



# COMUNE DI NISEMI PROVINCIA DI CALTANISSETTA

*Handwritten notes:*  
Pianta fotografica  
Pianta urbanistica  
Pianta catastale  
Pianta topografica

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

L.R. 27/12/78 N.71

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
C.C. N. 90 DEL 10 DIC. 2007



IL SEGR. GEN. LE

### PROGETTO ESECUTIVO

### AREA PARTICOLAREGGIATA

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE adeguamento al Decreto di Approvazione n° 354/DRU del 02/05/07

Il Presidente del Consiglio Comunale  
(Dott. Massimo Francesco Alessi)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Salvatore Vasta)

*Vertical list of names:*  
Prof. Arch. FRANCESCO ASTA (capogruppo)  
Arch. ANGELO INDOVINA  
Arch. CARMELO PEPI  
Arch. GUIDO GAROZZO  
Arch. ROBERTO NICASTRO



DATA: Settembre/2007  
SCALA:

TAV.  
**2bis**

**COMUNE DI NISCEMI**  
**Provincia di Caltanissetta**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**  
**L.R. 27/12/78 n°71**

**AREA PARTICOLAREGGIATA**  
**circolare A.R.T.A.- D.R.U. n° 3/2000.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**





## TITOLO I

### NORME GENERALI

#### **Art. 1** — *Finalità del Piano Particolareggiato Esecutivo*

1. Il Piano Particolareggiato Esecutivo del centro storico di Niscemi (PPE), ha come scopo la messa in essere di una strumentazione urbanistica attuativa unitaria nell'area più significativa del centro storico, che disciplini i comportamenti progettuali ammissibili in vista della tutela dei monumenti e dei manufatti di interesse storico ancora presenti, ancorché residuali, nel tessuto e della riqualificazione generale dell'ambiente. Ciò secondo le disposizioni della Delibera G. M. n° 253 del 31/12/1999 e n° 185 del 23/11/2000.

2. Il presente PPE è redatto secondo i criteri formati dall'art. 2 della L.R. n. 70/76, dall'art. 55 della L.R. n. 71/78 e della circolare A.R.T.A.- D.R.U. n° 3/2000.

#### **Art. 2** - *Zone interessate dal Piano Particolareggiato Esecutivo*

1. Il presente PPE interessa l'area perimetrata delle seguenti strade: Via Stovigliai, via XX Settembre, via Popolo, via Buonarroti, via della Cinta, Piano Canalicchio, Largo SS. Croci, via Scarfaiaccio, trazzera Butera, Piazza Belvedere, via dott. Ragusa, via Romano, via C. Colombo, via Caronda, via Regina Elena.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL P.P.E.

#### Cap. I

#### DEFINIZIONI

##### Art. 3 *Elementi costitutivi della struttura del tessuto*

##### **Unità strutturali**

1. L'unità strutturale coincide con lo spazio interno degli organismi edilizi, delimitato da murature portanti. Tale elemento cellulare minimo è considerato invariante del sistema edilizio storico.
2. Nei muri portanti, che individuano le unità strutturali, possono essere aperti vani di superficie non superiore al 30% della superficie totale della parete, fermo restando il rispetto delle norme antisismiche vigenti.
3. La demolizione di un intero muro portante e/o la sua sostituzione con elementi strutturali diversi, va ritenuta operazione eccezionale ed è consentita soltanto allorquando sarà tecnicamente dimostrata l'impossibilità di potere in altro modo soddisfare le esigenze funzionali dettate dalla nuova distribuzione interna, ferme restando i vincoli imposti dalla normativa antisismica vigente.

##### **Unità immobiliari o funzionali**

4. L'unità immobiliare consiste in un organismo spaziale censito o censibile dal catasto urbano, unitario ed autonomo dal punto di vista funzionale in relazione all'attività residenziale ed ai servizi ad essa connessi di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 n°1444. (alloggio, negozio, ufficio, garage, deposito etc.).  
Ogni unità immobiliare è costituita da una o più unità strutturali e si sviluppa su uno o più livelli dell'edificio.

##### **Unità Edilizie**

5. Le unità edilizie sono organismi edilizi tipologicamente unitari oppure risultanti da rifusioni o frazionamenti di precedenti unità, e comprendono una o più unità immobiliari. Esse sono servite generalmente da un unico collegamento con l'esterno urbano e sono caratterizzate da una relativa autonomia per quanto riguarda la volumetria, gli interpiani, l'unità di prospetto, i servizi, le morfologie di superficie, la struttura e la tecnologia costruttiva. Le unità edilizie rappresentano, al di là delle alterazioni storiche, le unità di costituzione del tessuto da cui dipendono le prescrizioni normative.

##### **Unità urbane**

6. Le unità urbane o isolati sono le parti di tessuto urbano delimitate da spazi pubblici. Esse sono costituite da una o più unità edilizie aggregate generalmente in linea su tutti i fronti su strada o anche prospicienti spazi interni di pertinenza o cortili pubblici. La forma planimetrica e la giacitura delle unità urbane, coincidendo con i tracciati viari storici, sono considerate invarianti del sistema.

### **Unità di prospetto**

7. Le unità di prospetto sono le parti delle fronti degli isolati che scompongono e articolano la continuità dell'unità urbana in unità figurative relativamente autonome, differenti e riconoscibili. Le unità di prospetto che individuano le unità edilizie di valore storico sono considerate invarianti del sistema.

#### **Art. 4** *Unità minima di intervento*

- 1 L'unità minima di intervento coincide con l'unità edilizia e con la/le corrispondente/i e unità di prospetto, quando essa è dotata di autonomia statica funzionale e figurativa. Nel caso che l'unità edilizia sia costituita da organismi tipologicamente e strutturalmente diversi, rifusi insieme, il progetto dovrà attenersi alle diverse categorie di intervento che insistono sulle varie parti componenti l'unità stessa.
- 2 Se due o più unità edilizie, sovrapponendosi difformemente da un piano all'altro, hanno in comune l'unità di prospetto, l'unità minima di intervento dovrà coincidere con un organismo edilizio di maggiore dimensione tale da assicurare comunque un intervento di recupero unitario anche sull'unità di prospetto.
- 3 Il Piano specifica inoltre alcuni comparti da assoggettare obbligatoriamente a recupero unitario.



## Cap. II

### INTERVENTI

#### **Art. 5 Individuazione delle unità edilizie e dei tipi di intervento**

1. Le unità edilizie sono individuate in riferimento al rilievo aerofotogrammetrico del centro storico che documenta lo stato di fatto nel 1993, integrato, per quanto possibile, con il rilievo aerofotogrammetrico del 1998, realizzato a seguito dell'evento franoso dell'Ottobre 1997, e in riferimento ai fogli catastali n°48, 49, 56, 89, 90, 91, 92 del N.C.E.U.

Le eventuali difformità fra le indicazioni catastali e lo stato di fatto sono normalmente non influenti in quanto la ricerca delle unità edilizie va riferita alla dimensione storica dell'impianto nella sua unità strutturale e formale e nei suoi caratteri tipologici, rilevabili dallo stato dei luoghi e dalla lettura delle unità di prospetto.

2. Gli interventi sulle unità edilizie possono riguardare:

- un'intera unità edilizia
- più unità edilizie.

#### **Art. 6 Interventi su un'intera unità edilizie**

1. Gli interventi su un'intera unità edilizia sono quelli che riguardano l'intero perimetro di un'unità edilizia.

4. Per gli interventi su un'intera unità edilizia, 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 articolato in fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione.

3. Il progetto unitario può comprendere anche porzioni di un'unità contigua funzionalmente collegata all'unità interessata dall'intervento, fermo restando quanto disposto dall'art 4 comma 2 delle presenti norme.

#### **Art. 7- Interventi su più unità edilizie**

1. Anche se l'unità minima di intervento coincide, tranne i casi dei comparti di recupero unitario, con le singole unità edilizie, come disposto dall'art. 4, comma 1 e 3, è consentito ed auspicabile che il piano si attui attraverso interventi estesi a più unità edilizie contigue con la redazione di un progetto unitario che, nel rispetto delle varie categorie di intervento insistenti sulle singole unità, assicuri un recupero statico e figurativo ed un miglioramento dei caratteri funzionali e distributivi dell'organismo edilizio.

2. La riaggregazione di più unità edilizie contigue, al fine di pervenire ad una nuova unità edilizia e/o a nuove unità funzionali, dovrà essere perseguita nel rispetto dei caratteri tipologici di ognuna, se di interesse storico, e secondo quanto disposto dall'art. 4 comma 2 delle presenti norme.



## Cap.III

### MODALITA' D'INTERVENTO

#### Art. 8 — *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 agli articoli seguenti:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. restauro
4. ristrutturazione edilizia con salvaguardia
5. ristrutturazione edilizia
6. ripristino filologico
7. ripristino volumetrico
8. demolizione dei piani superfetati su edilizia di pregio
9. riqualificazione dei prospetti e demolizione parziale
10. demolizione degli ultimi "n" piani
11. demolizione e ricostruzione
12. demolizione senza ricostruzione
13. nuova volumetria di progetto
14. Progettazione delle nuove fronti risultanti dalle demolizioni di U.E. contigue
15. Opere interne

#### Art. 9 — *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 a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici ad eccezione di quelli monumentali per cui è richiesto il progetto di restauro.

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 di 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. 10** — *Manutenzione straordinaria*

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le tipologie di edifici, ad eccezione di quelle monumentali e di interesse storico per cui è richiesto il progetto di restauro.

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;
- la trasformazione delle coperture da lastrico solare o terrazzo a tetto a falde;
- la demolizione di elementi strutturali in aggetto (pensiline, cornicioni, cimase etc.)
- la sostituzione dei balconi in c.a. con lastre di marmo sostenute da mensole di ferro;
- il rifacimento degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.
- la eventuale modifica della forma e della posizione delle aperture di porte e finestre, e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale.

## **Art. 11** — *Restauro*

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo, ove strettamente necessario, di elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, la conservazione ed il risanamento dei materiali storici che costituiscono la fisicità del manufatto.

Tali interventi possono consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti secondo le modalità del ripristino filologico di cui al successivo art. 14 comma 1

2. Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 37/85 gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.



#### **Art. 12 — Ristrutturazione edilizia con salvaguardia**

1. La ristrutturazione edilizia con salvaguardia è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a modificare parzialmente l'organismo edilizio nella distribuzione interna, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.
2. Tali interventi dovranno tendere a conservare i materiali e le tecniche esistenti, nonché i caratteri tipologici e morfologici dell'organismo edilizio, valorizzandone i sistemi strutturali, le spazialità interne, le eventuali rifiniture e gli elementi decorativi superstiti che abbiano valore di testimonianza storica e/o di cultura, o anche semplicemente siano espressione di modi artigiani e preindustriali del costruire.
3. Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'integrazione degli elementi degradati o mancanti con materiali simili e compatibili, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.
4. La ristrutturazione edilizia con salvaguardia può comprendere la sostituzione e/o la ricostruzione (con le modalità del ripristino filologico indicate nell'art. n.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, purchè queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate a una sostanziale conservazione del manufatto originario.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con salvaguardia comprendono il restauro dei prospetti dell'organismo edilizio.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con salvaguardia richiedono concessione non onerosa.

#### **Art. 13 — Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia richiedono concessione onerosa.

#### **Art. 14 — ripristino filologico**

1. L'intervento di ripristino riguarda le lacune architettoniche ed è finalizzato alla ricostruzione della parte mancante dell'edificio, insieme al restauro e al consolidamento della parte residua.
2. Il ripristino filologico riguarda gli edifici appartenenti alle tipologie edifici speciali civili, edifici speciali religiosi, palazzi, palazzetti, lucali per cui esiste una documentazione dell'assetto originario.
3. Nei casi in cui non esiste una documentazione dello stato originario, ma sussistono ancora parti consistenti, sia pure degradate, si procederà al consolidamento ed al restauro di queste e alla ricostruzione per analogia delle parti e dei volumi mancanti, con materiali e tecniche adeguate e compatibili.
4. Il ripristino filologico richiede concessione onerosa.



**Art. 15 — ripristino volumetrico**

1. Il ripristino volumetrico riguarda le lacune edilizie ed è finalizzato alla ricostituzione della continuità dell'isolato attraverso la edificazione dei volumi edilizi, totalmente demoliti, ed esistenti prima del crollo o della demolizione.
2. L'intervento dovrà prendere le mosse da un' analisi e da un rilievo metrico dei segni ancora esistenti *in situ* (innesti delle travi di copertura, ammorsamenti murari, tracce sui muri perimetrali etc,) onde accertare il reale volume della fabbrica prima della demolizione.
3. In assenza di documentazione certa dello *statu quo ante* il volume di progetto non dovrà superare i 5mc/mq. fermi restando i limiti imposti dalle leggi antisismiche vigenti.
4. Il progetto di ripristino volumetrico, in assenza di documentazione dello stato originario, dovrà prevedere l'inserimento della nuova fabbrica nel contesto storico attraverso un linguaggio moderno che, con l'uso di tecniche tradizionali per quanto riguarda le rifiniture, rispetti i caratteri tipologici e le morfologie storiche (larghezza delle aperture, interpiani, ritmi delle aperture, tetti a falde, aggetti dei balconi con mensole in ferro, tipologia e materiali degli infissi etc,)
5. Il ripristino volumetrico richiede concessione onerosa.

**Art. 16 — demolizione dei piani superfetati su edilizia di pregio**

1. Costituiscono demolizioni senza ricostruzione, previste specificamente negli elaborati del PPE, di volumi superfetati orizzontali, in contrasto con l'immagine storica dell'edificio. Esse sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro dell'intera unità, secondo le norme rispettive contenute negli articoli corrispondenti.
2. Gli interventi suddetti richiedono autorizzazione non onerosa.

**Art. 17 — riqualificazione dei prospetti e demolizione parziale**

1. Gli interventi di riqualificazione dei prospetti sono tesi ad attutire l'impatto ambientale negativo sul contesto storico derivante dalla presenza di edilizia moderna non qualificata, di sostituzione parziale o totale, generalmente post-bellica e in gran parte abusiva.
2. Gli interventi si attuano attraverso una manutenzione straordinaria dell'intera unità edilizia e nello specifico prevedono:
  - Demolizione di vani accessori a livello del lastrico solare, ad eccezione degli eventuali volumi della scala di accesso alla terrazza;
  - Demolizione di balconi, pensiline e altri elementi aggettanti a livello della copertura;
  - Ricomposizione dei balconi a sviluppo lineare, comprendenti due o più vani, in elementi singoli in asse con le aperture, di adeguata larghezza al fine di ricondurre l'immagine dell'edificio ad una lettura verticalizzata dell'unità di prospetto;
  - Ricomposizione dei tetti piani con sistemi a falde e tegole alla siciliana, con pendenza non inferiore al 25%. E' consentito l'uso a terrazza non superiore al 30% della superficie coperta nelle parti non prospicienti la strada;
  - Salvaguardia e restauro di eventuali superfici murarie, strutture ed elementi architettonici di pregio storico, (mensole, cornici, cantonali cornicioni etc.) ancorché inglobati e rifusi nella facciata attuale;
  - Completamento degli intonaci esterni di tutti prospetti, anche laterali;

- Uso di pluviali e di gronde in rame;
  - Sostituzione delle eventuali serrande con persiane o scuri interni alla siciliana;
  - Sostituzione degli eventuali infissi metallici con serramenti in legno, tranne per le opere previste all'art. 15.
  - Trattamento unitario dell'unità di prospetto con uso di intonaci tradizionali e con esclusione di intonaci plastici. I colori ammessi sono scelti all'interno di gamme cromatiche dei colori terrosi chiari e del bianco. Non è consentito l'uso di fasce marcapiani e/o di altri elementi decorativi ad eccezione di eventuali cornici delle aperture in materiali idonei e compatibili con il contesto storico;
  - Le zoccolature non dovranno superare, nel punto più basso, l'altezza di cm. 40 dal piano stradale e dovranno essere realizzate in materiale lapideo bocciardato.
3. Gli interventi di riqualificazione dei prospetti richiedono concessione non onerosa e non sono obbligatori per gli immobili costruiti con regolare concessione edilizia anche rilasciata in sanatoria.

**Art. 18** — *demolizione degli ultimi "n" piani*

1. Sono interventi che tendono a ridurre l'altezza eccessiva di alcune unità edilizie in rapporto a quella media del contesto. Si attuano insieme alla riqualificazione del prospetto e sono indicati specificatamente nel PEE.
2. Gli interventi suddetti richiedono concessione non onerosa e non sono obbligatori per gli immobili costruiti con regolare concessione edilizia anche rilasciata in sanatoria.

**Art. 19** — *demolizione e ricostruzione*

1. Sono interventi di sostituzione di unità edilizie in elevato stato di degrado e privi di interesse storico, con edilizia di nuova costruzione secondo le modalità prescritte all'art.15, punto 4.
2. Il volume di progetto non dovrà superare i 5mc/mq. fermi restando i limiti imposti dalle leggi antisismiche vigenti.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste al successivo art. 24
4. Gli interventi suddetti richiedono autorizzazione onerosa.

**Art. 20** — *demolizione senza ricostruzione*

1. Costituisce demolizione senza ricostruzione la demolizione di un'intera unità edilizia. Essa può aver luogo nei casi espressamente previsti dal PPE (tav. 13) che specifica anche l'uso successivo dell'area.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione richiedono autorizzazione non onerosa.

**Art. 21** — *nuova volumetria di progetto*

1. E' l'unico intervento (vedi Tav. 17.a e 18.a – *Progetto tipo di riferimento ambientale: Via Regina Margherita- stato di fatto, e stato di progetto*) che prevede la costruzione di un nuovo corpo edilizio avanzato ed in sintonia con la situazione spaziale del fronte opposto della piazza costituito dal palazzo del Municipio. In simmetria speculare, il nuovo edificio ripropone il portico al piano terra adibito ad uso pubblico, e una facciata moderna ma fortemente influenzata da quella del palazzo municipale, in accordo con la tipologia e i materiali di questo.
2. Ai sensi del parere del C.G.A. n° 59/60, espresso nell'adunanza del 13/02/1996, tale intervento potrà essere realizzato, ove necessario per rispettare la tipologia e le



caratteristiche dell'ambiente circostante, come prescritto dall'art. 55 della L.R. 71/78, anche in deroga ai limiti edificatori di 5mc/mq. di cui all'art. 7 del D.M. n° 1444/68.

3. L'intervento suddetto, che costituisce intervento diretto n° 1 di cui alla circolare A.T.A. D.R.U. n° 3 /2000 si attua in uno con la ristrutturazione dell'unità edilizia contigua attraverso la stipula di apposita convenzione fra i proprietari della suddetta unità edilizia e l'Ente pubblico.
4. Il suddetto intervento è subordinato al parere favorevole preventivo rilasciato dalla competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

**Art. 22** — *Progettazione delle nuove fronti risultanti dalle demolizioni di U.E. contigue*

1. Sono interventi volti a riconfigurare muri interni di isolati soggetti a demolizioni parziali che, a causa delle suddette demolizioni, diventano prospetti esterni su spazi pubblici o privati.
2. Tali interventi riguardano la progettazione dei nuovi prospetti con nuove aperture ( porte, finestre, balconi) associate ad interventi di *opere interne* di cui all'art. 13 del Regolamento Edilizio della Variante Generale di P.R.G. Zona A.
3. I suddetti interventi dovranno perseguire la riconfigurazione delle nuove fronti degli edifici in armonia con le caratteristiche tipologiche e morfologiche delle unità edilizie interessate.
4. Gli interventi suddetti richiedono autorizzazione non onerosa.

**Art. 23** — *Opere interne*

1. Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, ma a semplice comunicazione, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 37/85, gli interventi di opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Nei casi di cui al comma precedente, 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 e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.
3. Non è consentita la chiusura di verande o balconi . anche se prospicienti su spazi interni di pertinenza, cortili, anditi, chiostrine etc.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle legge 1 Giugno 1939, n. 1089 e 29 Giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni e per tutti gli immobili ricadenti nella zona A1 e zona A2.
5. Gli interventi di opere interne sono sempre ammissibili in tutti gli immobili ad eccezione di quelli contemplati nel precedente comma 4.



## Cap. IV

### DESTINAZIONI D'USO

#### Art. 24 — Generalità

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie (specificate nel successivo cap. V) sono prevalentemente:
  - RESIDENZIALI
  - CULTURALI / SCOLASTICHE E SOCIALI
  - COMMERCIALI
  - BUROCRATICO - AMMINISTRATIVE
  - RICETTIVE
  - DI SERVIZIO
  - ARTIGIANALI
2. Le attrezzature civili, religiose, collettive esistenti sono confermate, salvo diversa indicazione degli elaborati di PPE che individuano variazioni di destinazioni d'uso.
3. L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio 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 abitativo è ammesso per i seguenti tipi edilizi:
  - palazzi,
  - palazzetti,
  - luali
  - U.E. di testata
  - U.E. d'angolo
  - U.E. a spina
  - U.E. passanti
  - U.E. isolatedescritte al successivo art 25.
5. Le attività commerciali 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. Le suddette attività commerciali dovranno osservare le norme previste dalla L.R. N° 28 del 24/12/1999 relative alla disciplina del commercio.
6. Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni 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. Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali sono ammesse le scuole

materne e gli asili nido.

## Cap. V

### TIPOLOGIE EDILIZIE

#### Art. 25— *Generalità*

1. Le unità edilizie di valore monumentale e/o di interesse storico ambientale, 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 formare edifici simili e ripetuti. Le diverse tipologie sono descritte al successivo art.26.
2. Le unità edilizie con destinazione d'uso specialistica di nuovo impianto ( Scuole, Cineteatro,) si strutturano con tipologie proprie.
3. Le altre unità edilizie che costituiscono il tessuto di impianto storico fortemente modificato o trasformato sono state classificate come descritto nel successivo art.27, punto 2.

#### Art. 26 – *Tipi edilizi storici*

1. L'analisi tipologica ha evidenziato negli edifici storici, 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 un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le categorie di seguito riportate.
2. Gli edifici appartenenti a tipi edilizi storici di cui al punto 1, segnati nelle Tav. 3.a e 3.b sono:
  - **PALAZZI**  
Sono organismi edilizi tipologicamente determinati sorti durante il XIX e la prima parte del XX secolo. Generalmente sviluppati su due elevazioni fuori terra, oltre ad ambienti sottotetto, si organizzano con ambienti in successione fra di loro collegati e serviti all'interno da chiostrine o piccole corti.  
I locali di piano terra erano destinati a stalle e depositi masserizie, mentre il piano nobile si estendeva sul tutto il primo livello ed era servito da una scala principale a due o più rampe e talvolta anche da scale di servizio.  
Le strutture portanti sono in muratura piena con archi portanti, mentre gli orizzontamenti erano realizzati con strutture lignee o in ferro.
  - **PALAZZETTI**  
Sono organismi edilizi più semplici e di minore sviluppo planivolumetrico che conservano tuttavia i caratteri tipologici suddetti.
  - **EDIFICI SPECIALISTICI CIVILI ( Municipio,)**  
Unico esempio è costituito dalla sede municipale costruito nella seconda metà del XIX secolo e presenta i caratteri tipici dell'architettura neoclassica con ambienti ormai insufficienti all'uso cui è destinato.
  - **EDIFICI SPECIALISTICI RELIGIOSI (Chiese, Conventi, Sacrestie,)**  
Sono tipici esempi di edilizia religiosa sorti tra il XVIII e XIX secolo, di modeste



dimensioni e con varie tipologie di impianto (centrica, a semplice navata, a tripla navata, etc.)

- **LUCALI**

Elemento tipologico di base il lucale all'origine presumibilmente aveva un'altezza di circa tre metri alla gronda e planimetricamente era costituito da un unico ambiente rettangolare di 16 palmi x 20 palmi, qualcosa come (ml.4,26 x 5,33.), coperto con unica falda e manto di tegole sporgenti con smaltimento delle acque a stramoggio.

Il lucale generalmente presenta sul prospetto una grande porta a due ante, talvolta anche con arco superiore e piccolo fregio nella chiave dell'arco, quale unico accesso dalla strada, e due alte finestre laterali definite da belle cornici in pietra di pilacane.

Costituisce la testimonianza storica più significativa di Niscemi in quanto tipologia della residenza contadina nonché modulo di formazione del tessuto.

- **MAGAZZINI**

- **STALLE**

- **DEPOSITI**

- **GARAGE**

Sono unità edilizie ad unico ambiente di servizio alla residenza, connotate spesso da una grande porta con sopraluce, incorniciata con elementi di pietra squadrata ed adibiti attualmente a deposito o garage.

### **Art. 27 – Tipi edilizi di trasformazione**

1. Sono quelli che, a causa di profonde e costanti trasformazioni del tessuto antico, hanno mantenuto alcuni tratti delle caratteristiche tipologiche originarie (uno o più ambienti sovrapposti con giacitura e sviluppo di scale ad unica rampa ortogonali al prospetto) e si sono sviluppati o per accrescimento in altezza su strutture murarie antiche o per totale riedificazione avvenuta anche in epoche recenti con strutture portanti miste.
2. Il continuo processo di frazionamento o di riaccorpamento delle unità ha costituito un sistema interno dell'isolato estremamente complesso e stratificato in cui, perduti i segni tipologici di carattere storico, è possibile individuare classi tipologiche delle unità edilizie relative alla posizione delle stesse all'interno dell'unità urbana come segue:

- U.E. di testata

Sono unità edilizie che presentano tre prospetti contigui su spazi pubblici e costituiscono elemento terminale dell'unità urbana.

- U.E. d'angolo

Sono unità edilizie che presentano due prospetti contigui su spazi pubblici e costituiscono elemento terminale d'angolo dell'unità urbana.

- U.E. a spina

Sono unità edilizie che presentano un solo prospetto su spazi pubblici e costituiscono elementi centrali dell'unità urbana. Sono definite oltre che dal prospetto esterno, da due muri d'ambito ortogonali a questo e da un muro interno di spina dell'isolato.

- U.E. passanti

Sono unità edilizie che presentano due prospetti su spazi pubblici e su fronti opposti dell'unità urbana. Queste unità, essendo evoluzione del tipo a spina per processo di



accorpamento, talvolta conservano due corpi scala indipendenti con accesso dai due fronti opposti.

- U.E. isolate

Sono unità edilizie che presentano quattro i prospetti su spazi pubblici e coincidono con l'intera unità urbana..

#### **Art. 28 – Tipi edilizi di sostituzione**

Sono unità edilizie di totale sostituzione, che presentano strutture portanti intelaiate in c.a. pur conservando talvolta i caratteri distributivi dei tipi edilizi più antichi. Sono presenti organismi edilizi compiuti, quale testimonianza di un'architettura corrente di linguaggio moderno ed organismi edilizi spontanei, a volte interamente abusivi, in forte contrasto con l'ambiente storico.

#### **Art. 29 – Interventi ammissibili per tipologie edilizie**

1. Le modalità d'intervento ammesse nelle tipologie di cui all'art 26, secondo le norme prescritte per ogni singola unità edilizia nella tav. 13, sono:
  - Manutenzione ordinaria
  - restauro
  - demolizione dei piani superfetati su edilizia di pregio
  - ripristino filologico
  - ristrutturazione edilizia con salvaguardia
  - ristrutturazione edilizia
  - demolizione senza ricostruzione
  - progettazione delle nuove fronti risultanti dalle demolizioni di U.E. contigue.

secondo le specificazioni riportate negli articoli precedenti delle presenti norme e con le prescrizioni della tavola n° 13 (piano normativo del tessuto).

2. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, 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 cioè:
    - 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;
  - 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 ripristino del manto originario
    - la eventuale eliminazione delle superfetazioni
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari, nel rispetto delle norme

vigenti.

3. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, 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 dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione, o la sussistenza di parte dell'edificio e/o di elementi significativi che verranno presi a modello per analogia nella ricostruzione delle parti mancanti. Le norme precedenti per il restauro valgono anche per il ripristino, restando comune l'obiettivo di restituire l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto realizzato o rifatto nell'età preindustriale.
4. La ristrutturazione edilizia con salvaguardia tende alla conservazione della testimonianza storica, pur consentendo modifiche interne per riorganizzare più razionalmente la distribuzione dei vani, nel caso di mantenimento dell'uso attuale, oppure per riusare l'organismo edilizio con nuove destinazioni d'uso compatibili.

Comprende:

- Il restauro dei prospetti esterni;
  - Il mantenimento ove possibile delle strutture e dei materiali originali;
  - Il risanamento dei degradi della fabbrica con tecniche specifiche;
  - Il rifacimento di nuovi servizi ed impianti;
  - La conservazione, il restauro e la valorizzazione degli elementi storici di pregio;
  - Il rifacimento per analogia con gli elementi esistenti, delle parti demolite o da demolire perché irrecuperabili staticamente.
5. Le modalità d'intervento ammesse nelle tipologie di cui agli art. 27 e 28, secondo le norme prescritte per ogni singola unità edilizia nella tav. 13, sono:
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
    - ristrutturazione edilizia
    - riqualificazione dei prospetti e demolizione parziale
    - demolizione degli ultimi "n" piani
    - demolizione e ricostruzione
    - demolizione senza ricostruzione
    - progettazione delle nuove fronti risultanti dalle demolizioni di U.E. contigue
    - opere interne.

secondo le specificazioni riportate negli articoli precedenti delle presenti norme e secondo le prescrizioni della tavola n° 13 (piano normativo del tessuto).





### TITOLO III

#### AREE NON EDIFICATE

##### Cap. I

###### **Art. 30** — *Verde pubblico di progetto*

Il progetto esecutivo delle aree destinate a verde, per quanto concerne l'impianto e le geometrie, dovrà osservare le indicazioni contenute nella tav. n. 14. Nel parco pubblico di margine e lungo tutto il ciglio di frana la scelta delle essenze più adatte alla particolare situazione idrogeologica dovrà essere concordata con il Genio Civile e con la competente Soprintendenza ai BB.CC. AA. I viali e gli spiazzi saranno sistemati in terra battuta con muretti delle aiuole in pietra. Gli arredi dovranno essere limitati a panchine e a piccoli gazebi per il ristoro, ad eccezione del verde attrezzato per gioco bambini, in cui potranno essere previsti piccoli elementi di arredo funzionali alla destinazione d'uso.

###### **Art. 31** — *Itinerari pedonali*

Il progetto esecutivo dell'itinerario pedonale di margine dovrà attenersi alle prescrizioni della tav. n. 14 e dovrà essere realizzato con tratti di viali in terra battuta, limitando i muri di contenimento al minimo indispensabile per ridurre al massimo i carichi sul terreno. I parapetti e le pedate delle rampe di raccordo saranno realizzati con rivestimento in pietra. Per le piantumazioni arboree valgono le prescrizioni del precedente art. 30.

###### **Art. 32** — *Recinto delle SS. Croci.*

All'interno del parco pubblico, in corrispondenza con la quinta a sud di viale Regina Margherita, è prevista una sistemazione a recinto di un' area corrispondente alla chiesa della SS. Croci, demolita a seguito della frana del 1997. Tale sistemazione prevede la costruzione di un muro in pietra alto cm. 50 con la sagoma e nella posizione indicata nelle Tav. n. 14 e n. 20/b. Inoltre è previsto, quale ingresso alla suddetta area, la ricollocazione del portale della chiesa, di un'altezza di circa 2.50ml. i cui elementi sono stati catalogati e conservati dalla Soprintendenza di Caltanissetta.

L'area del recinto sarà pavimentata con basole di pietra che riporteranno a terra il disegno planimetrico della chiesa demolita.

## Cap. II

### Art. 33 — *Arredo urbano*

1. Per gli esercizi commerciali presenti negli assi principali 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 coloriture definite dal regolamento edilizio Variante di zona A . Non sono ammesse insegne a bandiera.
2. 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 con le prescrizioni dei cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio Variante Zona A.
3. La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova è soggetta a concessione edilizia non onerosa.
4. L'amministrazione comunale individua e redige programmi operativi in ordine all':
  - illuminazione pubblica
  - pavimentazione
  - verde pubblico
  - cartellonistica / chioschi / panchine
  - pensiline d'attesa, cabine telefoniche ecc.
  - per ridisegnare l'assetto complessivo dell'arredo urbano.  
I progetti 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 del centro storico.
    - il ripristino, mediante il rifacimento dei modelli originali, degli apparecchi illuminanti in ghisa, a stelo o a mensola, o la collocazione di apparecchi nuovi di tipo artistico.

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

**Cap. I**

**N.T.E. per i fabbricati**

**Art. 34 - Altezza dei vani.**

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

Per gli interventi di ripristino filologico l'altezza dei vani è indicata dalla documentazione esistente.

2. *Superficie minima degli alloggi.*

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio all'interno dell'area particolareggiata, potranno essere realizzati monolocali a destinazione abitativa, purchè compatibili con i caratteri originari del tipo edilizio.

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

Le unità immobiliari accatastate e utilizzate a monocale 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.

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 del vano scala originario.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con salvaguardia 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 scale reso libero.

5. *Crollo durante gli interventi di recupero*



Qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a restauro si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile, essa verrà ripristinata, nel rispetto delle previsioni di piano, 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 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 tutti gli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione edilizia con salvaguardia 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. *Autorimesse e garages*

Negli edifici soggetti a restauro, è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terreno degli edifici (vecchie scuderie, 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.

È vietata la realizzazione di autorimesse sotterranee.

## Cap. II

### N.T.E. per i servizi

#### **Art. 35 - servizi a rete**

Tutti i servizi a rete devono essere realizzati con canalizzazioni interrato. Tutti i progetti dei servizi a rete devono adeguarsi alle rispettive norme.

##### 1- Infrastrutture elettriche

- e) 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.
- d) La concessione edilizia o autorizzazione resta subordinata al nulla-osta preventivo da parte

dell'Ente erogatore del servizio, da richiedersi da parte dell'interessato.

## 2 - Allacciamento alla rete telefonica

- a) 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 edilizie alla rete telefonica stradale;
- nicchia per i terminali della rete telefonica esterna;
- tubi di ascesa e scatole di derivazione;
- tubi per diramazione d'utente e punto telefono.

## 3 - Allacciamento alla rete idrica.

- a) 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.

## 4 - Allacciamento alla rete del gas.

- 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.

5 - Negli interventi relativi ad intere unità edilizie sarà consentito l'uso di pompe di calore per il condizionamento dell'area a condizione che i macchinari dei gruppi esterni siano collocati in cortili interni o a livello delle coperture o sui lastrici solari, in modo che non risultino visibili dagli spazi pubblici. Ove non sarà tecnicamente possibile realizzare tale condizione, i suddetti macchinari dovranno essere protetti da un contenitore grigliato in legno.