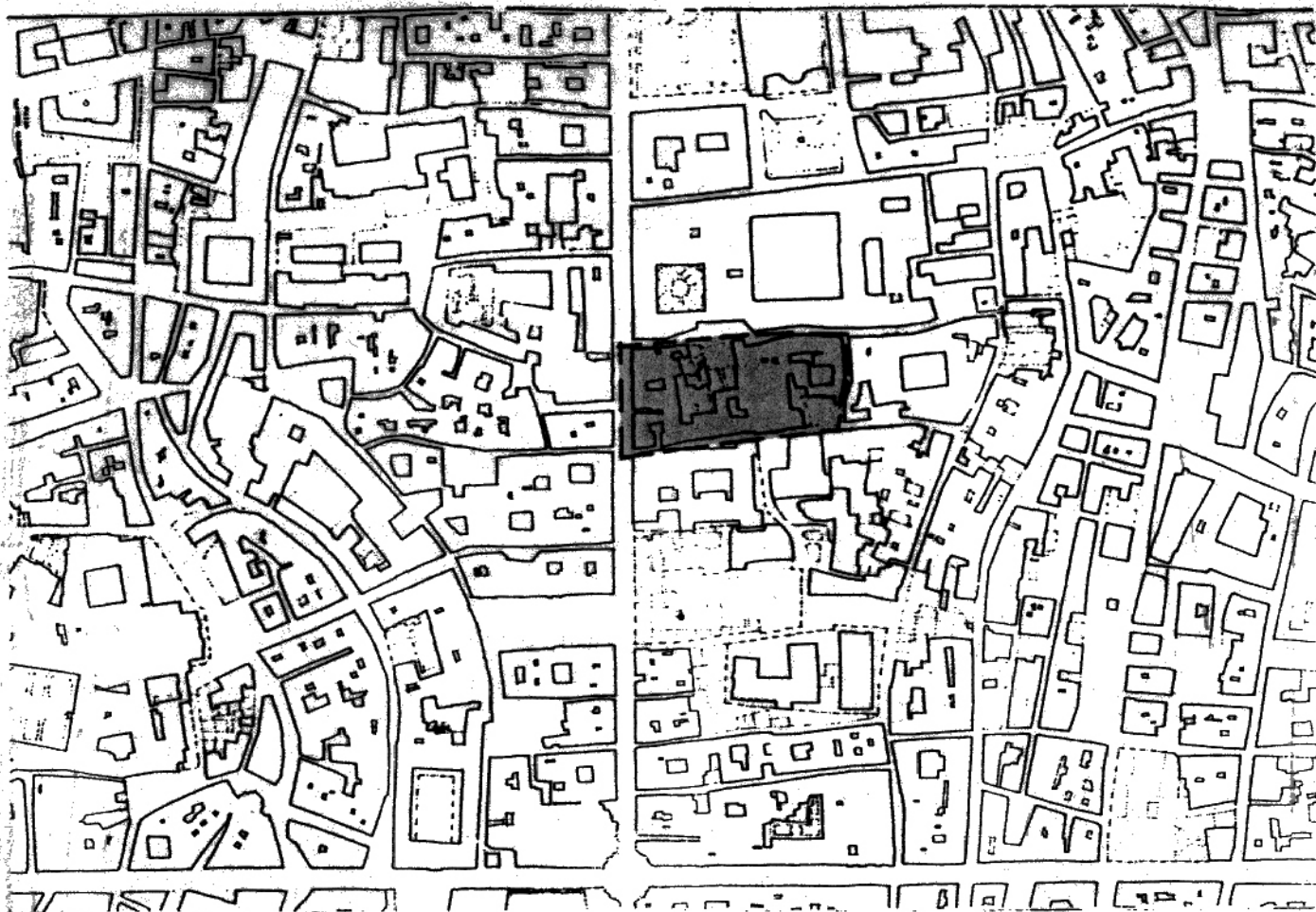


# CITTÀ DI PALERMO



## PIANO DI RECUPERO DELL'ISOLATO DI MONTEVERGINI

Arch. G. Schemmari-(Coordinalore)-Arch. S. Bonura-Arch. G. Caronia  
Arch. A. Celauro- Arch. G. Cosentino- Ing. M. Scotto- Arch. A. Sicurella-  
Geom. A. Corso- Dis. Ledda R.- Dis. G. Di Noto- Dis. F. Velletri-  
Ass. Tec. M. Fontana.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

NORME D' ATTUAZIONE



Scala:

Data:

Aggiornamento

Tav.:

18

## I N D I C E

### TITOLO I

#### NORME GENERALI

Art. 1	Finalità del Piano di Recupero	pag.	1
Art. 2	Zone interessate dal Piano di Recupero	pag.	2
Art. 3	Elaborati del Piano di Recupero	pag.	2

### TITOLO II

#### ATTUAZIONE DEL P. d. R.

#### CAP. I

##### Unità edilizie

Art. 4	Unità edilizie	pag.	4
Art. 5	Interventi su una intera unità edilizia	pag.	5
Art. 6	Interventi parziali in una unità edilizia	pag.	5

#### CAP. II

##### Modalità d'intervento

Art. 7	Generalità	pag.	7
Art. 8	Manutenzione ordinaria	pag.	8
Art. 9	Manutenzione straordinaria	pag.	9
Art. 10	Restauro parziale	pag.	11
Art. 11	Ristrutturazione parziale	pag.	11

Art. 12	Demolizione parziale	pag. 12
Art. 13	Nuove opere parziali	pag. 12
Art. 14	Ripristino parziale	pag. 12
Art. 15	Restauro	pag. 13
Art. 16	Ristrutturazione	pag. 14
Art. 17	Demolizione	pag. 14
Art. 18	Ripristino	pag. 15

### **CAP. III**

#### **Destinazioni d'uso**

Art. 19	Generalità	pag. 17
---------	------------	---------

### **CAP. IV**

#### **Tipologie edilizie**

Art. 20	Generalità	pag. 19
Art. 21	Edifici speciali religiosi	pag. 21
Art. 22	Palazzi	pag. 23
Art. 23	Palazzetti	pag. 26
Art. 24	Edilizia post-bellica	pag. 27

### TITOLO III

#### AREE NON EDIFICATE

##### CAP. I

###### Aree verdi

Art. 25	Verde pubblico e privato esistente	pag. 28
Art. 26	Verde pubblico e privato di progetto	pag. 28

##### CAP. II

###### Arredo urbano

Art. 27	Arredo urbano - mantenimento degli elementi esistenti	pag. 29
Art. 28	Arredo urbano - Nuovi interventi	pag. 30

### TITOLO IV

#### NORME TECNICHE ESECUTIVE

##### CAP. I

Norme tecniche esecutive per i fabbricati	pag. 32
---	---------

##### CAP. II

Norme tecniche transitorie per i servizi	pag. 37
--	---------

**TITOLO I°**

**NORME GENERALI**

**ART. I**

**Finalità del Piano di Recupero**

1. Il piano ha come obiettivo l'annullamento della previsione di P.R.G. ed il mantenimento della vecchia struttura dell'isolato. Tale obiettivo si raggiunge attraverso il ripristino degli edifici nelle loro parti mancanti, il recupero degli spazi verdi, l'adeguamento ed il restauro degli edifici storici.
  
2. Il piano si propone la conservazione dell'isolato (includendo gli apporti di tutte le sue fasi storiche incidenti sul disegno planimetrico delle strade e degli isolati, sulla consistenza fisica degli edifici, sulle destinazioni d'uso e sulle abitudini del corpo sociale che vi abita) la correzione - per quanto possibile - delle alterazioni recenti con essa compatibili, l'adeguamento alle condizioni e alle esigenze funzionali attuali e alla convivenza con la città moderna circostante.
  
3. Il presente piano è redatto secondo i criteri redatti dalla L.R. n. 71/1978 e L.R. 457/1978, Titolo IV.

4. Si intendono abrogate tutte le norme contenute nel regolamento edilizio e nelle norme di attuazione del P.R.G. in contrasto con le presenti norme tecniche.

**ART. 2**

**Zona interessata dal piano di recupero**

Il presente Piano di Recupero interessa l'isolato sito nel mandamento Monte di Pietà che è delimitato dal Corso Vittorio Emanuele, Via Montevergini, Via del Collegio Giusino e Vicolo Montevergini.

**ART. 3**

**Elaborati del Piano di recupero**

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale
  - Tav. 0 Stralcio P.R.G.
  - Tav. 1 Pianta della Città di Palermo - G. Lassieux 1818
  - Tav. 2 Pianta cartografica della prima metà dell'800.
- Proprietà Tumminello
- Tav. 3 Catastale 1877                      1:500
  - Tav. 4 Catastale 1930                      1:500
  - Tav. 5 Catastale 1954                      1:500
  - Tav. 6 Sintesi storica dei mutamenti catastali 1:500
  - Tav. 7 Spazi liberi al 1992 e non occupati da interventi posteriori  
al 1877    1:500

- Tav.8 Condizioni statiche di conservazione, igieniche e stato di occupazione 1:500
- Tav.9 Valori ambientali - architettonici - monumentali - consistenza volumetrica e del numero dei piani utili, condizioni d'uso dei piani terra 1:500
  
- Tav.10 Inserimento delle unità edilizie su supporto catastale 1954 1:500
- Tav.11 Struttura edilizia al piano terra  
Stato di fatto 1:200
- Tav.12 Profili sugli spazi pubblici  
Stato di fatto 1:200
- Tav.13 Strutture edilizie al piano terra con sistemazione degli spazi esterni  
Progetto 1:200
- Tav.14 Profili sugli spazi pubblici  
Progetto 1:200
- Tav.15 Modalità d'intervento e tipologie edilizie  
Progetto 1:500
- Tav.16 Modelli tipologici (palazzo e palazzetto) Progetto
- Tav.17 Stralcio catastale, elenco ditte da espropriare e stima della espropriazione. Progetto
- Tav.18 Norme di attuazione
- Allegati

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL P.d. R.

#### CAP. I

#### Unità Edilizie

#### ART. 4

##### Unità edilizie

1. I fabbricati compresi nel perimetro del Piano di Recupero costituiscono unità edilizia come indicato nella tav. 15 con il perimetro nero spesso.  
Esse sono le porzioni di tessuto edilizio - non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali - che hanno una propria individuabilità storica esistente o recuperabile al giorno d'oggi.
2. Le unità edilizie sono individuate in riferimento alla Carta Tecnica del centro storico, che documenta lo stato di fatto nel 1983 (aggiornata al 1989). Sulla Tav. n° 15 sono riportate le particelle catastali desunte dall'ultimo aggiornamento del catasto terreni, in conformità al Decreto Assessoriale 17/05/79 n. 91. Le indicazioni delle particelle hanno lo scopo di facilitare la ricerca della collocazione degli immobili nell'unità edilizia, da cui dipendono le prescrizioni normative. Le eventuali difformità fra le indicazioni catastali e lo stato di fatto al 1983/89 sono normalmente non influenti sulla ricerca suddetta: tra gli elaborati che accompagnano la domanda di autorizzazione (allegato n° 1) è richiesta una planimetria in scala 1:500 che collochi la pianta edilizia dell'immobile nella Carta Tecnica, in modo da dirimere gli



eventuali casi di incerta corrispondenza.

#### **ART. 5**

##### **Interventi su un'intera unità edilizia**

1. Per gli interventi su un'intera unità edilizia (art. 15-18) è obbligatoria la redazione di un progetto unitario, a cui farà riferimento un'unica autorizzazione.

Con l'approvazione del progetto unitario è consentita l'approvazione di un programma d'intervento articolati in fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione.

2. Il progetto unitario può comprendere anche porzioni di un'unità contigua funzionalmente collegata all'unità interessata dall'intervento. In questo caso va allegato il progetto preliminare dell'unità contigua.

#### **ART. 6**

##### **Interventi parziali in un'unità edilizia**

1. Per gli interventi di manutenzione (art. 9) o su parti di unità edilizia (art. 10-14) è obbligatorio, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare riguardante le parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento strutturale, gli spazi aperti dell'intera unità, con funzione di inquadramento del progetto delle opere edilizie e di dimostrazione della loro congruità con i criteri di trattamento dell'intera unità. Non è obbligatorio che questo progetto preliminare sia sottoscritto dai proprietari dell'unità edilizia.

2. Nel caso di unità edilizie delle tipologie 1, 2 e 3 definite nell'articolo 18 e seguenti (Cap. IV) in cui siano individuabili corpi di fabbrica distinti per caratteri architettonici o distributivi, il progetto preliminare potrà interessare anche uno solo di tali corpi. Quando esistano superfetazioni funzionalmente integrate all'unità immobiliare, il progetto preliminare deve prevederne l'eliminazione contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio, fatte salve particolari condizioni statiche dell'elemento superfetativo che possono interessare altre unità immobiliari.
  
3. Il progetto preliminare può comprendere anche porzioni di un'unità contigua funzionalmente collegata alla parte interessata dall'intervento. In questo caso va allegato il progetto preliminare dell'unità contigua.

**CAP. II**

**MODALITA' D'INTERVENTO**

**ART. 7**

**Generalità**

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della Legge Nazionale 457/78 e nell'art. 20 della Legge Regionale 71/78, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti. Essi sono classificati sia in relazione alla natura dell'intervento, sia in relazione al campo di applicazione, secondo il seguente elenco:

**- INTERVENTI DI MANUTENZIONE**

Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture e rifiniture esterne o interne, estese a qualunque campo, senza modificarne l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso. Questi interventi sono ammessi per tutte le categorie di edifici e comprendono:

- manutenzione ordinaria (art. 8)
- manutenzione straordinaria (art. 9)

**- INTERVENTI SU PARTI DI UNITA' EDILIZIE**

Gli interventi su parti di unità edilizia riguardano singoli corpi di fabbrica dotati di autonomia funzionale, oppure singoli alloggi di dimensione non eccedente quella usuale per le varie tipologie (Cap. IV), facenti parte di un'unità edilizia più ampia. Essi comprendono:

- restauro parziale (art. 10)
- ristrutturazione parziale (art. 11)
- demolizione parziale (art. 12)

- nuove opere parziali (art. 13)
- ripristino parziale (art. 14)

**- INTERVENTI SU INTERE UNITA' EDILIZIE**

Gli interventi su intere unità edilizie sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte le categorie finora elencate, che investono un'intera unità edilizia e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono:

- restauro (art. 15)
- ristrutturazione (art. 16)
- demolizione (art. 17)
- ripristino (art. 18)

**ART. 8**

**Manutenzione ordinaria**

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie, e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici ed anche per gli edifici destinati a demolizione senza ricostruzione.
2. Ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 37/85 gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione.
3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (confronta legge nazionale n. 457/78):

- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo dei locali per servizi igienici e tecnologici;
- il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura;
- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

#### ART. 9

##### Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rimuovere o sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino modifiche alla distribuzione interna ed alle destinazioni d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici ed anche per gli edifici destinati a demolizione senza ricostruzione.
2. Ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 37/85 gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.

3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (confronta legge nazionale n. 457/78):

- il rifacimento totale degli intonaci esterni;
- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);
- la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;
- il rifacimento con gli stessi materiali degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.

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

4. Le opere interne di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche all'involucro esterno, ma conducono a rimodernare un alloggio rispettandone la distribuzione interna e le destinazioni d'uso, richiedono, ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 37/85, semplice comunicazione, mediante relazione di professionista abilitato che accerti la natura delle opere, l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, e delle norme relative agli interventi di restauro o ristrutturazione (ai fini del rispetto delle "originali caratteristiche tipologiche e costruttive").

**ART. 10**

**Restauro parziale**

1. Gli interventi di restauro parziale sono quelli rivolti a conservare, nel corpo di fabbrica o nello alloggio considerato, l'assetto distributivo strutturale e formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.
2. Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 37/1985, gli interventi di restauro parziale richiedono autorizzazione non onerosa.

**ART. 11**

**Ristrutturazione parziale**

1. Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli rivolti a trasformare parzialmente il corpo di fabbrica o l'alloggio considerato, conservando gli elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte, e modificando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva.
2. Gli interventi di ristrutturazione parziale richiedono concessione onerosa.

**ART. 12**

**Demolizione parziale**

1. Costituiscono demolizioni parziali le demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni orizzontali e verticali, previste specificatamente negli elaborati del P.P.E.. Esse sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le norme rispettive contenute negli articoli corrispondenti.

**ART. 13**

**Nuove opere parziali**

1. Costituiscono nuove opere parziali le opere interne e esterne che realizzano nell'unità edilizia nuove parti prima non esistenti.
2. Le nuove opere parziali esterne sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le norme rispettive contenute negli articoli successivi.

**ART. 14**

**Ripristino parziale**

1. Gli interventi di ripristino parziale sono le opere che realizzano la ricostruzione (preceduta o no da demolizione) di parti già esistenti in epoca antica, poi demolite o trasformate, oppure conservate in condizioni statiche generali tali da rendere tecnicamente impossibile il loro restauro.
2. La demolizione finalizzata al ripristino è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa.



3. Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento al manufatto preesistente;
  - ripristino filologico, quando può basarsi su una documentazione adeguata del manufatto antico;
  - ripristino tipologico, quando manca una documentazione individuale ma si può far riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza.
  
4. Gli interventi che comprendono la demolizione di elementi strutturali sono ammessi solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità edilizia, secondo le norme rispettive contenute negli articoli seguenti.

#### ART. 15

##### Restauro

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quando le norme per le varie tipologie (cap. IV tit. 2) prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. Le norme per le varie tipologie possono consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti secondo le modalità del ripristino filologico di cui all'art. 14, o nuovi volumi accessori secondo le modalità dell'art. 13 dove è avvenuta un'alterazione irreversibile dell'assetto antico.
  
2. Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 37/85 gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

## ART. 16

### Ristrutturazione

1. La ristrutturazione è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo di una unità edilizia, conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.
2. Gli interventi di ristrutturazione richiedono concessione onerosa.
3. Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'introduzione di nuovi elementi e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.

La ristrutturazione può comprendere la ricostruzione (con le modalità del ripristino filologico e tipologico indicate nell'art. 14) di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire per ricostruirla più durevolmente, e anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori (art. 13), purchè queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate all'organismo principale da ristrutturare.

## ART. 17

### Demolizione

1. Costituisce demolizione senza ricostruzione la demolizione di una intera unità edilizia. Essa può aver luogo nei casi espressamente previsti dal P.d.R. (Tav. 15) che specifica l'uso successivo dell'area.

2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione richiedono autorizzazione non onerosa.

### **ART. 18 Ripristino**

1. L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente già demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche e generali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.
2. La demolizione finalizzata al ripristino è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa.
3. Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento dell'edificio preesistente:

#### **3.1. Ripristino filologico**

Si rende necessario quando una porzione dell'edificio è da ricostruire. Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata della porzione storica dell'edificio, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione.

Sono assoggettate al ripristino filologico le strutture edilizie, o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni e per le quali il piano ne prescrive il restauro.

Le unità edilizie, o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni e per le quali il piano ne prescrive la ristrutturazione, sono altresì assoggettate al ripristino filologico, limitatamente ai vincoli espressi nel Piano ed alle strutture che il progetto approvato prevede di mantenere e/o restaurare.

### 3.2. Ripristino tipologico

L'operazione si configura come ricostruzione guidata, oltre che dai suddetti elementi, dalla conoscenza dei caratteri propri delle tipologie d'appartenenza raccolti nella tav.16.

Il numero dei piani è quello indicato nella tav.15; l'altezza massima alla linea di gronda è indicata dai profili regolatori (tav.14).

L'intervento di ripristino tipologico deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario ed il loro completamento.

**CAP. III**  
**DESTINAZIONI D'USO**

**ART. 19**

**Generalità**

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie (specificate nel successivo Cap. IV) sono prevalentemente:

- RESIDENZIALI
- CULTURALI/ SOCIALI
- COMMERCIALI
  
- RICETTIVI
- DI SERVIZIO
- ARTIGIANALI

2. Le attrezzature religiose e collettive esistenti sono confermate, salvo diversa indicazione degli elaborati di Piano che individuano altre destinazioni d'uso.

3. L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, in quanto ogni unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza.

Le attività non residenziali possono interessare solo quegli edifici o parti di edifici la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per le caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico-sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale.

4. L'uso residenziale è ammesso per tutte le tipologie storiche con natura residenziale e specificatamente per:
  - a) Palazzo Frangipane;
  - b) Palazzo Colonna o Cesarò;
  - c) Palazzetto ad angolo con Via del Collegio del Giusino.
  
5. Le attività commerciali, artigianali e produttive, ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge e devono trovare posto nei piani terra delle tre tipologie edilizie residenziali (Palazzo Frangipane, Palazzo Colonna - Cesarò, Palazzetto di Via del Collegio Giusino).
  
6. Per le tipologie edilizie di natura religiosa è previsto:
  - conferma della destinazione attuale del Collegio Maria del Giusino per attività sociali, scolastiche, ricreative e residenziali collettive;
  - destinazione museale e sala polifunzionale per conferenze, concerti e altre attività di tipo culturale ricreativo per la Chiesa di S. Maria di Montevergini, che consentano un uso pubblico della stessa;
  - destinazione museale e culturale per i locali del monastero Montevergini.
  
7. Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazione d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.

**CAP. IV**

**TIPOLOGIE EDILIZIA**

**ART. 20**

**GENERALITA'**

1. Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di distinguere elementi e caratteri ripetibili in tutta la città storica.
2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire una evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

**- TIPI EDILIZI ANTICHI**

Sono gli edifici costituenti della città antica, identificati dal catasto del 1877 e dalle piante prospettiche e geodetiche precedenti:

- 1 - edifici speciali religiosi (art. 21)
- 2 - palazzi (art. 22)
- 3 - palazzetti (art. 23)

**- TIPI EDILIZI MODERNI**

Sono quelli che già nella impostazione si differenziano dai tipi tradizionali, propri della città antica, e appartengono ai nuovi modelli di pianificazione urbana. Si distinguono, perciò, in base ai due principali modelli di pianificazione applicati a Palermo dopol'unità d'Italia:

il piano Giarrusso del 1866 con le sue modificazioni fino agli anni Trenta, e i piani successivi che, pur basandosi sugli stessi principi tecnici e giuridici, hanno condotto a un punto di rottura le misure e le funzioni urbane:

Nel presente Piano di Recupero è stato individuato un solo manufatto realizzato nel secondo dopoguerra all'interno del complesso conventuale del Collegio del Giusino.



ART. 21

Edifici speciali religiosi

1. Gli edifici speciali religiosi sono indicati coi colori "azzurro" e "viola" nella tav. 15 del Piano.
  
2. Sono gli edifici speciali della città antica destinati a funzioni religiose e comprendono:
  - A) La Chiesa di S. Maria di Monte Vergine indicata col colore "azzurro".
  - B) I conventi, i monasteri e i collegi con specifico carattere religioso e tutti gli edifici che completano l'attrezzatura religiosa, a cui erano affidate anche numerose funzioni di servizio civile, indicati col colore "viola".Essi comprendono:
  - 1) Il monastero di Monte Vergini;
  - 2) Il collegio Maria del Giusino.
  
3. Per la Chiesa, la destinazione è quella indicata all'art. 19.6, che rende fruibile liberamente l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.  
Fra le modalità d'intervento è ammesso solo il restauro; esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti, con le modalità del ripristino filologico.
  
4. Per il convento e il collegio (comma 2 lett. "B") le destinazioni, compatibili con l'integrità del manufatto, sono quelle indicate nell'art. 19.6.
  
5. La modalità d'intervento ammessa è il restauro, da condurre con

criteri scientifici appropriati, rispettando l'insieme dell'organismo distributivo originario, oltre che gli elementi architettonici e strutturali principali. Esso comprenderà

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, orti , giardini, chiostri;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate e/o mancanti;
- la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- la manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
- la manutenzione o il ripristino delle coperture con ricostruzione del manto originario;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili - senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, copertura con ricostituzione del manto originario;
- le eliminazioni delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari, nel rispetto delle norme dello allegato II°.

Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante dall'organismo complessivo, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico (art. 14), sulla base di idonea documentazione. Se questa documentazione manca, il restauro potrà avvenire con le modalità del ripristino tipologico.

5. Il ripristino filologico, così come definito dall'art. 18, è previsto quando l'edificio è soggetto a futuri crolli o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione

testuale delle strutture, estesa alla maggior parte dell'unità edilizia.

Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dello edificio originario che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme per il restauro di cui al presente comma 4 valgono per analogia anche per il ripristino, restando comune l'obiettivo di fare vivere nel tempo l'edificio.

#### ART. 22

##### Palazzi

1. I palazzi sono indicati col colore "rosso" nella Tav. 15 del Piano.
2. Comprendono i due edifici antichi - residenze delle classi agiate - variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare in grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile, composti da più parti successive nel tempo. Sono organizzati intorno a un cortile interno accessibile da un androne carrabile. Con questa tipologia sono state classificate le due unità di Corso Vittorio Emanuele civ. 417 (palazzo Cesarò - Colonna) e 411 (Palazzo Frangipane), che avrà accesso da Via Montevergini.
3. Le modalità di intervento ammesse sono: il restauro, il ripristino filologico per le porzioni di immobile che dovessero essere interessate da crolli durante o in attesa di interventi di recupero e il ripristino tipologico per la porzione già distrutta di palazzo Frangipane, così come indicato nella Tav. 15.
4. Il restauro sarà condotto coi criteri già esposti nell'articolo 21, e comprenderà:

- la conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
  
- la conservazione e il ripristino dei fronti interni ed esterni da conservare nella loro integrità salvaguardando e valorizzando tutti gli elementi di interesse storico - artistico;
  
- la conservazione e il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti, ecc..  
La conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi ecc.;
  
- il consolidamento - con sostituzione delle parti non recuperabili - senza modificare la posizione e la quota di: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  
- l'eliminazione delle superfetazioni;
  
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.  
Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante dall'organismo originario, al fine di ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del

ripristino filologico (art. 14) sulla base di idonea documentazione. Se questa documentazione manca la ricostruzione può avvenire con le modalità del ripristino tipologico (art. 14).

Per i corpi di fabbrica accessori sono ammesse ristrutturazioni parziali senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde.

5. Per il ripristino filologico e tipologico valgono le indicazioni dell'art. 18 e delle tavv. 13 - 14 - 15 e 16.

6. Le destinazioni d'uso compatibili con i palazzi sono quelli aventi come fine:

- la residenza, anche divisa in vari alloggi, solo se questi occupano parti unitarie dell'organismo edilizio rispettando le caratteristiche principali dell'impianto tipologico;
- le attività culturali - pubbliche e private - museali - universitarie;
- le attività terziarie, purchè limitate a servizi e uffici di rappresentanza comunque compatibili con l'impianto distributivo e con le caratteristiche architettoniche.

In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra e al piano nobile.

Anche le attività commerciali e artigianali al piano terreno sono ammesse solo se compatibili con l'impianto tipologico.

Destinazione di natura ricreative e/o espositiva di fruizione pubblica dovrà avere l'ex scuderia di palazzo Colonna - Cesarò per il suo impianto architettonico.

**ART. 23**

**Palazzetti**

1. I palazzetti sono indicati col colore "ocra chiaro" nella tav. 15 del Piano.
2. Sono gli edifici che riproducono in scala minore il modello descritto nell'articolo precedente, e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un partito architettonico modulare, con un androne d'ingresso anche non carrabile.
3. La modalità d'intervento ammessa è il ripristino tipologico (art. 18) secondo le indicazioni della tav. 15 e con il mantenimento della porzione del fronte superstite su Corso Vittorio Emanuele.
4. La ricostruzione prescritta per integrare il tessuto edilizio circostante, deve avvenire nella forma di ripristino tipologico, secondo le indicazioni delle tavv. 13 - 14 - 15 e 16 del Piano, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e distributive che identificano il tipo edilizio (vedi Tav. 16).
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelli aventi come fine:
  - la residenza unifamiliare, plurifamiliare o collettiva;
  - le attività terziarie e gli uffici pubblici solo al 1° piano;
  - le attività commerciali ed artigianali, per il solo piano terra.

ART. 24

**Edilizia post - bellica**

1. Gli edifici di recente fabbricazione sono indicati col colore "grigio" nella tav. 15 del Piano.
2. Comprendono gli edifici o porzioni di edifici realizzati secondo progetti indipendenti dalla strumentazione urbanistica, di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento di natura superfetativa.
3. Le modalità d'intervento sono la ristrutturazione, o la demolizione senza ricostruzione.
4. La destinazione d'uso ammessa per l'unità conglobata all'interno del Collegio di Maria del Giusino è di attività scolastica ricreativa.

**TITOLO III**

**AREE NON EDIFICATE**

**CAP. I**

**ART. 25**

**Verde pubblico e privato esistente**

Il verde esistente - pubblico o privato - è, salvo diversa indicazione pianificatoria, confermato nel suo assetto originario.

Le specie vegetazionali censite permettono di definire l'elenco delle specie ammesse per il restauro o la sostituzione (allegato 3).

**ART. 26**

**Verde pubblico o privato di progetto**

Le aree resisi libere per effetto di demolizioni saranno destinate secondo le indicazioni della Tav. 15, a verde pubblico o a verde privato.

Il progetto esecutivo delle aree destinate a verde dovrà osservare le indicazioni contenute nelle tavv. 13 e 15 e per le scelte delle essenze, oltre alle indicazioni planimetriche, dovrà fare riferimento alle norme dello allegato 3.

I progetti di sistemazione a verde redatti in difformità dalle indicazioni contenute nella Tav. 13 debbono essere approvati dall'Amministrazione Comunale.



**CAP. II**

**ART. 27**

**Arredo urbano - Mantenimento degli elementi esistenti**

1. E' prescritto il restauro e/o ripristino degli elementi ancora esistenti - ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate - realizzati nei secoli passati e fino alla seconda guerra mondiale.
2. Per gli esercizi commerciali gli interventi dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno superare in altezza il primo marcapiano e gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro verniciato a smalto o in legno naturale secondo colorature definite dall'amministrazione comunale. Non sono ammesse insegne a bandiera e/o su pali.
3. Le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria esterna, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.
4. Per gli esercizi commerciali di C.so Vittorio Emanuele 409 (libreria Giambruno) e 415 (Cartoleria Domino) per le loro caratteristiche formali e per la loro appartenenza a specifiche epoche storiche - gli interventi saranno di tipo restaurativo tali da assicurare il rispetto delle forme, dei materiali e dei colori originali, indipendentemente dalle destinazioni d'uso.

5. La modifica di una vetrina o di altri elementi di arredo urbano, esistente o di realizzazione nuova, è soggetta a concessione edilizia non onerosa.

#### ART. 28

##### Arredo urbano - Nuovi interventi

1. L'Amministrazione Comunale individua e redige programmi operativi di Sistemi Funzionali, per ridisegnare i seguenti tipi di arredo nel Centro Storico:

- toponomastica
- illuminazione pubblica
- pavimentazione
- verde pubblico
- cartellonistica/chioschi/panchine
- pensiline d'attesa, cabine telefoniche ecc.

I progetti dei Sistemi Funzionali, prevederanno il mantenimento, il recupero e/o ripristino degli elementi caratterizzanti l'assetto originale, e cioè:

- il recupero o ripristino dei basolati stradali, in tutte le strade della città murata;
- la ripaertura all'uso collettivo previa eliminazione dei cancelli e delle edificazioni su suolo pubblico del vicolo di Montevergini;
- il recupero del posizionamento e delle forme degli apparecchi illuminanti in ghisa, a stelo o a mensola;
- il ripristino mediante il rifacimento dei modelli originali secondo

l'abbondante documentazione esistente, degli altri elementi di arredo presenti all'interno della città murata fino al secondo conflitto mondiale.

2. L'arredo urbano previsto all'interno del verde pubblico di progetto limitrofo al monastero di Montevergini, con accesso da Via Montevergini e Via Collegio del Giusino, dovrà prevedere panchine ed elementi d'acqua in materiali lapidei consoni alla tradizione locale.

**TITOLO IV**  
**NORME TECNICHE ESECUTIVE**

**CAP. I**

**N.T.E. PER I FABBRICATI**

**1. Altezza dei vani**

Per gli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originale dello edificio, anche se ciò comporta quote inferiori ai minimi previsti dal Regolamento Comunale.

Il mantenimento dell'ammezzato all'ultima elevazione del Palazzo Colonna-Cesarò allo stato attuale di altezza ridotta e ventilazione insufficiente sarà da verificare in fase di progetto unitario dell'intera unità edilizia.

Negli interventi di ristrutturazione, al fine di aumentare l'altezza utile dei vani abitabili posti all'ultimo piano degli edifici, e ammessa la traslazione verso l'alto dell'ultimo solaio, senza alterare l'assetto dei fronti interni ed esterni dello edificio.

Per gli interventi di ripristino tipologico valgono le indicazioni degli interventi di ristrutturazione e della Tav. 16.

Nelle more che l'Amministrazione si doti del "manuale del restauro" per la città murata, divengono vincolanti le indicazioni contenute nello allegato II (tecniche e materiali da utilizzare).

**2. Superficie minima degli alloggi**

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio all'interno del piano di recupero, potranno essere mantenuti monocali a destinazione abitativa, purchè compatibili con i caratteri originari del tipo edilizio e il cui accatastamento sia avvenuto contemporaneamente all'impimento.

La superficie utile di tali alloggi non può essere inferiore a mq 30, al netto dei muri perimetrali.

Le unità immobiliari accatastate e utilizzate a monolocale al momento dell'adozione delle presenti norme anche se con superficie inferiore, possono essere ridestinate a tale uso, subordinatamente al parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario.

Non è consentito aumento della superficie utile e del volume delle unità edilizie.

### 3. Rifacimento delle scale

Negli edifici soggetti a restauro è consentito il rifacimento della scala nei seguenti casi:

- a) quando la pendenza media delle rampe è superiore al 75%;
- b) quando la distanza fra due rampe corrispondenti, misurata lungo la verticale congiungente il piano di calpestio e l'intradosso della rampa e del pianerottolo superiore, sia inferiore a m. 2,00.

Il rifacimento deve comunque comportare il mantenimento della localizzazione e della dimensione del vano scala originario.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione il rifacimento delle scale, rispettando il posizionamento originale, è sempre ammesso.

### 4. Ascensori e montacarichi

La realizzazione di ascensori, montacarichi e di altri impianti tecnologici può avvenire, senza modificazione dei volumi esistenti ed escluso l'utilizzo delle superfetazioni, qualora non comporti compromissione alla tipologia edilizia, a strutture portanti, a strutture decorativamente e/o costruttivamente importanti e al profilo altimetrico delle coperture.

Non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture esistenti.

Quando l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala che non rappresenti una costante tipologica, gli ascensori e i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero.

#### 5. Crollo di edifici

per gli edifici per i quali il piano prevede interventi di restauro o ristrutturazione edilizia, qualora si verifichi il crollo parziale o totale dell'edificio anche nel corso dell'intervento, l'unità edilizia dovrà essere ripristinata con le modalità, rispettivamente, del ripristino filologico o tipologico, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.

#### 6. Disciplina degli spazi aperti

Le aree risultanti da demolizione di edifici di cui non è prevista la ricostruzione saranno destinate a spazi verdi e pavimentati, privati o pubblici.

La conservazione e il recupero degli spazi aperti avviene secondo le seguenti categorie:

##### - a) Spazi privati pavimentati:

Sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano pure parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio.

Per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale e dimensionale, con vincolo di recupero delle eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo.

E' inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria laddove essa sia realizzata in materiali tradizionali, selciato e acciottolato. Per gli edifici soggetti a restauro o ripristino filologico è fatto obbligo di ripristino delle pavimentazioni esterne in materiali litoidi; tale vincolo è esteso, per le case a corte, alle pavimentazioni dell'androne e dei porticati. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione o ripristino tipologico è fatto divieto di mettere in opera manti di conglomerato cementizio o bituminoso.

- b) Spazi privati ad orto o giardino:

Individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio.

Per essi è costituito vincolo di mantenimento ad orto o giardino, con obbligo di recupero a tale destinazione delle eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo.

## **7. Abitabilità**

L'abitabilità è consentita alle seguenti condizioni:

- a) Presenza di finestratura sui fronti prospicienti gli spazi aperti pubblici o gli spazi aperti privati interni al lotto (cavedi, cortili, orti o giardini).

Per gli edifici soggetti a restauro è prescritto il ripristino della finestratura originaria sui fronti esterni, mentre sono possibili, in accordo con le norme specifiche per le varie tipologie, operazioni di ripristino e di apertura di nuovi vani

finestrati sui fronti interni, a condizione che non venga alterata l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare.

- b) In ogni caso le altezze libere di progetto per i vani abitabili non potranno essere inferiori a mt 2,90 mentre quelli dei vani non abitabili non potranno essere inferiori a mt 2,60.

#### **8. Autorimesse e garages**

Negli edifici soggetti a restauro, è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terreno degli edifici (depositi, cantine, ecc.) già dotati di accessibilità, diretta o indiretta, dalla rete viaria, a condizione che la loro realizzazione non pregiudichi, alterandole, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e con esclusione di nuove aperture nei fronti su strada.

E' vietata la realizzazione di autorimesse sotterranee.

- 9. Nella fase attuativa va osservata la vigente normativa sismica; per gli interventi di ripristino la giacitura e le altezze previste nel piano, ove necessari, devono intendersi come richiesta di deroga ai distacchi sismici.



## CAP. II

### NORME TECNICHE TRANSITORIE PER I SERVIZI

1. Negli interventi di qualsiasi tipo (manutenzioni, riparazioni, sostituzioni, nuovi impianti ed allacci ecc.) interessanti i servizi a rete dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni particolari, in aggiunta alle norme vigenti per i singoli servizi; in caso di contrasto prevalgono le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di attuazione.
2. Tutti i servizi a rete devono essere realizzati con canalizzazioni interrate; al raggiungimento di questo obiettivo deve uniformarsi qualsiasi intervento.
3. L'apertura di tracce di qualsiasi genere in muri antichi sia a faccia vista che intonacati è vietata. Per i soli lavori che prevedono il rifacimento dell'intonaco è consentito incassare in questo cavi, tubi ecc. che non riducano lo spessore dell'intonaco per più della metà, senza mai intaccare le murature neppure per raccordi, diramazioni ecc.. Le canalizzazioni orizzontali potranno interessare sottofondi di vespai, pavimenti, estradossi di volte solo nel rispetto delle norme di sicurezza statiche e delle caratteristiche e decorazioni architettoniche e di arredo.  
  
Le canalizzazioni in vista su facciate esterne ed interne, chiostrine ecc. verranno disposte secondo i criteri di equilibrio tra funzionalità e aspetti formali dell'architettura:  
  
Esse dovranno essere indicate nei progetti relativi.

4. Per gli impianti di erogazione dell'energia elettrica il Piano prevede:
  - a. Nelle unità edilizie contrassegnate con le lettere E è prevista una cabina ENEL secondaria, che deve avere dimensioni non inferiori a mq 16, posta al piano terra e con accesso esterno indipendente alla pubblica via.
  - b. Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza (contatori), mediante armadio da ubicare al piano terra in locale condominiale.
  - c. La concessione edilizia o autorizzazione resta subordinata al nulla-osta preventivo da parte dell'Ente erogatore del servizio, da richiedersi da parte dello interessato.
5. Per gli impianti di erogazione del gas il Piano prevede:
  - a. Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà prevedere l'impianto del gas a servizio di ogni unità abitativa.
  - b. La colonna montante non può essere addossata ai prospetti prospicienti su spazi pubblici o su corti di particolare pregio architettonico.
6. Per gli impianti di allacciamento alla rete idrica il piano prevede che negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza. Quando il progetto non prevede un apposito locale per la riserva idrica, la

centralizzazione deve avvenire con apposito armadio contenente i contatori da ubicare al piano terra in locale condominiale.

7. Per gli impianti di allacciamento alla rete telefonica il Piano prevede che negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza.

In particolare occorre che il progetto preveda:

- tubazione per raccordo dell'unità edilizia alla rete telefonica stradale;
- armadio per i terminali della rete telefonica esterna;
- tubi di ascesa e scatole di derivazione;
- tubi per diramazione d'utente e punto telefono.