole e ramponi;

- infissi di finestre, persiane e porte;

- grate;

- calate di tubazioni igieniche;

- canalizzazioni di luce, acqua, gas e telefono;

- camini;

- vani extra corsa per ascensori;

- abbaini;

- lucernari;

- antenne;

- scale;
- pavimentazioni;
- giardini e verde in genere;
- recinzioni;
- terrapieni;
- opere di sostegno;
- illuminazione pubblica e privata;
- eventuali cartelli o altra forma di pubblicità.

6) Descrizione degli elementi di particolare valore architettonico e ambientale circostanti l'edificio quali:

- condizioni dell'area di pertinenza dell'edificio come pavimentazione e sistemazione generale;
- condizioni ed essenze del verde esistente;
- condizioni e tipo di manufatti di valore monumentale e di arredo in generale;

7) Gli eventuali precedenti recuperi evidenti nelle strutture e nelle facciate;

8) La consistenza dell'intervento e la destinazione d'uso delle varie parti dell'immobile e dell'area in progetto;

9) Il tipo di lavori che si intendono eseguire con particolare riferimento agli interventi di risanamento statico, consolidamento, ripristino e sostituzione di parti strutturali, ripristino delle componenti tipologiche e adeguamento;

b) Planimetria catastale, estesa anche agli immobili limitrofi, con l'individuazione dell'immobile o la parte di esso da sottoporre a recupero e l'elenco catastale delle proprietà;

c) Stralcio aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'intervento;

d) Stralcio del vigente P.R.G.;

e) documentazione fotografica in formato non inferiore a cm. 13 x 18 che illustri il luogo urbano dell'intervento, lo stato delle facciate urbano dell'intervento, lo stato delle facciate esterne o interne, qualsiasi spazio aperto o coperto di pertinenza dell'edificio e, ove esistono, particolari elementi costruttivi (portali, cornici, ecc.) controfirmata e datata nella parte retrostante;

f) Rilievo dello stato attuale dell'edificio, con le quote delle gronde e dei colmi rispetto al piano di spiccato corrispondente;

g) Progetto in triplice copia, di cui una in bollo, redatto in grafici a scala 1:100 o 1:50 che comprenda planimetrie quotate ai vari livelli, compresa quella della copertura, prospetti, almeno due sezioni significative che coinvolgano anche parte dell'interno.

I grafici debbono altresì illustrare, con disegno particolareggiato, l'eventuale tipo di faccia a vista dei parametri esterni e degli elementi costruttivi statici, decorativi e tecnologici. Le demolizioni e le nuove costruzioni dovranno essere evidenziate coi colori rispettivamente rosso e giallo;

h) Titolo di proprietà in copia conforme all'originale;

i) Incarico ed accettazione della Direzione dei Lavori ad un tecnico abilitato;

l) Certificato catastale dell'immobile interessato (nel caso di richiesta di autorizzazione a variazione d'uso, comprendente anche primi piani, dovranno esibirsi i certificati catastali di tutti gli immobili dell'edificio);

m) per gli interventi di ristrutturazione edilizia, dovrà presentarsi la relazione e la dichiarazione del progettista, di conformità degli elaborati alla legge 09.01.1989 N. 13 in materia di barriere architettoniche.

Art. 39 Domanda di autorizzazione per la collocazione di insegne

Le istanze in bollo rivolte all'Amministrazione Comunale per la collocazione di insegne dovranno essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) relazione tecnica sulle modalità di esecuzione ed i materiali da impiegare;
- b) corografia della zona interessata, con individuazione dell'edificio dove sarà collocata l'insegna;
- c) prospetto dell'edificio interessato con riporto in colorazione rossa della sagoma dell'insegna;
- d) particolare in scala adeguata, e comunque non inferiore a 1:20, dell'insegna, con indicazione della dicitura, dei colori, delle dimensioni e dell'altezza rispetto al piano stradale;
- e) documentazione fotografica del prospetto dei luoghi interessati, controfirmate e datate sul retro;

La documentazione richiesta ai punti a, b, c, d, dovrà essere prodotta in triplice copia, redatta da un tecnico abilitato.

Art. 40 Validità dell'autorizzazione

L'autorizzazione alla esecuzione di opere, ha la validità di un anno dalla data riportata sulla stessa, entro il quale devono compiersi i lavori.

Per comprovati motivi l'autorizzazione può essere rinnovata.

È fatto obbligo alle ditte di comunicare al Comune l'inizio e la fine dei lavori, al fine di poter procedere agli accertamenti relativi alla conformità delle opere realizzate con quelle oggetto dell'autorizzazione. Nel provvedimento di autorizzazione dovrà essere indicato il Direttore dei Lavori delle opere autorizzate.

Appendice II – Stralcio del REGOLAMENTO EDILIZIO

Adeguato al D.A. n. 164/DRU del 18-3-1996 ed al D.A. del 12.12.2000.

Art. 8 Definizione degli interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianto;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale).

8.1. Manutenzione ordinaria

Sono opere di ordinaria manutenzione:

- a) la riparazione di pavimenti interni;
- b) il rifacimento dei tinteggi interni;
- c) le modifiche agli impianti tecnologici che non comportino opere esterne;
- d) riparazione di infissi esterni recinzioni senza modifica delle originarie caratteristiche;
- e) la sostituzione e rinnovo delle grondaie e pluviali (canali discendenti) senza modifiche delle originarie caratteristiche. In caso di sostituzione, purchè il manufatto sia in rame o lamiera verniciata del colore dell'intonaco.

- f) la sostituzione di parte del manto di copertura, con il reimpiego di materiale conforme a quelli preesistenti;
- g) sostituzione infissi e serramenti interni;
- h) sostituzione e integrazione di apparecchi sanitari;
- i) verniciatura di infissi esterni e recinzioni.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 37/85. Tuttavia per la zona "A" ed "A1" e gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 si prescrive che per i lavori di cui ai punti d), e) ed f) il proprietario dell'unità immobiliare, prima dell'inizio dei lavori, deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. La sanzione di cui all'art. 10 della Legge 47/85, ridotta di 1/3, si applica anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma.

8.2. Manutenzione straordinaria

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- a) il trattamento e rifacimento delle facciate di edifici compreso il ripristino degli originari vani di apertura senza alterazione della loro forma e posizione;
- b) la sostituzione dell'intero manto di copertura del tetto, sostituzione di parti strutturali del tetto e il rifacimento completo del tetto, senza alterare la precedente inclinazione e forme;
- c) la sostituzione parziale o completa dei solai interpiano, con solai anche di natura diversa, senza alterazione della quote altimetriche originarie e delle volte preesistenti;
- d) la installazione e sostituzione di infissi esterni;
- e) le modifiche agli impianti tecnologici che comportano opere esterne e l'installazione di nuovi impianti tecnologici;
- f) la realizzazione di elementi illuminanti esterni di pertinenza degli edifici;
- g) la sostituzione e realizzazione di pavimentazioni esterne e recinzioni;
- h) la sostituzione di architravi, ed elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolatura, gradini);
- i) lavori di deumidificazione, isolamento e impermeabilizzazione anche con creazione di intercapedine;
- j) movimenti di terra, manufatti e piantumazioni relativi alle sistemazioni esterne;
- k) rappezzamenti ed ancoraggio di parti pericolanti nei prospetti;
- l) consolidamento statico delle murature portanti.

In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scala e delle coperture.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37 del 10.08.1985, devono essere autorizzati dal Responsabile della Sezione Urbanistica su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario. Gli interventi di manutenzione ricadenti in zona "A" ed "A1" devono essere

preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza, fino a quando non sarà definitivo il Piano di Recupero e relative norme di attuazione.

8.3. Restauro e risanamento conservativo

1) Restauro

Il Restauro riguarda gli edifici da conservare integralmente o da modificare con i metodi propri del restauro. L'intervento deve tendere alla restituzione dei valori originali; dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse ai fini della storia del manufatto architettonico come risulterà dalle indagini richieste e dalla lettura filologica del manufatto stesso.

È permesso, ove strettamente necessario, l'installazione di impianti igienici e cucine dotati di impianti di ventilazione forzata.

Gli interventi di restauro riguardano particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/39. In caso di cambiamento della destinazione d'uso è obbligatorio e vincolante il parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Sono opere di restauro:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino filologico delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollato o demolito;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, limitatamente agli edifici di carattere monumentale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i chiostri, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali appresso indicate:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte sia reali che no;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto originario;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e con gli ampliamenti organici dello stesso, così come risulterà dalle indagini conoscitive prescritte nel cap. VIII;
- d) inserimenti degli impianti tecnologici ed igienico sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) il ripristino di aperture preesistenti;
- f) rifacimento e manutenzione delle decorazioni pittoriche tradizionali delle facciate sia interne che esterne.

2. Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Sono opere di risanamento conservativo:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata la unitarietà della facciata e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; tali modifiche non possono riguardare le partiture delle facciate;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) la conservazione o il ripristino tipologico mediante:
 - interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali o orizzontali collettivi quali androni, blocchi scala, portici;
 - interventi atti a ripristinare o mantenere la forma, le dimensioni, e i rapporti esistenti tra l'unità edilizia e le aree scoperte;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti, sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di tegole originario;
- d) la eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue tanto dell'impianto originario, quanto con gli ampliamenti organici del medesimo;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo richiedono autorizzazione non onerosa ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 ed il N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. per i manufatti edilizi soggetti a tutela ai sensi della L. 1089 del 01.06.1939 nonchè per gli immobili ricadenti in z.t.o. "A" ed "A1" nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero.

8.4. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità immobiliari che, pur non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali, sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Tale ristrutturazione si attua attraverso il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali, nonchè dei servizi tenendo conto della organizzazione distributiva delle particelle edilizie.

Quanto sopra riguarda la soglia minima di trasformazione praticabile mediante la ristrutturazione.

La ristrutturazione comprende anche una soglia massima di trasformazione; in questo caso gli interventi consistono in un insieme

sistematico di opere che possono portare ad un edificio in tutto od in parte difforme dal precedente, anche per quanto riguarda l'impianto distributivo interno e le destinazioni funzionali.

Ciò si consegue mediante il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la modifica, l'eliminazione o l'inserimento ex novo di elementi strutturali ed impianti, e la rifusione particellare di diverse proprietà, al fine di realizzare alloggi più confortevoli e di ampiezza maggiore. Rientrano tra le, opere di ristrutturazione edilizia:

- a) la modifica di aperture sulle facciate degli edifici; le nuove aperture sulle facciate degli edifici sono autorizzabili solo nel rispetto dell'ordine compositivo e stilistico dell'impianto originario; in assenza di questo l'apertura deve rispettare l'allineamento delle altre oltre ad essere dello stesso tipo e dimensioni delle preesistenti;
- b) l'installazione di nuovi collegamenti verticali, anche meccanici;
- c) la ricostruzione di solai ad una quota diversa della originaria ove autorizzata;
- d) le modifiche del corpo scala interno;
- e) la creazione di soppalchi;
- f) la realizzazione di balconi e pensiline nei modi indicati nelle presenti Norme Tecniche;
- g) la modifica della copertura di fabbricati esistenti da lastrico solare a tetto a falde, con sottotetto non utilizzabile.