

## STUDIO DEL CENTRO STORICO art. 3 L.R. 10 Luglio 2015, n. 13



**Progetto**Ufficio Tecnico comunale Responsabile: ing. Ivan Joseph Duca

Consulenza prof. Giuseppe Trombino

#### Premessa

Nelle pagine che seguono è illustrato lo studio del centro storico di Cefalù, redatto in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 3 della L.R. 10 luglio 2015, n. 13, recante "Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici".

Per effetto della disposizione sopra richiamata è posto l'obbligo ai Comuni di redigere uno "**Studio con effetti costitutivi**" riguardante il centro storico, composto da:

- a) una relazione esplicativa delle scelte;
- b) una planimetria in scala non superiore a 1:500.

Finalità dello studio è quella di individuare la appartenenza delle singole unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio esistente all'interno del centro storico alle tipologie specificate nell'art. 2 della stessa legge. Per ciascuna di tali tipologie vengono fissate, nell'art. 4 della stessa legge, le possibili modalità di intervento.

E' altresì prescritto, nell'art. 4, che vengano delimitate aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ovvero in aree adiacenti al centro storico (purché non prevalenti in termini di superficie), ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.

Va chiarito che lo studio sopra specificato è solamente finalizzato a semplificare le modalità e le procedure di rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri storici e non sostituisce gli ordinari strumenti di pianificazione, quali la Variante ex Circolare ARTA n. 3/2000 ovvero i piani particolareggiati esecutivi e di recupero edilizio.

Per tutte le problematiche connesse alla sistemazione degli spazi non costruiti, all'attribuzione delle destinazioni d'uso, alla determinazione delle modalità di intervento negli edifici allo stato di rudere, nonchè per la regolamentazione urbanistica ed edilizia degli interventi pubblici e privati, occorre dunque rinviare alla definizione di un piano di dettaglio che l'Amministrazione comunale di Cefalù ha già previsto di inserire all'interno del processo di definizione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Il presente studio è stato redatto dall'Ufficio Tecnico comunale, diretto dall'ing. Ivan Joseph Duca, avvalendosi della collaborazione del prof. Giuseppe Trombino, consulente anche per la redazione della Variante generale del PRG<sup>1</sup>.

Alla redazione dello studio ed in particolare al rilevamento delle condizioni del patrimonio edilizio esistente hanno collaborato gli ingegneri Laura Iuliano, Caterina Perniciaro e Antonina Zito.

Per la redazione della Relazione sono state utilizzate le numerose fonti bibliografiche che riguardano il centro storico di Cefalù, tra queste, particolarmente pertinente, lo studio svolto, per la loro tesi di laurea, dagli allievi ingegneri Federica Di Salvo, Tiziana Oieni, Caterina Perniciaro, Valentina Vicari e Antonina Zito.

# 1. AMBITO DI RIFERIMENTO DELLO STUDIO E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'art. 1 della L.R. 13/2015 prescrive che lo Studio da redigere debba riferirsi al "centro storico" di ogni Comune.

Tale definizione non è priva di ambiguità, dal momento che la Regione Siciliana non ha mai completato il progetto di catalogazione e di censimento dei centri storici siciliani, prescritto dall'art. 1della L. R. 7 maggio 1976 n 70, che recita: "Il Governo della Regione, entro sei mesi dalla pubblicazione della presente legge, è tenuto a determinare con decreto l'elenco dei comuni siciliani i cui centri storici rappresentino beni culturali di particolare pregio, ai fini della salvaguardia, della conservazione e del recupero mediante interventi di risanamento conservativo..."

In assenza di specifiche indicazioni, nel presente studio, ci si è riferiti alla perimetrazione della zona A, contenuta all'interno del PRG vigente.

Va segnalato che tale perimetrazione differisce, anche se non significativamente, da quella contenuta nello schema di massima della Variante Generale del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera commissariale n. 93 del 04/08/2010.



Fig. 1 -Stralcio del PRG vigente. L'area urbana di Cefalù. In grigio la zona A di conservazione



Fig. 2 - Stralcio dello Schema di massima del PRG. In rosso la zona A

## 1.1 Il Piano Regolatore Generale

Il Comune di Cefalù è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 199 del 18.12.1974, i cui vincoli preordinati alla espropriazione sono da tempo decaduti per decorrenza del termine di validità.

Il Piano, progettato da un gruppo coordinato da Giuseppe Samonà e formato da Carlo Doglio, Antonio Bonafede, Roberto Calandra e Alberto Samonà, si proponeva l'ambizioso obiettivo di "fornire forme (figure) che non solo rappresentino uno scostamento da quelle attuali ma che nel loro realizzarsi sostengano il mutamento dei contenuti" in maniera tale da pervenire ad un territorio disegnato che costituisse "un tutto compatto, armonico, e felice".

"Ma – avvertivano i progettisti - senza la partecipazione persuasa dell'intera popolazione, se non saranno i cittadini di Cefalù a prendere in mano il proprio futuro, non c'è Piano Regolatore Urbanistico, né d'altro genere, che possa ottenere risultati probanti. E si badi: prendere in mano il proprio futuro vuole dire, anche e soprattutto, esprimere nelle proprie azioni individuali un forte senso di partecipazione comunitaria, superare le sollecitazioni egoistiche, affrontare disagi immediati per godere dei vantaggi futuri".

Come era facile prevedere quel forte senso etico, invocato dai progettisti, nella applicazione del piano è mancato quasi del tutto.

Già durante l'iter di approvazione del Piano e poi in sede di emanazione del Decreto approvativo regionale le previsioni del Piano sono state distorte ed indirizzate proprio verso gli egoismi che i progettisti paventavano.

Ancora peggio ha fatto una gestione che ha interpretato nel peggiore dei modi i molti spazi di flessibilità lasciati dalle norme, quando non le ha completamente travisate.

- Il Piano affronta cinque grandi problematiche con un programma che prevede trasformazioni urbanistiche per un equilibrato sviluppo della città e della campagna cefaludese:
- b) Organizzazione, valorizzazione e restauro conservativo della struttura del Centro Storico;
- c) Sviluppo edilizio della città in relazione alla futura espansione e alla localizzazione di nuove attrezzature;
- d) Previsione di edifici e di attrezzature per il turismo;
- e) Promozioni di poli di sviluppo culturale per la diffusione delle antiche tradizioni del Comune;
- f) Programma di caratterizzazione dell'attività agricola per un suo futuro incremento.
- Il Piano, redatto prima dell'entrata in vigore del D.M. 2.08.1968, suddivide il territorio comunale in diverse zone omogenee, identificate con lettere diverse da quelle che saranno poi codificate nel Decreto del 1968.

L'area oggetto del presente studio viene identificata per la più gran parte come Zona A, di conservazione, normata dall'art. 3 delle Norme di Attuazione ed in misura inferiore come Zona D di trasformazione, completamento e ristrutturazione (art. 6) e zona B Parco della Rocca (art.4).

La zona A è sottoposta a piano particolareggiato esteso a tutta l'area.

Nelle more del piano particolareggiato, da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale, nelle zone A possono essere eseguiti alcuni parziali interventi, riguardanti principalmente problemi di traffico, nei seguenti punti:

- a) costruzione di un parcheggio alle pendici sud-ovest della Rocca in fregio all'incrocio delle Vie Pietragrossa e SS.113, realizzato senza modificare l'attuale natura dei luoghi;
- b) creazione dei percorsi pedonali dalla attuale piazza Colombo (discesa Paramuro) al Corso Ruggero attraverso l'isola tra le vie Amendola e Carbonari.

Per tutti gli altri interventi il piano detta le seguenti regole:

- 1) Non è concessa la possibilità di nuove costruzioni e sopraelevazioni. La modifica d'uso delle costruzioni esistenti non è consentita se non per ragioni di stabilità e igiene.
- 2) Sono concessi i risanamenti interni e/o esterni senza alterazione delle strutture e dell'aspetto architettonico degli edifici.
- 3) Se il risanamento interno implica il necessario rifacimento delle fronti, delle coperture e il ripristino delle facciate, si dovranno seguire i seguenti criteri: tutte le coperture saranno in tegolato; tutte le intonacature saranno in color bianco calce e comunque non potranno ricoprire murature preesistenti di pietrame; tutti gli infissi saranno in legno; i balconi avranno ringhiere aderenti al disegno originario.
- 4) Per quanto riguarda le botteghe aperte su strada, è vietato modificare le sagome delle aperture esistenti e adornarle con mostre in marmo o altro materiale per qualsiasi altezza.

Per la zona B parco della rocca, il PRG detta le seguenti prescrizioni:

- 1) destinazione d'uso: a parco, con servizi culturali e turistici costituiti dalle seguenti opere: nella conca a quota 267 sistemazione di un teatro all'aperto; nella spianata prospiciente il tempio di diana integrazione del paesaggio con basse piantumazioni e sistemazione di luoghi di sosta; alla quota 210 verso nord-est (in prossimità dell'arrivo dell'ascensore) spiazzi di sosta con posti di ristoro e di servizio a carattere non permanente.
- 2) esecuzione: mediante progetto esecutivo a cura del comune o di ente pubblico che vincoli tutta la zona allo stato attuale, salvo le modificazioni indicate nella destinazione d'uso, e organizzi lo sviluppo dei viali pedonali di accesso, e la sistemazione dell'impianto di ascensore da situarsi secondo le indicazioni di piano regolatore generale; il progetto dovrà indicare anche gli eventuali, ulteriori, scavi di roccia sulla est. nel parco della rocca è vietata qualsiasi apertura di cava.

Infine per la zona D3 definita di trasformazione, completamento e ristrutturazione, vengono dettate le seguenti prescrizioni:

- 1) Destinazione d'uso: direzionale e residenziale.
- 2) Tipologia: di ristrutturazione, da stabilire mediante piano particolareggiato.
- 3) Altezza massima: da stabilire mediante piano particolareggiato.
- 4) Densità edilizia fondiaria: 5 mc./mq.;
- 5) Rapporto di copertura: da stabilire con piano particolareggiato.
- 6) Esecuzione: secondo le modalità da stabilire con piano particolareggiato, che tenga conto delle necessità di traffico e delle particolari visuali della Rocca della zona. Nelle norme del piano particolareggiato saranno vietate licenze edilizie a qualsiasi titolo, e saranno concesse soltanto per opere di urgenti necessità di igiene e consolidamento.

Dopo la approvazione del PRG sono stati redatti numerosi piani particolareggiati e piani di zona per la edilizia economica e popolare, non tutti giunti alla definitiva approvazione, che hanno apportato in molti casi Varianti più o meno consistenti al PRG. Il primo ad essere approvato è stato, nel 1982, il piano particolareggiato del centro storico, redatto da Pasquale Culotta e Giuseppe Leone.

## 1.2. Il piano particolareggiato del centro storico

Il Piano Particolareggiato del centro storico, redatto nel 1974 dagli architetti Pasquale Culotta e Giuseppe Leone con la collaborazione dell'arch. Giuseppe Mangano e di Domenica Pedi, interessa le zone del PRG denominate A, B, O, N1 ed L, oltre alla area cimiteriale per un'estensione complessiva di 69,5 Ha. Il piano è stato approvato nel 1982.

Il territorio interessato dal Piano Particolareggiato è stato suddiviso in isolati, sub-isolati e sottozone in relazione alla specificità dei caratteri morfologici e ambientali dell'insediamento. Precisamente, la zona A è stata divisa in sei isolati, che a loro volta comprendono ventisette sub/isolati. Gli isolati sono denominati:

- a) A1- Centro
- b) A2- Crucidda
- c) A3- Cattedrale

- d) A4- Fronte a mare
- e) A5- Paramuro
- f) A6-Borgo

La zona B, Parco della Rocca, è stata divisa in quattro sottozone denominate:

- a) B1- Castello
- b) B2- Giudecca
- c) B3- San Calogero
- d) B4- Faro

Nel piano, lo sviluppo urbano e il nuovo assetto produttivo e sociale del territorio cefaludese vengono visti in stretta relazione con l'organizzazione e valorizzazione della struttura del Centro Storico.

Il piano distingue le trasformazioni ammissibili del tessuto storico in due categorie: il riuso e l'adattamento.

Il riuso interessa prevalentemente gli organismi conventuali, con nuova destinazione pubblica, inoltre, spesso, il riuso è stato accompagnato da operazioni di ristrutturazioni edilizie o di parziali rifacimenti.

Gli interventi di adattamento invece riguardano sostanzialmente le abitazioni. Infatti, la nuova dotazione di impianti e servizi, l'accresciuto benessere diffuso nella popolazione e l'adozione del nuovo modello di abitazione borghese, un'abitazione sviluppata su un unico livello, composta di ambienti distinti e disimpegnati per il giorno e la notte, hanno determinato un progressivo adattamento delle tipologie originarie alle nuove condizioni dell'abitare.

Il compito assegnato al Piano Particolareggiato dal Piano Regolatore Generale è quello di organizzare, valorizzare e restaurare il Centro Storico e migliorare la situazione dei suoi abitanti.

A questo compito si sono aggiunti quelli derivanti dall'osservanza della LR n° 71 del 27/12/1978 e della LR n° 70 del 7/5/1976, che recita: "I Comuni, nella redazione dei piani particolareggiati relativi ai centri storici debbono perseguire:

- 1) La conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale;
- 2) Il recupero edilizio ai fini sociali ed economici;
- 3) La permanenza degli attuali abitanti."

Basandosi su tali indicazioni il piano assegna un duplice ruolo al Centro Storico:

- 1. Costituire "parte di città", nel senso che esso non coincide con tutta la complessa organizzazione strutturale dell'intera città, ma contiene, ugualmente, nel suo uso, un'eterogeneità legata sostanzialmente alla residenza, che ne forma il tessuto prevalente;
- 2. Stabilire un'articolata gamma di funzioni, che a volte coincidono con l'assetto di tutto l'insediamento urbano e/o con gli interessi di un territorio più ampio.

Tutte le operazioni di recupero del patrimonio esistente, di riqualificazione, di riuso, di risanamento, di restauro, di ristrutturazione e di nuova edificazione sono finalizzati al mantenimento e rafforzamento di questo duplice ruolo del Centro Storico.

## Gli obiettivi del piano sono:

Favorire la riorganizzazione degli edifici a scopo residenziale con l'intenzione di raggiungere i seguenti scopi:

- 1) Assicurare la possibilità di un alloggio confortevole e funzionale rispetto ai bisogni reali del nucleo che vi abita, commisurata però alla struttura formale e tipologica esistente:
- 2) Stabilire il valore dell'indice di affollamento di un abitante per vano;
- 3) Migliorare le condizioni di abitabilità delle abitazioni, escludendo la possibilità di utilizzare i piani terreni a scopo residenziale;
- 4) Mantenere il carattere della tipologia delle costruzioni come modo concreto per non falsare il carattere dell'ambiente;
- 5) Assicurare le urbanizzazioni primarie e secondarie verificate dai valori minimi stabiliti dal DM 2/4/1968;
- 6) Recuperare spazi e organismi pubblici per destinarli alle attrezzature speciali con lo scopo di determinare il restauro e il riuso, in relazione al loro stato di conservazione ed al loro possibile adattamento a nuove funzioni;
- 7) Rafforzare i rapporti tra residenza e attività legate al lavoro artigianale e commerciale:
- 8) Risolvere il rapporto tra circolazione meccanica e pedonale in relazione alle molteplici esigenze derivanti dalla presenza di residenti, di un numero rilevante di non residenti e dalle dimensioni e dai caratteri ambientali della fisicità urbana, sede della circolazione.
- I documenti raccolti, rilevati e studiati durante l'elaborazione progettuale sono documentati dall'insieme dei dati e delle visualizzazioni contenuti nello "*stato di fatto*". Questi materiali conoscitivi della complessità urbana riguardano:
  - Gli abitanti (la popolazione residente, la popolazione residente secondo il sesso, per classi d'età, popolazione immigrata e emigrata, condizione sociale);
  - Le abitazioni (abitazioni occupate e non, condizione igienico-strutturale, stato di conservazione delle strutture principali, abitabilità, salubrità);
  - I servizi pubblici (servizi, attrezzature ed attività di interesse pubblico);
  - La circolazione automobilistica:
  - La struttura fisica:
  - Le stratificazioni storiche.

I rilevamenti sono stati effettuati attraverso rilievi architettonici e su fonti ufficiali (ISTAT e Comune).

L'individuazione, la lettura e la descrizione delle caratteristiche dell'ambiente fisico rappresentano l'area centrale dell'esplorazione del Piano Particolareggiato. Infatti, determinare soluzioni e norme in stretta correlazione con la specificità di queste caratteristiche, significa, secondo il piano, rafforzare la figura e la qualità del luogo.

La conoscenza della fisicità del Centro Storico è stata operata attraverso il rilievo architettonico degli organismi urbani di proprietà pubblica. Il disegno urbano nella sua articolata forma si compone di organismi, di tipologie, del sistema di spazi pubblici, di tetti, di paramenti, di scale, di androni, di cortili, di profili e di pavimentazioni; ed è in questo che bisogna trovare un preciso riferimento per la progettazione degli interventi pubblici e privati.

Le fonti e l'iconografia di Cefalù costituiscono un ampio e notevole materiale di studio per la conoscenza della storia urbana. Le stratificazioni urbane, ovvero la lenta costruzione dell'insediamento di Cefalù, presentano alcune peculiari caratteristiche per cui, nel tempo, è possibile operare per distinzione: la prima è tra *città antica* e *città nuova*. Quest'ultima nacque dopo il 1955 con caratteri di apparente disomogeneità con le stratificazioni preesistenti. In quella che chiamiamo *città antica* si individuano tre aree omogenee:

- 1) Il nucleo antico, quello che corrisponde al Centro Storico, cioè quella parte compresa tra le mura megalitiche;
- 2) Il nucleo formatosi tra il XVIII secolo e la prima grande emigrazione in America della fine dell'800: il largo fuori le mura;
- 3) Il nucleo più recente formato dopo la prima guerra mondiale, in gran parte realizzato con le risorse degli emigrati in America.

Questi due ultimi nuclei, non presentano particolari connotazioni nei loro caratteri architettonici e urbanistici. L'edilizia portava il segno della continuità con le stratificazioni preesistenti, sia nelle tipologie funzionali e sia nelle tecnologie adottate.

L'impianto del Centro Storico costituisce una fitta trama geometrica e spaziale nel territorio di Cefalù, e dal quale ci si è mossi per "aggiungere" o "modificare", di volta in volta, formando il paesaggio complessivo dell'insediamento. Nel disegno dell'impianto si distinguono almeno tre parti:

- 1) La trama delle strade parallele, che dal Cassaro superiore portavano alle mura prospicienti la rada sul fronte ovest del mare;
- 2) La trama di strade che si adagiano alle curve di livello, tra il Cassaro e le pendici della Rocca, le cui pareti formavano la continuità delle mura megalitiche per la difesa della città:
- 3) L'insieme degli spazi e delle forme del complesso architettonico della Cattedrale. L'assetto territoriale è affidato all'interrelazione di quattro principali sistemi:
- Il sistema residenziale;
- Il sistema dei servizi:
- Il sistema della viabilità e del traffico;
- Il sistema del verde.

Il sistema residenziale prevede il recupero e la riqualificazione delle abitazioni esistenti e il completamento, di alcune parti, del tessuto urbano attraverso l'edificazione in aree ancora libere. Gli interventi di iniziativa privata nel sistema residenziale sono definiti in relazione ai bisogni e alle caratteristiche specifiche della struttura architettonica. Fanno parte del sistema residenziale tutte le attività legate al commercio, all'artigianato e alla libera professione. Tra i principali servizi residenziali vi sono gli interventi previsti per la scuola dell'obbligo, per le attrezzature di interesse comune, per il verde attrezzato e gli impianti sportivi.

Il progetto del Piano Particolareggiato individua una serie di opere, la cui esecuzione dovrebbe definire il nuovo assetto dei servizi e dei luoghi pubblici del Centro Storico in relazione sia ai bisogni specifici emergenti dal tessuto urbano e in rapporto alla particolare natura delle stesse opere e della loro ubicazione nel contesto dell'insediamento di Cefalù.

Le opere inserite nel programma dell'intervento del pubblico sono:

- 1 Il Municipio;
- 2 Il Complesso scolastico delle Mercede;
- 3 Il Complesso monumentale del Duomo;

- 4 Il Museo Biblioteca Madralisca;
- 5 Il Centro delle Arti Visive e Teatrali;
- 6 Il Centro per le Attività Musicali;
- 7 Il Centro per la Storia del Territorio;
- 8 Il Centro per il Turismo;
- 9 Il Centro Informazione di Porta Pescara;
- 10 Il Centro per le attività libere;
- 11 Il Mercato del Pesce:
- 12 Mercato- Bazar;
- 13 Posteggio multipiano per auto;
- 14 Parcheggio per camion;
- 15 Parcheggio per auto;
- 16 Parcheggio per bus;
- 17 Piazza Duomo e Sacrato.

## Norme Tecniche di Attuazione

Le norme del PP presiedono all'attuazione di tutti gli interventi pubblici e privati previsti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato. Tutte le manutenzioni, i restauri, i risanamenti, le ristrutturazioni , le ricostruzioni, le demolizioni e le nuove costruzioni, da eseguirsi nell'ambito del Piano Particolareggiato, dovranno rispettare allineamenti, destinazioni d'uso, vincoli e prescrizioni dettati dalle presenti norme e da quelle contenute nelle tavole di progetto.

Allo scopo di documentare e descrivere lo stato di fatto e le successive modificazioni nel Centro Storico è stato costituito un Archivio Comunale dei rilievi architettonici delle costruzioni che ricadono nel perimetro del P.P. Il primo nucleo di detto archivio è costituito dai rilievi architettonici predisposti per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, contenuto nelle tavole di piano.

Tutti i progetti concernenti interventi nel Centro storico, sia di iniziativa privata che pubblica, debbono essere corredati, ai fini della formazione dell'Archivio dei rilievi architettonici, di una o più tavole grafiche da redigersi in scala 1/50 e secondo le modalità con i criteri all'uopo emanati, su proposta dell'U.T.C., da apposita determinazione del Sindaco.

In ordine all'arredo urbano, in aggiunta a quanto indicato dalle tavole di progetto (pavimentazione stradale; infissi esterni, materiali di costruzioni, coloriture, ecc.) vengono stabilite le seguenti altre prescrizioni:

- 1) nel caso di ripavimentazione stradale nei relativi progetti dovranno essere previste apposite strutture sotterranee per allocarvi tutte le reti comprese quelle esistenti, dei servizi elettrici, (illuminazioni pubbliche e private), idrici, telefonici, ecc;
- 2) le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, ecc.) debbono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio; non sono ammesse insegne a bandiere o sovrapposte al paramento dell'edificio;
- 3) le affissioni murali, ad eccezione dei provvedimenti degli Enti Pubblici, sono vietate;
- 4) le vetrine o le bacheche, mobili o fisse, sovrapposte ai paramenti delle costruzioni sono vietate;

5) saranno disposte, in luoghi determinati e secondo un progetto esecutivo elaborato dal Comune, bacheche e tabelle per le affissioni degli Enti, delle Associazioni e dei Privati;

Le norme tecniche di attuazione individuano i seguenti interventi realizzabili nel centro storico:

#### Manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Le finiture da rinnovare o da sostituire debbono avere le stesse caratteristiche indicate nel restauro e risanamento conservativo.

#### • Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici; sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Le finiture da rinnovare e da sostituire debbono avere le stesse caratteristiche indicate nel restauro e risanamento conservativo.

## • Restauro e Risanamento conservativo

Riguardano quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori degli impianti richiesti dall'esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. E' prevista la possibilità di modificare l'organizzazione distributiva interna in relazione alle esigenze dell'uso ammesso. La conservazione, in particolare, sarà ottenuta, come appresso indicato.

Negli esterni vanno rispettate le seguenti disposizioni:

- a) i paramenti devono essere definiti da:
- rivestimento delle murature con intonaco dalla linea di gronda al piano strada di un unico colore, con esclusione di tinte scure;
- esclusione di fasce marcapiano e di zoccolature di qualsiasi tipo e materiale;
- esclusione di rivestimenti in materiale lapideo, cotto, tufo , etc. sia su paramento che su cantonali,stipiti,etc.;
- mantenimento a vista di tutti quegli elementi di particolare interesse storico-artistico-architettonico esistenti o scoperti in corso d'opera.
- b) Le aperture del piano terra (porte, portoni e accessi diversi) debbono mantenere le stesse forme, sagome e dimensioni, non sono ammesse riduzioni a finestra di vanoporta, né unificazioni di due o più accessi contigui.
- c) Le superfici finestrate (finestre e balconi), ferme restando le caratteristiche specifiche del paramento, possono subire variazioni nella loro distribuzione sul paramento medesimo ed aumenti sino ad un massimo del 10% rispetto a quelle esistenti.
- d) Gli aggetti dei balconi debbono mantenere le seguenti caratteristiche:
- -sporgenza massima del paramento di cm. 70 se prospiciente su spazi pubblici inferiori a mt. 8,00; cm. 90 se prospiciente su spazi pubblici superiori a mt. 8,00;
- -divieto di nuovi aggetti ed eliminazione di quelli esistenti negli edifici di cui alla

tipologia "C" della tav. A7/2 sul fronte opposto a quello prospiciente su spazi pubblici;

- -mensole in ferro o in materiale lapideo diversamente lavorate;
- -lastre di marmo o di ardesia , o di cotto su supporti metallici; non sono consentite strutture piane e mensole in c.a. ;
- -ringhiere in ferro lavorato tinteggiato con un'unica tinta.
- e) Gli infissi debbono mantenere le seguenti caratteristiche:
- -materiale ligneo naturale o tinteggiato con esclusione di serrande avvolgibili di qualsiasi materiale.
- f) Gronde e pluviali, se collocati all'esterno, debbono essere in cotto o in lamierino zincato, o in acciaio o in ghisa, con o senza tinteggiatura.
- g) I tetti saranno a falde con manto in tegole a coppi di argilla cotta; sono ammesse terrazze di copertura ma non possono superare il 10% della superficie coperta dell'edificio.
- h) Le pavimentazioni delle terrazze saranno i cotto semplice o stagnato.

Per gli interni vanno rispettate le seguenti disposizioni:

- a) Le strutture verticali debbono mantenere le caratteristiche di muratura continua; eventuali inserimenti di strutture d'ausilio in c.a., in acciaio o altro materiale debbono essere giustificati da particolari esigenze statiche, per cui ne è richiesta una perizia tecnica vistata dall'U.T.C;
- b) Le volte "reali" (volte a botte o a crociera, etc.) debbono essere mantenute;
- c) Le scale dovranno mantenere ubicazione e svolgimento dell'impianto originario;
- d) i collegamenti orizzontali di piano terra collettivi (androni, cortili) non possono essere eliminati o ridotti;
- e) I soffitti e le pareti decorate con affreschi dovranno essere conservati ;
- f) Le giaciture delle strutture orizzontali possono subire, rispetto allo stato di fatto, escursioni del loro piano d'imposta entro l'arco di cm. 60;
- g) Nono sono ammessi inserimenti aggiuntivi di strutture orizzontali ( solai, soppalchi) a modifica del numero totale dei piani fuori terra dell'organismo originario;
- h) non può essere modificata l'altezza della linea di gronda o della linea superiore del muro d'attico o del parapetto di coronamento rispetto al pavimento stradale o al piano degli spazi o cortili interni; in alcuni casi, fermo restando le disposizione normative di cui al D.M. 3 marzo 1975 (Approvazione delle norme tecniche per le costruzioni sismiche) e quanto contenuto nei punti 5) e 6) dell'art.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., al fine di rendere agibile il sottotetto, è consentita una maggiore altezza di quella esistente sino al raggiungere mt. 2,30 utile tra pavimento e linea d'imposta della falda del tetto sempreché rimangano inalterate: la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio (da dove viene calcolata l'altezza di mt. 2,30 come sopra determinata) e la pendenza del 35% della falda del tetto.

#### Ristrutturazione Edilizia

E' quella rivolta a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) Nei paramenti esterni:

- -rivestimento delle murature con intonaco della linea di gronda al piano strada di unico colore con esclusione delle tinte scure;
- -esclusione di fasce marcapiano e di zoccolature di qualsiasi tipo, altezza e materiale;
- -esclusione di rivestimenti in materiale lapideo, cotto, tufo etc. su: paramenti, cantonali, stipiti etc.;
- -mantenimento in sito e a vista di tutti gli elementi di particolare interesse storicoartistico-architettonico esistenti o scoperti in corso d'opera;
- b) Gli aggetti dei balconi debbono mantenere le seguenti caratteristiche:
- -sporgenza massima del paramento di cm. 70 se prospiciente su spazi pubblici inferiori a mt. 8,00; cm. 90 se prospiciente su spazi pubblici superiori a mt. 8,00;
- -ringhiere in ferro lavorato e di unico colore;
- c) Gli infissi debbono avere o mantenere le seguenti caratteristiche:
- -materiale ligneo naturale o tinteggiato con esclusione di serrande avvolgibili di qualsiasi materiale e di saracinesche metalliche di qualsiasi tipo e forma;
- d) Gronde e pluviali, se collocati all'esterno, debbono essere in cotto o in lamierino zincato, o in acciaio o in ghisa, con o senza tinteggiatura.
- e) Le coperture dei tetti saranno a falde con inclinazione non superiore a 35% con manto in tegole a coppi di argilla cotta;
- f) Sono ammesse terrazze nella copertura, ma non possono superare il 10% della superficie coperta dell'edificio; la pavimentazione delle terrazze sarà in cotto semplice o stagnato;
- g) Non sono ammessi corpi tecnici (estracorsa ascensori, locali impianti vari etc.) che fuoriescono dai piani delle falde del tetto;
- h) Non può essere modificata l'altezza della linea di gronda o della linea superiore del muro d'attico e del parapetto di coronamento rispetto al pavimento stradale o al piano degli spazi o cortili interni.
  - Nuove Edificazioni

La nuova edificazione, dove prevista, viene a completare il disegno e la morfologia dell'insediamento. L'edificazione sugli isolati A, avverrà nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Densità edilizia fondiaria = 1,20 mc./mq. (la densità edilizia non dovrà comunque superare, in ogni caso, i limiti di cui all'art.7 del D.M. 02/04/68 parte 1° comma 2°);
- b) altezza massima, calcolata dalla linea di colmo del tetto, è quella specificata nella tav. b 15 e nel successivo art. 21;
- c) il numero dei piani fuori terra ammesso è indio nel successivo art.21;
- d) gli allineamenti obbligatori sono indicati nelle tavv. B4;
- e) i corpi di fabbrica, se frazioni delle previsioni plano-volumetriche dei sub-isolati, debbono avere a confine, e secondo gli allineamenti obbligatori, quei lati del perimetro che permettono, nelle successive realizzazioni, la continuità plano-volumetrica indicata con aspetto urbano;
- f) la tipologia residenziale potrà essere unifamiliare o plurifamiliare;
- g) i paramenti esterni debbono avere le seguenti caratteristiche:
- -il rivestimento delle parti in muratura, dalla linea di gronda al piano di sistemazione del terreno, in materiale ad un solo colore con esclusione delle tinte scure;
- -esclusione di fasce marcapiano e di zoccolature di qualsiasi tipo, altezza e materiale;
- h) gronde e pluviali, se collocati all'esterno, debbono essere in cotto, o in lamierino

zincato o in acciaio o in ghisa con o senza tinteggiatura;

- i) i tetti saranno a falde con inclinazione non superiore al 35% con manto in tegole a coppi di argilla cotta;
- l) sono ammesse terrazze nella copertura ma non possono superare il 10% della superficie coperta dell'edificio; la pavimentazione delle terrazze sarà in cotto semplice o stagnato;
- m) non sono ammessi corpi tecnici (estracorsa ascensori, locali impianti vari etc.) che fuoriescono dai piani delle falde del tetto.

#### • Art.4 Demolizioni

E' prevista per quegli edifici che hanno occupato aree che, nel contesto del disegno e della morfologia insediativa, rappresentano dei vuoti significativi per il recupero urbano della struttura originaria.

L'area recuperata all'insediamento dalla demolizione è destinata a spazi verdi o pavimentati.

Il Comune acquisirà gli immobili mediante espropriazione.

• Manutenzione e nuovo impianto a giardino ornamentale

Riguardano gli spazi liberi, orti e giardini esistenti contestuali ad organismi architettonici privati. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- a) conservazione degli elementi architettonici isolati (pozzi, fontane, lapidi, edicole sacre etc.);
- b) divieto delle costruzioni fuori terra, anche di strutture provvisorie, come serre, capanni per attrezzi;
- c) sono ammessi pergolati per piante rampicanti che occupino solo parzialmente la superficie libera;
- d) mantenimento e protezione della vegetazione esistente, prevalentemente con cespugli, fiori, latifoglie ad alto fusto e alberi da frutto.

## • Verde di quartiere

Riguarda la sistemazione delle aree libere destinate al pubblico uso; per la particolare ubicazione di queste aree rispetto alla struttura urbana (fronti Est ed Ovest del Centro Storico) gli interventi dovranno assicurare una chiara leggibilità e funzione degli elementi architettonici e morfologici del luogo. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione degli elementi architettonici e archeologici;
- b) i percorsi pedonali e le piazzuole di sosta saranno, prevalentemente, in ciottolato, cotto e terra battuta;
- c) integrazione della piantumazione con essenze che mantengono il carattere delle vegetazione esistente;
- d) l'illuminazione lungo i percorsi e nelle piazzuole sarà su paletti metallici intervallati e con un massimo di cm. 60 fuori terra.
  - Risanamento conservativo della scogliera

Riguarda la sistemazione della scogliera prospiciente il fonte Nord del Centro Storico da Capo Granaio (Piazza Marina) a Capo S. Antonio (Faro). Gli interventi saranno rivolti ad assicurare, nel rispetti della fisionomia e peculiarità della scogliera, la fruibilità pedonale per un reale uso collettivo del fronte a mare integrato alla struttura urbana. Preliminarmente è necessario eliminare gli scarichi fognanti e relative strutture

ancora esistenti sul fronte a mare e il materiale da discarica ammassato nel tempo sulla scogliera. Sono previsti i seguenti accessi: Piazza Marina, Piazza Crispi, Postierla, Porta Giudecca, S.Antonio. I percorsi pedonali, le piazzuole di sosta, e qualsiasi altra installazione stabile o precaria dovranno ubicarsi in modo da non superare una superficie complessiva pari a 1/15 dell'intera scogliera. L'illuminazione, con armatura a tenuta stagna, sarà su paletti distanziati che fuoriescono dal piano dei percorsi massimo cm.60.

Tra gli interventi ammessi prima dell'applicazione del Piano Particolareggiato, previa presentazione, oltre i documenti di rito, di una chiara documentazione fotografica e grafica dello stato di fatto, vi sono

- a) interventi miranti alla stabilità delle fabbriche e di loro parti per motivi di dimostrata urgenza;
- b) interventi di consolidamento e restauro di elementi architettonici, di finitura e decorativi, nonché limitati interventi di bonifica igienico-edilizia, ad esclusione di quelli miranti alla realizzazione di nuovi ambienti con destinazioni d'uso non compatibili con il Piano Particolareggiato;
- c) interventi a carattere manutentorio;
- d) interventi di demolizione espressamente indicati nelle tavole di progetto del Piano Particolareggiato.

Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato è fatto divieto assoluto di procedere a nuova edificazione su aree libere o rese libere mediante demolizione a seguito di crolli.

Allo scopo di evitare arbitrarie operazioni di demolizione e ricostruzioni non previste del Piano Particolareggiato, operazioni che verrebbero a snaturare alcuni rapporti tra tecnologia e morfologia del tessuto edilizio del Centro Storico, nei casi di preventivo accertamento in sede di progettazione esecutiva dell'intervento o durante l'esecuzione delle opere autorizzate, casi non prevedibili in sede di formazione di strumenti urbanistici, le strutture murarie che per ragioni delle loro particolari conformazioni di stabilità non possono essere comunque consolidate, possono essere demolite e ricostruite dopo autorizzazione dell' U.T.C. su richiesta motivata dell'interessato accompagnata da documentazione fotografica e da una perizia statica a firma di un Ingegnere o Architetto, comprovante la non possibilità di non consolidamento delle stesse strutture. Qualora si dovessero verificare demolizioni di strutture senza alcuna autorizzazione, la ricostruzione delle stesse deve essere eseguita, sempreché si tratti di opere autorizzabili, con le modalità, la tecnologia, i criteri e le prescrizioni dettate dall' U.T.C..

Entro tre anni dall'approvazione del piano tutte le insegne, le vetrine, le bacheche mobili o fisse in contrasto con quanto prescritto dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato dovranno essere rimosse e/o sostituite conformemente alle prescrizioni dello stesso articolo, a cure e spese del proprietario o del titolare dell'insegna. Ove i predetti non vi provvedano, il Sindaco vi provvederà di Ufficio a spese dell'inadempiente.

Sino a quando non sarà realizzato almeno uno dei parcheggi pubblici previsti e indicati dal piano a servizio del Centro Storico, non potranno rilasciarsi concessioni edilizie per

ristrutturare ad alberghi i palazzi di Piazza Duomo e di Via Roma.



Fig. 3 – Previsioni del P.P. riguardanti gli interventi di ristrutturazione.

## 1.3 La pianificazione sovraordinata

Il centro storico di Cefalù è interessato da vari strumenti di pianificazione sovraordinata settoriale, e da alcuni vincoli, i più importanti dei quali si descrivono di seguito.

## 1.3.1 Il Piano Territoriale Paesistico

Il piano, previsto dal vigente Codice dei Beni culturali, è articolato in Sicilia in un documento di **Linee guida** del **Piano Territoriale Paesistico Regionale** (P.T.P.R.) approvato con D.A. 21 maggio 1999 n. 6080 e in 17 piani d'Ambito, che ne dettagliano le previsioni.

Nel documento di PTPR approvato sono contenuti indirizzi programmatici e pianificatori, direttive e prescrizioni; i primi hanno valore di conoscenza e di orientamento per la pianificazione comunale, le direttive e prescrizioni devono invece essere assunti come riferimento prioritario per la pianificazione comunale che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 delle Norme di attuazione, deve adeguarsi alle previsioni del piano paesaggistico entro diciotto mesi dalla sua approvazione.

Il territorio di Cefalù è stato interessato dal piano d'ambito redatto in adempimento alle disposizioni del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come modificate dai D.lgs. 24 marzo 2006, n.157 e D. lgs. 26 marzo 2008, n. 63, ed in particolare all'art. 143 al fine di assicurare "specifica considerazione ai valori paesaggistici e ambientali del territorio attraverso:

- l'analisi e l'individuazione delle risorse storiche, naturali, estetiche e delle loro interrelazioni secondo ambiti definiti in relazione alla tipologia, rilevanza e integrità dei valori paesaggistici;
- prescrizioni ed indirizzi per la tutela, il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione dei medesimi valori paesaggistici;
- α) l'individuazione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti dal Piano."

Il piano relativo all'Ambito 7 "Area della catena settentrionale (Monti delle Madonie)", nel quale ricade il Comune di Cefalù, non è stato ancora adottato, ne reso pubblico.

Va evidenziato che l'area oggetto del presente Studio, insieme all'intera area madonita, è interamente sottoposta a vincolo paesaggistico in forza del Decreto dell'Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione del 17 maggio 1989, essendo stata dichiarata di notevole interesse pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, numeri 3 e 4 della legge 29.06.1939 n° 1497 oggi sostituito dagli artt. 136 e 140 del vigente Codice dei Beni culturali.

#### 1.3.2 Il Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, di seguito P.A.I. è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 ter, della L. 183/89, dell'art. 1, comma 1, del D.L. 180/98, convertito con modificazioni dalla L. 267/98, e dell'art. 1 bis del D.L. 279/2000, convertito con modificazioni dalla L. 365/2000.

E' lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, gli interventi e le norme d'uso riguardanti la difesa dal rischio idrogeologico del territorio siciliano. Il piano, articolato per bacini, è

finalizzato alla identificazione delle criticità relative all'assetto morfologico ed idrogeologico del territorio ed alla definizione di un adeguato regime di tutela.

In particolare il territorio di Cefalù ricade all'interno del bacino idrografico del Fiume Imera meridionale; in esso sono indicate numerose aree sulle quali, per ragioni riconducibili al rischio di inondazione ovvero connesse alla natura geomorfologica dei terreni, sono gia operanti una serie di divieti, che, in quanto prevalenti sulla pianificazione urbanistica, devono essere tenuti in conto nella progettazione della Variante generale.

In particolare va rilevato che parte del centro storico di Cefalù ricade in una area considerata di pericolosità e rischio per ragioni geomorfologiche e specificatamente per il pericolo di crolli dalle pareti della Rocca.

Nelle aree interessate da tali vincoli vanno applicate le limitazioni stabilite per ciascuna categoria di rischio dalle Norme Tecniche del PAI.

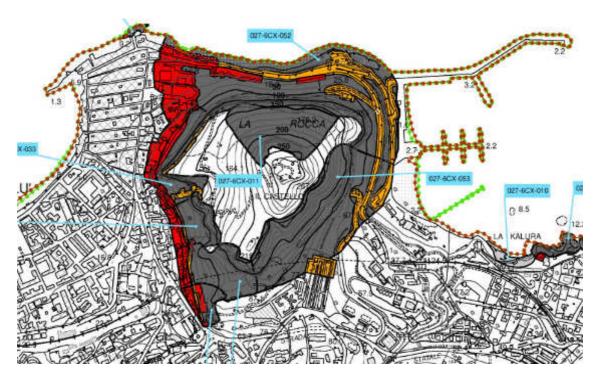


Fig. 4 – Stralcio del PAI. In grigio le aree di Pericolosità P4, in rosso e arancio le aree di rischio rispettivamente R4 e R3.

#### 1.3.3 Piano Forestale Regionale.

Il piano, redatto ai sensi dell'art. 5 bis della legge regionale 6 aprile 1996, n. 16, come modificata dalla L.R. n.14 del 2006, in coerenza con il D.Lgs 18 maggio 2001, n. 227 ed in conformità con il Decreto del Ministero dell'Ambiente 16 giugno 2005, è uno strumento di indirizzo, finalizzato alla pianificazione, programmazione e gestione del territorio forestale e agroforestale regionale, per il perseguimento degli obiettivi di tutela dell'ambiente e di sviluppo sostenibile dell'economia rurale della Sicilia.

Partendo dai principi delle "linee guida del Piano Forestale Regionale" è stato dato mandato all'allora Dipartimento Regionale Foreste di continuare e approfondire l'attività al fine di redigere una "Proposta di Piano Forestale Regionale".

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. n. 14/2006 la validità temporale del Piano Forestale Regionale è di cinque anni, il piano delinea le attività del settore forestale per il periodo 2009-2013 e potrà "...essere aggiornato in ogni momento ove insorgano ragioni di opportunità ovvero esigenze di adeguamento a nuove disposizioni di legge o a norme comunitarie". Alla scadenza della durata di validità del programma, su proposta dell'Assessore competente, il Presidente della Regione Sicilia provvederà all'approvazione di un nuovo periodo di programmazione.

Il Piano Forestale Regionale, da un punto di vista della validità spaziale, rappresenta una pianificazione di area vasta, pertanto si attua sull'intero territorio regionale, con le intensità e le modalità indicate in relazione per ogni singola politica di intervento prevista e trattata.

Il Piano Forestale Regionale 2009/2013 è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale di Governo n.28 del 19 gennaio 2012, previa proposta dell'Assessore Regionale delle Risorse Agricole ed Alimentari formulata con nota n. 4204 del 19 gennaio 2012.

Al piano sono allegati l'Inventario Forestale e la Carta Forestale Regionale, che sono stati definitivamente adottati dal Presidente della Regione con D.P.R.S. n.158/S.6/S.G. del 10 aprile 2012.

Secondo l'art. 2 del citato Decreto "Ogni... strumento di pianificazione del territorio che includa i territori ricompresi dall'"Inventario forestale" e riportati nella "Carta forestale regionale" deve essere coerente, a pena di nullità, con i documenti di programmazione forestale indicati all'articolo 1 del presente decreto".

Il centro storico di Cefalù non è direttamente interessato da alcuna area censita dal Piano Forestale ma risulta limitrofo ad aree boscate, come mostrato nella Figura di seguito. La presenza di boschi tuttavia non determina alcuna limitazione alla attività edilizia dal momento che l'area di studio è classificata nel PRG come zona A e in parte B.

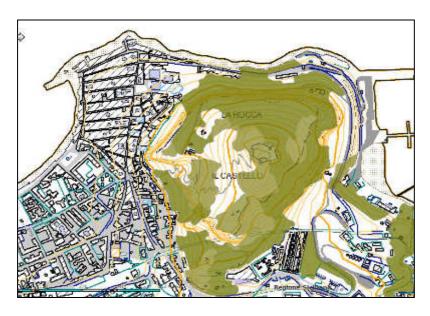


Fig. 5 – Stralcio del Piano forestale regionale; in verde le aree censite dal piano come boschi ai sensi della L.R.16/1996.

### 1.3.4 - Progetto Integrato Regionale della Rete ecologica siciliana

Il (PIR) Progetto Integrato Regionale, contenente le "Linee Guida per la realizzazione della Rete Ecologica Siciliana", è stato approvato dalla Giunta regionale in data 24/11/2004, con il Decreto n. 376 del 24/11/2004. Il progetto persegue l'obiettivo della costruzione della rete ecologica regionale (RES) e costituisce uno strumento di intervento per l'attuazione di una politica di conservazione della natura, della biodiversità e di promozione dello sviluppo sostenibile nei contesti territoriali ad elevata naturalità

Il territorio del Comune di Cefalù è interessato da numerosi ed importanti elementi della Rete ecologica regionale, e in particolare, per quanto attiene il centro storico, da un'area definita Sito di Interesse Comunitario (SIC) coincidente con la Rocca, come mostrato di seguito.

Lo strumento di gestione dei siti è costituito dal Piano di gestione, avente i seguenti obiettivi:

- Gestione e salvaguardia degli habitat e delle specie esistenti
- Riqualificazione/ripristino dell'integrità ecologica
- Ricostruzione di nuovi habitat/ambienti
- Mitigazione degli impatti
- Mantenimento e recupero del paesaggio agrario tradizionale e valorizzazione delle risorse territoriali
- Fruizione dei siti, comunicazione, formazione e valorizzazione delle attività economiche sostenibili.

Il patrimonio, le componenti e i fattori della biodiversità espresse dai Siti Natura 2000 che interessano il territorio comunale sono ampiamente descritti nei Piani di Gestione già redatti e definitivamente approvati. In essi sono pure dettate le linee guida per la tutela e valorizzazione delle aree.

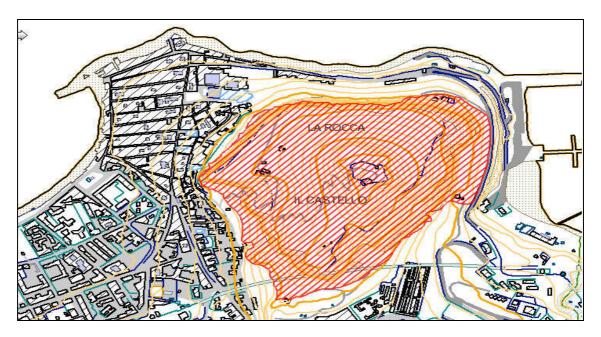


Fig. 6 – Rete Natura 2000. In rosso il SIC della Rocca di Cefalù.

## 1.3.5 - Vincolo idrogeologico

Infine va rilevato che il centro storico di Cefalù è marginalmente interessato da un vincolo idrogeologico apposto ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n.3267 e del regolamento applicativo di cui al R.D. 16 maggio 1926, n. 1126.

Sono sottoposti a "vincolo per scopi idrogeologici" "i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli articoli 7, 8 e 9, possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque".

Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi edilizi è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

In tali ambiti tutte le attività di trasformazione, di qualsiasi tipo e natura, sono assoggettate alle procedure autorizzative specificate di recente con D.A.R.T.A. 17 aprile 2012.

## 1.3.6 – Piano di gestione Unesco

Di recente il centro storico di Cefalù è stato interessato dalla iscrizione di una porzione di tessuto urbano attorno alla Cattedrale nella iscrizione nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità.

L'importante riconoscimento, che si inquadra all'interno di un progetto riguardante, oltre che la Cattedrale di Cefalù, anche la Palermo araba normanna e la Cattedrale di Monreale, è arrivato alla approvazione definitiva da parte di ICOMOS il 12 marzo 2015.

L'area interessata è suddivisa in due parti. La prima, definita Buffer zone di I livello, comprende il complesso monumentale della Cattedrale e le sue adiacenze per una superficie di 2,7 ettari; la seconda. estesa 5,7 ettari e definita Buffer zone di II livello o

zona cuscinetto, comprende i tessuti urbani circostanti al complesso monumentale. Su tali zone il piano non stabilisce vincoli particolari ma raccomanda di attuare interventi volti alla salvaguardia ed alla riqualificazione dei tessuti e dei caratteri architettonici ed ambientali attraverso interventi che non snaturino i valori architettonici degli edifici, basati sulla attenzione ai caratteri tipologici del fabbricato su cui si interviene ed alla utilizzazione, il più possibile, di materiali coerenti con quelli originali.

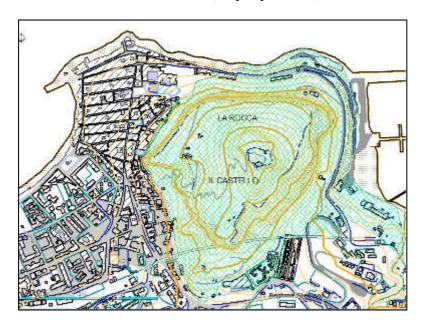


Fig. 7 – Vincolo idrogeologico. Con il quadrettato celeste è indicata l'area sottoposta a

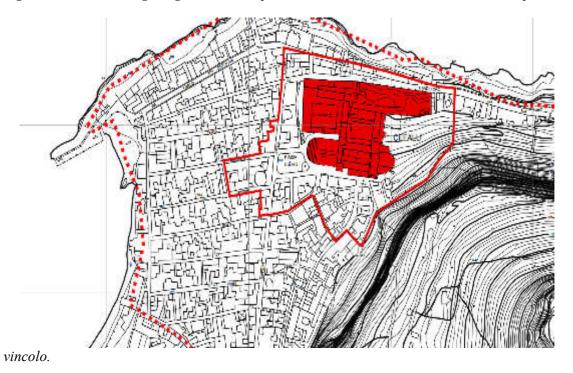


Fig. 8 – Piano di gestione del Sito Unesco n. 1487.

#### 2. CRITERI METODOLOGICI

La legge n. 13/2015 richiede che, attraverso uno "**Studio con effetti costitutivi**", venga individuata la appartenenza delle singole unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio esistente all'interno dei centri storici alle tipologie specificate nell'art. 2 della stessa legge.

Tale adempimento, apparentemente semplice e probabilmente così considerato dal legislatore, richiede in realtà una attività di rilevamento resa assai complessa da un lato dalla mancanza di adeguati strumenti di conoscenza cartografica e documentaria del patrimonio edilizio, dall'altro dalla incertezza interpretativa che le definizioni tipologiche contenute nell'art. 2 della legge in molti casi sollevano.

Per procedere alla redazione dello studio è stato dunque necessario porre in essere una preliminare ed assai laboriosa attività tecnica consistente nella predisposizione di adeguati supporti informativi e nella calibratura degli strumenti di valutazione delle tipologie.

## 2.1 L'acquisizione delle conoscenze

In generale, i metodi e le tecniche relativi all'acquisizione, all'archiviazione dei dati e alla comunicazione delle informazioni raccolte, vanno sempre relazionate alle finalità operative e all'uso che dei dati si intende fare. Nel caso specifico i dati occorrenti per la compilazione dello studio riguardano in realtà solamente la classificazione tipologica delle unità edilizie definita nell'art. 2 della legge sopra citata.

Tale operazione tuttavia richiede, come già detto, una preliminare attività di predisposizione della base cartografica da utilizzare ed una successiva campagna di rilievi. Tali attività, comunque impegnative, suggeriscono di orientare il lavoro, piuttosto che alla redazione di una semplice planimetria tematica, come richiesto dalla legge, alla predisposizione di un più complesso Sistema Informativo Territoriale (SIT). La strutturazione dei dati all'interno di un SIT consente infatti di attivare un processo di accumulazione delle conoscenze, suscettibile di successive implementazioni sia utilizzando data base già esistenti sia con ulteriori acquisizioni conoscitive, dando vita ad uno strumento dinamico, che consente il continuo aggiornamento delle informazioni in relazione alle trasformazioni del patrimonio edilizio storico nel tempo, consentendo in tal modo successive attività di monitoraggio e controllo dell'esito delle politiche urbanistiche.

Il principio generale sul quale si basa l'organizzazione di un SIT è quello di riferire i dati ad elementi geografici, precisamente individuabili attraverso un sistema di coordinate terrestri, in modo tale da collegare l'informazione con quella geografica.

La costruzione del SIT in concreto è stata avviata partendo dalla predisposizione di una base cartografica adeguata e quanto più possibile rispondente allo stato di fatto, frutto dell'integrazione di diverse informazioni contenute nei documenti cartografici disponibili.

Nel caso specifico è stata utilizzata, come base cartografica, la carta vettoriale in formato dxf estratta dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:2000 del 2007. In essa sono contenute numerose informazioni che si sono dimostrate assai utili per il lavoro di rilievo, anche se non sufficienti. In particolare la cartografia riporta, oltre alle denominazioni stradali ed alla numerazione dei civici, le linee di demarcazione delle coperture degli edifici e le relative quote alla gronda ed al colmo. In base a tali informazioni è stato possibile ricostruire, attraverso sopralluoghi ed ulteriori verifiche cartografiche, come si dirà appresso, il perimetro in pianta di ciascuna unità edilizia, che costituisce una informazione indispensabile per la redazione dello Studio.

Di ausilio, in tale fondamentale operazione propedeutica, è stata la consultazione di altre fonti cartografiche, tra le quali le mappe del Catasto urbano e le foto aeree disponibili.

Per utilizzare tali strumenti cartografici si è dovuto procedere al loro adattamento alla base cartografica per punti omologhi, attraverso laboriose procedure di georeferenziazione.

In particolare attraverso le foto aeree sono state verificati i perimetri delle unità edilizie e sono state acquisite informazioni di dettaglio riguardanti l'organizzazione degli spazi aperti e dei collegamenti verticali (scale e cordonate), presenti all'interno del complesso tessuto viario.

Ancora più preziose le informazioni fornite dalle mappe catastali, che, a parte le note problematiche connesse al fatto che tali carte utilizzano un sistema di coordinate e tecniche di proiezione differenti da quelle delle CTR, si rivelano insostituibili strumenti di analisi dei contesti urbani, dal momento che ci restituiscono informazioni di sintesi sulla situazione proprietaria non altrimenti acquisibili.

L'insieme di queste informazioni non avrebbe comunque consentito la costruzione di una base cartografica idonea agli obiettivi dello Studio se non fossero state effettuate accurate campagne di rilevamento. Solo queste ultime hanno permesso di produrre una base cartografica aggiornata sulla consistenza planimetrica delle unità edilizie che compongono il centro storico e sullo stato delle sistemazioni esterne.

La campagna di rilevamento ha riguardato, oltre alla individuazione dei perimetri delle Unità edilizie, come già detto, la acquisizione di una serie di altri dati, utili a descrivere la consistenza e le caratteristiche del patrimonio edilizio e l'organizzazione urbanistica del centro storico.

Il lavoro più complesso è stato rappresentato, come già detto, dalla costruzione dei perimetri delle unità edilizie; tali unità infatti non sono esattamente individuate nelle cartografie aerofotogrammetriche, ne possono esserlo dal momento che tali cartografie sono realizzate attraverso riprese aeree e si limitano dunque a riportare le discontinuità esistenti nelle coperture degli edifici, che non sempre coincidono con le unità edilizie.

Il primo lavoro eseguito sul campo è stato pertanto quello di procedere al riconoscimento delle diverse unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio dei due centri storici.

Per unità edilizia si è inteso il più piccolo *organismo edilizio avente autonomia* funzionale, statica e figurativa, costituito generalmente da un insieme di più unità immobiliari; ciascuna unità edilizia è caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e, se costituita da più piani, da un sistema, anche disorganico, di

distribuzione verticale (scale, ballatoi, etc....) dal quale si accede alle unità immobiliari. Le unità edilizie, in concreto, sono state dedotte dall'esistenza dei seguenti requisiti:

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

Le informazioni acquisite per ciascun'unità edilizia, oltre a quelle richieste dalla L.R. 13/2015, delle quali si dirà in seguito, hanno riguardato i seguenti altri parametri:

Consistenza del patrimonio edilizio, valutata attraverso il numero di elevazioni di ciascun'unità edilizia, prendendo in considerazione numero di piani del fronte più alto che si affaccia su strada e considerando come interi anche i piani arretrati e i piani seminterrati.

Destinazioni d'uso, che indicano la destinazione d'uso prevalente dell'unità edilizia.

**Qualità architettonica**, valutata attraverso il livello d'interesse storico architettonico e ambientale del manufatto, in relazione alla permanenza di caratteristiche architettoniche originarie e alle trasformazioni subite nel tempo.

**Tipologia di fronte**, che descrive la finitura dei prospetti e mette in evidenza la presenza di elementi decorativi di particolare pregio;

**Stato di conservazione**, che fornisce un'informazione sintetica e qualitativa sullo stato manutentivo dell'unità edilizia sia a livello architettonico (intonaci ammalorati, lacune, ecc...), che strutturale (lesioni, cornicioni e parti in aggetto con mancanze, ecc...).

Contestualmente alla acquisizione di tali informazioni è stato pure condotto un rilievo fotografico riguardante ciascuna delle unità edilizie oggetto della indagine.

#### 2.2 L'organizzazione della conoscenza

Il risultato di tale lavoro di acquisizione conoscitiva è stato successivamente organizzato, come già detto, all'interno di un Sistema Informativo Territoriale

Per la sua implementazione è stato utilizzato un software GIS open source, nello specifico *Quantum GIS*, versione 2.8 Pisa.

Il primo passo nella costruzione della piattaforma GIS ha riguardato la riperimetrazione delle unità edilizie, assegnano ad ognuna di esse un poligono (a seconda dei casi creandolo ex novo o semplicemente riadattando quelli esistenti nella cartografia di base). A ciascun poligono sono stati successivamente associati, come attributi del data base, i relativi dati acquisiti durante il rilevamento.

E' stato così organizzato un complesso sistema informativo geografico che assume come unità di riferimento le unità edilizie che compongono i tessuti edilizi del centro storico di Cefalù.

In dettaglio, per ogni poligono della cartografia, ovvero per ciascuna unità edilizia, sono state inserite nel SIT le seguenti informazioni, archiviate utilizzando un codice numerico o alfanumerico come di seguito specificato:

- 1. dati localizzativi (via e numero civico)
- 2. dati geografici (coordinate UTM)
- 3. dati di identificazione catastale
- *4. dati metrici dimensionali* (mq)
- 5. consistenza (numero di elevazioni), così individuata:

- 1 Edificio ad una elevazione fuori terra
- 2 Edificio a due elevazioni fuori terra
- 3 Edificio a tre elevazioni fuori terra
- 4 Edificio a quattro elevazioni fuori terra
- 5 Edificio a cinque o più elevazioni fuori terra
- Per gli edifici specialistici il numero dei piani non è stato indicato.
- 6. caratteristiche architettoniche, così individuate:
  - B1 Edificio di interesse storico -architettonico
  - B2 Edificio di antica origine che mantiene le originarie caratteristiche architettoniche
  - B3 Edificio di antica origine parzialmente trasformato
  - B4 Edificio di antica origine totalmente trasformato
  - B5 Edificio di nuovo impianto, ovvero realizzato a seguito di integrale demolizione
  - B6 Edificio di nuova costruzione in contrasto ambientale
  - B7 Edificio interessato da significativi lavori in corso
  - B0 Edificio diruto
- 7. destinazione di uso, così individuate:
  - A1 Edificio destinato a residenza ed a servizi connessi alla residenza
  - A2 Edificio a destinazione non residenziale: negozi ed attività commerciali....
  - A3 Edificio a destinazione non residenziale: pubblici esercizi (bar, ristoranti, alberghi,.)
  - A4 Edificio a destinazione non residenziale: laboratorio artigianale
  - A5 Edificio a destinazione non residenziale: scuola, museo, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
  - A6 Edificio a destinazione non residenziale: magazzini, depositi
  - A7 Edificio a destinazione non residenziale: uffici pubblici e privati, banche, poste, ecc...
  - A0 Edificio privo di utilizzazione
- 8. stato di conservazione, così individuato:
  - C1 Edificio in buono stato di conservazione
  - C2 Edificio in sufficiente stato di conservazione
  - C3 Edificio in cattivo stato di conservazione
  - C4 Edificio interessato da lavori in corso
  - C0 Edificio allo stato di rovina o rudere
- 9. tipo di fronte
  - a fronti con muratura in pietra a faccia vista,
  - b fronti con muratura intonacata semplice,
  - c fronti con muratura intonacata con decorazioni,
  - d fronti con rivestimento misto (pietra ed intonaco),
  - e altro tipo di trattamento (cemento a faccia vista, ...)
  - f fronti con muratura in pietra con decorazioni
  - g fronti con rivestimento misto (pietra ed intonaco) e decorazioni.
- 10. particolari architettonici
- 11. caratteristiche tipologiche ex art. 2 L.R. 13/2015, così individuate:
  - a Edilizia di base non qualificata

- b Edilizia di base parzialmente qualificata
- c Edilizia di base qualificata
- d Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)
- e Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)
- f Edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali
- g edilizia residenziale moderna non qualificata
- h edilizia specialistica moderna non qualificata
- i altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle precedenti.
- 12. collegamento al database fotografico. Ogni unità edilizia è descritta, oltre che attraverso le informazioni specificate nei punti precedenti, attraverso una immagine fotografiche, visualizzabile nel SIT cliccando sulle singole unità.

In aggiunta alle informazioni sopra specificate, che si riferiscono al costruito, sono state acquisite informazioni sugli spazi aperti, che sono stati individuati in cartografia con appositi poligoni e distinti in:

- Spazi pubblici sistemati a verde
- Parcheggi pubblici diversi dalle sedi stradali
- Spazi privati di pertinenza delle unità edilizie su strada
- Spazi privati destinati a giardino ornamentale
- Spazi privati coltivati
- Spazi privati in abbandono
- Spazi privati interni alle UE non visibili da strada
- Spazi stradali, piazze, slarghi e altre tipologie di spazi pubblici liberamente raggiungibili da strade pubbliche, quali cortili aperti e vicoli ciechi, con l'indicazione delle parti interessate da gradini, scalinate, cordonate e simili
- Scale, pianerottoli e altri elementi di pertinenza della U.E. su spazio pubblico
- Marciapiedi
  - Parcheggi pubblici.

Una volta implementato il sistema informativo è stato possibile ottenere una serie di layout grafici, alla scala voluta, attraverso i quali può essere cartografato ciascuno dei temi sopraelencati, ovvero ottenere mappe costruite attraverso l'incrocio o la sovrapposizione di diversi tematismi.

Le cartografie che corredano il presente Studio, di seguito riportate, sono state in particolare ottenute visualizzando, attraverso opportune campiture grafiche, i vari attributi del data base.

Va sottolineato che la sistematizzazione dei dati rilevati all'interno di un Sistema Informativo Territoriale ha consentito in particolare di eliminare le tradizionali schedature del patrimonio edilizio, che davano luogo a voluminose documentazioni cartacee di difficile consultazione e statiche, per definire invece un sistema di conoscenze aperto, flessibile ed ulteriormente implementabile.

Accanto alla attività di rilevamento dello stato di fatto sin qui descritta è stata posta in essere una parallela attività di studio orientata alla comprensione dei processi storici di trasformazione del patrimonio edilizio e del disegno urbano e sono stati svolti alcuni approfondimenti tematici specialistici che hanno riguardato le caratteristiche costruttive

dell'edilizia storica, le caratteristiche degli spazi esterni e la condizione demografica. Tutto il lavoro di analisi ha consentito di comporre un quadro conoscitivo sufficientemente approfondito, tracciato nelle pagine che seguono e specificato negli elaborati grafici, cartografici ed informatici che corredano il presente Studio.

	<u></u>							
	Qualità a	Conservaz	Tipologia	Foto	Foto part.	note	Elevazioni	Dest, uso
916	2d	2	e	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
917	3d	2	ь	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
918	3b	3	b	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	4+	1
919	2b	2	c	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
920	2d	2	c	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
921	2b	2	c	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
922	3b	3	b	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
923	3d	3	ь	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
924	3d	2	b	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
925	2d	2	c	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
926	2d	3	c	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
927	2d	1	c	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
928	2b	2	c	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
929	2d	2	c	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
930	3b	2	b	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
931	2d	1	c	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
932	2b	2	с	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
933	2d	3	c	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
934	2b	2	c	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
935	2b	2	c	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	1	1
936	2b	2	c	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	1	1
937	2b	2	a	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	2	1
938	3b	3	b	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
939	2b	2	c	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
940	2b	2	с	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
941	2b	2	c	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	4	1
942	2b	2	c	"D:\Documenti\U	NULL	Chiesa	2	1
943	1b	2	f	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	NULL	5
944	2b	2	С	*D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
945	2b	2	c	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1
946	2b	2	c	"D:\Documenti\U	NULL	NULL	3	1

Fig. 8 – Data base del Sistema Informativo Territoriale del centro storico di Cefalù

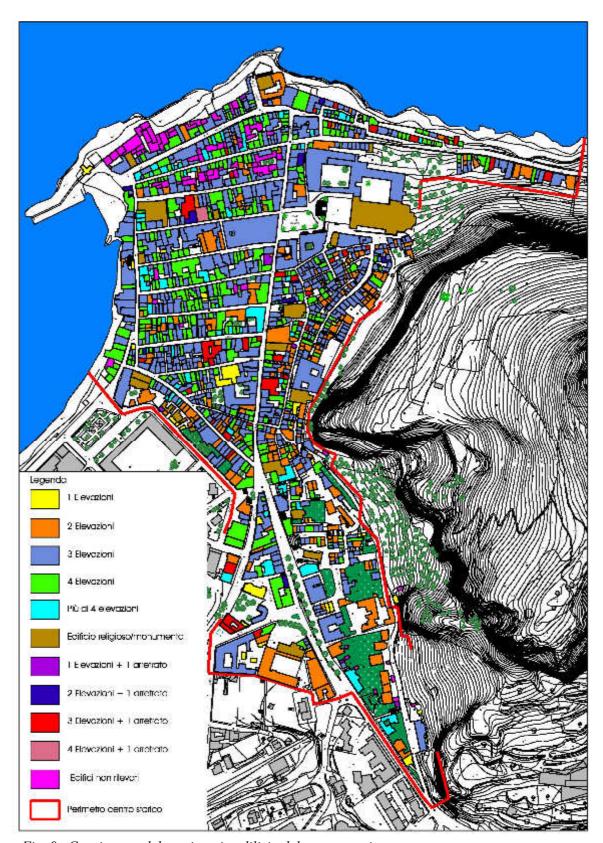


Fig. 9 –Consistenza del patrimonio edilizio del centro storico.

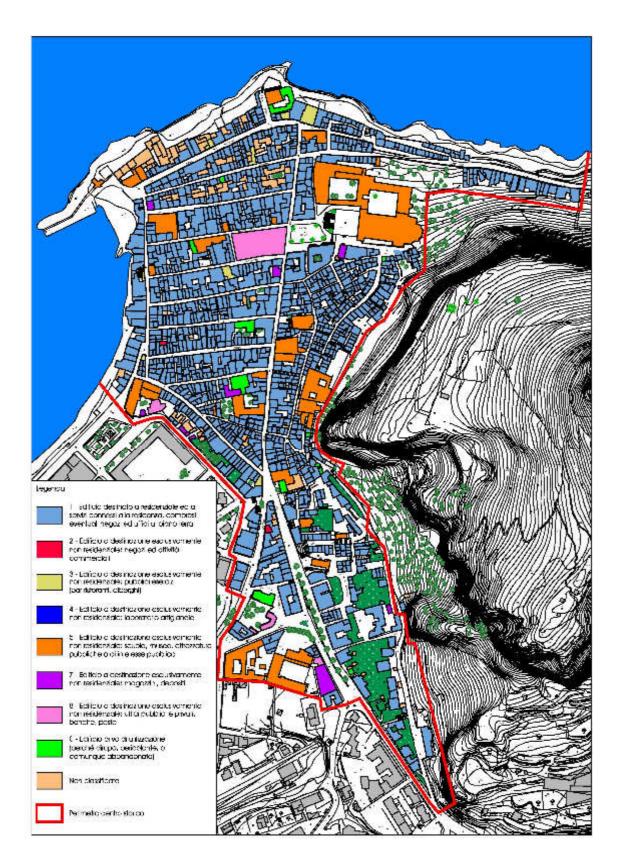


Fig. 10 – Destinazioni d'uso del patrimonio edilizio del centro storico.

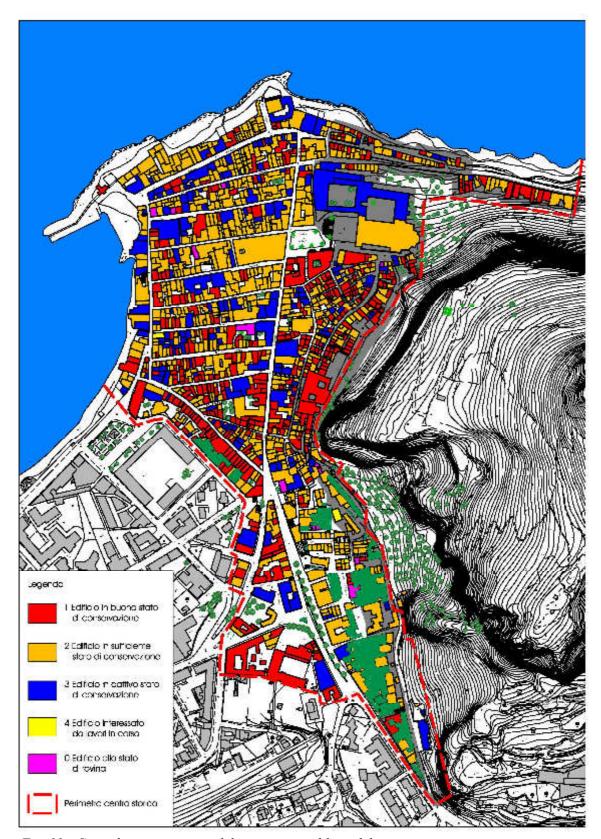


Fig. 11 – Stato di conservazione del patrimonio edilizio del centro storico.

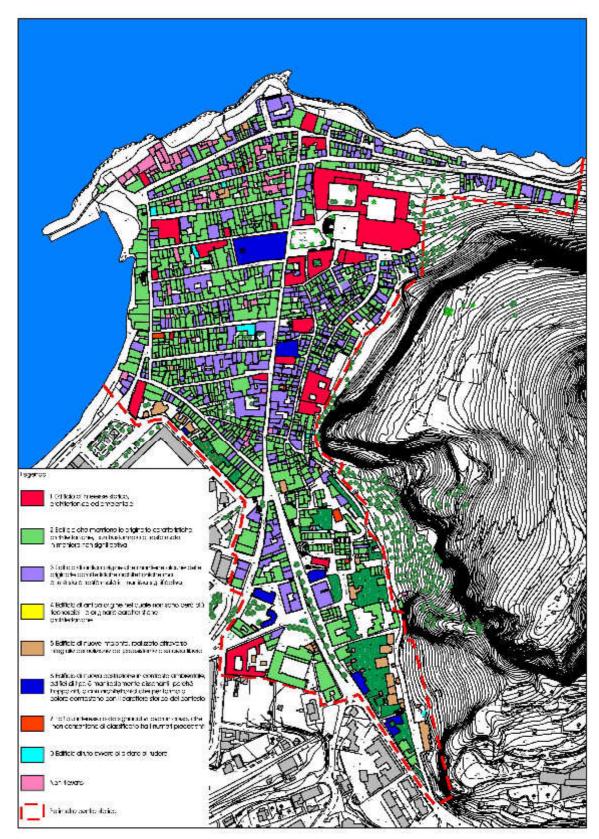


Fig. 12 – Qualità architettonica del patrimonio edilizio del centro storico.

#### 3. LO STATO DI FATTO

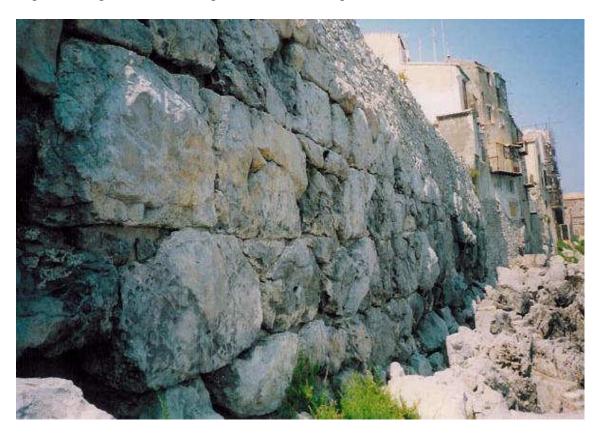
#### 3.1. La storia

Alcuni studiosi hanno confermato l'ipotesi secondo cui Cefalù fu un importante centro fenicio, ma sicuramente raggiunse la sua maggiore prosperità sotto i domini greco e punico, ai quali fu sottoposto per molto tempo il territorio costiero compreso tra Cefalù e Termini Imerese.

Altri pensano che la città fosse stata costruita dai Sicani o da altri popoli primitivi sulla Rocca e successivamente si fosse trasferita sulla spiaggia, dove attualmente si trova. Questa ipotesi è però dubbia, dal momento che le difficili comunicazioni, l'arduo reperimento delle fonti indispensabili al sostentamento degli abitanti e la mancanza di uno spazio sufficientemente pianeggiante avrebbero reso impossibile lo sviluppo di una vera e propria città, anche se di fatto vi sono resti di costruzioni antiche.

Il nome della cittadina, sia che derivi dal greco *Kephaloidion* o *Kephaloidios*, o dal punico *KEFA* (che significa "pietra"), o dal latino *Cephaloedium*, va connesso alla caratteristica forma (una piccola testa) del promontorio che la sovrasta, la Rocca, ed in ogni caso alla sua stessa configurazione geografica, infatti, il nome significa "capo o promontorio con la punta protesa sul mare".

Di rilevante importanza, risalenti all'origine della città, sono le mura di tipo megalitico, chiamate "mura ciclopiche", formate da pietre calcaree sovrapposte tra loro senza cemento o malta, la cui composizione riporta a un periodo preistorico, questo consente di porre l'origine della città al periodo anteriore al primo millennio avanti Cristo.



La città fu nominata, per la prima volta, dallo storico Diodoro Siculo, il quale riferiva che, nel 396 a.C., il generale cartaginese Imilcone si era alleato con gli abitanti del *frourion* (fortezza) di *Kephaloidion*. Dopo alterne vicende la città, nel 307 a.C., fu conquistata da Agatocle di Siracusa, che le assegnò come governatore Leptine. Nel 254 a.C., fu presa con l'inganno dai Romani e, come *civitas decumana*, entrò a far parte della provincia di Sicilia.

Tra il 72 e il 71 a.C. fu sotto la protezione del Console Marco Tullio Cicerone, e per l'importanza che rivestiva Cefalù in quegli anni, divenne una delle città più conosciute e note della Sicilia. Durante la dominazione romana, in quanto città *decumana*, i cittadini erano costretti al pagamento della decima, da qui si comprende che Cefalù disponeva di magistrati che avevano funzioni censorie. Del periodo romano non sono presenti molti resti, ma la città rivestì un importantissimo ruolo nel commercio, soprattutto marittimo, grazie alle insenature della sua costa che garantivano un luogo sicuro in cui sostare e nascondersi.

In seguito alla caduta dell'Impero Romano d'Occidente, la città si trasferì, per motivi di sicurezza, sulla retrostante Rocca. La vecchia sede in riva al mare andò progressivamente in rovina ma non fu del tutto abbandonata, come testimonia, infatti, l'esistenza di un importante edificio di culto cristiano, con pavimento musivo, scoperto di recente.

Dopo il periodo romano, di Cefalù non si hanno notizie fino a quando, nell'858, la città fu conquistata dagli Arabi. Durante la dominazione musulmana, la città svolse un ruolo importantissimo dal punto di vista religioso, infatti nel 866 divenne sede di Diocesi. I musulmani avevano conquistato la città con la forza, facendo razzie delle costruzioni presenti e risparmiando i suoi abitanti, ma mostrandosi poco tolleranti sul piano religioso, soprattutto nei confronti nel mondo cristiano; infatti, in quegli anni si viveva un clima di repressione, che portò ad una vera e propria crisi nel cristianesimo. Del periodo arabo si hanno solo notizie generiche e mancano testimonianze monumentali, probabile la presenza di una Moschea costruita nell'attuale posizione della Cattedrale, ma nessun documento lo attesta.

Il periodo normanno è considerato il periodo aureo della città, dopo la parentesi musulmana; infatti, nel 1131 la città fu "riedificata" in riva al mare da Ruggero II, utilizzando parzialmente le preesistenti strutture urbanistiche.

Secondo una leggenda, Ruggero II fece erigere una grande Cattedrale in onore del SS. Salvatore, come simbolo del suo salvataggio da una tempesta nel corso di un viaggio che lo avrebbe portato a Reggio; la Cattedrale era considerata il "suo Mausoleo".

Con i normanni, Cefalù rivestì un rilevante compito dal punto di vista strategico, militare, politico ed economico. La città dovette rispecchiare il prestigio di Ruggero II, allo stesso modo la realizzazione della Cattedrale aveva una sua importanza politica ed era, inoltre, diventata sede del Vescovato. Dopo Ruggero toccò a Guglielmo II e poi a Costanza D'Altavilla, la cui reggenza segnerà la crisi della dinastia normanna, in quel periodo, la Sicilia cadde nell'anarchia e fu salvata da Federico II. Da quel momento, e per tutto il medioevo, la sua vita fu fortemente caratterizzata dai privilegi di cui fu dotato il vescovato.

La storia successiva di Cefalù si inserì in quella più generale della Sicilia e poi in quella dell'Italia, nelle quali non assunse particolari posizioni di rilievo.

La città antica era circondata da possenti mura di fortificazione, dette megalitiche, che

proteggevano la città dai lati interni e lungo la costa. Esse costituiscono, insieme al Duomo, uno dei tratti più caratterizzanti della cittadina, e tale dovette essere la loro funzione fin dal sorgere del centro urbano.

Le mura seguono la linea della costa per poi ricongiungersi con la Rocca attraverso larghe fenditure naturali. Nella fortificazione si aprivano quattro porte: la I, "Porta Terra", a piazza Garibaldi; la II, "Porta dell'Arena" o "D'Ossuna", a piazza Cristoforo Colombo; la III, sul mare, verso Ovest, "Porta della Marina o Pescara"; e l'ultima, verso Est, Porta IV o "Porta della Giudecca".



Una delle strutture originali è riconoscibile in piazza Garibaldi, lungo la discesa Paramuro e presso la via Porpora, ed è costituita da grandi blocchi non cementati da malta e disposti con piani di posa regolari, la struttura è databile a partire dalla fine del V sec. a.C.. Inoltre in piazza Garibaldi, si è conservata la parte inferiore di una torre inglobata nella struttura della Chiesa di S. Maria della Catena, probabilmente era il più importante punto di accesso dell'antica città che immetteva nel *cardo maximus*, nonché la strada principale della cittadina, l'attuale Corso Ruggero. All'interno di giardini privati, lungo la discesa del Paramuro, è possibile trovare resti di vecchie torrette.

Il settore settentrionale della fortificazione è il più lungo e il meglio conservato. In questo tratto vi è conservata un'unica torre, coperta da un architrave monolitico, dove si pensa che gli abitanti potessero accedere ad una sorgente d'acqua dolce che sgorgava a livello del mare.

All'interno delle mura, attraverso dei saggi effettuati presso il Duomo, sono state rinvenuti numerosi resti murari e due strade elegantemente pavimentate: una acciottolata dell'età ellenistica e l'altra a basole rettangolari del I sec. a.C.. L'importanza di queste due strade testimoniano non solo l'estensione della città e il suo vecchio impianto urbanistico, ma anche che il più antico insediamento risale all'età ellenistica. Sempre risalente al I sec. a.C. è un pavimento musivo con il dio Amorino che cavalca un cigno, oggi custodito nel Museo Mandralisca. Testimonianza dell'antichità della città sono gli scavi condotti nella necropoli, dove sono state riportate alla luce circa trecento tombe, di cui alcune monumentali, databili dal IV sec. a.C. al I sec. d.C..

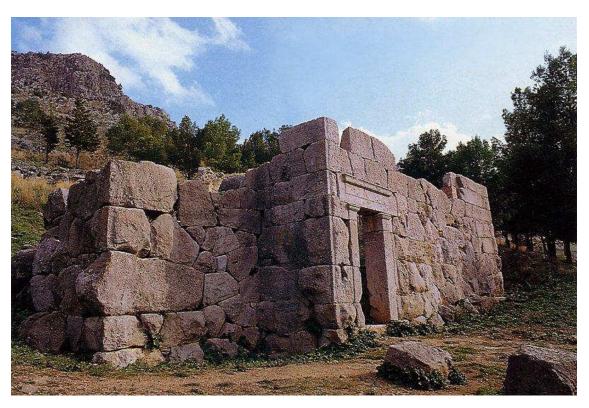
Uno degli elementi maggiormente caratterizzanti l'ambiente urbano di Cefalù è la Rocca, luogo di svariati spunti di interesse geografici, storici e culturali, su di essa vi sono numerose e importanti testimonianze storico-culturali che mostrano che era frequentata fin dall'età preistorica, prima che un effettivo insediamento urbano sorgesse ai suoi piedi. Le più antiche testimonianze di vita umana sulla Rocca sono state individuate in due grotte del versante orientale, chiamate rispettivamente "delle giumente" e "delle colombe" che assolvevano il compito di riparo e di santuario.



Risalente al IX sec. a.C., età protostorica, è l'impianto di una cisterna con copertura di tipo dolmenico, che costituiva e, ancora oggi, costituisce il fulcro dell'edificio megalitico, noto come "*Tempio di Diana*".

Il tempio è un recinto di forma poligonale con grossi blocchi megalitici, diviso in due

vani da un lungo corridoio al termine del quale si apre l'unica via d'accesso, attraverso un architrave monolitico elegantemente modanato. L'edificio, ad esclusione della cisterna, risale alla fine del V sec a.C. e agli inizi del VI sec. a.C., restaurato nel II sec. a.C.. incerta è la sua funzione, se sacra, legata al culto locale delle acqua, o difensiva, infatti, per la sua posizione geografica permetteva facile avvistamento e segnalazione. L'ipotesi maggiormente accreditata è quella secondo la quale l'edificio abbia avuto una funzione sacra, infatti sono presenti numerosi resti di chiese bizantine impiantate nel luogo e proprio nel periodo bizantino la Rocca assunse grandissima importanza. Ulteriori consistenti testimonianze visibili sono le numerose cisterne per la riserve idriche, un'interessante serie di forni, i ruderi di chiesette, tra cui quella di S. Anna, degli edifici domestici e delle casermette, nonché i notevoli resti delle mura merlate. Lungo queste mura si apre una sola porta in corrispondenza dell'unico valico facilmente accessibile, protetto, più a valle, da una seconda linea di fortificazione; proprio qui si riscontrano, più che altrove, rifacimenti e potenziamenti. Sulla Rocca si trovano, inoltre, altri resti di edifici di datazione incerta e in cima sono presenti i resti del Castello.





Della città medievale si conservano poche tracce sia perché Ruggero II nel "riedificare" Cefalù sfruttò l'antica struttura urbanistica e sia perché gli inevitabili rimaneggiamenti posteriori ne hanno compromesso l'integrità. Il quartiere, che maggiormente conserva nella sua morfologia l'aspetto medievale, è quello di Crucidda-Francavilla, compreso fra il Duomo, il Corso Ruggero e la Rocca. Proprio in questo quartiere dalla caratteristica struttura si è conservata una casa-torre, che fiancheggia la chiesetta del SS. Sacramento.

#### 3.2. I monumenti

Il monumento più importante di cefalù è certamente il Duomo, meglio Basilica-Cattedrale, intorno al quale si sviluppò l'attuale cittadina. Oltre a simboleggiare il voto fatto da Ruggero II, l'altro motivo per cui la Cattedrale fu costruita è quello politico e militare, accompagnato dal carattere di fortezza dell'edificio. La facciata è compresa tra due possenti torrioni sormontati da cuspidi piramidali e con merlature diverse, a simboleggiare i due poteri, civile e religioso. La stessa caratterizzazione di fortezza si avverte nel fianco meridionale sormontato da una merlatura e nell'adozione ricorrente di cunicoli e passaggi che mettono in comunicazione tra loro le torri e le altre parti dell'edificio.

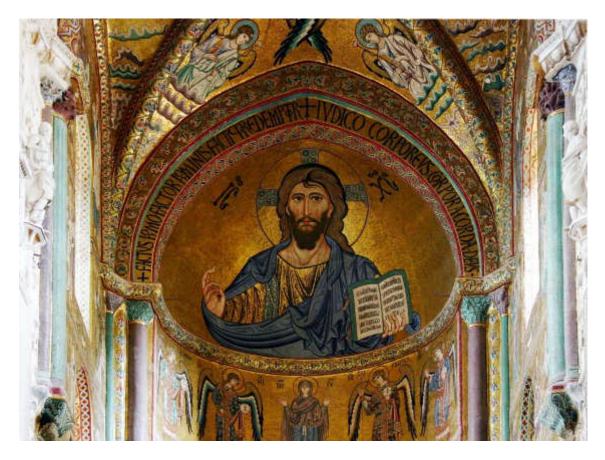
La costruzione iniziò nel 1131 in un'area già da tempo urbanizzata. Delle fasi successive si hanno scarse e spesso contrastanti notizie: il 1145 segnò certo un momento

particolarmente significativo con l'adozione del sistema decorativo a mosaici nell'abside e con l'erezione dei sarcofagi di porfido, di cui uno destinato allo stesso Ruggero II; il 1172 segnò l'inizio di un progressivo stato di abbandono che culminò nel 1215, quando Federico II trasferì a Palermo i due sarcofagi; subito dopo, probabilmente, fu intrapresa la definitiva sistemazione dell'esterno. L'edificio è preceduto da un ampio terrazzo quadrato, detto "turniale", che è il risultato della sistemazione dell'antico caemeterium. La facciata, completata dal Panittera nel 1240, è decorata nella parte superiore da due ordini di finte loggette con al centro un'ampia finestra ogivale. Le due torri quadrate sono alleggerite da eleganti bifore e monofore; tra esse fu inserito nel 1472 il portico, opera di Ambrogio da Como, con tre archi di cui due ogivali e uno a tutto sesto, sorretti da quattro colonne e con volte a costoloni. Il portico fu costruito a protezione delle pitture che si trovano ai lati della *Porta Regum*, impreziosita da un portale marmoreo finemente decorato.

Di notevole interesse sono le absidi, tra cui le due laterali, che sono completate in alto da decorazioni ad archetti incrociati e da eleganti mensoloni scolpiti che sorreggono il fregio conclusivo ad archetti penduli. Le mensole raffigurano maschere, teste di animali e figure umane in posizioni acrobatiche e sono databili tra il 1215 ed il 1223. Più recenti si rivelano invece quelle dell'abside centrale, che per altro sono distribuite, in maniera irregolare, anche al di sopra del cornicione. Nell'abside maggiore vi sono tre grandi finestre circolari, oggi cieche perché occluse quando all'interno fu sistemata la decorazione musiva, ed una più grande ad arco ogivale. Altre due coppie di finestre circolari sono all'estremità del transetto.

L'interno a croce latina con aula basilicale è divisa in tre navate da due file di colonne antiche riutilizzate, di cui quattordici di granito rosa e due, la prima e l'ultima del colonnato nord, di cipollino. Anche le basi e i capitelli, databili al II sec. a.C., sono di reimpiego e parzialmente rilavorati. L'eccezione è costituita dai due grandi capitelli figurati che reggono l'arco trionfale e nei quali si è riconosciuto l'intervento di una "bottega" pugliese (1140-1150).

Il presbiterio è l'unica parte del monumento nel quale fu realizzata la decorazione musiva, forse prevista per tutto l'interno; essa ricopre l'abside e circa la metà delle pareti laterali e per la sua realizzazione Ruggero II chiamò maestri bizantini costantinopolitani, i quali assolsero egregiamente il compito di adattare ad uno spazio architettonico anomalo, di tradizione nordica, cicli decorativi di tradizione orientale. La figura dominante è quella del Cristo Pantocratore che, dall'alto dell'abside, benedice con la destra alzata mentre regge con la sinistra il Vangelo aperto sulle cui pagine si legge, in greco ed in latino, "Io sono la luce del mondo, chi segue me non vagherà nelle tenebre ma avrà la luce della vita". Fu proprio lo spirito religioso di Ruggero II a ispirare la comunità a scegliere come stemma tre pesci con al centro il pane infatti il pesce è acrostico di Cristo, mentre il pane è il simbolo dell'Eucarestia.



Il disegno urbano della Cattedrale sembra risultare da un'operazione di utilizzazione di spazi precedentemente costruiti in funzione di usi ed organizzazioni preesistenti allo stesso periodo normanno. Samonà ipotizzò che "si deve la grandiosità con cui la chiesa fu concepita all'importanza strategica e militare di Cefalù e alla vastità imponente di un più antico monumento, che forma ancora la base e buona parte delle strutture delle sue navate".

#### Altri monumenti medievali

Nell'intento di attuare il voto al Salvatore, Ruggero II fece costruire un'altra chiesa per le impellenti necessità di culto. Di questa, dedicata a S. Giorgio e, oggi nota, come la *Badiola*, situata in via Vittorio Emanuele, si conserva il magnifico portale a sesto acuto con capitelli a elementi floreali finemente intagliati.

Tra gli edifici medievali di Cefalù si riorda il Palazzo Maria a piazza Duomo, da alcuni identificato con la *domus regia* ruggeriana, ma che i superstiti elementi architettonici fanno collocare piuttosto al XIII secolo. Allo stesso periodo risalgono l'Osterio Magno, abbellito da una elegante trifora, e l'Osterio Piccolo, di cui ne resta traccia in una finestra nella vicina via Caracciolo.

Particolarmente suggestivo è il lavatoio medievale che, nella sua sistemazione attuale, è il frutto di successive modificazioni datate almeno fino al 1600, quest'opera è caratterizzata da una scenografica scala, la *lumachella*, attraverso la quale si scende fino a un vano coperto da una bassa volta che gli da l'aspetto di una grotta, in corrispondenza della quale attraverso delle bocche sgorga un'imponente massa d'acqua

che, scorrendo sotto i fabbricati da un piccolo antro, arriva al mare.



Si elencano di seguito i monumenti e gli edifici più importanti presenti nel centro storico di Cefalù:

- 1) Complesso monumentale del Duomo, 1131;
- 2) Palazzo Vescovile;
- 3) Seminario Vescovile;
- 4) Chiesa di S. Oliva, sec. XVIII;
- 5) Casa d'abitazione, sec. XVII;
- 6) Palazzo signorile, sec. XVIII;
- 7) Chiesa di S. Giovanni Evangelista, sec. XVI;
- 8) Chiesa dell'Itria, sec. XVI;
- 9) Ex Convento (oggi scuola alberghiera);
- 10) Chiesa di S. Sebastiano, facciata del sec. XIX;
- 11) Collegio di Maria, sec. XIX;
- 12) Chiesa di Porto Salvo, sec. XVII;
- 13) Chiesa della Badiola, 1648 (su precedente impianto);
- 14) Orfanotrofio Regina Elena;
- 15) Antica casa degli Ortolani, sec. XVI;
- 16) Chiesa dell'Immacolatella, sec. XVII;
- 17) Monte di Pietà, 1703;
- 18) Ex Convento di S. Caterina (oggi Municipio);
- 19) Palazzo Piraino di Mandralisca, sec. XVII (oggi Museo);
- 20) Chiesa di S. Biagio (esistente nel 1508);
- 21) Lavatoio medievale "Il Fiume" ed edifici di contorno;

- 22) Palazzo Agnello, sec. XVIII;
- 23) Palazzo Genchi-Collotti, sec. XVII;
- 24) Palazzo Cassata, sec. XVIII;
- 25) Circolo "Unione, 1883;
- 26) Palazzo Piraino-Palmara, sec. XVII-XVIII;
- 27) Palazzo Maria, sec. XVIII (su precedente impianto sec. XV);
- 28) Chiesa del Santissimo, 1610;
- 29) Palazzo Legambi, sec.XVII-XVIII;
- 30) Chiesa del Purgatorio, 1488 (già di S. Stefano, amp1.1688);
- 31) Palazzo Agnello, sec. XVII-XVIII;
- 32) Palazzo Spinolo, sec.XVTT-XVTT1:
- 33) Palazzo Botta, sec.XVII-XVIII;
- 34) Palazzo signorile, sec. XVII-XVIII;
- 35) Chiesa dell'Annunziata, 1511;
- 36) Resti dí edificio del sec. XVI;
- 37) Osterio piccolo, sec. XII-XIV;
- 38) Palazzo Municipale, 1862 (dismesso);
- 39) Osterio Magno, sec. XII-XIV;
- 40) Ex Chiesa (oggi esercizio commerciale);
- 41) Chiesa di S. Nicola, 1528 (su precedente impianto);
- 42) Teatro comunale, sec. XIX;
- 43) Caserma Botta, sec. XIX (dismessa);
- 44) Ex Chiesa di S. Gaetano (demolita);
- 45) Palazzo Turrisi, sec. XIX;
- 46) Palazzo signorile, inizi del sec. XX;
- 47) Palazzo signorile;
- 48) Chiesa di S.Francesco, sec. XVIII;
- 49) Convento dei Frati Minori Conventuali, sec. XVII (su precedente impianto)
- 50) Palazzo Culotta, sec. XIX;
- 51) Chiesa di S. Maria, sec. XVII;
- 52) Chiesa di S. Giuseppe, sec. XX;
- 53) Casa d'abitazione, sec. XX;
- 54) Palazzo signorile, sec. XIX;
- 55) Albergo Barranco, inizi del sec. XX;
- 56) Chiesa della Catena, 1780;
- 57) Chiesa della Confraternita della SS. Trinità;
- 58) Oratorio del SS. Rosario;
- 59) Chiesa della SS. Trinità, sec.X
- 59) Chiesa della SS. Trinità, sec.XV;
- 60) Convento di S. Domenico, sec.XVI;
- 61) Ex Chiesa di S. Maria della Mercede;
- 62) Chiesa di S. Calogero, esistente nel 1595;
- 63) Mura di cinta megalitiche;
- 64) Porta Dogana;
- 65) Porta d'Ossuna;
- 66) Chiesa di S. Pasquale, sec. XVII-XVIII;

- 67) Villa Maggio;
- 68) Mulini ad acqua;
- 69) Mulino a vento;
- 70) Tempio di Diana;
- 71) Tonnara;
- 72) Faro di segnalazione marittima.

# 3.3 Sistemi generatori della forma urbana

Le cartografie storiche, insieme ai dati di una letteratura storica vasta ed approfondita ci consentono di ricostruire gli elementi generatori della forma urbana e i tratti morfologici identitari del centro storico di Cefalù.

L'impianto urbanistico del centro storico di Cefalù è regolare, caratterizzato da un asse orizzontale che si sviluppa in piano, parallelamente alle pendici della Rocca, e da una serie di strette stradine che si dipartono a pettine, ad intervalli regolari, dal corso principale e lo collegano con la costa.

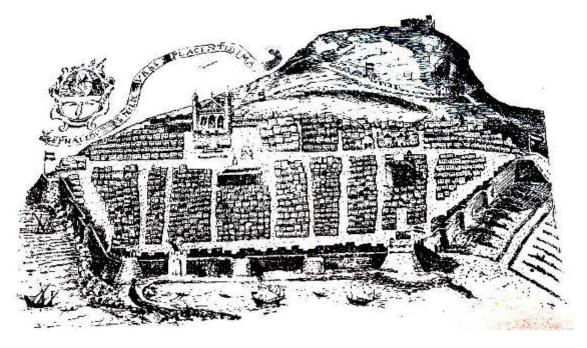


Figura 12 - Pianta di Cefalù (Riprodotta dal libro "De origine Ecclesiae Cephaleditanae" di Benedetto Passafiume)

Come sopra detto, si accedeva alla città tramite quattro porte, da quella di *Terra* aveva inizio la *Platea Magna*, l'attuale Corso Ruggero, che attraversa l'intero centro abitato in direzione nord-sud, dividendo l'assetto urbano in due parti, distinti tra loro dalla loro morfologia. La parte orientale, che include il Duomo, è il quartiere più antico, chiamato *Crucidda-Francavilla* caratterizzata da vie irregolari con molte gradonate e cortiletti; la parte occidentale, al contrario, è prospiciente il mare e caratterizzata da vie parallele che delimitano isolati più o meno regolari. Oltre al Duomo, altri episodi architettonici emergenti sul tessuto dell'edilizia minore sono il convento di Santa Caterina oggi

adibito a Municipio e il convento di San Domenico sotto la Rocca.

Le varie successive dominazioni hanno effettuate modifiche dell'assetto cittadino, che tuttavia non sono mai state tali da stravolgere il nucleo urbano originale. Il Barocco non ha imposto, come avveniva solitamente, nuove visuali e logiche urbanistiche; al contrario ha, tramite l'abile utilizzo della pietra, abbellito vie, piazze e strade attraverso portali e mensole.

La città è sempre stata legata all'attività dell'agricoltura, della pesca e del commercio marittimo, che l'hanno resa ricca e prosperosa, tanto che nel tempo si è popolata di molte chiesette e piccoli decorosi palazzi.

La parte orientale caratterizzata da stradine irregolari a gradonate e piccoli archi che collegavano un edificio all'altro, è, inoltre, contraddistinta da casette molto piccole raccolte attorno a piccoli cortili. Tra queste spicca il convento di San Domenico con chiostro e chiesa, fiancheggiata da due torrioni dove i domenicani si trasferirono per volere del vescovo Guglielmo Raimondo. Di notevole rilevanza ha il portale cinquecentesco della chiesa, decorato con festoni e grottesche a motivi zoomorfi e fitomorfi. Il complesso è generalmente attribuito a Jacopo Lo Duca, un cefaludese allievo di Michelangelo.

Sempre sul corso Ruggero troviamo la chiesa dell'Annunziata risalente al XIV sec., con bifore nel campanile di particolare pregio e un portale con scene dell'Annunciazione. Importanti interventi barocchi sul corso Ruggero li ritroviamo nella chiesa di S. Stefano Protomartire, detta del Purgatorio, che si affaccia sulla piazza Spinola. La chiesa ha un ricco portale barocco slanciato da uno scalone a doppia rampa e decorato con anime purganti tra volute, cornici e maschere.





Le strade della parte occidentale scendono a pettine verso il mare e conservano un assetto urbano molto più ordinato. Tra le colorate casette dei pescatori si ritrovano i resti

di una delle quattro porte: *Porta Marina o Pescara*, che, come una cornice, inquadra il mare e il piccolo porto attraverso un arco gotico.

Seguendo l'antico percorso delle mura in direzione est, si incontra un bastione, costruito nel 1640, utilizzato come punto di Belvedere per la vista suggestiva.

Un segno tangibile della configurazione sontuosa ed aristocratica della cittadina sono le pavimentazioni stradali, veri e propri tappeti con disegni a losanghe e a rettangoli, ottenuti con la sapiente alternanza di ciottoli e lastre di calcare a lumachelle.

Altre caratteristiche importanti sono l'adozione frequente di portali in pietra scolpiti, dai più semplici ai più elaborati, che conferiscono decoro anche edifici modesti e la presenza di numerose edicole votive espressione della religiosità popolare non disgiunta da un certo gusto artistico.

## 3.4 Caratteri tipologici e morfologici del patrimonio edilizio storico

Le vicende storiche sin qui ripercorse, che hanno contribuito a delineare la forma complessiva dell'insediamento ed il suo carattere identitario, hanno lasciato in esso differenti tracce che possono disvelarsi attraverso una accurata lettura morfologica. La morfologia dei tessuti urbani a sua volta può essere compresa appieno solo studiando le caratteristiche tipologiche delle cellule abitative, che a loro volta, si comprendono attraverso l'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive impiegate.

Ne discende l'importanza che nello studio dei centri storici ha l'analisi tipologica e morfologica, che per quanto detto è l'unica che può fornire la chiave interpretativa dei contesti storici e può quindi orientarne correttamente il progetto di recupero e riqualificazione.

Nel caso di Cefalù l'analisi morfologica ha preso l'avvio con la classificazione degli isolati che compongono la struttura urbana in base a quattro diversi parametri identificativi: le caratteristiche geometriche e di forma, la giacitura, la matrice morfologica del suolo e la modalità di aggregazione delle cellule abitative.

Rispetto al parametro di forma gli isolati sono stati distinti in:

- -Isolati di forma geometrica regolare ( o approssimativamente rettangolare),
- -Isolati di forma geometrica irregolare, frastagliati da vicoli e cortili.

Rispetto alla morfologia del terreno gli isolati sono stati distinti in:

- -Isolati su supporto fisico regolare o a poca pendenza,
- -Isolati su supporto fisico irregolare o a forte pendenza.

Rispetto alla modalità di aggregazione delle cellule infine si sono distinti:

- -Isolati costituiti da cellule aggregate a schiera semplice,
- -Isolati costituiti da cellule aggregate a schiera semplice o doppia con vuoti interni.

E' stato in tal modo redatto l'abaco riportato di seguito, nel quale gli isolati sono diversamente classificati in base alle combinazioni dei parametri considerati.

Sono stati identificati quattro diversi tipi, denominati come segue:

A Isolati di grandi dimensioni, di forma regolare, su supporto fisico a debole pendenza, costituiti da cellule a sviluppo prevalentemente verticale e ad utilizzazione monofamiliare, aggregate a schiera doppia, con chiostrine e cortili interni;

**B** Isolati di forma regolare, su supporto fisico irregolare o a forte pendenza, costituiti da cellule a sviluppo prevalentemente verticale e ad utilizzazione monofamiliare, aggregate a schiera semplice;

C Isolati di forma irregolare costituiti da cellule aggregate a schiera semplice o doppia con cortili o giardini interni non accessibili da strada;

**D** Isolati di forma irregolare costituiti da cellule aggregate a schiera semplice o doppia con vicoli e cortili interni accessibili da strada

Per ogni tipologia di isolato sono stati rilevati i profili, al fine di una completa ed accurata conoscenza della struttura urbana.

Di seguito è riportata una planimetria generale con la classificazione di ogni isolato e le schede contenenti il rilievo planoaltimetrico di un isolato appartenente a ciascuna delle quattro tipologie individuate.

Parallelamente alla analisi morfologica sin qui descritta è stata portata avanti una analisi tipologica che si è avvalsa dei rilievi architettonici di edifici disponibili presso l'Ufficio tecnico comunale.

L'ambiente urbano del centro storico di Cefalù, per gran parte, è costituito da un edilizia di base, che forma un tessuto con un'organizzazione spaziale a cellule chiuse, a sviluppo prevalentemente verticale ed uso monofamiliare, aggregati a schiera o pseudo schiera, con corti interne ed esterne.

Sparsi in questo tessuto urbano si trovano edifici di maggiore consistenza e qualità architettonica che vanno dal palazzetto a palazzi veri e propri, dove alcuni presentano anche caratteristiche monumentali, chiese ed edifici religiosi che con la loro struttura assolvono un ruolo dominante nella spazialità urbana.

L'organizzazione tipologica è resa assai complessa dalla lunga stratificazione storica che la città ha subito. Per molti secoli il centro è cresciuto entro un perimetro fortificato, ricevendo continue immigrazioni dalle campagne, questo ha comportato la sopraelevazione delle costruzioni e l'occupazione di buona parte delle aree libere.

Particolari situazioni geografiche, configurazioni plano-altimetriche e processi storici di antropizzazione del territorio hanno svolto un ruolo determinante nella definizione della forma e dell'immagine delle città che, sul piano fisico, si è tradotto nella presenza di veri e propri "margini", a cui gli organismi urbani a volte si sono adattati con indifferenza, altre volte hanno dovuto sottostare.

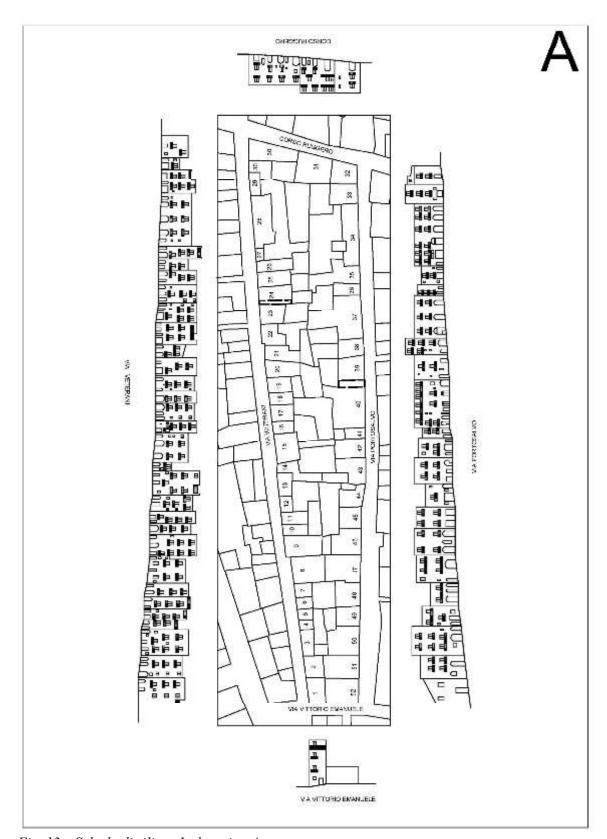


Fig. 13 – Scheda di rilievo Isolato tipo A

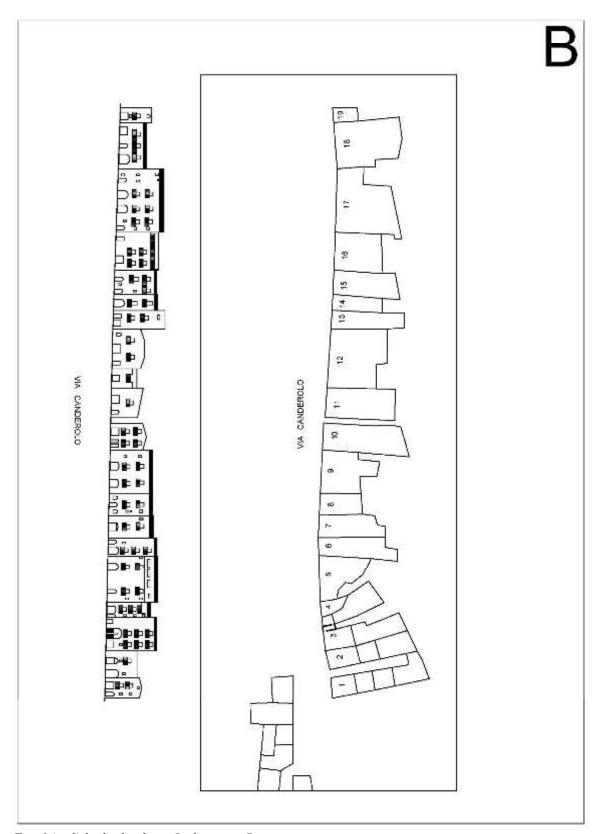


Fig. 14 – Scheda di rilievo Isolato tipo B

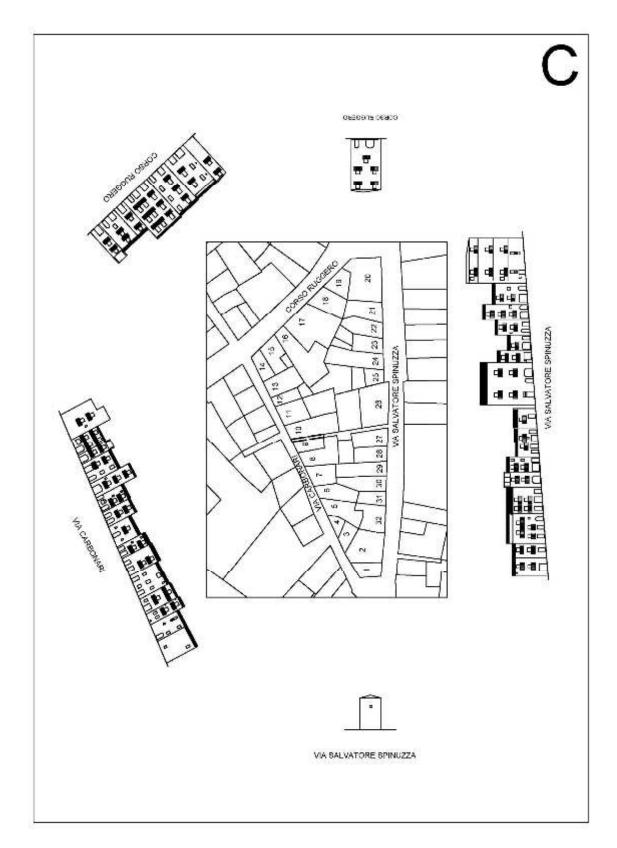


Fig. 15 – Scheda di rilievo Isolato tipo C

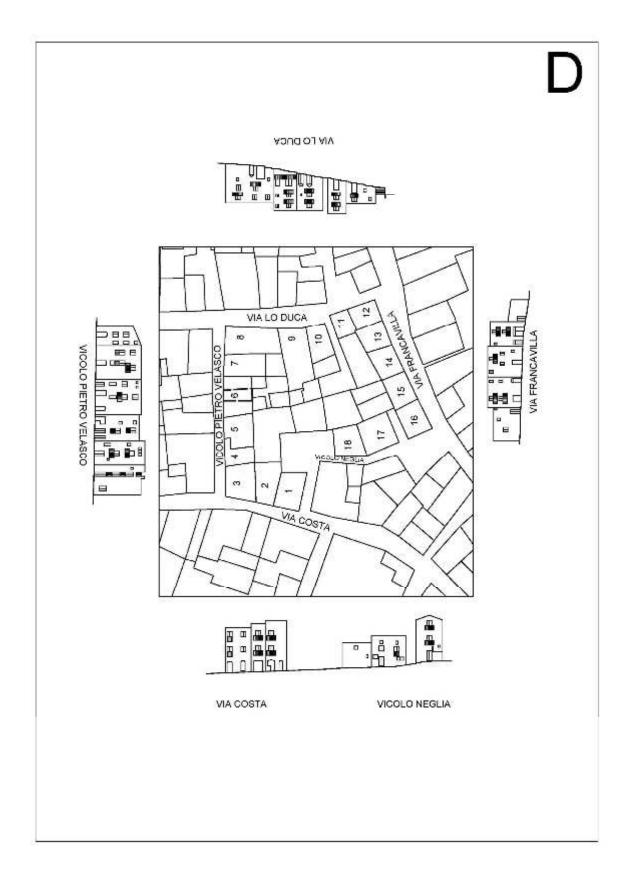
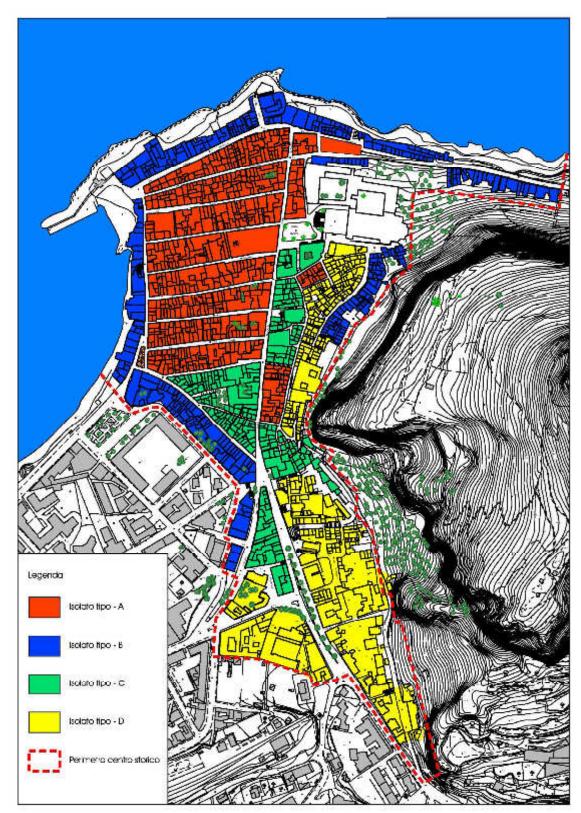


Fig. 16 – Scheda di rilievo Isolato tipo D



 $Fig.\ 17-Classificazione\ degli\ isolati\ che\ compongono\ il\ centro\ storico$ 



Fig. 18 – Cartografia catastale del centro storico

## 3.5 Caratteri costruttivi storici del patrimonio edilizio

Lo studio dei caratteri costruttivi storici costituisce un passo fondamentale nella definizione degli strumenti urbanistici riguardanti i centri storici. Dipende infatti dalla precisione e dal dettaglio con il quale essi vengono indagati la possibilità di dettare norme e criteri di intervento esattamente calibrati sulla realtà locale e tali da non snaturare i caratteri identitari e tipologici del patrimonio edilizio esistente.

Il Centro Storico, nella sua consistenza materica, è il corpo stesso, la testimonianza fisica della storia della collettività che, in quei luoghi ha vissuto ed ha, in tanti secoli, edificato. Generalmente gli edifici appartenenti a una certa area geografica ed edificati in un certo periodo storico, presentano tecnologie e dettagli costruttivi del tutto simili: emerge così come gli aspetti urbanistici e l'evoluzione tecnologica abbiano condizionato e guidato lo sviluppo di interventi che si sono via via succeduti nel tempo. Vengono descritti nel seguito, con riferimento a ciascuno degli elementi costruttivi delle fabbriche, le caratteristiche ricorrenti, che identificano i principali modelli costruttivi e tipologici.

# 3.5.1 I materiali delle fabbriche

Il materiale da costruzione impiegato a Cefalù per le costruzioni più importanti veniva tratto dalla stessa Rocca, utilizzando il duro calcare lumachella di cui è composto il monte. Dalle cave della rocca sono stati estratti i grandi blocchi delle ciclopiche mura, dell'edificio megalitico, del basamento del Duomo, delle fondazioni di alcune antiche abitazioni ed i cippi di alcune tombe della necropoli ellenistica.

Si constata che in alcuni blocchi delle antiche costruzioni appare traccia di parte di profondi solchi segnati all'interno, per mezzo di uno scalpello, da regolari scanalature trasversali. Ciò è maggiormente evidente nei grandi monoliti di copertura della cosiddetta cisterna preistorica sulla Rocca, ma si rileva anche su alcuni massi dell'edificio megalitico. Non sono stati constatati segni di cava sui blocchi della cinta muraria megalitica alla base del monte. La scogliera ad est e ad ovest della postierla, in alcuni punti antistanti alle mura, appare smussata ed è facile constatare sugli scogli nei pressi del mare l'esistenza di alcune tagliate per l'estrazione della pietra. Oltre a questo, sembra che vi siano altri luoghi della Rocca destinati dagli antichi all'estrazione di pietrame.

Sulla sommità del monte a nord-est dell'edificio megalitico e della attigua cisterna preistorica è possibile individuare la zona dell'antica cava dalla quale sono stati estratti i massi per la costruzione di entrambi i monumenti. In questo luogo, evidenziato da uno scavo del duro calcare, ed ingombro di detriti pietrosi (che non sono altro che scarti di lavorazione) si osservano tracce di tagliate, scalpellate trasversalmente all'interno, e di incavi nella roccia per l'inserimento dei cunei per il distacco dei massi. In questa cava si constata l'esistenza di incavi della lunghezza di circa 5 cm., a distanza di circa 10 -15 cm, l'uno dall'altro come sui monoliti della cisterna. Vi sono pure tagliate della lunghezza di circa 30-35 cm., simile ai segni presenti sui blocchi dell'edificio megalitico e su qualche masso della cisterna.

Alcuni segni simili a quelli di questa cava si osservano anche ai piedi del monte. Alle spalle dell'odierno abitato a monte di Via Costa, nel tratto compreso tra il Duomo ed il convento di S. Domenico, si evidenzia un vuoto della rupe ed un taglio della parete rocciosa. In questa zona si osservano incisioni e tagliate di ogni genere. E' possibile supporre che l'età della prima utilizzazione di questa cava sia anteriore a quella

dell'impianto urbano circostante, e che forse successivamente ivi si sia saltuariamente estratto ancora qualche masso per i bisogni dell'adiacente centro abitato.

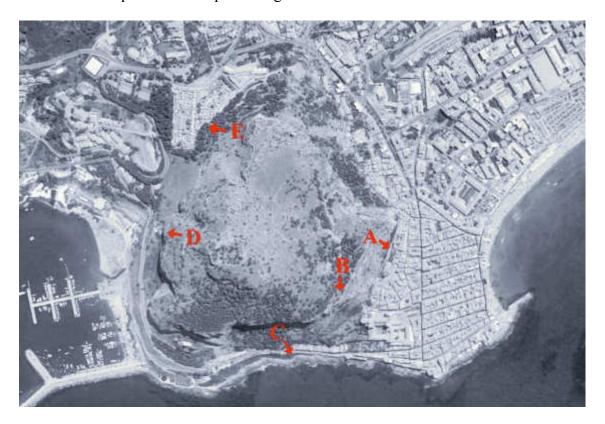


Fig. 19 - Veduta aerea di Cefalù. A) la cava ai piedi del monte, interclusa dall'odierno centro abitato; B) la cava sulla sommità della montagna nei pressi dell'edificio megalitico; C) la cava sugli scogli antistanti alle mura; D) e E) cave moderne della Rocca.

### *3.5.2 Le malte*

Riguardo le malte utilizzate per le costruzioni murarie, la qualità è notevolmente condizionata, oltre che dalla composizione delle materie prime dalle quali si ricava il legante, anche dall'utilizzo, come aggregati, di calcari teneri per il confezionamento di malte che oggi si presentano, disgregate ed in alcuni casi prive di ogni azione coesiva.

### 3.5.3 Le murature

Un elemento fondamentale, ai fini della conoscenza del patrimonio architettonico di Cefalù, è la conoscenza approfondita delle tecniche costruttive impiegate ed in particolare delle diverse tipologie di murature e delle svariate declinazioni di ognuna di esse. Un'analisi di questo tipo inquadra principalmente determinati parametri, quali forma, disposizione degli elementi costituenti, assetto e dimensioni dell'apparecchio murario nel suo complesso, funzionali al raggiungimento di un livello di conoscenza adeguato che è in grado di orientare correttamente il progetto strutturale.

Si nota, per quanto riguarda l'edilizia di base, che nella maggior parte delle costruzioni le murature presentano alcune costanti di carattere costruttivo:

• I pannelli murari sono realizzati con blocchi più o meno sbozzati, sicuramente destinati a intonacatura e che rendono necessario un costate utilizzo di elementi di

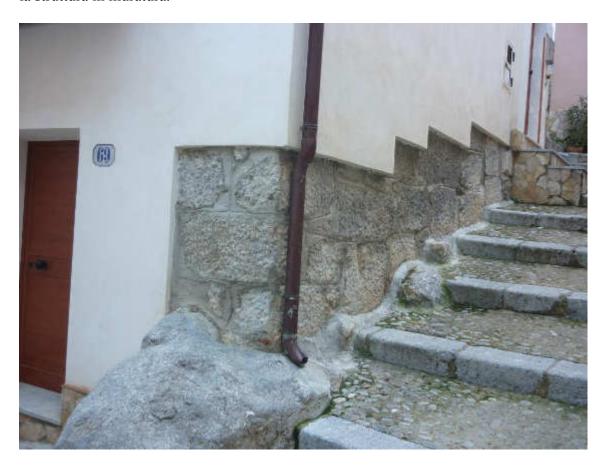
regolarizzazione.

- I cantonali presentano una particolare cura per favorire l'ammorsamento fra le due murature su cui insistono.
- Gli ortostati sono inseriti in primo luogo per favorire l'ammorsamento fra cantonale e pannello murario e in altri casi per interrompere l'allineamento dei giunti verticali di due o più filari.

Lo studio si è orientato all'analisi dei paramenti esterni, potendo identificare così delle tipologie che stanno alla base delle possibili combinazioni da cui risulta l'opera muraria.

A Cefalù le murature che costituiscono la fabbrica dell'edificio presentano, soluzioni di collegamento al suolo diverse dalle tipiche fondazioni proprie degli edifici storici. In fatti più ci si sposta verso la parte a monte della città, la conformazione del terreno diventa scoscesa facendo si che il piano di posa di molti edifici debba essere ricavato su banchi rocciosi.

Infatti, proprio in questi luoghi si nota subito che gli edifici sono fondati direttamente su roccia che a seconda delle esigenze viene ripianata o conformata a gradoni per ospitare la struttura in muratura.



Si possono identificare, in base alla forma degli elementi lapidei utilizzati sulla superficie esterna delle classificazione dei paramenti in base all'assestamento e morfologia della pietra le seguenti tipologie:

• assestamento isodomo: i conci con cui sono realizzati si ottengono tramite segagione e posti di taglio rendendoli dei blocchi squadrati; i piani di posa sono chiaramente identificabili e rettilinei e non vie è necessità di alcun ripianamento, i giunti verticali

sono sufficientemente sfalsati e le facce dei conci sono perfettamente piane, i giunti sono realizzati con malta e hanno un andamento rettilineo e costante con uno spessore di circa 5 mm.

L'obiettivo di questa apparecchiatura è valorizzare maggiormente le risorse del materiale di cava, riducendo le necessità di grandi blocchi. La muratura regolare dell'isodomo può comunque prevedere un filare di base più alto, formato con lastre disposte verticalmente e chiamate ortostati.



• elementi sbozzati poco rifiniti: ottenuti a spacco e disposti con un ordine identificabile. Le dimensioni degli elementi lapidei variano quindi entro ampi range e anche le forme non sono regolari. I piani di posa risultano ben identificabili ma ad andamento sub orizzontale poiché i filari sono realizzati con elementi di dimensioni e forme eterogenee; i ripianamenti sono realizzati ogni filari ma a volte risultano parziali. Anche in questo caso, soprattutto in corrispondenza di elementi minuti, sono presenti più casi

di allineamento di giunti verticali che indeboliscono la tessitura. Si riscontra anche una rilevante percentuale di elementi che non presentano facce reciprocamente perpendicolari, contestualmente alla presenza di una consistente rincocciatura per colmare i vuoti che si realizzano in corrispondenza delle facce inclinate. Per quanto concerne la gerarchia nelle dimensioni fra filari sovrapposti non si può definire una regola che informa la tessitura, ma si può sicuramente affermare che i punti di maggiore criticità sono risolti con l'utilizzo di conci di grandi dimensioni con la funzione di rinforzo. Infine, i giunti sono, come di consueto, realizzati con malta e zeppe, presentando un andamento variabile dovuto all'assortimento nelle forme e nelle dimensioni degli elementi costituenti la murature e spessori variabili tra 5 mm e 30 mm.

• pietrame informe: non presenta alcuna lavorazione su nessuna delle facce, ottenendo tessiture caotiche con grossi problemi di ingranamento fra i vari elementi. I piani di posa sono identificabili e orizzontali in porzioni limitate di paramento, con ripianamenti parziali e poco curati che quasi mai si corrispondono in orizzontale lungo lo sviluppo dell'intero setto, o addirittura assenti. I già citati problemi di ingranamento nella tessitura sono diretta conseguenza della ridotta possibilità di sfalsamento dei giunti verticali, ciò ha come effetto la formazione, in caso di dissesto, di estese lesioni; inoltre la grande varietà delle forme fa si che si creino dei vuoti colmati con malta e pietrame anche sulla faccia esterna del muro; nei giunti, che arrivano fino a 3 cm, sono sempre presenti cocci e zeppe di grandi dimensioni.

Da una analisi della muratura informe cefaludese, si evince che buona parte di essa, ha dei ripianamenti esigui e parziali.



• muratura ordinaria mista di pietrame e mattoni: In questo tipo di muratura i mattoni possono essere impiegati per chiudere i vuoti fra gli elementi di pietra di cava grossolanamente lavorato o di aggiustaggio dei piani della muratura posto in opera in strati pressochè regolari.

## 3.5.4 Altri elementi costruttivi

La tipologia di *copertura* più diffusa è quella del tetto a due falde.

Dal punto di vista strutturale, la composizione della falda è, solitamente, ad orditura semplice: le travi poggiano direttamente sui muri perimetrali della cellula, privilegiando la luce minore e realizzando la struttura portante della falda con gli arcarecci disposti parallelamente alla linea di gronda e poggianti sulle murature portanti; la falda è poi

completata da un tavolato che sostiene il manto di copertura in coppi.



Altri elementi importanti nella fase di conoscenza del costruito sono i dettagli costruttivi relativi alle connessioni verticali (ammorsamenti nei cantonali, nei martelli murari, ecc.) e alle connessioni tra orizzontamenti e paramenti verticali (catene, cordoli, ecc.). Una parte degli edifici presenti a Cefalù risulta dotata di *catene*, inserite alla quota di solaio e di copertura, i cui capochiave esterni spesso sono conformati in maniera elementare.



Per quanto riguarda gli ammorsamenti tra le pareti, dagli edifici non intonacati, con

muratura a vista, è stato possibile riscontrare una particolare cura nella realizzazione delle zone d'angolo della costruzione, quali i cantonali, ove si riscontrano blocchi lapidei ben squadrati di grosso spessore, ovvero di lunghezza maggiora dell'ordinario disposti in modo alternato a creare una profonda indentatura. Per le porzioni d'angolo si riscontra, una cura formale nel trattamento delle superfici sia attraverso la diversificazione del materiale, sia per le lavorazioni applicate alle facce dei conci.



# 3.5.5 Portali

L'analisi del patrimonio edilizio ha consentito di individuare cinque principali modelli di riferimento riguardo alle porte o portali.

#### Portale architravato

Si tratta di tipo di struttura più semplice esistente, detta anche trilitica per la presenza dei soli tre elementi di base: due piedritti (verticali) e un architrave (orizzontale).

L'ambito cronologico è il più ampio possibile, essendo un sistema costruttivo presente in tutte le epoche storiche, mentre sono più rari nel periodo medievale. Tuttavia le tecniche costruttive, le dimensioni e le finiture dei conci sono gli unici indizi per una datazione.

Nel nostro ambito cronologico le differenze sono minime. I piedritti quadrangolari in pietra locale possono essere interi (più rari) o costruiti da più conci lapidei (frutto di recupero e di riassemblaggio di materiale esistente).

L'architrave per la sua funzione statica è sempre monolitico. I conci possono essere arricchiti da decorazioni a basso rilievo, come semplici cornici, motivi floreali o iscrizioni sull'architrave relative alla datazione o ad un riferimento alla committenza.

### Portale a tutto sesto

L'arco, in questo caso, è composto da un minimo di tre conci. Quello centrale, denominato "concio di chiave", spesso accoglie iscrizioni e decori vari.

In epoca barocca il concio in chiave si arricchisce di un decoro a mensoletta con una piccola voluta. I portali di ridotta dimensioni e privi di decorazione sono tra i più antichi esemplari di portali esistenti in città assieme ai rari casi a sesto acuto o ogivali.



### Portale a sesto ribassato

L'arco, in questo caso, si presenta molto ribassato. Si tratta della naturale evoluzione dei tipi a tutto sesto e a sesto acuto che presentavano il problema dell'altezza e dell'interferenza con il retrostante sistema voltato. L'arco ribassato, invece, presenta sufficienti garanzie dal punto di vista statico rispetto al modello architravato ma con l'indubbio vantaggio di limitarne lo sviluppo in altezza. Il suo uso più raro in città nei secoli XIV e XV, è attestato solo nei portoni principali di grande luce.



Portale a sesto acuto o con arco ogivale

Tipico dello stile gotico europeo (ma già noto nell'architettura islamica) è determinato dall'intersezione di due archi di circonferenza con centri più o meno distanti e posti sul piano d'imposta. È chiamato anche arco ogivale per via della sagoma ad ogiva che lo caratterizza.

Si tratta della tipologia di portale più antica ma anche più rara di quelle conservate nel centro storico.

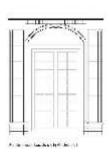


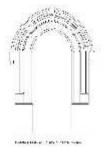
Portale con archivolto spezzato misto (lineare e curvo)

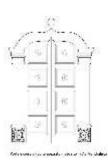
Si tratta di una variante al tema di gusto tardo barocco che rappresenta un tentativo di combinare tra loro le due grandi categorie di architravi: quella ad arco e quella lineare. In questa felice sintesi degli opposti, che consente di tenere basso l'arco senza l'utilizzo dell'arco ribassato, di cui il tipo in questione ne costituisce una variante più colta.











# 3.5.6 Finestre

La finestra è delimitata dalla soglia in basso, dagli stipiti ai lati e da un elemento superiore che può essere un architrave, oppure un arco, spesso molto ribassato, fino a divenire una piattabanda.

La varietà di soluzioni formali e costruttive è, nel centro storico di Cefalù assai ampia, in relazione al lungo arco temporale nel quale si è sviluppata l'edilizia urbana: Si va dalle soluzioni più antiche, nelle quali le finestre, per motivi di sicurezza e stabilità, erano poco più di intagli nel muro (feritoie), alle bifore e trifore medioevali, alle serliane cinquecentesche, sino alle cornici barocche e neoclassiche più recenti.

## 3.5.7 Balconi

Assai varie sono le soluzioni estetiche e strutturali che caratterizzano i balconi. Nella edilizia di base il balcone è prevalentemente realizzato con una semplice lastra di marmo e mensole di sostegno in ferro di diversa forma e sagomatura. Nell'edilizia più

qualificata l'impalcato è prevalentemente in pietra e sostenuto da mensole anche esse in pietra quasi sempre decorate.

Di seguito si riportano alcuni esempi dei tipi ricorrenti nel centro storico di Cefalù.





















### 3.6 Le sistemazioni esterne

Un ruolo importante nella immagine complessiva della città è rivestito dalle pavimentazioni. Il loro studio e quello dei materiali lapidei in essi utilizzati è molto arduo a causa dei rifacimenti e delle manutenzioni e non è sempre possibile classificarle e datarle, infatti le diverse caratteristiche dipendono dai materiali locali, dalla loro disponibilità e dalle tecniche costruttive.

Il centro storico è il luogo in cui si concentrano tutte le forze urbane, dove ancora oggi il linguaggio dell'architettura ha un importante significato anche nel sistema di relazioni tra spazi pubblici e privati, interni e esterni, ed è proprio nel contestualizzarsi di questo sistema di relazioni che le pavimentazioni storiche assumono un particolare significato nel concorre alla definizione degli spazi pubblici.

La storia delle pavimentazioni in pietra è stata caratterizzata da una continua evoluzione. Ciò che segna la differenza tra le varie pavimentazioni è la struttura, la tipologia o l'estensione della rete stradale, che cambia a seconda del periodo storico considerato

#### 3.6.1 I materiali da costruzione

Il materiale da costruzione utilizzato a Cefalù per le strade, le abitazioni, le fortificazioni e gli edifici più importanti fu estratto dalla Rocca, utilizzando il duro calcare, *lumachella*, di cui è composto il monte. Sono presenti tracce di tagliate, di scalpellate e di incavi per l'inserimento di cunei per il distacco dei massi soprattutto in prossimità della cisterna preistorica; anche la scogliera posta in prossimità della costierla presenta i tagli per l'estrazione della pietra.

## 3.6.2 Il lastricato

Una delle tipologie di pavimentazioni che si possono riscontrare nel centro storico di Cefalù è il *lastricato*, formato da spesse lastre in calcare compatto a geometria netta, chiamate *basole*, *basoli* o *balate*.

Già gli antichi romani utilizzavano questo tipo di pavimentazione, soprattutto nella costruzione delle strade militari, ma un loro massiccio impiego si ebbe durante il

Medioevo. La loro notevole diffusione è dovuta al fatto che queste pavimentazioni erano molto resistenti, comportavano ridotte spese di manutenzione ed elevato valore artistico, ottenibile accostando semplicemente elementi lapidei di diversa natura. Si usavano lastre di pietra di dimensioni non troppo grandi, in modo da poter sfruttare i blocchi di pietra estratti dalle cave senza che fosse necessario un elevato lavoro di modellamento. Il materiale usato non doveva deteriorarsi sotto l'azione degli agenti atmosferici ovvero essere resistente all'usura, a tal fine venivano privilegiate le rocce eruttive, destinate a durare più a lungo, a seguire quelle calcaree e per ultime le arenarie. Inoltre a influenzare la scelta dei materiali c'era il problema dei requisiti ambientali, estetici e progettuali, quindi si prediligeva l'utilizzo di materiali lapidei del luogo, anche perché facilmente reperibili e a prezzi inferiori.

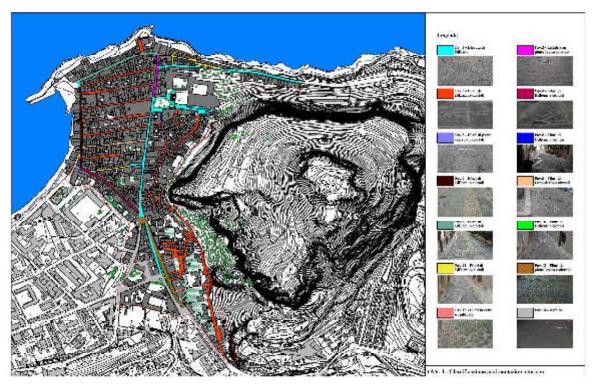
Si preparavano delle lastre di calcare compatto, di forma parallelepipeda, la cui posa in opera avveniva "a secco", ossia sopra uno strato di ghiaia sottile ed un secondo di sabbia ben spianato e compattato. La faccia superiore delle lastre, detta superficie di marcia o in vista, veniva lavorata a punta fine in modo da apparire riccia e non troppo regolare per non pregiudicare l'equilibrio degli zoccoli. Nei percorsi pedonali, le lastre erano disposte secondo corsi longitudinali e venivano lavorati con scalpello o bocciarda al fine di ottenere delle scanalature che garantissero lo scorrimento delle acqua, ma allo stesso tempo agevole il movimento. La disposizione delle basole prevedeva la disposizione "a correre" i cui elementi erano disposti in filari paralleli o trasversali alla direzione stradale, o a "spina di pesce", in alcuni casi prevedeva l'inserimento di guide, cioè lastre allineate secondo l'asse stradale e poste lungo i margini della carreggiata, verso cui erano direzionate le pendenze per le acque piovane.

#### 3.6.3 L'acciottolato

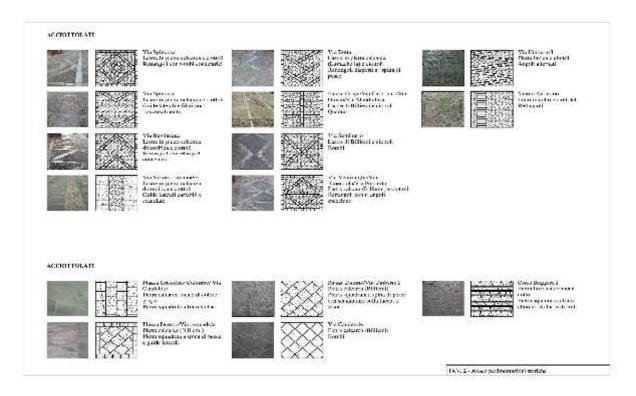
Gli acciottolati si realizzano con sassi a spigoli quasi arrotondati disponibili in natura. Il loro uso si è diffuso nel Settecento, in particolare, per la loro capacità di favorire lo scolo delle acque piovane, in quegli anni rappresentava una pavimentazione opportuna e anche di una certa qualità.

Oggi, spesso, questa tipologia di pavimentazione è utilizzata per la sua permeabilità e per contrastare il problema dell'impermeabilizzazione. Per realizzare l'acciottolato si usano sassi di forma oblunga, facilmente reperibili nei corsi d'acqua dei fiumi, in mare o nelle cave. Solitamente le dimensioni dell'asse minore sono comprese tra i 6-8 cm, mentre per quello maggiore tra i 9-12 cm. Per certi lavori particolari sono utilizzati anche ciottoli di dimensioni maggiori chiamati "boccelle". Dopo averli selezionati vengono opportunamente lavati per togliere le parti terrose o saline e posti in opera. Solitamente l'acciottolato è unito ad altri elementi di altri tipi di pavimentazione, in particolare a Cefalù, spesso le strade in ciottoli si presentano interrotte e suddivise da strisce parallele di lastre di granito, calcari compatti, arenari silicei etc. in modo da dare origine alle guide (o trottatoi o guidane), necessarie, anticamente, per affievolire la rumorosità del ciottolato al passaggio dei veicoli aventi ruote ferrate, per ridurre il logorio del manto, i cui elementi con il trascorrere del tempo dovevano essere rimpiazzati o rimessi nella loro posizione originaria. Ancora oggi, questo tipi di pavimentazioni mantengono le loro caratteristiche, nonostante sia venuta meno la necessita delle guide, rimanendo un'attrazione nel carattere figurativo dell'arte urbana. I trottatoi, non dovendo più svolgere le funzioni di un tempo, possono anche essere posti secondo esigenze di altra natura, ad esempio legate all'aspetto dell'ambiente, anche se ancora oggi le guide favoriscono ai mezzi moderni il passaggio. Le lastre di pietra, che accompagnano il ciottolato, solitamente, presentano una finitura: *bocciardatura medio- fine* o *spuntatura fine*. Prima si pongono in opera le lastre di pietra e in un secondo tempo gli elementi dell'acciottolato.

Di seguito è riportata una planimetria generale delle pavimentazioni e un abaco della relativa classificazione.



Classificazione delle pavimentazioni per tipologia



Comune di Cefalù

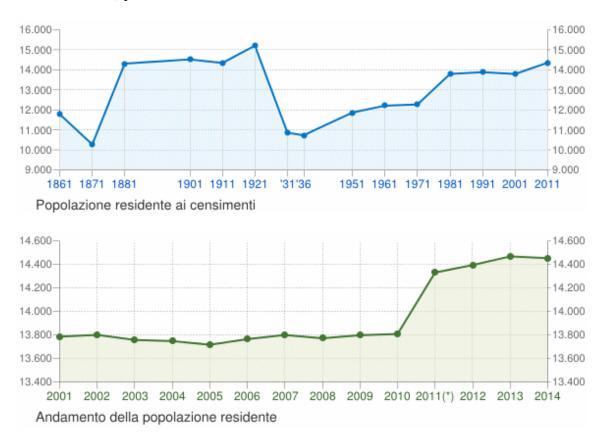
Studio del centro storico art. 3 L.R. 13/2015

Abaco delle tipologie di pavimentazione

# 3.7 La popolazione

Nell'area oggetto del presente studio, identificato come centro storico della città di Cefalù, vivevano nel 1981 più della metà degli abitanti complessivi del Comune (7.435 abitanti su 13.794). Nel 2011 continua ad abitarvi poco più del 20% della popolazione complessiva (3.336 abitanti su 14.354).

Tale vistoso trend negativo è dovuto solo in parte alla crescita della città, che negli ultimi trenta anni ha avuto un incremento demografico di circa 500 abitanti, passando da 13.794 abitanti nel 1981 a 14.354 nel 2011, ed è invece principalmente dovuto all'abbandono del centro storico, la cui popolazione nello stesso periodo è diminuita invece del 45%, passando dai circa **7.435** abitanti del 1981 ai **3.336** del 2011.



Vi è stato dunque un consistentissimo trasferimento di popolazione dal centro storico verso le nuove periferie.

Il dato complessivo di diminuzione non presenta forti differenziazioni valutandolo nelle singole sezioni di censimento, anche se risulta maggiore nelle aree di interesse turistico in prossimità del Duomo (Tab. 1).

I valori rimangono dello stesso segno se si esamina l'andamento del numero delle famiglie; l'ordine di grandezza però muta sensibilmente (Tab. 2). Le ragioni, oltre che in un naturale fenomeno di contrazione del numero dei componenti familiari, potrebbero anche risiedere in un processo di invecchiamento della popolazione.

Tab. 1 - Abi	Tab. 1 - Abitanti e famiglie nel 1981, 1991, 2001 2011 per sezioni di censimento (dati ISTAT					ti ISTAT)		
	Numero famiglie Abitanti							
Sezioni	1981	1991	2001	2011	1981	1991	2001	2011
1	215	23	49	40	598	77	103	94
2	294	225	181	164	890	584	432	347
3	229	88	75	60	725	245	195	141
4	233	324	259	237	643	863	669	513
5	169	141	123	120	501	395	305	252
6	192	197	166	171	616	516	409	338
7	197	156	124	132	615	401	307	274
9	242	154	142	148	708	400	359	340
10	185	164	133	118	614	451	330	242
11	107	146	134	142	362	396	325	304
12	210	114	105	94	644	287	258	205
13	148	140	130	130	519	400	336	286
Totale	2.421	1.872	1.621	1.556	7.435	5.015	4.028	3.336

Tab. 2 - Abitazioni occupate e non occupate nel 1981, 1991, 2001 2011 per sezioni di censimento (dati ISTAT)

censimenio (c	<u> 1011 151 A1)</u>							
		abitazioni	occupate		a	bitazioni i	non occup	oate
Sezioni	1981	1991	2001	2011	1981	1991	2001	2011
1	198	23	48	40	24	11	16	19
2	257	225	181	162	49	60	68	75
3	207	87	75	59	33	61	56	71
4	196	324	259	237	27	63	67	159
5	151	141	123	120	21	52	53	21
6	188	197	166	171	33	41	80	9
7	196	156	124	130	71	52	75	75
9	232	154	142	148	38	28	43	4
10	173	164	133	117	23	59	56	1
11	100	146	134	142	79	30	52	99
12	177	113	105	94	34	44	26	75
13	68	70	65	64	14	19	6	18
Totali	2.143	1.800	1.555	1.484	446	520	598	626

In conseguenza di tali processi demografici è evidentemente diminuito il numero degli alloggi occupati ed aumentato quello degli alloggi non occupati, facendo passare l'indice di non utilizzazione, ovvero la percentuale di alloggi non occupati sul totale, dal 16,09% del 1981 al 25% del 2001 (Tab. 3). Va comunque segnalato che lo stesso dato ha fatto registrare una significativa diminuzione nell'ultimo decennio, arrivando al 19,83% nel 2011.

La lettura per sezioni presenta significative differenze tra le diverse parti del centro storico. Si va infatti dal valore del 50.35% di alloggi non occupati della sezione 3, al valore inferiore all'1 % nella sezione 10.

Per quanto riguarda gli altri indicatori della condizione abitativa si rileva che nelle sezioni censuarie del centro storico l'indice di affollamento abitativo assume valori generalmente superiori, alla media comunale. Se ne deduce che gli alloggi ancora oggi utilizzati sono quelli che offrono un migliore standard abitativo.

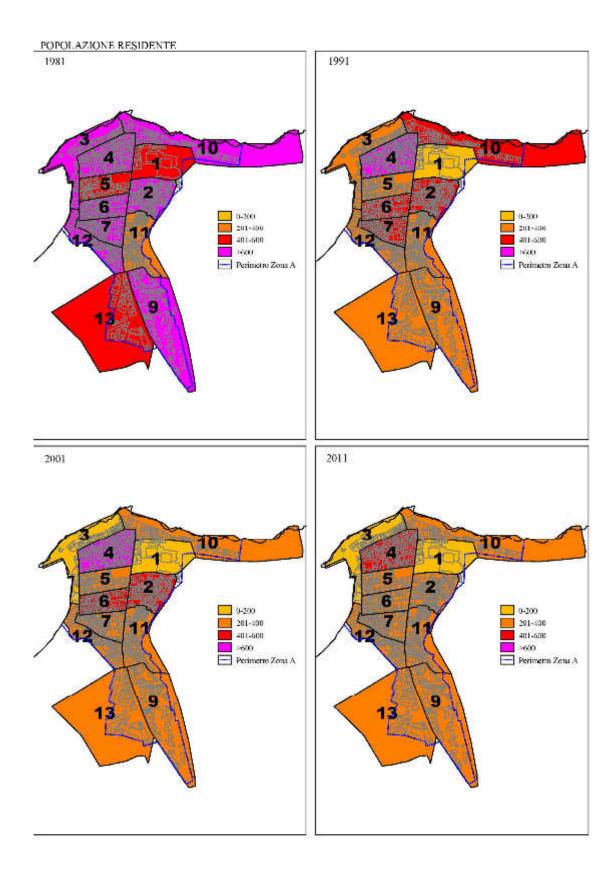
	Tab. 3 - Indicatori della condizione abitativa nel 1981, 1991, 2001 2011 per sezioni di censimento (dati ISTAT)						
	indice	di affolla	ımento		indice di non	utilizzazione	
Sezioni	1981	1991	2001	1981	1991	2001	2011
1	0,89	1,10	0,62	10,81%	32,35%	25,00%	20,21%
2	1,06	0,75	0,71	16,01%	21,05%	27,31%	21,61%
3	1,03	0,70	0,69	13,75%	41,22%	42,75%	50,35%
4	0,95	0,77	0,72	12,11%	16,28%	20,55%	30,99%
5	1,02	0,78	0,69	12,21%	26,94%	30,11%	8,33%
6	1,06	0,73	0,73	14,93%	17,23%	32,52%	2,66%
7	1,01	0,86	0,74	26,59%	25,00%	37,69%	27,37%
9	0,97	0,68	0,64	14,07%	15,38%	23,24%	1,18%
10	1,24	0,91	0,77	11,73%	26,46%	29,63%	0,41%
11	1,07	0,79	0,82	44,13%	17,05%	27,96%	32,57%
12	0,79	0,75	0,72	16,11%	28,03%	19,85%	36,59%
13	0,85	0,64	0,60	16,67%	20,96%	8,45%	25,57%
	0,92	0,73	0,65	16,09%	22,15%	25,00%	19,83%

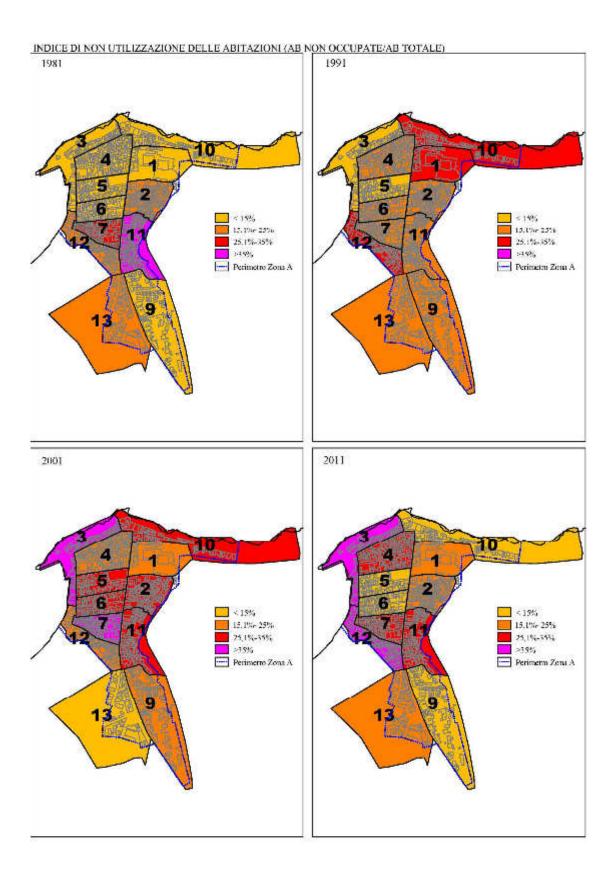
Per quanto concerne la vetustà degli alloggi (Tab. 4) i dati confermano l'incisività della azione di tutela sin qui esercitata su questa parte della città: il 73% delle abitazioni risulta infatti costruito prima del 1919 e il 15% prima del 1945.

Le parti di città più trasformate risultano essere quelle esterne al perimetro del centro storico del PRG vigente (sezioni 10 e 13), non interessate dal Piano particolareggiato, il che conferma l'importante azione di tutela esercitata da tale Piano.

Tab. 3 - Vetustà del patrimonio edilizio utilizzato per sezioni di censimento (dati ISTAT)

Sezioni	_	tra il 1919 ed il 1945	tra il 1946 ed il 1960	tra il 1961 ed il 1970	tra il 1971 ed il 1980	tra il 1981 ed il 1990	dopo il 1991	Totale
1	21	1	0	0	0	0	0	22
2	115	0	0	0	2	0	1	118
3	40	1	0	2	1	6	2	52
4	142	1	0	0	7	0	0	150
5	22	36	0	0	0	0	0	58
6	64	10	2	2	4	0	0	82
7	97	0	0	0	0	0	0	97
9	5	60	11	1	5	1	1	84
10	9	29	29	0	3	0	0	70
11	123	2	0	0	7	0	0	132
12	72	1	0	0	0	0	0	73
13	12	7	15	4	10	2	2	52
Totale	722	148	57	9	39	9	8	992
%	72,78%	14,92%	5,75%	0,91%	3,93%	0,91%	0,81%	





## 4. RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

Le analisi ed i rilevamenti effettuati, sin qui descritti, hanno consentito di comporre un sistema di conoscenze sufficientemente articolato ed approfondito, in base al quale è stata definita la planimetria specificata nell'art. 3 della legge.

In essa, per ciascuna delle unità edilizie individuate, è indicata la tipologia di appartenenza facendo riferimento alla classificazione prevista nell'art. 2 della stessa legge.

Tale classificazione, pur risultando generalmente chiara e di immediata interpretazione nella sua articolazione generale (edilizia di base, palazzetti, palazzi, monumenti, edifici specialistici, edifici moderni, altro), determina però, come già rilevato, difficoltà interpretative nelle sotto-specificazioni di talune tipologie.

Le difficoltà riguardano in particolare l'edilizia di base (categoria alla quale appartiene la maggior parte delle unità edilizie del centro storico), che viene articolata in quattro diverse categorie, le prime tre delle quali sono definite in maniera ambigua e di non univoca interpretazione.

Vengono infatti tutte descritte come "Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati" ma la sottoclassificazione nelle seguenti tre categorie: "non qualificata", identificata con la lettera a), "parzialmente qualificata", identificata con la lettera c), non è affidata agli stessi parametri valutativi. Mentre infatti le tipologie b) e c) si differenziano per il livello delle trasformazioni subite e sono dunque individuabili attraverso una valutazione oggettiva del manufatto, la tipologia a) sembra invece prescinderne essendo la sua definizione affidata, almeno parzialmente, ad un giudizio di valore ("scarsa valenza") che introduce una elevatissima soggettività nelle operazioni di rilevamento.

La questione non è certamente trascurabile per una duplice ragione, connessa da un lato alla predominanza di tali tipologie nel contesto urbano di qualsiasi centro storico, dall'altra nella sostanziale differenza tra gli interventi consentiti nella tipologia di cui alla lett. c) rispetto a quelli consentiti nelle altre due. Negli edifici appartenenti alla prima sono consentiti esclusivamente modesti interventi conservativi, mentre la gamma di interventi consentiti negli edifici appartenenti alle altre due categorie è assai ampia, potendo arrivare alla demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e ciò senza alcuna limitazione significativa, a meno di non considerare significativa la condizione derivante dalla locuzione "coerente con la tipologia dell'intorno", utilizzata dal legislatore, in vero assai generica e di difficile e discrezionale valutazione.

Per queste ragioni, prima di avviare il lavoro di rilevamento delle caratteristiche tipologiche delle diverse unità edilizie che compongono il centro storico, come prescritto dalla norma, è stata effettuata una preliminare analisi tipologica cercando di definire parametri e criteri di attribuzione se non oggettivi quanto meno condivisi e soprattutto verificabili.

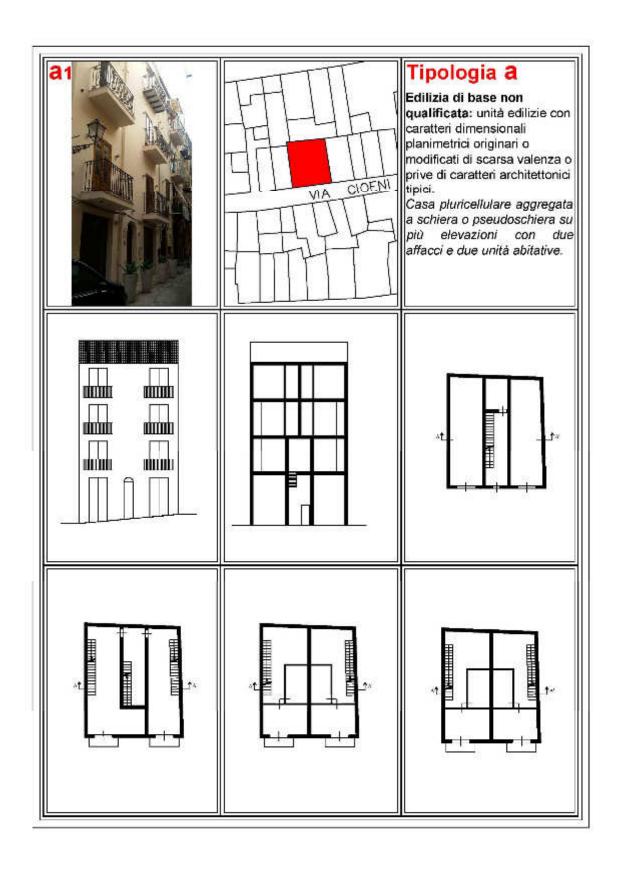
Di seguito sono riportate, in distinti riquadri, alcune schede esemplificative per ciascuna delle categorie tipologiche individuate dal legislatore, utili a far comprendere i criteri seguiti nelle scelte, che sono stati i seguenti:

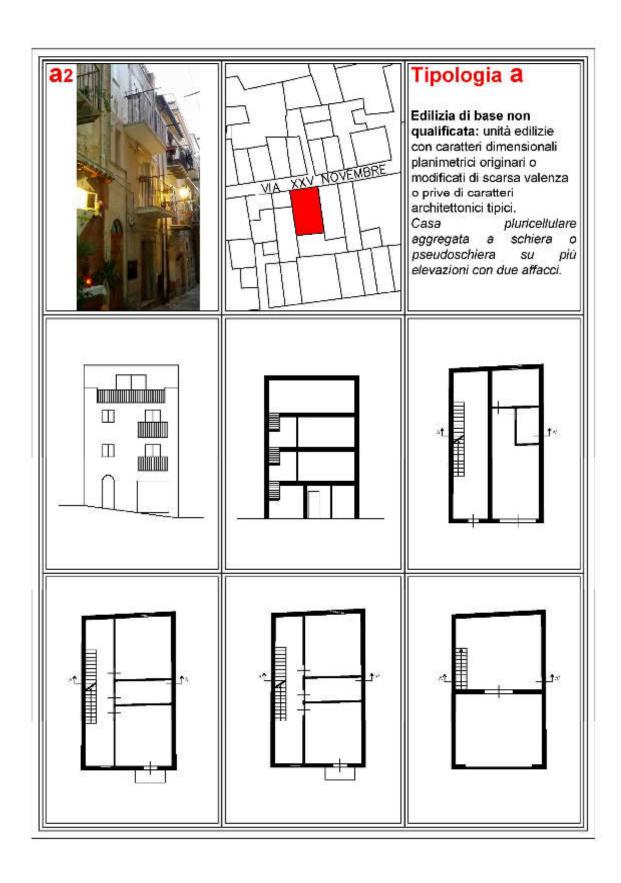
- la minore o maggiore qualificazione di una unità edilizia è stata associata, come richiesto dal legislatore, alla permanenza o meno di caratteri architettonici tipici. Pertanto è stato ritenuto necessario operare una analisi approfondita delle caratteristiche architettoniche che devono considerarsi tipiche del luogo, facendo riferimento non soltanto all'aspetto architettonico ma, come è corretto, alla organizzazione tipologica ed

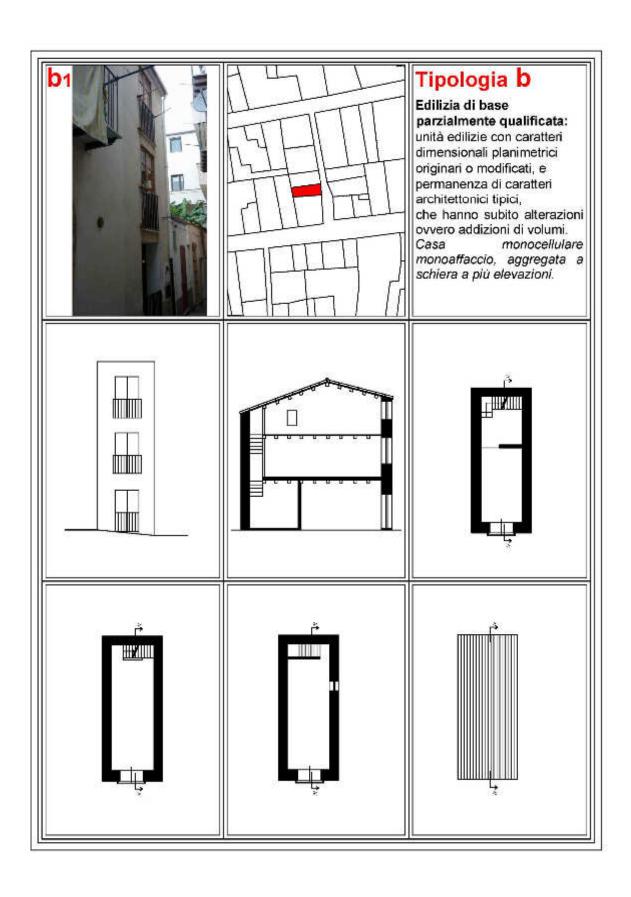
alla ricorrenza di modelli funzionali e costruttivi. Per quanto concerne la attribuzione delle unità edilizie alla categoria in esame va evidenziato che è stato interpretato in maniera estensiva il disposto normativo che fa riferimento alla "totale permanenza" dei caratteri originari. E' evidente infatti che ben difficilmente un immobile, costruito in alcuni casi molti secoli addietro, può aver mantenuto integralmente i caratteri originari;

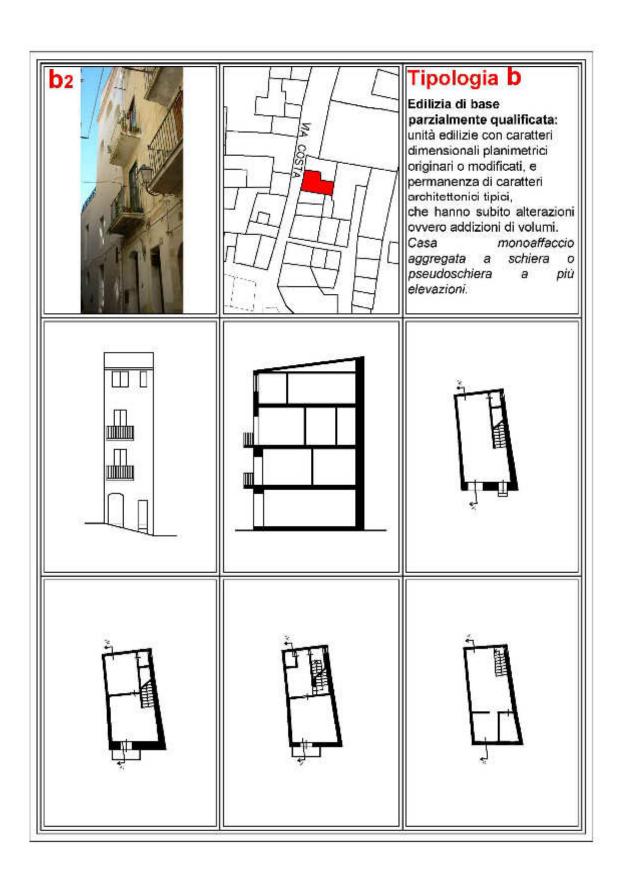
- sono state considerate "parzialmente qualificate" le unità edilizie che, pur avendo subito trasformazioni anche consistenti, nella organizzazione tipologica e nell'aspetto architettonico, mantengono tuttavia ancora leggibili, alcuni caratteri originari, nella organizzazione funzionale ovvero nella forma architettonica, ovvero ancora solamente nei dettagli costruttivi ed architettonici (vedi scheda b);
- nella valutazione delle tipologia di appartenenza delle singole unità edilizie alle categorie tipologiche è stato unicamente tenuto in considerazione il criterio del livello della trasformazione subita dal manufatto rispetto ad una ipotizzata condizione originaria, senza formulare giudizi di valore sull'immobile, di carattere soggettivo. Pertanto nella tipologia a) sono stati inseriti esclusivamente edifici che, a causa delle modificazioni subite, hanno perso i caratteri architettonici tipici e dunque devono considerarsi "non qualificati" (vedi scheda a);
- minori problemi pone la attribuzione delle unità edilizie alle altre tipologie stabilite dal legislatore, dal momento che il criterio di attribuzione, diversamente che per le prime tre categorie che si riferiscono alla edilizia di base, fa esclusivo riferimento alla tipologia edilizia e funzionale e non alle trasformazioni subite. Per tale ragione sono illustrate, con una sola scheda, le tipologie da d) a i);
- sono state infine identificate con la lettere i) le unità edilizie non rientranti nella classificazione sin qui descritta.

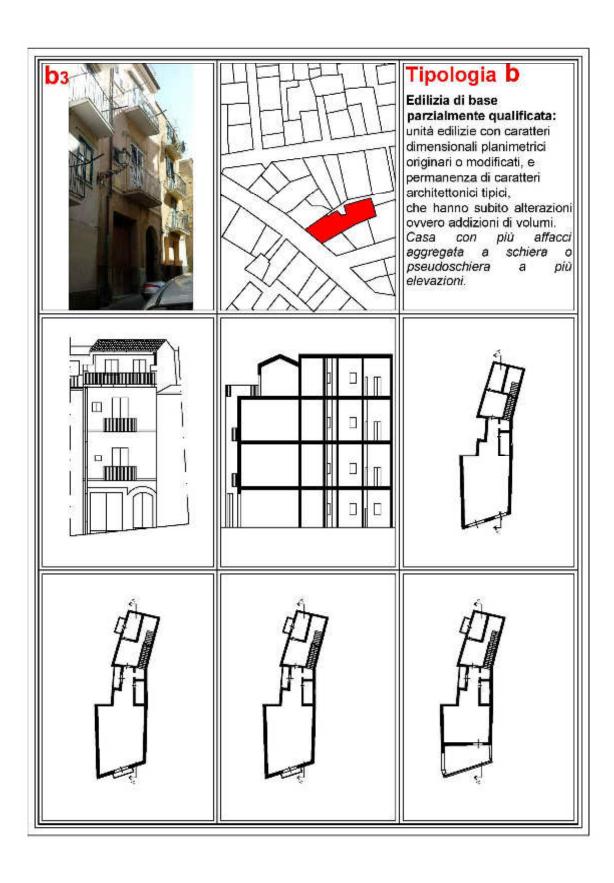
Sulla base di tali criteri è stata redatta la planimetria alla scala 1:500, che correda il presente studio.

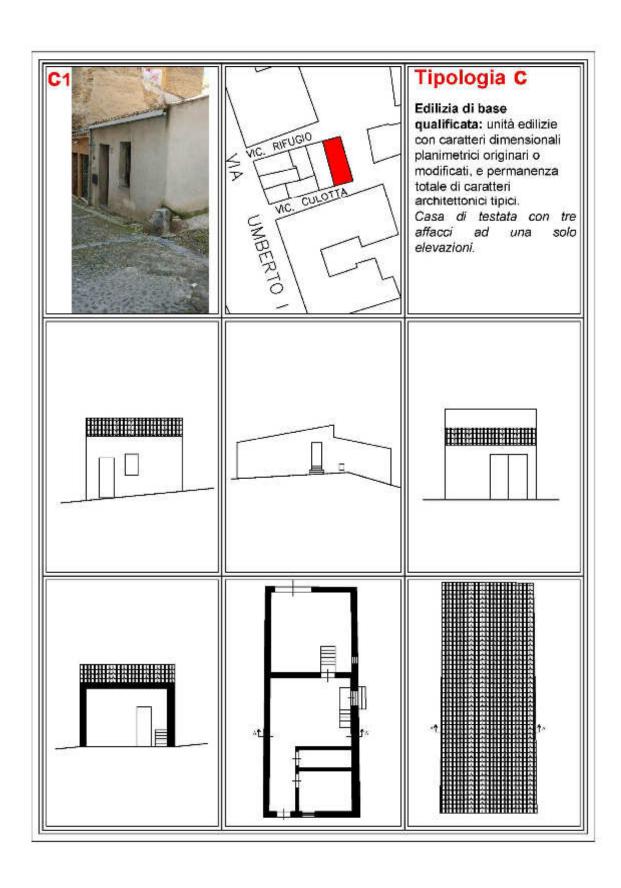


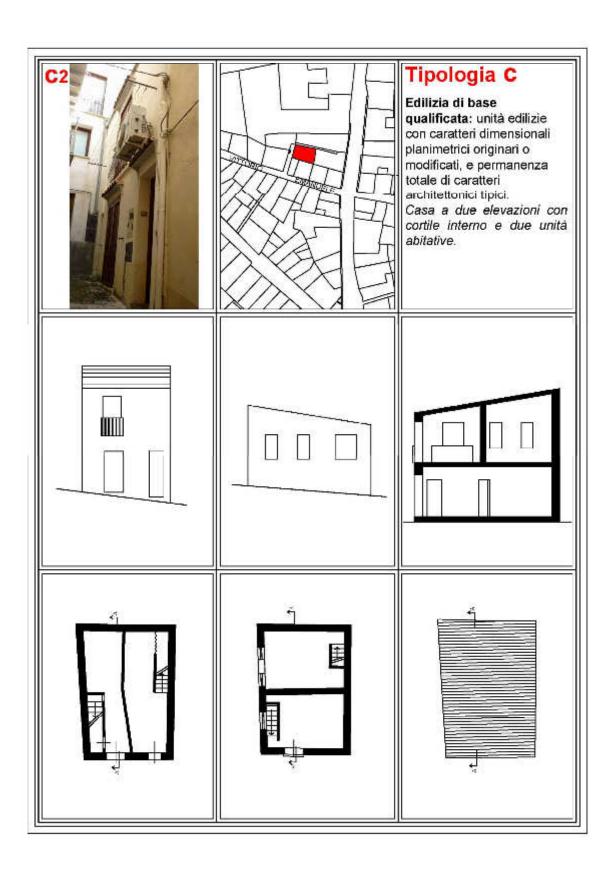


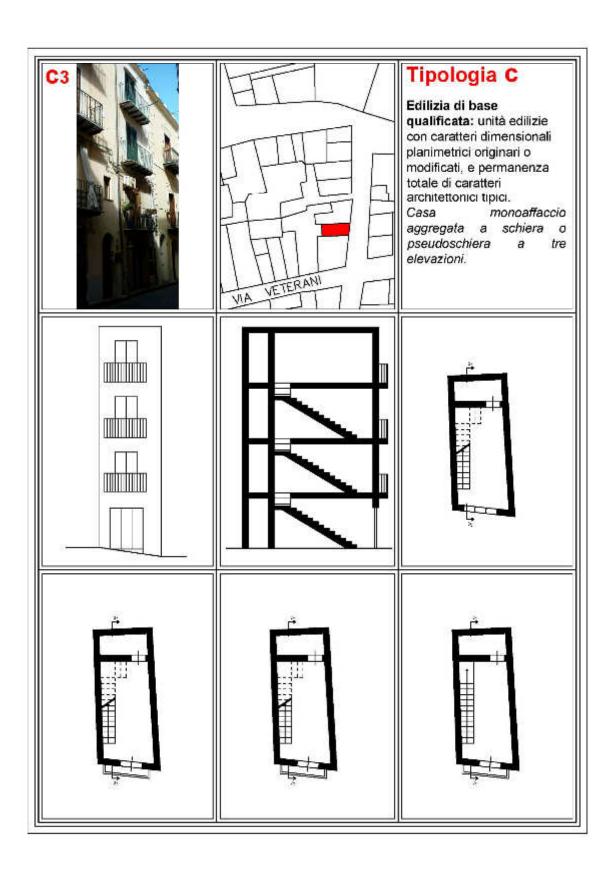


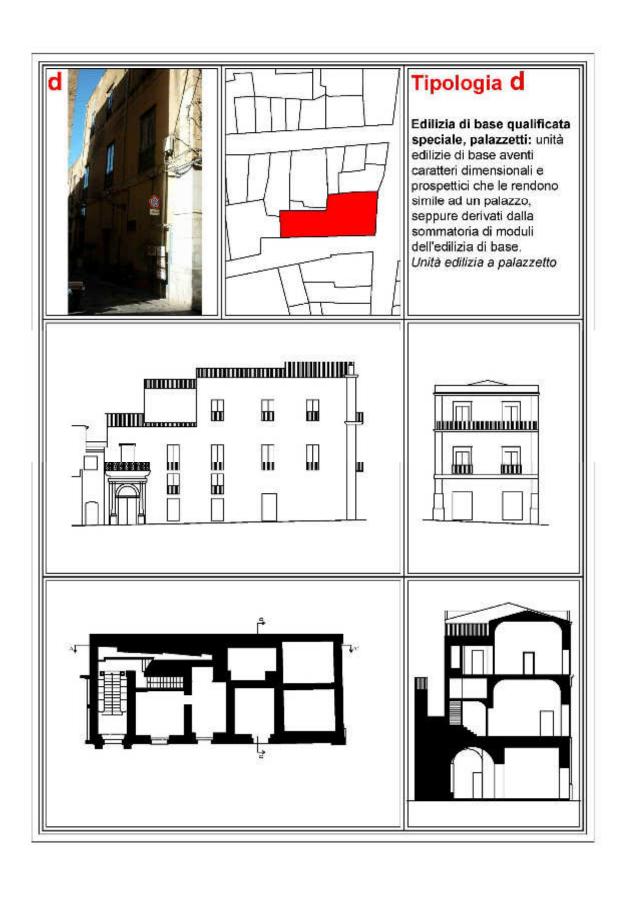


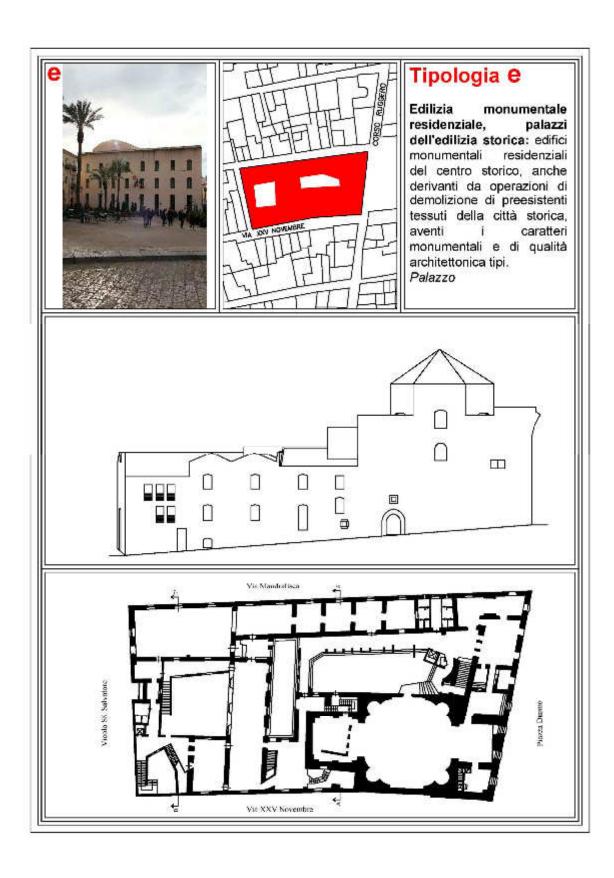


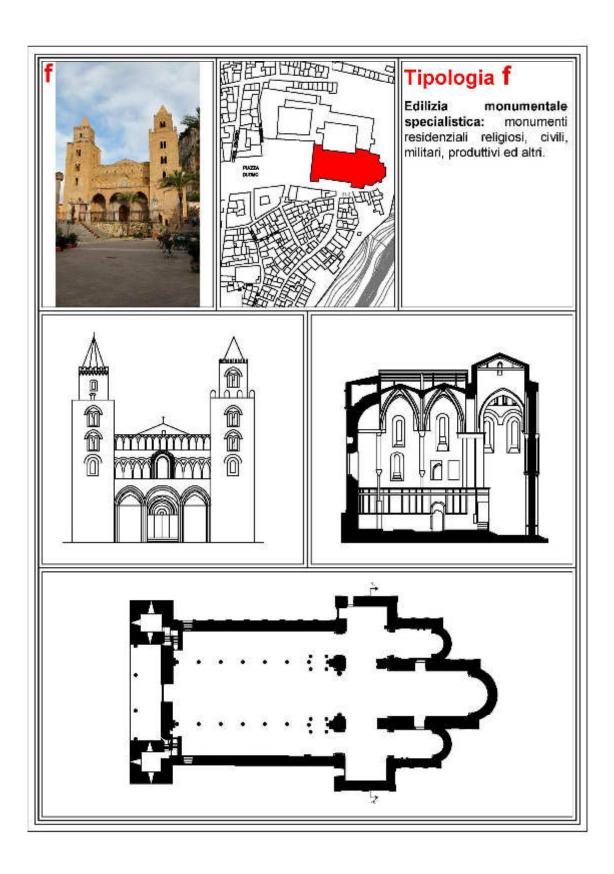


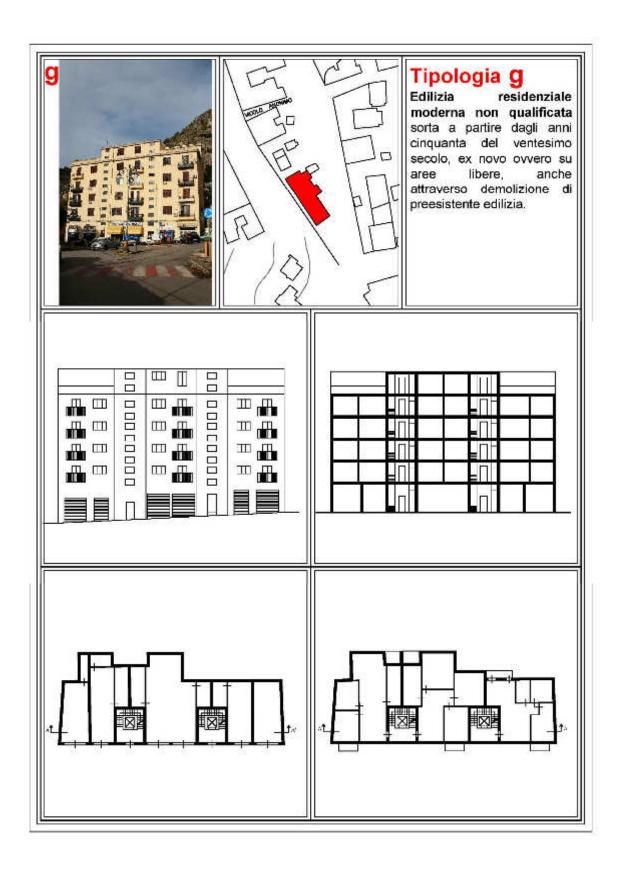


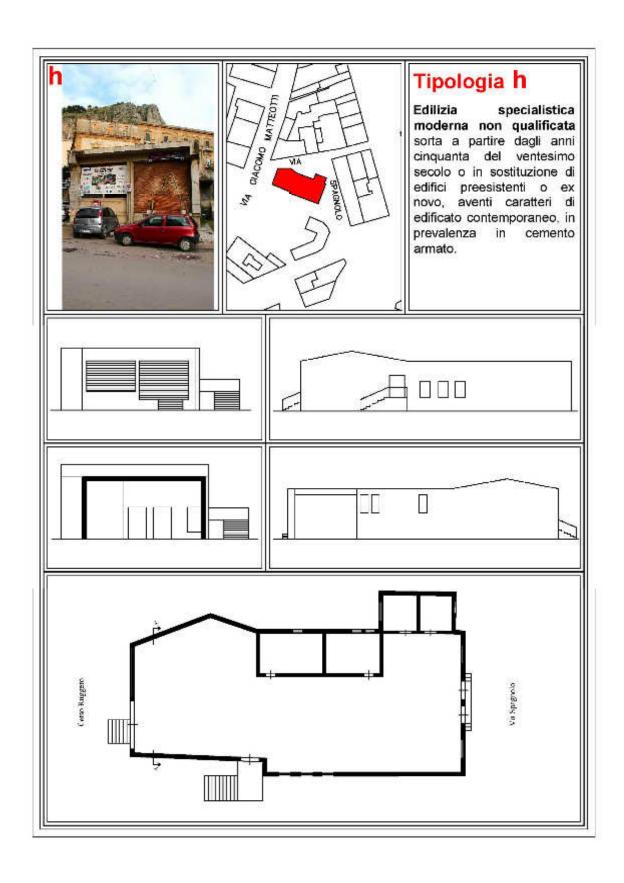


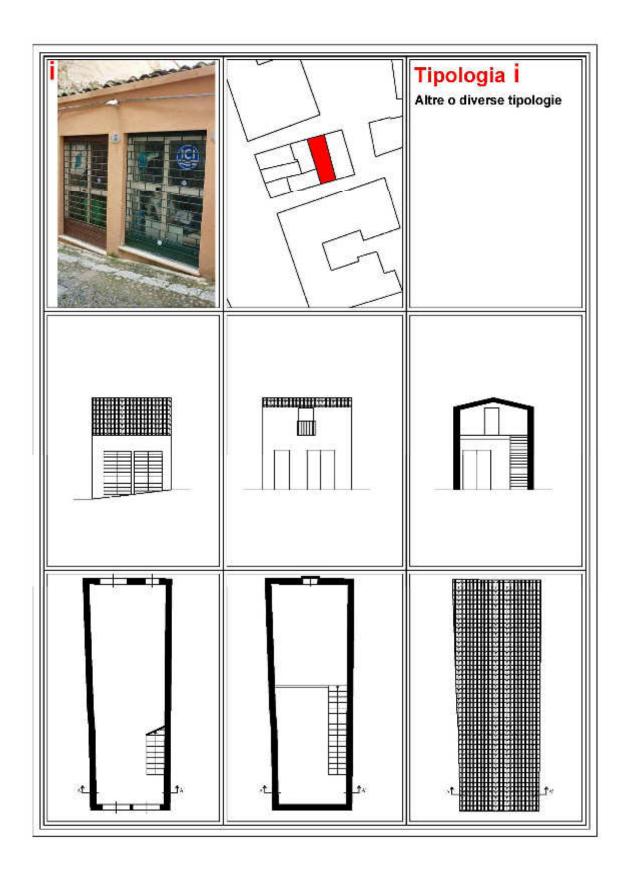












## 5. QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

La Legge 13/2015, nell'art. 4, contiene una precisa indicazione degli interventi ammissibili per ciascuna delle tipologie individuate attraverso lo Studio precedentemente descritto.

Tali interventi con le relative modalità attuative sono riportate di seguito attraverso quadri sinottici riferiti a ciascuna delle tipologie descritte nell'art. 2 della legge. In essi sono specificati gli interventi ammissibili e le modalità di attuazione, specificando anche i casi nei quali è prescritta la preventiva acquisizione della autorizzazione della competente Soprintendenza.

Va evidenziato come, per un probabile refuso contenuto nel testo legislativo, la tipologia g) non risulta disciplinata.

Va precisato che la legge, oltre a consentire interventi edilizi in base a singolo titolo abilitativo, consente pure, sempre con singolo titolo abilitativo, interventi più complessi di "Ristrutturazione urbanistica" a condizione però che essi si riferiscano a "contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati", da individuare con apposita perimetrazione.

Per tale ragione nella planimetria allegata, oltre ad essere specificata la tipologia di appartenenza di ciascuna unità edilizia, sono anche perimetrate le aree che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale, individuate attraverso lo studio precedentemente descritto. Tale area risulta, nel caso di Cefalù, esterna al centro storico ma ad esso immediatamente contigua.

Per quanto attiene i progetti riguardanti gli interventi da realizzare, l'art. 5 della legge prescrive che essi debbano essere corredati da una analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta.

Prescrive inoltre che gli interventi possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.

Infine per quanto concerne le destinazioni d'uso la legge ammette nuove destinazioni d'uso purchè compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano.

In particolare è consentita:

- a) la destinazione ad edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;
- b) la destinazione ad edilizia privata;
- c) la destinazione ricettivo/turistica, commerciale e di pubblico esercizio;
- d) la destinazione a parcheggio interrato, possibilmente in aree tangenti il centro storico, fatto salvo il rispetto dei vincoli archeologici;
- e) la destinazione commerciale di quartiere, a medie strutture di vendita, ad attività artigianale e di terziario anche avanzato.

Per rispettare i limiti che il legislatore ha voluto assegnare allo "studio con effetti costituitivi" di cui all'art. 3 della L.R. 13/2015, nel presente studio non sono stati presi in considerazione gli spazi esterni, la cui sistemazione e valorizzazione dovrà essere oggetto di uno specifica previsione all'interno degli ordinari strumenti urbanistici che,

come già detto, sono già in via di definizione.

Per la stessa ragione lo studio non contiene una regolamentazione urbanistica od edilizia degli interventi, dovendosi fare, per questo, esclusivo riferimento alle indicazioni contenute nella stessa legge.

Ciò non toglie evidentemente, a giudizio degli scriventi, che possano ed anzi che debbano esser date linee guida per la redazione dei progetti, soprattutto per quanto concerne gli interventi di natura più marcatamente trasformativa, quali la demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma.

Per tale ragione sono fornite in appendice Linee guida per gli interventi che possono costituire un riferimento (indicativo e non normativo) sia per i progettisti nella compilazione dei progetti edilizi, ma anche per gli organi tecnici, quali l'Ufficio tecnico comunale, l'Ufficio della Soprintendenza ai Beni culturali ovvero l'Ufficio del Genio civile, che dovranno rilasciare pareri, nulla osta ed altri atti abilitativi.

Nella elaborazione dei progetti riguardanti gli interventi da realizzare occorrerà dunque tenere conto delle Linee guida riportate di seguito.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
a) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA	a) manutenzione ordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici,	d) ristrutturazione edilizia	Concessione edilizia
originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Concessione edilizia
		Concessione edilizia.
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Concessione edilizia.  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato
		Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
b) EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi	a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	c) restauro e risanamento conservativo	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	d) ristrutturazione edilizia	Concessione edilizia  La ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici	Concessione edilizia.
		Concessione edilizia
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Concessione edilizia.  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

Comune di Cefalù		Studio del centro storico art. 3 L.R. 13/2015
		Comunicazione di inizio attività
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato
		Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
	a) manutenzione ordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	c) restauro e risanamento conservativo	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	d) ristrutturazione edilizia interna	Concessione edilizia  La ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
		Comunicazione d'inizio attività,
	a) manutenzione ordinaria	accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;
		Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
d) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA SPECIALE (PALAZZETTI) Unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza
	c) restauro e risanamento conservativo	competente per il territorio.  Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
e) EDILIZIA MONUMENTALE	a) manutenzione ordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
RESIDENZIALE (PALAZZI DELL'EDILIZIA STORICA) Edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	c) restauro e risanamento conservativo	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
	a) manutenzione ordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
f)EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA (RELIGIOSI, CIVILI, MILITARI, PRODUTTIVI ED ALTRI)	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	c) restauro e risanamento conservativo	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
	T	
	a) manutenzione ordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
h) EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA Edifici a destinazione specialistica	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	d) ristrutturazione edilizia	Concessione edilizia
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Concessione edilizia
		Concessione edilizia.
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Concessione edilizia.  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
i) ALTRE O DIVERSE TIPOLOGIE, non riconducibili alle precedenti	a) manutenzione ordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	d) ristrutturazione edilizia	Concessione edilizia
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Concessione edilizia
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Concessione edilizia.  Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Concessione edilizia.  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 4)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
CONTESTI EDILIZI FATISCENTI, TOTALMENTE O PARZIALMENTE DISABITATI delimitati come aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale. La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti in termini di superficie	i) ristrutturazione urbanistica (sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni)	Sono ammessi interventi volti alla tutela e alla valorizzazione, attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:  a) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente; b) valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale; c) riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o degli edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico; d) riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato; e) miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche; f) adeguamento dei fabbricati, dei loro impianti e dei servizi pubblici, per conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo al risparmio energetico.
		competente per il territorio.

# **APPENDICE**

# LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE

I progetti per l'intervento sul patrimonio edilizio del centro storico, in attuazione del presente Studio, dovranno essere preceduti da opportune indagini storiche, anche attraverso eventuali documentazioni iconografiche, bibliografiche ed archivistiche e dovranno contenere informazioni tecnico-costruttive sulle parti dell'edificio interessate al progetto, in maniera da rendere più ampio il panorama conoscitivo generale e di dettaglio.

I progetti dovranno comunque essere corredati da una analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta.

#### 1. Destinazioni d'uso

Nelle unità edilizie sono consentite, oltre alle abitazioni private:

- alloggi di housing sociale e a rotazione;
- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso i depositi all'aperto o sotto tettoie e le strutture precarie in qualsiasi modo realizzate;
- autorimesse private;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- case-albergo, alberghi, motel, residences e pensioni e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo, edicole, farmacie:
- centri culturali, sedi di associazioni, musei, locali per esposizioni, biblioteche, scuole;
- ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

Sono consentiti inoltre esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione relativi a qualsiasi settore merceologico, alimentare e non alimentare.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985. Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 765/1967 la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge. Per gli immobili realizzati successivamente le destinazioni d'uso sono

quelle risultanti dal progetto approvato ovvero, in mancanza, quelle risultanti dagli atti catastali.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta

Per la riutilizzazione di edifici esistenti per attività economiche quali negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi, alberghi, case vacanza, all'interno del centro storico non deve essere previsto il vincolo di destinazione a parcheggi pertinenziali o per la clientela.

## 2. Interventi conservativi (lett. a), b), c), d) e), h) dell'art. 4 della L.R. 13/2015)

Fermo restando l'obbligo per i proprietari di provvedere al mantenimento del decoro, della sicurezza e dell'igiene, ogni intervento dovrà contemplare il mantenimento, la manutenzione, il restauro degli elementi tecnici e/o decorativi interni ed esterni che contribuiscono ad attribuire al manufatto edilizio un valore ambientale, architettonico, storico o tipologico. A semplice titolo di esempi, non esaustivi, si elencano:

- manufatti in pietra o altro materiale quali portali, cornicioni, mostre di aperture esterne ed interne, colonne, lesene e paraste, marcapiani, fasce, lapidi, stemmi, ...
- elementi decorativi esterni ed interni in terracotta, stucco, pietra, graffiti, tempere, affreschi, ...:
- edicole votive;
- ferrate di valore artistico o semplicemente tipologico;
- infissi esterni di particolare qualità;
- finiture ad intonaco di particolare interesse e valore;
- volte reali, realine e in legno e canne;
- soffitti a cassettoni o comunque caratterizzati da specifiche qualità storiche o artistiche;
- elementi tecnici e portanti, quali ad esempio solai, tetti, travi, capriate, ... qualora se ne riconosca un particolare valore storico, artistico o semplicemente tipologico;
- pavimentazioni di pregio di cortili, androni, scale e locali interni.

Gli interventi sulle **fronti esterne degli edifici** devono in generale tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria);
- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni, portali), delle opere di finitura (cornici delle porte delle finestre, balconi, infissi e ringhiere, fregi, iscrizioni, stemmi e mostre in pietra), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi rialzati o incassati);
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti:
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico;
- la eliminazione dei volumi chiusi aggettanti che alterano il prospetto (latrine su balconi e simili).

Nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti ovvero di accorpamento di più unità edilizie è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiatura, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche. Al contrario, qualora un'unica unità formale venisse (o fosse stata già) frazionata, si dovranno uniformare il più possibile la cromia ed ogni altro elemento ricorrente. L'intervento su parti esterne dell'edificio deve essere comunque esteso alla intera fronte architettonica dell'unità edilizia: il progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, può essere attuato in fasi diverse, ma comunque entro un termine congruo dal rilascio della concessione/autorizzazione.

Ai piani terreni sarà possibile creare **nuovi vani** per accessi carrabili, ovvero ampliare i vani esistenti, alle seguenti condizioni:

- a) che vengano verificati gli aspetti statici a seguito della realizzazione delle opere,
- b) che il vano esistente non sia decorato con portali in pietra,
- c) il nuovo vano e l'eventuale allargamento dell'esistente non creino pregiudizio grave all'impaginato della facciata, così da distorcere la percezione del partito architettonico,
- d) il progetto preveda ogni possibile integrazione del nuovo vano nel disegno generale,
- d) il serramento sia in legno, nei toni cromatici del portone e degli altri infissi.

Alle stesse condizioni possono essere aperti **nuovi vani di finestra** o nuove bucature e possono essere ampliati quelli esistenti. In particolare sono consentite modifiche delle bucature delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucature, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza.

I progetti di riqualificazione dovranno prevedere la riconfigurazione dei vani esterni di finestra, di balcone e di piano terra secondo le conformazioni originarie desunte da documentazioni o, in mancanza di queste, da considerazioni di natura storica, tipologica, funzionale, statica e formale. Compatibilmente con esigenze di tipo igienico e funzionale dovranno eliminarsi le aperture chiaramente incongrue, ovvero riconfigurarle in maniera da minimizzarne l'impatto visivo, specie se poste lungo le facciate principali o osservabili da punti di vista privilegiati. La conformazione dei vani riconfigurati dovrà adeguarsi ai caratteri dell'architettura dell'unità, eventualmente anche con l'apposizione di elementi decorativi semplici o semplificati (cornici, mostre, davanzali, mensole). Dovranno altresì eliminarsi eventuali rivestimenti in lastre di marmo collocati lungo stipiti e succieli dei vani esterni. Queste prescrizioni dovranno applicarsi anche a quelle porzioni di edificio non storicizzate e già oggetto di concessione o autorizzazione in sanatoria.

Dovranno mantenersi, o eventualmente ricrearsi se in origine presenti, le zoccolature basamentali decorative o di protezione dell'intonaco dagli agenti atmosferici.

Vanno mantenimento, o ripristinati se alterati, i **balconi** esistenti in pietra, ovvero con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco. Dovranno essere dimessi i balconi realizzati con soletta a sbalzo in cemento armato e sostituiti con balconi con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco, sporgenti non più di cm. 70 e larghi al massimo quanto le aperture più cm.70 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni e comunque non in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente

potrà essere mantenuta ma dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. 10 all'estremità, nel rispetto delle misure sopra specificate. Le balconate uniche di recente costruzione andranno riconfigurate in più unità secondo le indicazioni sopra dette. Le ringhiere devono essere realizzate in ferro, in ghisa o acciaio di disegno lineare, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali.

Gli intonaci presenti sulle superfici esterne dell'edilizia storica della città debbono essere mantenuti, consolidati, restaurati e non dimessi, solamente qualora riconosciuti come storicizzati. Diversamente vanno eliminati, riportando a vista le murature in pietra regolare o loro porzioni significative. Le eventuali integrazioni di lacune o di parti non più recuperabili si realizzeranno con spessori, materiali, tecniche, granulometrie e cromie prossimi e/o compatibili a quelli originari, di cui saranno preliminarmente conosciuti i caratteri materici attraverso opportune prove ed indagini. Nel ripristino degli intonaci esistenti dovrà prevedersi una velatura finale di protezione ed uniformazione tra le parti originarie e quelle aggiunte. Le facciate con pietra concia a faccia vista non dovranno essere intonacate nel caso in cui la lavorazione superficiale della pietra sia "a pelle liscia" con spigoli vivi. Potranno essere rivestite da intonaco solamente le superfici esterne in pietra a faccia vista che presentino lavorazione superficiale grezza, irregolarità nei giunti, piani in sottosquadro nelle fasce a risalto. In tale caso le eventuali cornici, mostre, lesene, fasce, cantonali, ... in pietra intagliata dovranno comunque mantenersi a vista o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore. Nei casi di realizzazione di intonaco, parziale o totale, dovranno prevedersi strati di malta composta da leganti tradizionali quali la calce idraulica naturale o il grassello di calce aerea, anche con aggiunta di aggregato a comportamento pozzolanico, con esclusione dei cementi, delle calci idrauliche artificiali e dei prodotti a base di resine sintetiche.

Le cromie degli intonaci esterni, ovvero le tinteggiature degli stessi, vanno definite in base ad una attenta analisi dello stato di fatto, delle parti residue, delle eventuali stratificazioni o per analogia con casi prossimi e/o simili. Nel caso in cui non si riscontrassero tracce o informazioni certe sulle cromie originarie, da considerare sempre come motivo prevalente di scelta, sarà il contesto urbano storicizzato a suggerire le soluzioni più opportune, nell'ottica dell'omogeneità e dell'armonia di un ambiente unitario. Con adeguata campionatura, dovranno privilegiarsi prodotti in grado di produrre effetti di disuniformità, come ad esempio le tinte a calce, con buona porosità e solo parzialmente coprenti, escludendo i cosiddetti "intonaci plastici" e simili contenenti in massima parte resine organiche polimeriche e pertanto filmogeni, impermeabili, coprenti e dai toni cromatici vistosi.

Le **coperture a tetto** non possono essere modificate nelle linee di gronda e di colmo, nella pendenza e nei materiali di finitura in laterizio (coppi siciliani), ovvero vanno ripristinate con coppi siciliani se alterate. Per esigenze impiantistiche, igieniche o funzionali è possibile sostituire una porzione delle falde con copertura a terrazza piana per una quantità non superiore al 25% dell'estensione delle falde, a condizione che tale modificazione non sia visibile da spazi e luoghi pubblici, anche tenendo conto dell'orografia del sito, e non incida in alcun modo con i valori architettonici ed ambientali.

Vanno mantenuti, o realizzati in caso di demolizione, gli elementi di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 ed eventuale alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.

I sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, qualora storicizzati, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti. Vanno rimossi invece quelli incompatibili con il partito architettonico del fronte. Qualora non sia presente un canale di gronda, non è consentito realizzarlo ex-novo lungo la facciata. Un nuovo canale di gronda in laterizio, rame o lamiera zincata, dello stesso colore del prospetto, se tinteggiato, potrà al più incassarsi nella parte terminale della falda, non visibile dalla strada, con discendenti a sezione circolare in una posizione defilata che comunque non crei conflitto col partito architettonico. L'eventuale presenza di doccioni dovrà prevedere il mantenimento e/o il recupero degli stessi e della loro funzionalità.

Vanno sempre eliminati, incassandoli o riportandoli all'interno, gli scarichi delle acque nere posti sulle fronti esterne.

I serramenti esterni contribuiscono alla percezione dell'architettura storica e devono essere oggetto di manutenzione, consolidamento e restauro. Nel caso di rifacimento dovranno uniformarsi gli infissi al disopra del piano terreno dell'intera unità, sia tra loro, sia ai caratteri tipici della città nella conformazione, nella lavorazione, nel materiale (legno), nei ferramenti e nelle cromie opache. Sono da escludere avvolgibili, veneziane ed infissi ad anta non simmetrica. Dovranno dismettersi serramenti in materiale diverso dal legno, sostituendoli con infissi realizzati secondo la tradizione locale, con persiane e/o scuri interni di legno verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interni, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato colore verde e/o marrone, con persiane o scuri. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone. Gli infissi al piano terreno dovranno comunque essere realizzati in legno ovvero, nel caso di vani di accesso ai garage, anche in ferro, verniciati di colore marrone o nero.

Le **vetrine** al piano terreno e le insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali saranno contenute all'interno del vano riconfigurato secondo l'impaginato originario, ovvero tipologicamente determinato in mancanza di documentazione insufficiente; gli infissi saranno in legno o ferro a colorazione non lucida; le ante simmetriche e le specchiature intere (non suddivise all'inglese) a vetro non colorato e non specchiato.

Il progetto dovrà prevedere la dismissione dei **terminali impiantistici**, dei macchinari, dei cavi e delle tubazioni presenti sulle facciate, sia di adduzione che di scarico. Tali elementi tecnici dovranno trovare alloggiamento all'interno della sagoma dell'edificio o, quando possibile, al disotto delle corti interne o del piano stradale. Non è consentito utilizzare le facce esterne, specie se visibili da spazi pubblici, per l'apposizione di caldaie a parete, di canne fumarie, di elementi esterni per condizionatori, di antenne televisive, di tubazioni e cavi di qualunque sezione e per qualunque funzione. Secondo lo stesso criterio di decoro urbano i serbatoi di accumulo d'acqua, i pannelli per solare

termico o fotovoltaici dovranno eventualmente essere collocati in siti dell'edificio non visibili da spazi pubblici, anche tenendo conto dell'orografia accidentata della città.

## **3. Interventi trasformativi** (lett. f), g) dell'art. 4 della L.R. 13/2015)

Gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dovranno configurare edifici aventi qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto. A tal fine i progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni e dei criteri definiti nel precedente punto 2, laddove applicabili. Devono comunque essere mantenute le giaciture su strade e spazi pubblici degli edifici esistenti da ricostruire. Le altezze non potranno eccedere quelle preesistenti, a meno di una limitata escursione (per non più di 50 cm) rispetto alla preesistente linea di gronda, che può essere consentita nel caso in cui sia necessaria per garantire funzionalità agli alloggi ricostruiti.

La ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma, al fine di risultare coerente con la tipologia dell'intorno, dovrà realizzarsi nel rispetto delle indicazioni e dei criteri definiti nel precedente punto 2, laddove applicabili e nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- l'indice di densità fondiaria in ciascun lotto, calcolato tenendo conto del volume esistente, non può superare quello medio dell'isolato ed in ogni caso i 5 mc/mq, come prescritto dal D.M. 2/4/1968, n. 1444.
- non sono modificabili le giaciture e gli allineamenti su strada e sugli spazi pubblici degli edifici esistenti da trasformare;
- gli ampliamenti dovranno realizzarsi senza ledere in alcun modo i diritti dei terzi; in particolare, le pareti finestrate negli eventuali nuovi volumi aggiunti dovranno distaccarsi di almeno m. 5 dai confini del lotto di pertinenza dell'immobile da ampliare;
- il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore del 25% della superficie dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 30;
- l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 35%.

# 4. Diposizioni igienico-sanitarie, per il risparmio energetico e per il consolidamento sismico.

Sono consentite abitazioni nei piani terreni degli edifici esistenti da recuperare purché la quota del piano di calpestio sia superiore a quella del piano stradale di almeno cm.20 e l'altezza libera interna non sia inferiore a m.2,50.

Ai fini della riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente per attività commerciali, turistiche e direzionali può derogarsi dal rispetto dei requisiti minimi di altezza libera stabiliti dalla regolamentazione legislativa vigente ed in genere da tutte le limitazioni, di ordine quantitativo e non, derivanti dalla normativa vigente, subordinatamente al parere favorevole dell'Autorità sanitaria.

Tale deroga non è comunque consentita nel caso di immobili esistenti nei quali si intervenga con modalità trasformative.

Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica energetica comunitaria e nazionale, di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici, non vengono considerati aumento di volume e non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva, i maggiori spessori e le maggiori altezze (sino a cm. 50) necessari per assicurare gli obiettivi sopra specificati.

Gli interventi di efficientamento energetico dovranno comunque essere progettati nel rispetto delle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale architettura. Centri e nuclei storici ed urbani" emanata dal MIBACT il 27/10/2015.

#### 5. Vincoli normativi

Essendo il centro storico di Cefalù interamente gravato da un vincolo paesaggistico in forza del D.L.gs n. 42/2004 tutti gli interventi, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 13/2015, devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza ai Beni culturali e Ambientali.

Nelle parti del centro storico gravate dai vincoli discendenti dal Piano di Assetto Idrogeologico (zone R) si applicano, in deroga a quanto stabilito dalla L.R. 13/2015, le limitazioni specificate per ciascun livello di rischio nelle N. di A. del P.A.I.

#### **PREMESSA**

# 1. AMBITO DI RIFERIMENTO DELLO STUDIO E INQUADRAMENTO URBANISTICO

- 1.1 Il Piano Regolatore Generale
- 1.2 Il piano particolareggiato del centro storico
- 1.3 La pianificazione sovraordinata
  - 1.3.1 Il Piano Territoriale Paesistico
  - 1.3.2 Il Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico
  - 1.3.3 Piano Forestale Regionale.
  - 1.3.4 Progetto Integrato Regionale della Rete ecologica siciliana
  - 1.3.5 Vincolo idrogeologico

## 2. CRITERI METODOLOGICI

- 2.1 L'acquisizione delle conoscenze
- 2.2 L'organizzazione della conoscenza

## 3. LO STATO DI FATTO

- 3.1. La storia
- 3.2. I monumenti
- 3.3 Sistemi generatori della forma urbana
- 3.4 Caratteri tipologici e morfologici del patrimonio edilizio storico
- 3.5 Caratteri costruttivi storici del patrimonio edilizio
  - 3.5.1 I materiali delle fabbriche
  - 3.5.2 Le malte
  - 3.5.3 Le murature
  - 3.5.4 Altri elementi costruttivi
  - 3.5.5 Portali
  - 3.5.6 Finestre
  - 3.5.7 Balconi
- 3.6 Le sistemazioni esterne
  - 3.6.1 I materiali da costruzione
  - 3.6.2 Il lastricato
  - 3.6.3 L'acciottolato
- 3.7 La popolazione

# 4. RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

# 5. QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

#### **APPENDICE**

## LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE

- 1. Destinazioni d'uso
- 2. Interventi conservativi (lett. a), b), c), d) e), h) dell'art. 4 della L.R. 13/2015)
- 3. Interventi trasformativi (lett. f), g) dell'art. 4 della L.R. 13/2015)
- 4. Disposizioni igienico-sanitarie, per il risparmio energetico e per il consolidamento sismico.
- 5. Vincoli normativi