



COMUNE DI SCICLI
Libero Consorzio comunale di Ragusa

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



Progetto
Ufficio Tecnico comunale

Responsabile:
ing. Andrea Pisani

Consulenza
C.I.R.C.E.S.
Università degli Studi di Palermo
Responsabile:
prof. Giuseppe Trombino

Premessa

Nelle pagine che seguono è illustrato lo studio del centro storico di Scicli, 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.

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), ricoprendenti 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 Scicli ha in programma di inserire all'interno del processo, già avviato, di definizione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Il presente studio è stato redatto da un gruppo di lavoro interno all'Ufficio Tecnico comunale diretto dall'ing. **Andrea Pisani**, giusto incarico attribuito dalla Giunta comunale con Delibera n. 12 del 20/05/2019, avvalendosi della consulenza del Centro Interdipartimentale di Ricerca sui Centri Storici dell'Università di Palermo C.I.R.Ce.S.), diretto dal prof. **Giuseppe Trombino**, con il quale è operante uno specifico accordo di collaborazione approvato con Delibera di G.M. n. 311 del 11/11/2006.

Alla redazione dello studio, che ha riguardato oltre alle caratteristiche tipologiche richieste dalla L.R. 13/2015, anche le caratteristiche tipologico-costruttive del patrimonio edilizio esistente e la mobilità urbana, hanno partecipato, per il Circes, i prof. **Piero Colajanni**, **Giovanni Fatta**, **Marco Migliore**, **Calogero Vinci** e **Giuseppe Trombino** e, per il rilevamento delle condizioni del patrimonio edilizio esistente e la analisi tipologico-costruttiva e strutturale, l'arch. **Chiara Pagano Mariano** e l'ing. **Nadia Pediglieri** e il dott. urb. **Luigi Cavallo** per gli aspetti riguardanti la mobilità, e, l'all. arch. **Alice Ferrante** per la redazione delle cartografie e, attraverso la loro tesi di laurea in Ingegneria dei Sistemi edili, gli allievi ingegneri **Gabriele Agugliaro** e **Francesco Santoro**.

Lo studio utilizza i dati conoscitivi già acquisiti, ed organizzati in data base informatici, che hanno formato oggetto di uno Studio sul centro storico di Scicli, redatto dall'ufficio tecnico sempre con il supporto del Circes, i cui risultati sono pubblicati nel volume di **Giuseppe Abbate**, **Teresa Cannarozzo**, **Giuseppe Trombino**, *Il futuro dei centri storici tra conservazione e innovazione. Il caso di Scicli*, Alinea Firenze 2011. Tali dati sono stati aggiornati e completati per rispondere alle specifiche indicazioni richieste dal legislatore regionale per la approvazione degli Studi di cui all'art. 3 della L.R. 13/2015.

1. AMBITO DI RIFERIMENTO DELLO STUDIO

1.1 Previsioni urbanistiche vigenti

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

Tale definizione, come è noto, 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. 1 della 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 contenuta nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.DIR. n. 168/DRU del 12/04/02, riguardante le zone A. Più precisamente il centro storico di Scicli è classificato come zona A1, quelli di Donnalucata e Sampieri sono titolati rispettivamente zone A2 e zona A3. La loro attuale perimetrazione è il risultato di vari aggiustamenti apportati al progetto di PRG nel lungo iter di formazione.

Nella stesura originale del Piano, adottata nel dicembre 1998, la zona A di Scicli era limitata alla parte centrale dell'insediamento ed escludeva interamente i quartieri di Scifazzo, Valverde, San Giuseppe ed altre parti di formazione tardo ottocentesca, che erano classificati come zone B1. A Donnalucata e Sampieri venivano perimetrati come zone A solamente alcuni isolati appartenenti ai primi insediamenti marinari.

Nelle fasi successive di formazione del piano la perimetrazione delle zone A venne notevolmente ampliata, sino a comprendere pressocchè integralmente, nel caso di Scicli, l'area delimitata come centro storico nella scheda CSU, elaborata dalla Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali ed altre parti consistenti appartenenti alla prima espansione novecentesca, sino alla chiesa della Madonna di Fatima.

Dal perimetro della zona A1 sono rimasti esclusi il complesso conventuale di S. Antonino e le aree libere attorno al fiume di Modica, separate dal centro storico da una fascia di zona B2.

Notevole anche l'ampliamento apportato alla zona A2 di Donnalucata, che è stata estesa all'intero nucleo novecentesco della borgata, compreso tra il mare e la villa Mormino Penna.

Infine la zona A3 di Sampieri è stata estesa sino a comprendere tutti gli isolati del fronte a mare.

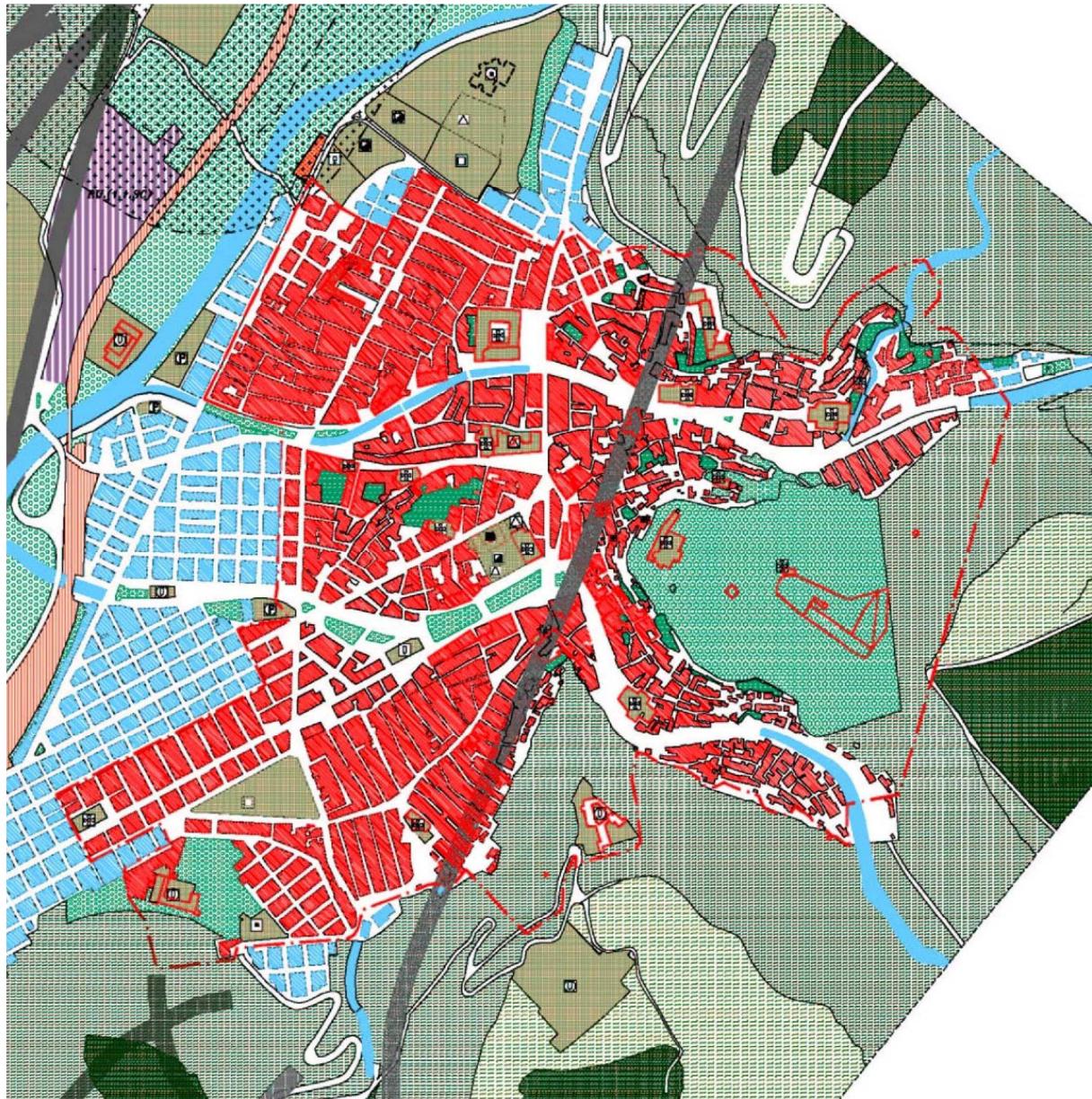
Il regime normativo relativo a tali zone subordina tutti gli interventi, ad eccezione di quelli di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, alla approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intera zona ovvero di piani di comparto.

Per quanto attiene le modalità di redazione di tali piani il PRG rimanda ad un piano esecutivo relativo ad una porzione del quartiere San Bartolomeo, allegato come prescrizione esecutiva dello stesso PRG, al quale viene attribuito un valore esemplificativo e di indirizzo normativo.

Gli obiettivi da perseguire nella pianificazione attuativa delle zone A vengono fissati nella normativa del piano nel modo seguente:

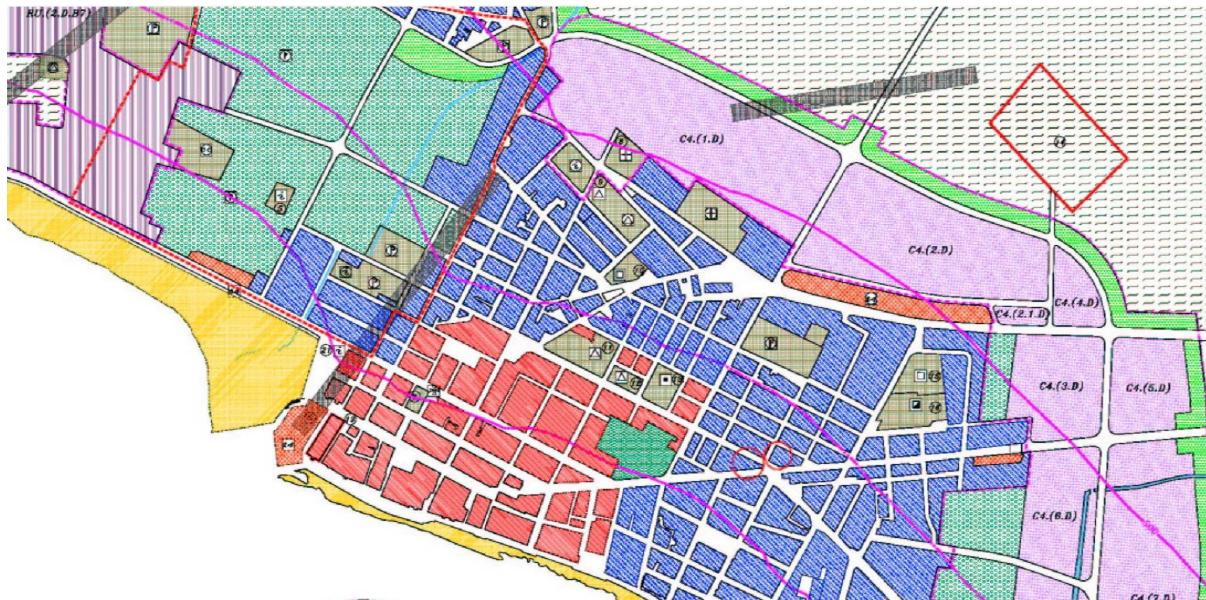
- a) *"mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti e affittuari);*
- b) *mantenere inalterata la struttura degli insediamenti;*
- c) *progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati;*
- d) *prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali; subordinatamente per attività commerciali e artigianali per*

- i piani terreni e per residenze per i piani superiori;*
- e) *prevedere l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà pubblica o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione;*
- f) *stabilire norme per l'allontanamento di attività nocive o comunque incompatibili con il restauro conservativo delle zone;*
- g) *prevedere l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per il rialloggio permanente o a rotazione della popolazione residente nei fabbricati in corso di restauro”.*



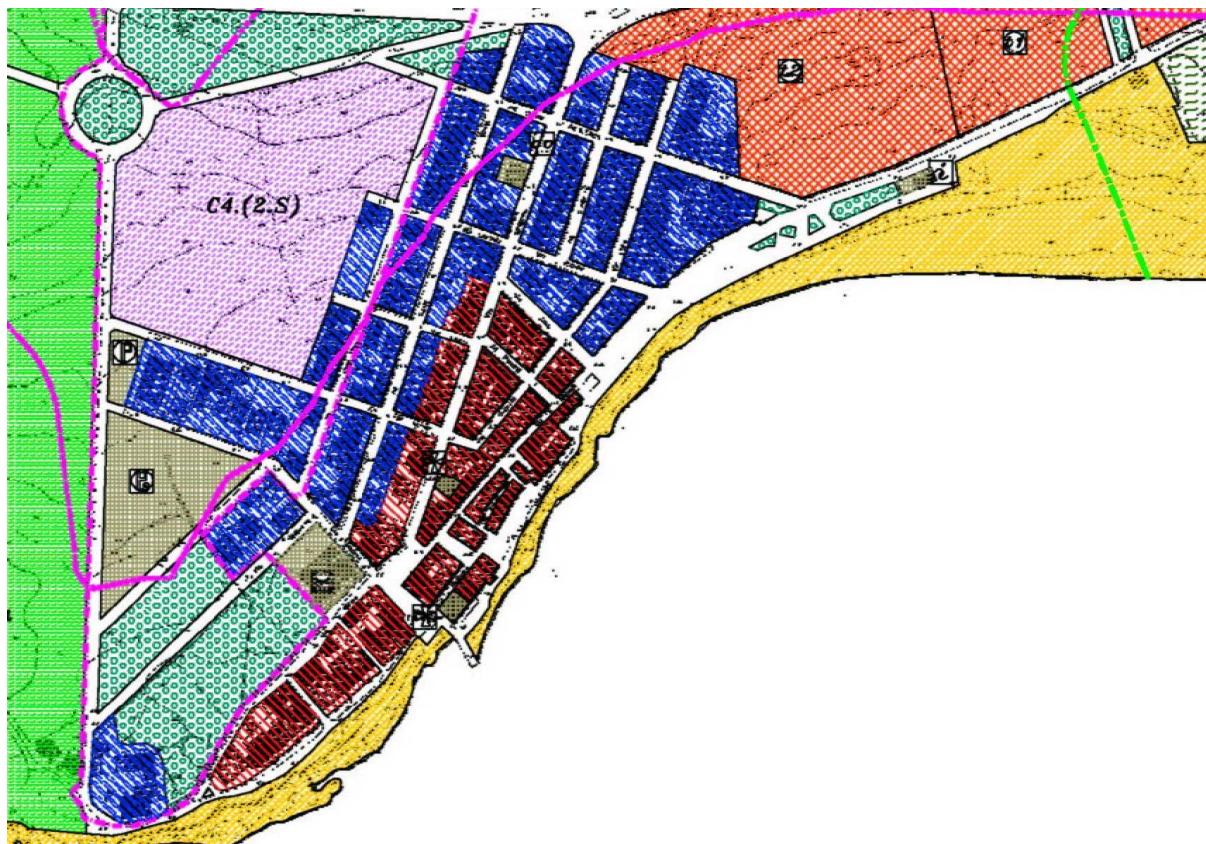
Scicli. Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio rosso

Il centro storico di Scicli è attraversato da una fascia tettonica, per la quale le Norme di Attuazione del Piano (art. 35 V) prevedono una fascia di rispetto di m. 20 nella quale è vietata ogni attività di edificazione ed è solo consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.



Donnalucata. Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio rosso

Il centro storico di Donnalucata è marginalmente interessato da una fascia tettonica, per la quale le Norme di Attuazione del Piano (art. 35 V) prevedono una fascia di rispetto di m. 20 nella quale è vietata ogni attività di edificazione ed è solo consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.



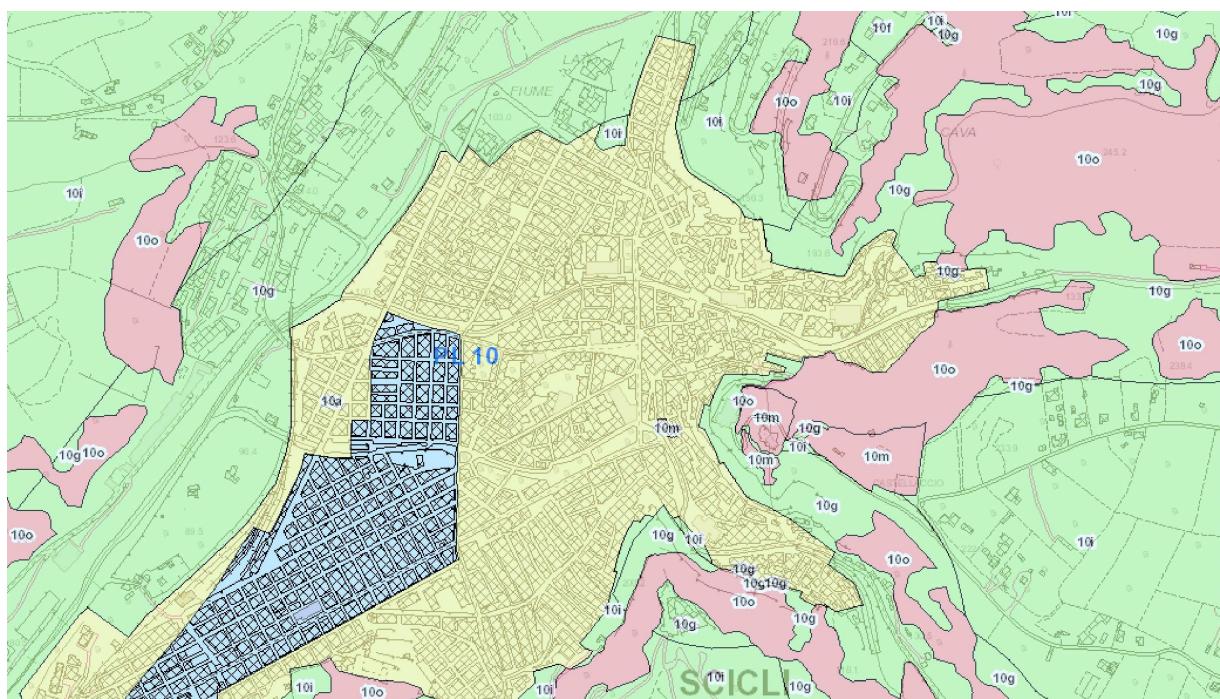
Sampietri. Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio rosso

1.2 La pianificazione sovraordinata e il sistema dei vincoli

Il sistema dei vincoli territoriali ai quali è sottoposto il centro storico di Scicli è definito da alcuni strumenti di pianificazione e da disposizioni legislative di seguito descritti.

1.2.1 Piano paesaggistico.

Il territorio di Scicli ricade all'interno dell'area normata dal Piano Paesaggistico degli ambiti 15, 16, 17 della provincia di Ragusa, approvato in via definitiva con Decreto n. 1346 del 05/04/2016 e successivamente riapprovato con modifiche normative con D.A. n.032 del 03/10/2018. Il Piano prevede all'interno del territorio comunale numerose aree costituenti beni paesaggistici da sottoporre a regimi di tutela differenziati. Il Centro storico di Scicli è interessato da un vincolo di interesse paesaggistico apposto con uno specifico Decreto dell'Assessorato regionale dei Beni culturali ai sensi della L. 1497/1939 ed esteso all'intero contesto territoriale nel quale si trova inserito l'abitato ed è per tale ragione interessato dalle previsioni del piano.



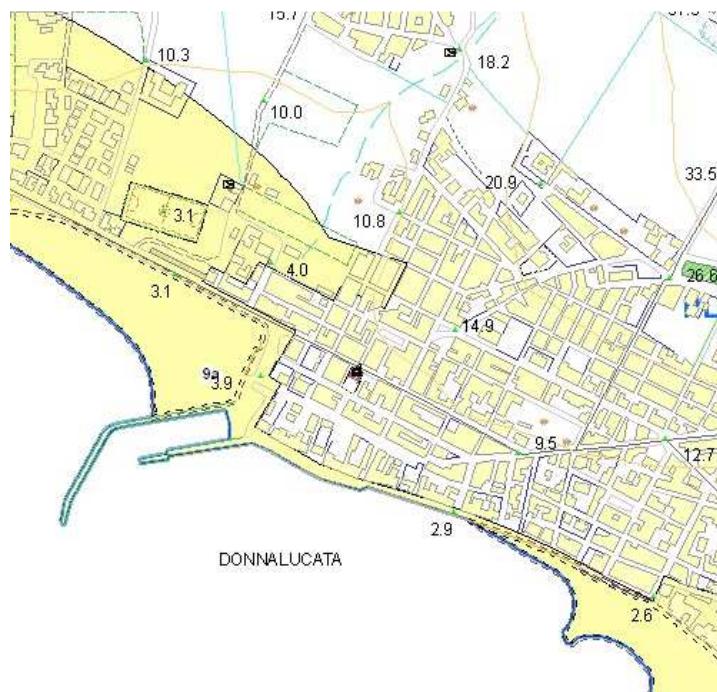
Scicli. Stralcio del Piano paesaggistico approvato. In giallo le aree interessate dal piano e sottoposte al vincolo di tutela di livello 1, in verde le aree sottoposte a livello 2, in rosso le aree sottoposte a livello 3. Il centro storico è sottoposto a tutela di livello 1

Il piano fa rientrare il centro storico di Scicli nel paesaggio locale n. 10, fissando per l'intervento in tale ambito l'obiettivo della conservazione del tessuto urbano, del recupero del patrimonio edilizio di pregio e del mantenimento dell'identità storica e ambientale, sottponendolo al regime di tutela di livello 1 e fissando i seguenti Obiettivi specifici:

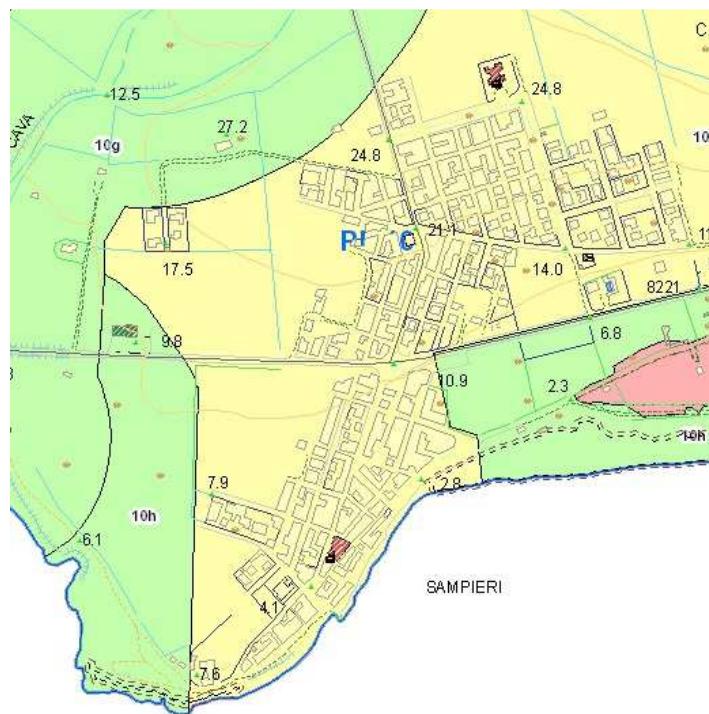
“*Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:
– conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio,
mirati al recupero del significato e del ruolo della città storica e del rapporto con i costoni rocciosi con le caratteristiche abitazioni in grotta;*

– mantenimento dei margini della città. E' da salvaguardare la forma urbana e il rapporto consolidatosi nel tempo tra città e pendici rocciose e paesaggio, nonché le relazioni morfologiche e ambientali del paesaggio urbano e del rilievo. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione esterni al perimetro attuale della città storica, in contiguità con questo. Non sono consentite sopraelevazioni dell'edificato esistente che alterino la percezione d'insieme”.

Il regime di tutela di livello 1 assegnato al centro storico non prevede particolari limitazioni alla attività edificatoria ma comporta l'assoggettamento di ogni intervento al rilascio di nulla osta da parte della competente Soprintendenza.



Donnalucata. Stralcio del Piano paesaggistico approvato. In giallo le aree interessate dal piano e sottoposte al vincolo di tutela di livello 1. Il centro storico di Donnalucata non è soggetto a tutela.



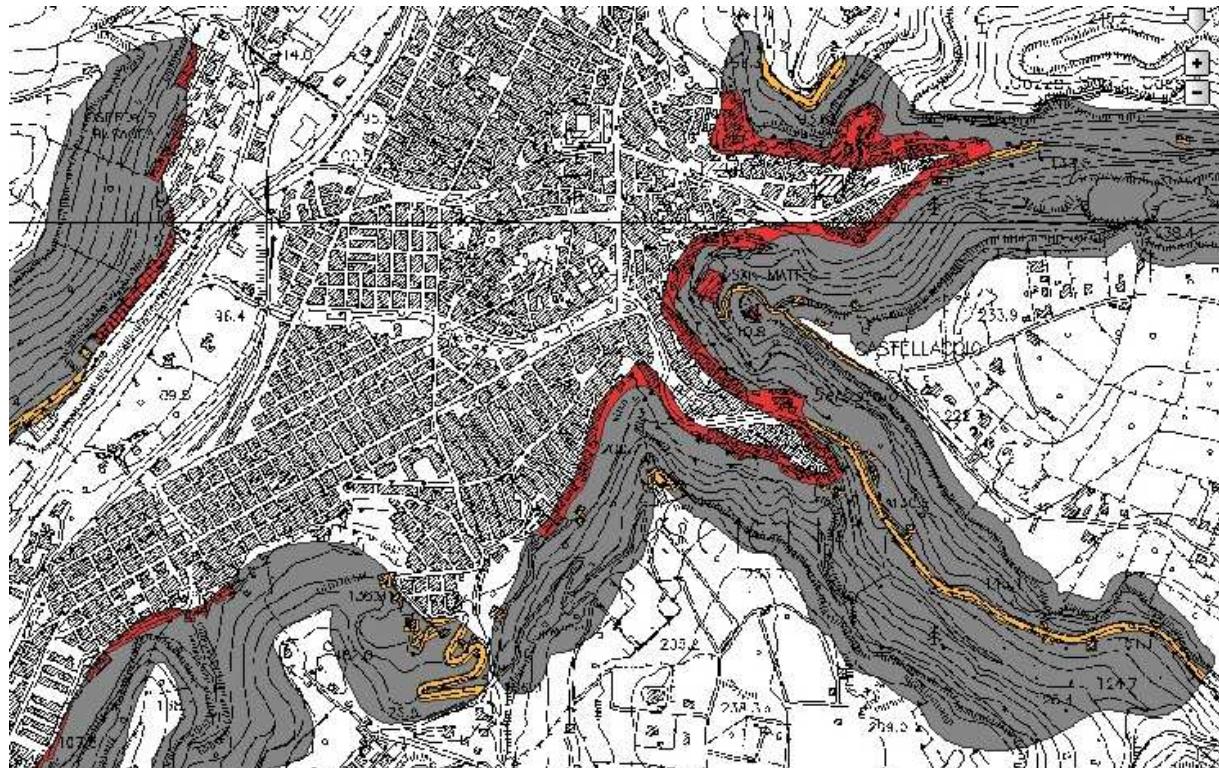
Sampieri. Stralcio del Piano paesaggistico approvato. In giallo le aree interessate dal piano e sottoposte al vincolo di tutela di livello 1, in verde le aree sottoposte a livello 2, in rosso le aree sottoposte a livello 3.

Il centro storico di Sampieri è sottoposto a livello di tutela 1

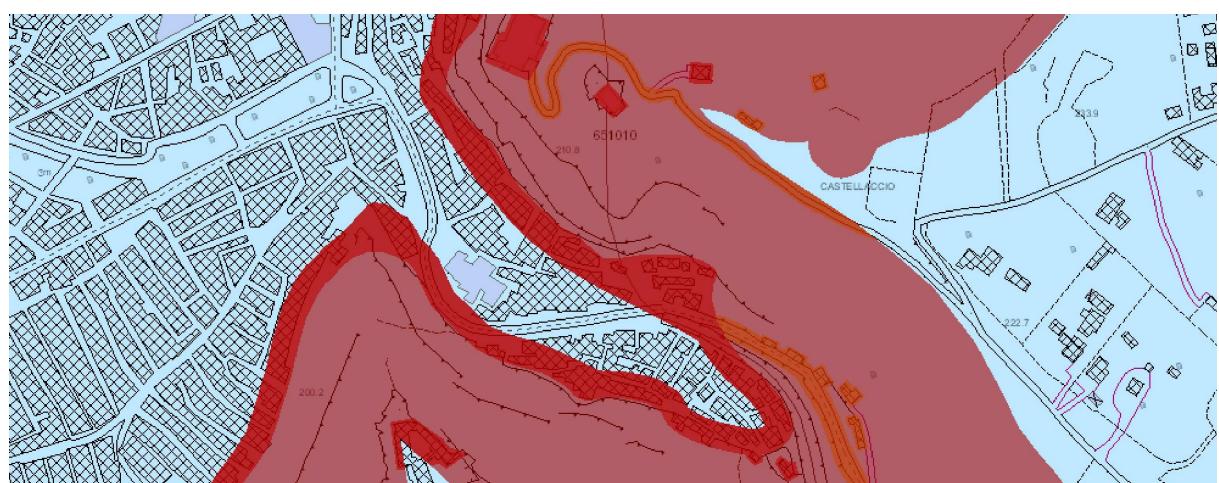
1.2.1 Piano regionale di Assetto Idrogeologico.

Il Comune di Scicli rientra nei Bacini Idrografici n. 082, 083 e 084, i cui Piani sono stati approvati con D.P.R. nn. 530 e 535 del 20/09/06.

Nel territorio comunale sono individuate numerose aree soggette a pericolosità e rischio geomorfologico, nonché a pericolosità e rischio idraulico, che vengono assoggettate a particolari limitazioni. Il centro storico di Scicli è interessato nelle parti marginali da vaste aree di pericolosità geomorfologia e da aree di rischio R4 molto elevato, identificate dal PAI a causa della particolare morfologia del territorio e dal fatto che le abitazioni sono realizzate sotto le ripide e scoscese pareti delle cave che solcano ed attraversano per la intera lunghezza l'area urbana storica.

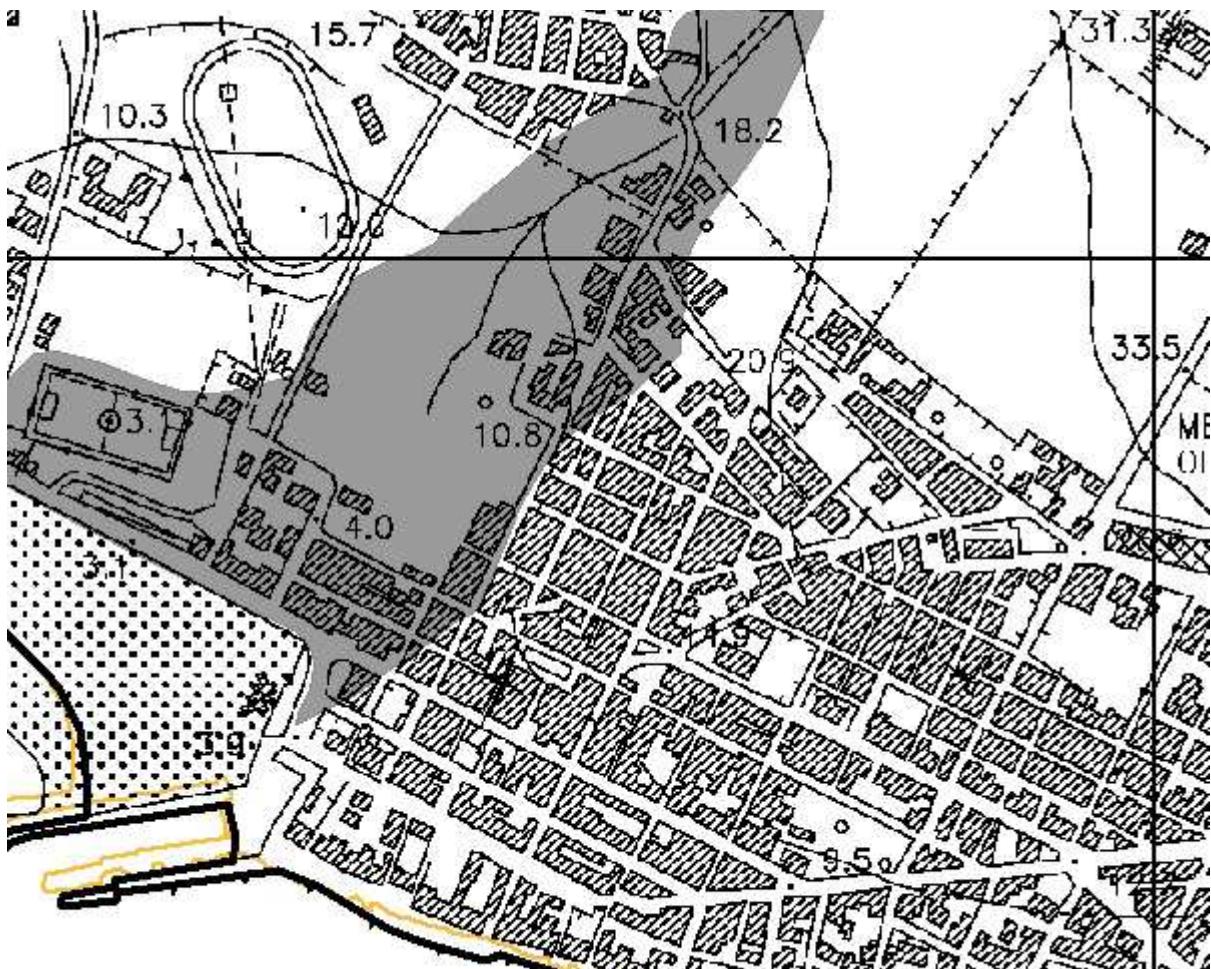


Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico vigente relativo al centro storico. In rosso scuro le aree di Rischio R4; in grigio sono invece individuate le aree di Pericolosità geomorfologica P4. In basso dettaglio della cava di San Bartolomeo.





Particolare del Piano di Assetto Idrogeologico vigente relativo alla Cava di Santa Maria La Nova



Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico vigente relativo al centro storico di Donnalucata. E' individuato (in grigio) un sito di attenzione sul margine occidentale che riguarda una sola unità edilizia nella zona A.

1.2.3 Altri vincoli

Il territorio di Scicli è interessato dal Piano Territoriale della Provincia di Ragusa, da tempo approvato che non prevede però alcuna azione direttamente riferibile al centro storico di Scicli, né agli altri centri storici.

L'area circostante il centro storico di Scicli è interessata dalla presenza di boschi e formazioni riparali identificati nel Sistema Informativo Forestale della Regione siciliana. Tali boschi tuttavia non determinano vincoli nel centro storico, dal momento che l'area è classificata zona A nel PRG vigente ed in quanto tale è per legge esclusa dal vincolo.

2. CRITERI METODOLOGICI SEGUITI NELLO STUDIO

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 cui 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 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.

Infine di notevole ausilio è stata la cartografia aerofotogrammetria alla scala 1:500 redatta qualche anno addietro dalla Amministrazione comunale, che identifica in maniera molto dettagliata le coperture degli edifici e le relative quote. Per utilizzare quest'ultima, che comunque non copre la totalità dell'area di studio, si è dovuto preliminarmente procedere alla sua georeferenziazione, dal momento che, a differenza della cartografia catastale e di quella regionale, tale cartografia è disponibile solamente su supporti raster, ottenuti da scansione digitale.

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, realizzate tra Dicembre 2018 e Febbraio 2019, 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.

Tali sopralluoghi hanno consentito di aggiornare e completare il Sistema Informativo che era già stato predisposto qualche anno addietro per la predisposizione dello Studio per il centro storico finalizzato alla redazione di una Variante ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000.

In particolare, oltre ad inserire le informazioni sulle caratteristiche tipologiche richieste dall'art. 2 della L.R. 13/2015, è stata effettuata una nuova e completa campagna fotografica riferita a ciascuna delle Unità Edilizie analizzate.

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, riguardano le seguenti altre informazioni, già acquisite nella precedente campagna di rilevo.

Consistenza del patrimonio edilizio (aggiornata al 2019), 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.

Le informazioni sono state acquisite sul campo attraverso la compilazione di una scheda, riportata nella pagina seguente, riferita a ciascuna delle Unità edilizie che compongono il centro storico. Successivamente i dati sono stati trascritti, come si dirà appresso, nel Sistema Informativo Territoriale. Per ciascuna Unità edilizia, oltre ai dati sopra riportati, è stata acquisita, e poi riportata nella scheda e nel database del SIT, una o più immagini delle fronti esterne su strada.

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.

La cartografia alla scala 1:500 richiesta dalla L.R. 13/2015, che correddà il presente Studio, è stata in particolare ottenuta visualizzando, attraverso opportune campiture grafiche, gli attributi del data base che si riferiscono alle caratteristiche tipologiche delle Unità edilizie.

3. RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

Le analisi ed i rilevamenti effettuati, sin qui descritti, hanno consentito di comporre un sistema di conoscenze 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 b), e “*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.

Nella Tabella riportata di seguito sono invece sintetizzati i dati relativi al censimento delle categorie tipologiche individuate.

Come si vede il numero delle Unità edilizie trasformate parzialmente o totalmente (categorie a) e b) è assai elevato soprattutto nel centro storico di Scicli, con una percentuale che supera il 38% del patrimonio complessivo. Tale dato, certamente anomalo per una zona A, trova spiegazione nel particolare regime urbanistico edilizio in cui si è trovato il centro storico di Scicli prima della approvazione del vigente PRG.

La stessa ragione ha determinato l'elevatissimo numero di nuove costruzioni (circa il 27% del totale) che si registra nel centro storico di Donnalucata.

Tipologie	Totale	%	Totale	%	Totale	%
a	213	5,57%	50	13,55%	5	4,67%
b	1158	30,29%	46	12,47%	25	23,36%
c	1926	50,38%	130	35,23%	55	51,40%
d	163	4,26%	24	6,50%	5	4,67%
e	48	1,26%	2	0,54%	3	2,80%
f	34	0,89%	3	0,81%	1	0,93%
g	192	5,02%	99	26,83%	9	8,41%
h	4	0,10%	6	1,63%	1	0,93%
i	27	0,71%	9	2,44%	3	2,80%
NC	58	1,52%				
Totali	3823		369		107	

Al fine di chiarire i criteri seguiti nella classificazione tipologica del patrimonio edilizio, di seguito sono riportate, in differenti schede, immagini esemplificative di ciascuna delle tipologie edilizie individuate.

Tipologia a) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici



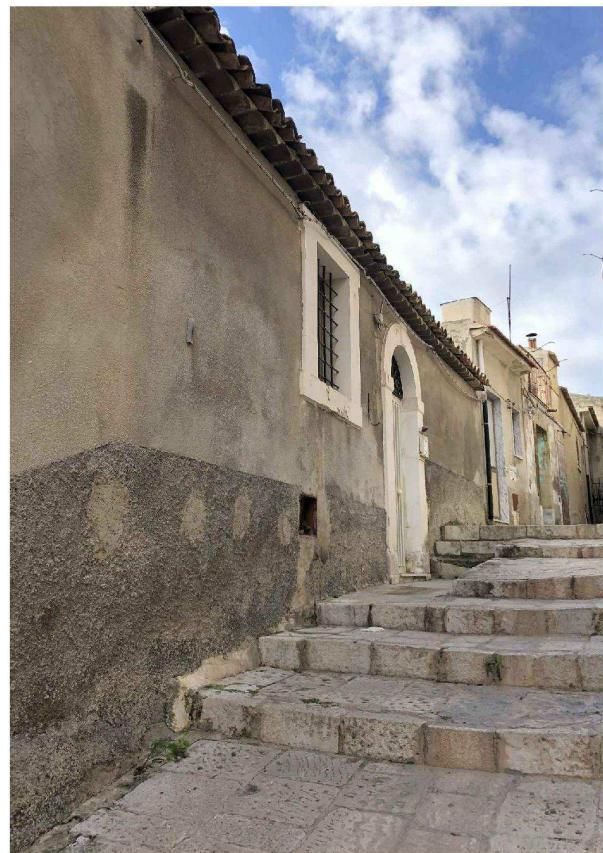
Tipologia b) EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi



Tipologia c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici



Tipologia 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.

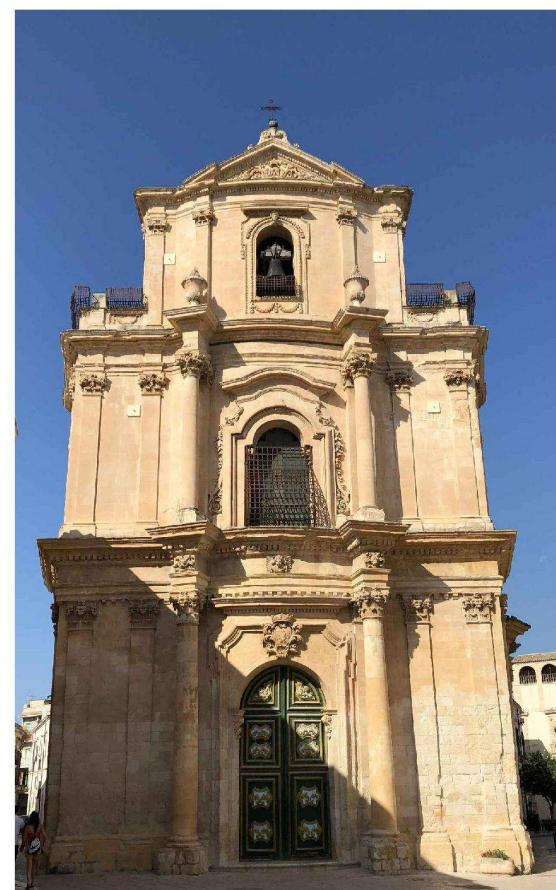


Tipologia e) EDILIZIA MONUMENTALE RESIDENZIALE (PALAZZI DELL'EDILIZIA STORICA)

Edifici monumentali residenziali del centro storico, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione



Tipologia f) EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA (RELIGIOSI, CIVILI, MILITARI, PRODUTTIVI ED ALTRI)



Tipologia g) EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA

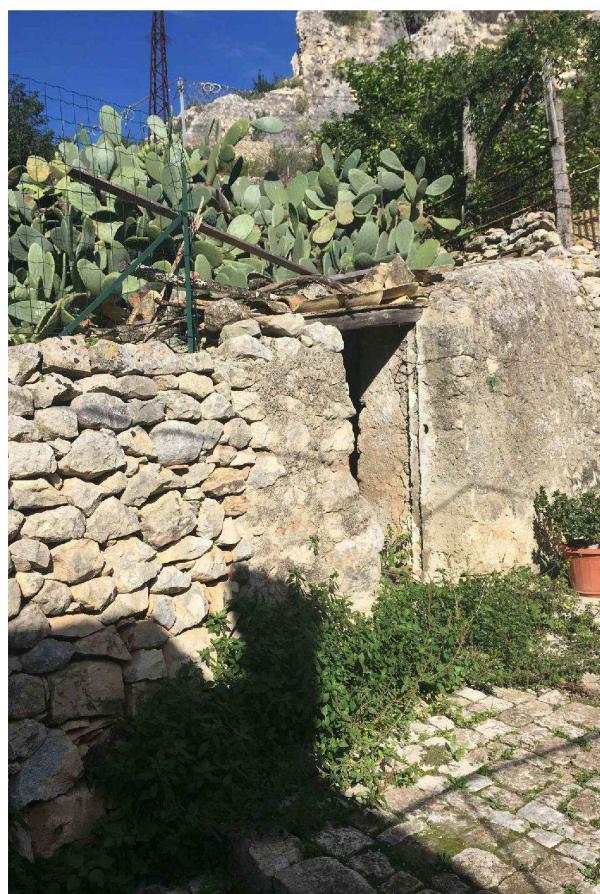
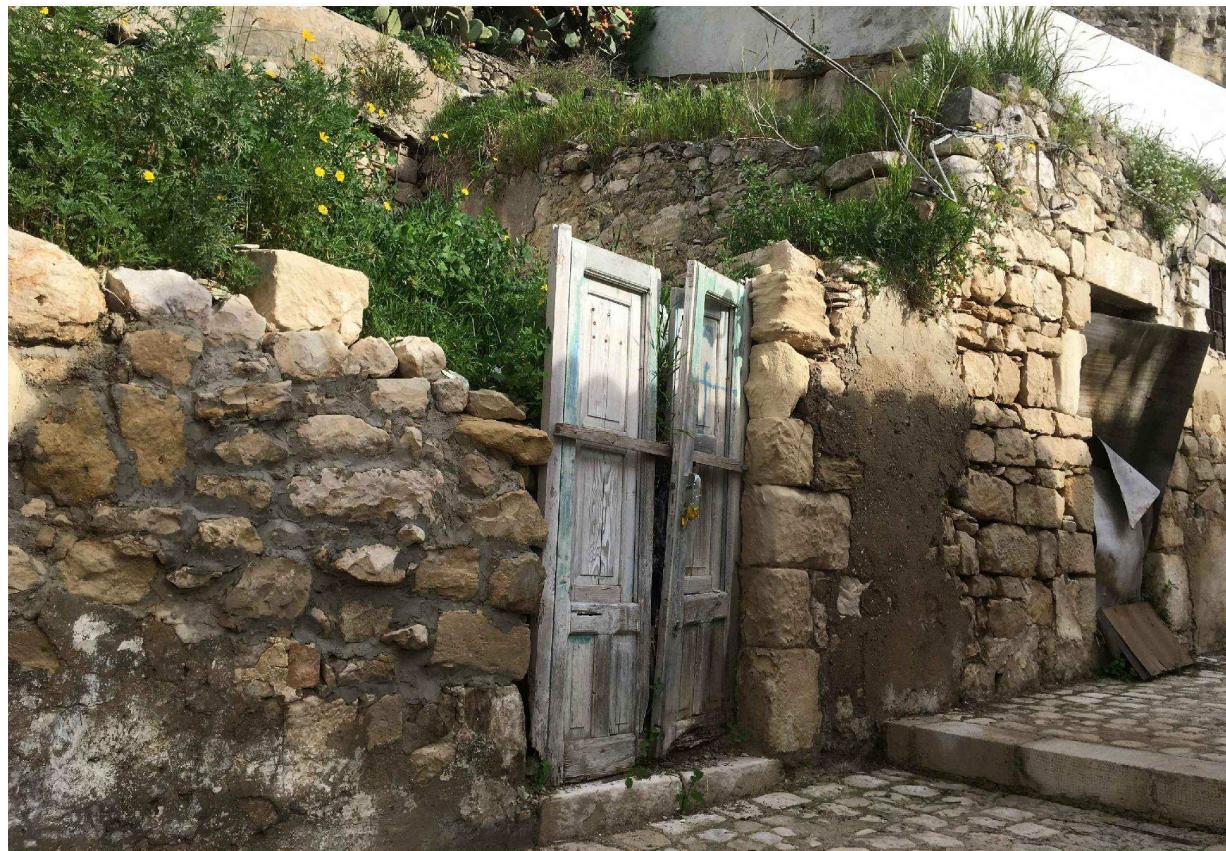


Tipologia h) EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA

Edifici a destinazione specialistica



Tipologia i) ALTRE O DIVERSE TIPOLOGIE



4. 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.

Riguardo a tale autorizzazione si ritiene che la prescrizione contenuta nella L.R. 13/2015 debba interpretarsi alla luce della entrata in vigore del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 “*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*”, applicabile nella Regione siciliana.

Va ulteriormente precisato che la legge, oltre a consentire interventi edilizi in base a singolo titolo abilitativo, consente pure 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. Nel caso specifico si è ritenuto di identificare una sola area nel centro storico di Scicli, in prossimità della Via Mormino Penna, nella quale sono presenti i “caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale”, ai quali fa riferimento la Legge. In verità nel centro storico di Scicli tali caratteri sono identificabili in molte altre parti (Chiafura, San Bartolomeo, Cavuzza, Altobello, ...) ma essendo tali ambiti identificati come Aree di rischio geomorfologico nel vigente P.A.I. si è ritenuto di rinviarne la loro individuazione a dopo la rimodulazione del P.A.I. , attualmente in corso di approvazione.

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.

Al fine di fornire indirizzi specifici per la progettazione, che in realtà il legislatore non prevede esplicitamente, si è ritenuto di allegare allo Studio specifiche Linee guida (riportate in Appendice), che consentiranno di guidare la progettazione dei singoli interventi in maniera tale da non compromettere i valori architettonici e paesaggistici dei contesti urbani.

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.
	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.
a) edilizia di base non qualificata Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire. 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	Permesso di costruire. 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)
	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.
b) edilizia di base parzialmente qualificata.	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.
Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire 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	Permesso di costruire.
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire 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	Permesso di costruire. 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)
	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.
c) edilizia di base qualificata. Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici	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	Permesso di costruire 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)
	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.
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 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.
	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 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	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.
	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)
f)edilizia monumentale specialistica (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)	a) manutenzione ordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	b) manutenzione straordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	c) restauro e risanamento conservativo	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>

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.
g) edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;	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.
h) edilizia specialistica moderna non qualificata. Edifici a destinazione specialistica	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire. 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	Permesso di costruire. Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 4)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p>CONTESTI EDILIZI FATISCENTI, TOTALMENTE O PARZIALMENTE DISABITATI</p> <p>delimitati come aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ricomprensori uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.</p> <p>La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti in termini di superficie</p>	<p>i) ristrutturazione urbanistica (sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni)</p>	<p>Sono ammessi interventi volti alla tutela e alla valorizzazione, attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>

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 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), f) 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, 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 pozziolanico, 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 storizzato 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 modifica 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 storizzati, 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. a), b), g) h) 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 generali definiti nel precedente punto 2.

La ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, con o senza 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 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- il volume dell'edificio ricostruito non può superare né essere inferiore a quello dell'edificio demolito;
- non sono modificabili le giaciture e gli allineamenti su strada e sugli spazi pubblici degli edifici esistenti da trasformare;
- 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.
- non può essere demolita, a meno di giustificate ragioni connesse alla sicurezza sismica, la fronte su strada degli edifici da trasformare; nel caso in cui sia necessaria la demolizione, la

fronte su strada va ricostruita, adottando materiali e tecniche costruttive propri della tradizione locale, secondo i criteri specificati nell'art. 2;

- le modifiche di sagoma, ove ammesse, dovranno realizzarsi senza ledere o aggravare in alcun modo i diritti dei terzi; in particolare, le pareti finestrate modificate, ove non rispettino l'allineamento preesistente, dovranno distaccarsi di almeno m. 5 dai confini del lotto di pertinenza dell'immobile da modificare;
- 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%.
- il progetto di trasformazione deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;

4. Disposizioni 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.

5. Prescrizioni particolari

Nelle Unità edilizie ricadenti anche parzialmente all'interno delle Aree di rischio geomorfologico R3 ed R4 e di Pericolosità P3 e P4 del vigente P.A.I., qualunque sia la tipologia edilizia attribuita con il presente Studio, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dagli artt. 8,9 e 10 delle Norme di Attuazione del vigente P.A.I.

Nelle Unità edilizie ricadenti all'interno della fascia di rispetto di m. 20 attorno alle faglie individuate nel vigente P.R.G. sono ammessi unicamente, qualunque sia la tipologia edilizia attribuita con il presente Studio, gli interventi prescritti e consentiti dall'art. 35 V delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.



COMUNE DI SCICLI
Libero Consorzio comunale di Ragusa

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



Progetto
Ufficio Tecnico comunale

Responsabile:
ing. Andrea Pisani

Consulenza
C.I.R.C.E.S.
Università degli Studi di Palermo
Responsabile:
prof. Giuseppe Trombino

Premessa

Nelle pagine che seguono è illustrato lo studio del centro storico di Scicli, 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.

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), ricoprendenti 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 Scicli ha in programma di inserire all'interno del processo, già avviato, di definizione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Il presente studio è stato redatto da un gruppo di lavoro interno all'Ufficio Tecnico comunale diretto dall'ing. **Andrea Pisani**, giusto incarico attribuito dalla Giunta comunale con Delibera n. 12 del 20/05/2019, avvalendosi della consulenza del Centro Interdipartimentale di Ricerca sui Centri Storici dell'Università di Palermo C.I.R.Ce.S.), diretto dal prof. **Giuseppe Trombino**, con il quale è operante uno specifico accordo di collaborazione approvato con Delibera di G.M. n. 311 del 11/11/2006.

Alla redazione dello studio, che ha riguardato oltre alle caratteristiche tipologiche richieste dalla L.R. 13/2015, anche le caratteristiche tipologico-costruttive del patrimonio edilizio esistente e la mobilità urbana, hanno partecipato, per il Circes, i prof. **Piero Colajanni**, **Giovanni Fatta**, **Marco Migliore**, **Calogero Vinci** e **Giuseppe Trombino** e, per il rilevamento delle condizioni del patrimonio edilizio esistente e la analisi tipologico-costruttiva e strutturale, l'arch. **Chiara Pagano Mariano** e l'ing. **Nadia Pediglieri** e il dott. urb. **Luigi Cavallo** per gli aspetti riguardanti la mobilità, e, l'all. arch. **Alice Ferrante** per la redazione delle cartografie e, attraverso la loro tesi di laurea in Ingegneria dei Sistemi edili, gli allievi ingegneri **Gabriele Agugliaro** e **Francesco Santoro**.

Lo studio utilizza i dati conoscitivi già acquisiti, ed organizzati in data base informatici, che hanno formato oggetto di uno Studio sul centro storico di Scicli, redatto dall'ufficio tecnico sempre con il supporto del Circes, i cui risultati sono pubblicati nel volume di **Giuseppe Abbate**, **Teresa Cannarozzo**, **Giuseppe Trombino**, *Il futuro dei centri storici tra conservazione e innovazione. Il caso di Scicli*, Alinea Firenze 2011. Tali dati sono stati aggiornati e completati per rispondere alle specifiche indicazioni richieste dal legislatore regionale per la approvazione degli Studi di cui all'art. 3 della L.R. 13/2015.

1. AMBITO DI RIFERIMENTO DELLO STUDIO

1.1 Previsioni urbanistiche vigenti

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

Tale definizione, come è noto, 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. 1 della 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 contenuta nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.DIR. n. 168/DRU del 12/04/02, riguardante le zone A. Più precisamente il centro storico di Scicli è classificato come zona A1, quelli di Donnalucata e Sampieri sono titolati rispettivamente zone A2 e zona A3. La loro attuale perimetrazione è il risultato di vari aggiustamenti apportati al progetto di PRG nel lungo iter di formazione.

Nella stesura originale del Piano, adottata nel dicembre 1998, la zona A di Scicli era limitata alla parte centrale dell'insediamento ed escludeva interamente i quartieri di Scifazzo, Valverde, San Giuseppe ed altre parti di formazione tardo ottocentesca, che erano classificati come zone B1. A Donnalucata e Sampieri venivano perimetrati come zone A solamente alcuni isolati appartenenti ai primi insediamenti marinari.

Nelle fasi successive di formazione del piano la perimetrazione delle zone A venne notevolmente ampliata, sino a comprendere pressocchè integralmente, nel caso di Scicli, l'area delimitata come centro storico nella scheda CSU, elaborata dalla Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali ed altre parti consistenti appartenenti alla prima espansione novecentesca, sino alla chiesa della Madonna di Fatima.

Dal perimetro della zona A1 sono rimasti esclusi il complesso conventuale di S. Antonino e le aree libere attorno al fiume di Modica, separate dal centro storico da una fascia di zona B2.

Notevole anche l'ampliamento apportato alla zona A2 di Donnalucata, che è stata estesa all'intero nucleo novecentesco della borgata, compreso tra il mare e la villa Mormino Penna.

Infine la zona A3 di Sampieri è stata estesa sino a comprendere tutti gli isolati del fronte a mare.

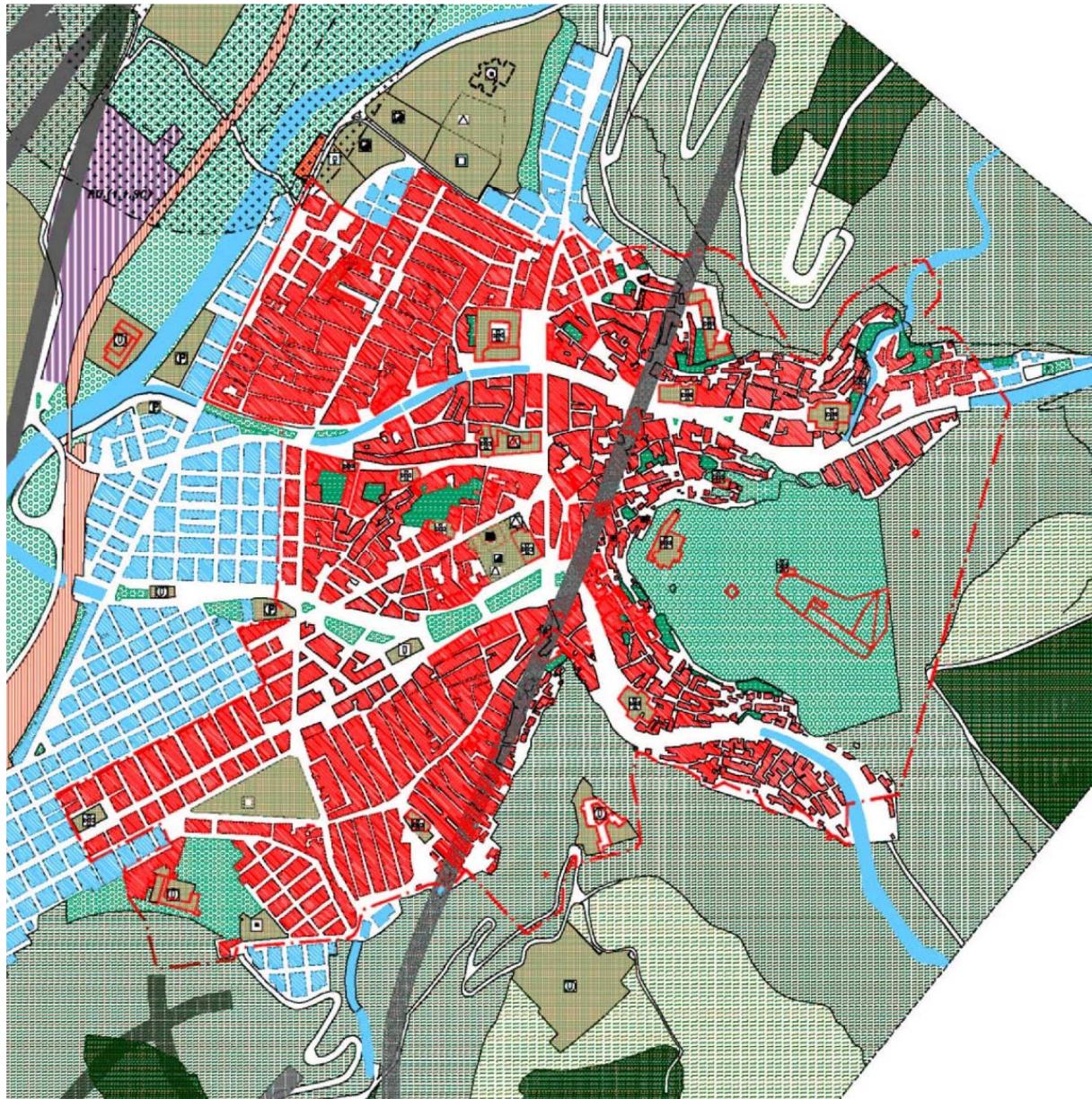
Il regime normativo relativo a tali zone subordina tutti gli interventi, ad eccezione di quelli di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, alla approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intera zona ovvero di piani di comparto.

Per quanto attiene le modalità di redazione di tali piani il PRG rimanda ad un piano esecutivo relativo ad una porzione del quartiere San Bartolomeo, allegato come prescrizione esecutiva dello stesso PRG, al quale viene attribuito un valore esemplificativo e di indirizzo normativo.

Gli obiettivi da perseguire nella pianificazione attuativa delle zone A vengono fissati nella normativa del piano nel modo seguente:

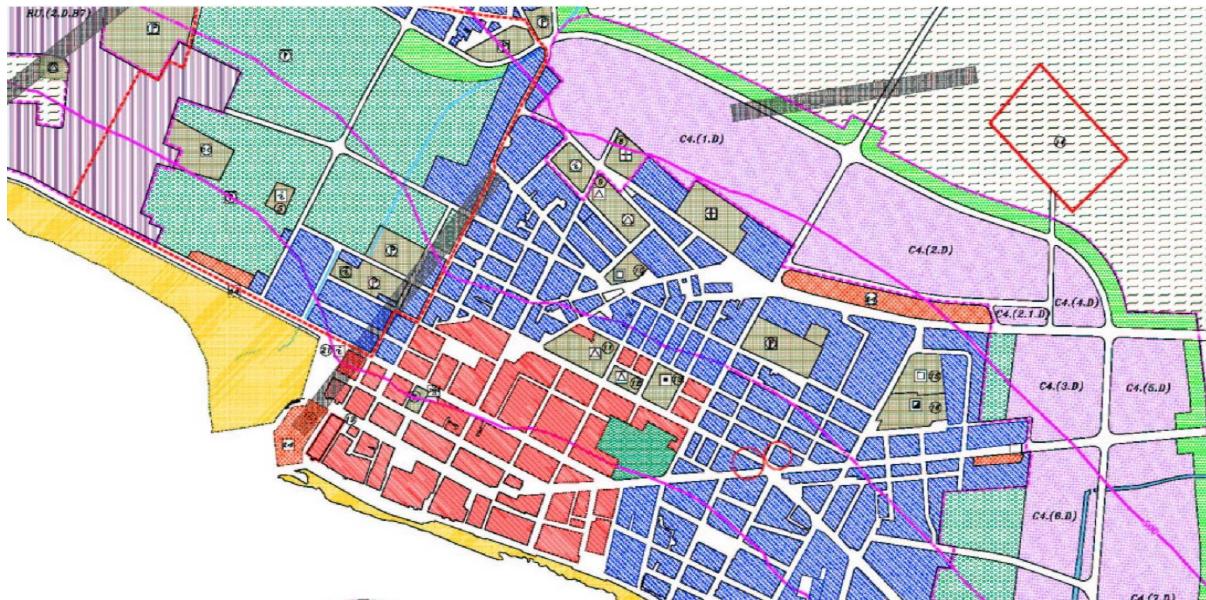
- a) *"mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti e affittuari);*
- b) *mantenere inalterata la struttura degli insediamenti;*
- c) *progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati;*
- d) *prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali; subordinatamente per attività commerciali e artigianali per*

- i piani terreni e per residenze per i piani superiori;*
- e) *prevedere l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà pubblica o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione;*
- f) *stabilire norme per l'allontanamento di attività nocive o comunque incompatibili con il restauro conservativo delle zone;*
- g) *prevedere l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per il rialloggio permanente o a rotazione della popolazione residente nei fabbricati in corso di restauro”.*



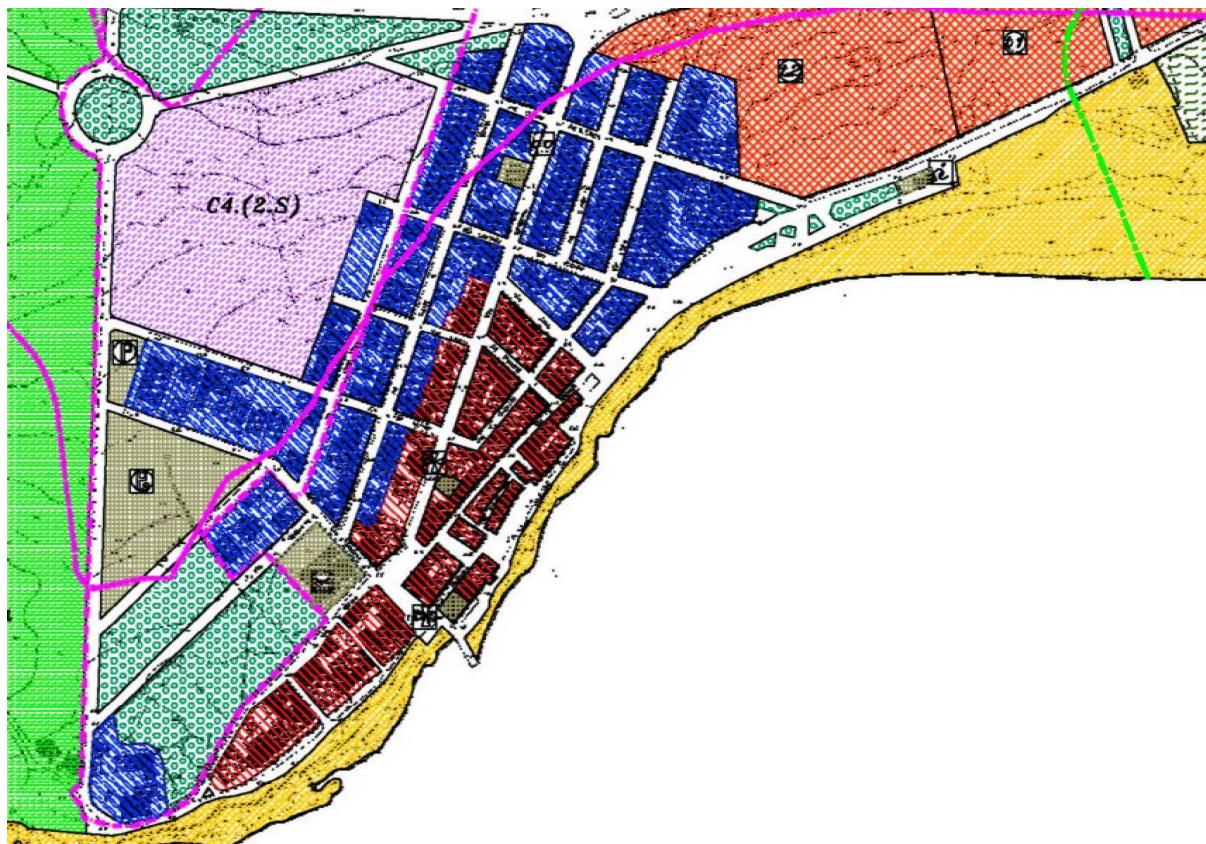
Scicli. Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio rosso

Il centro storico di Scicli è attraversato da una fascia tettonica, per la quale le Norme di Attuazione del Piano (art. 35 V) prevedono una fascia di rispetto di m. 20 nella quale è vietata ogni attività di edificazione ed è solo consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.



Donnalucata. Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio rosso

Il centro storico di Donnalucata è marginalmente interessato da una fascia tettonica, per la quale le Norme di Attuazione del Piano (art. 35 V) prevedono una fascia di rispetto di m. 20 nella quale è vietata ogni attività di edificazione ed è solo consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.



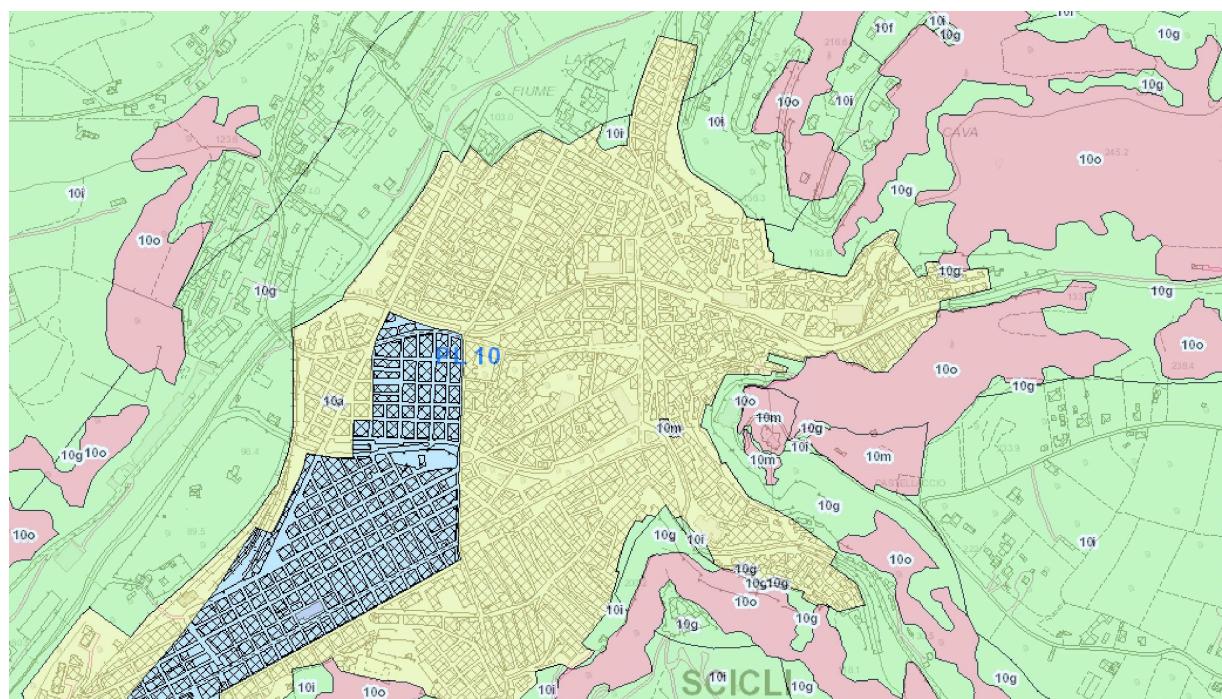
Sampietri. Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio rosso

1.2 La pianificazione sovraordinata e il sistema dei vincoli

Il sistema dei vincoli territoriali ai quali è sottoposto il centro storico di Scicli è definito da alcuni strumenti di pianificazione e da disposizioni legislative di seguito descritti.

1.2.1 Piano paesaggistico.

Il territorio di Scicli ricade all'interno dell'area normata dal Piano Paesaggistico degli ambiti 15, 16, 17 della provincia di Ragusa, approvato in via definitiva con Decreto n. 1346 del 05/04/2016 e successivamente riapprovato con modifiche normative con D.A. n.032 del 03/10/2018. Il Piano prevede all'interno del territorio comunale numerose aree costituenti beni paesaggistici da sottoporre a regimi di tutela differenziati. Il Centro storico di Scicli è interessato da un vincolo di interesse paesaggistico apposto con uno specifico Decreto dell'Assessorato regionale dei Beni culturali ai sensi della L. 1497/1939 ed esteso all'intero contesto territoriale nel quale si trova inserito l'abitato ed è per tale ragione interessato dalle previsioni del piano.



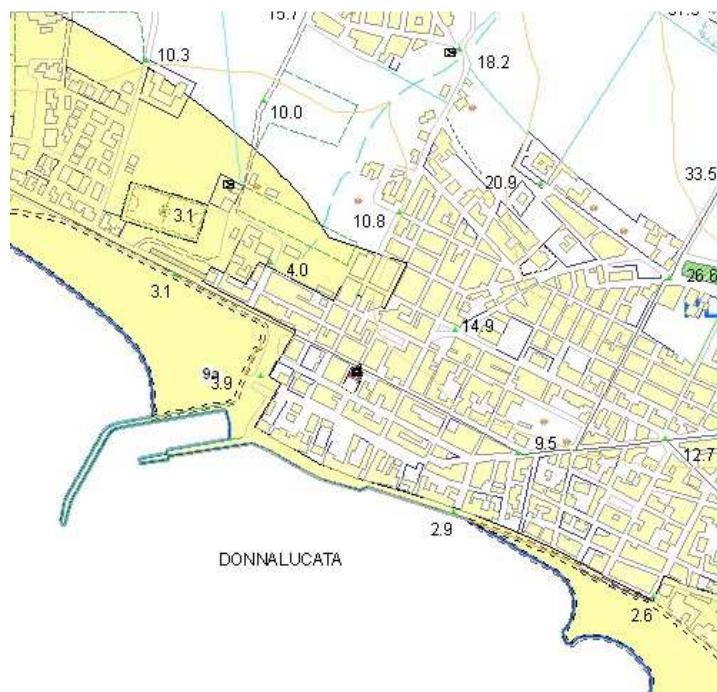
Scicli. Stralcio del Piano paesaggistico approvato. In giallo le aree interessate dal piano e sottoposte al vincolo di tutela di livello 1, in verde le aree sottoposte a livello 2, in rosso le aree sottoposte a livello 3. Il centro storico è sottoposto a tutela di livello 1

Il piano fa rientrare il centro storico di Scicli nel paesaggio locale n. 10, fissando per l'intervento in tale ambito l'obiettivo della conservazione del tessuto urbano, del recupero del patrimonio edilizio di pregio e del mantenimento dell'identità storica e ambientale, sottponendolo al regime di tutela di livello 1 e fissando i seguenti Obiettivi specifici:

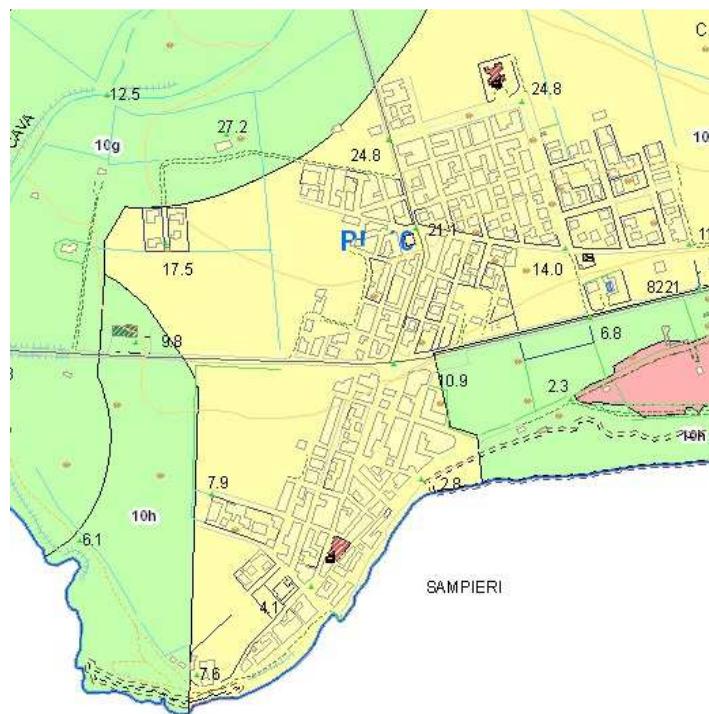
“*Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:
– conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio,
mirati al recupero del significato e del ruolo della città storica e del rapporto con i costoni rocciosi con le caratteristiche abitazioni in grotta;*

– mantenimento dei margini della città. E' da salvaguardare la forma urbana e il rapporto consolidatosi nel tempo tra città e pendici rocciose e paesaggio, nonché le relazioni morfologiche e ambientali del paesaggio urbano e del rilievo. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione esterni al perimetro attuale della città storica, in contiguità con questo. Non sono consentite sopraelevazioni dell'edificato esistente che alterino la percezione d'insieme”.

Il regime di tutela di livello 1 assegnato al centro storico non prevede particolari limitazioni alla attività edificatoria ma comporta l'assoggettamento di ogni intervento al rilascio di nulla osta da parte della competente Soprintendenza.



Donnalucata. Stralcio del Piano paesaggistico approvato. In giallo le aree interessate dal piano e sottoposte al vincolo di tutela di livello 1. Il centro storico di Donnalucata non è soggetto a tutela.



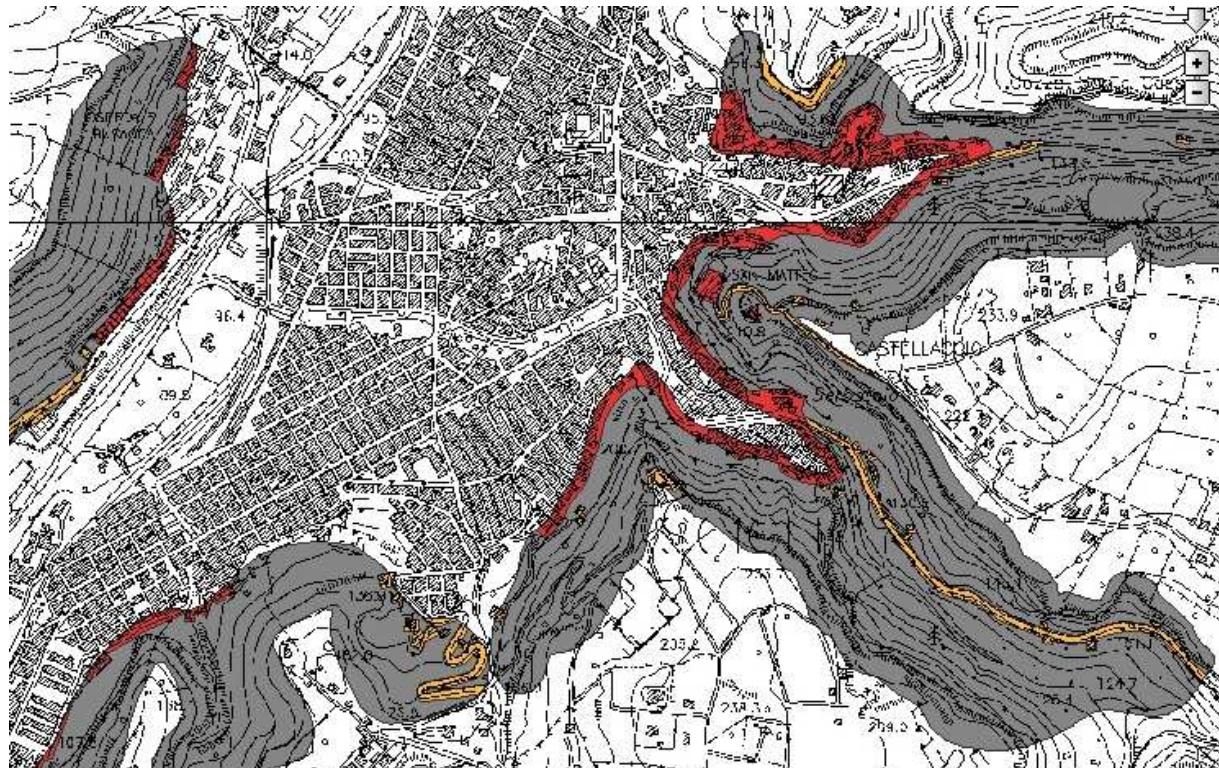
Sampietri. Stralcio del Piano paesaggistico approvato. In giallo le aree interessate dal piano e sottoposte al vincolo di tutela di livello 1, in verde le aree sottoposte a livello 2, in rosso le aree sottoposte a livello 3.

Il centro storico di Sampietri è sottoposto a livello di tutela 1

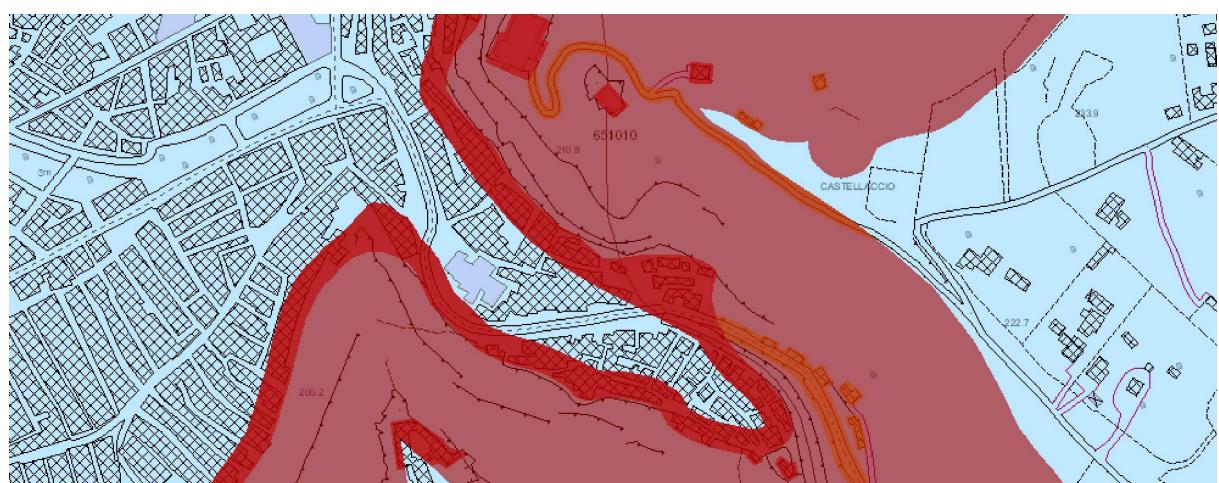
1.2.1 Piano regionale di Assetto Idrogeologico.

Il Comune di Scicli rientra nei Bacini Idrografici n. 082, 083 e 084, i cui Piani sono stati approvati con D.P.R. nn. 530 e 535 del 20/09/06.

Nel territorio comunale sono individuate numerose aree soggette a pericolosità e rischio geomorfologico, nonché a pericolosità e rischio idraulico, che vengono assoggettate a particolari limitazioni. Il centro storico di Scicli è interessato nelle parti marginali da vaste aree di pericolosità geomorfologia e da aree di rischio R4 molto elevato, identificate dal PAI a causa della particolare morfologia del territorio e dal fatto che le abitazioni sono realizzate sotto le ripide e scoscese pareti delle cave che solcano ed attraversano per la intera lunghezza l'area urbana storica.

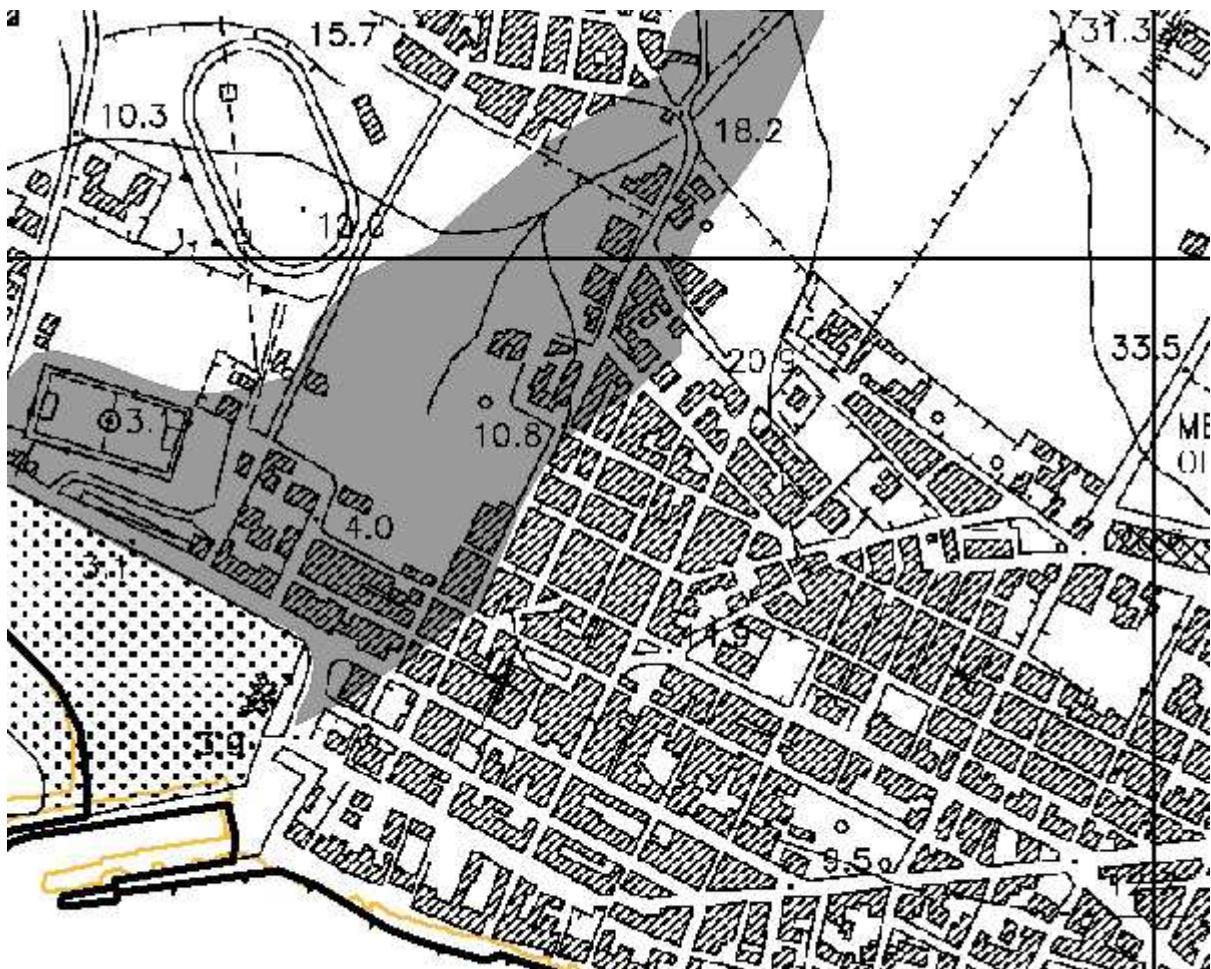


Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico vigente relativo al centro storico. In rosso scuro le aree di Rischio R4; in grigio sono invece individuate le aree di Pericolosità geomorfologica P4. In basso dettaglio della cava di San Bartolomeo.





Particolare del Piano di Assetto Idrogeologico vigente relativo alla Cava di Santa Maria La Nova



Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico vigente relativo al centro storico di Donnalucata. E' individuato (in grigio) un sito di attenzione sul margine occidentale che riguarda una sola unità edilizia nella zona A.

1.2.3 Altri vincoli

Il territorio di Scicli è interessato dal Piano Territoriale della Provincia di Ragusa, da tempo approvato che non prevede però alcuna azione direttamente riferibile al centro storico di Scicli, né agli altri centri storici.

L'area circostante il centro storico di Scicli è interessata dalla presenza di boschi e formazioni riparali identificati nel Sistema Informativo Forestale della Regione siciliana. Tali boschi tuttavia non determinano vincoli nel centro storico, dal momento che l'area è classificata zona A nel PRG vigente ed in quanto tale è per legge esclusa dal vincolo.

2. CRITERI METODOLOGICI SEGUITI NELLO STUDIO

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 cui 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 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.

Infine di notevole ausilio è stata la cartografia aerofotogrammetria alla scala 1:500 redatta qualche anno addietro dalla Amministrazione comunale, che identifica in maniera molto dettagliata le coperture degli edifici e le relative quote. Per utilizzare quest'ultima, che comunque non copre la totalità dell'area di studio, si è dovuto preliminarmente procedere alla sua georeferenziazione, dal momento che, a differenza della cartografia catastale e di quella regionale, tale cartografia è disponibile solamente su supporti raster, ottenuti da scansione digitale.

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, realizzate tra Dicembre 2018 e Febbraio 2019, 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.

Tali sopralluoghi hanno consentito di aggiornare e completare il Sistema Informativo che era già stato predisposto qualche anno addietro per la predisposizione dello Studio per il centro storico finalizzato alla redazione di una Variante ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000.

In particolare, oltre ad inserire le informazioni sulle caratteristiche tipologiche richieste dall'art. 2 della L.R. 13/2015, è stata effettuata una nuova e completa campagna fotografica riferita a ciascuna delle Unità Edilizie analizzate.

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, riguardano le seguenti altre informazioni, già acquisite nella precedente campagna di rilevo.

Consistenza del patrimonio edilizio (aggiornata al 2019), 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.

Le informazioni sono state acquisite sul campo attraverso la compilazione di una scheda, riportata nella pagina seguente, riferita a ciascuna delle Unità edilizie che compongono il centro storico. Successivamente i dati sono stati trascritti, come si dirà appresso, nel Sistema Informativo Territoriale. Per ciascuna Unità edilizia, oltre ai dati sopra riportati, è stata acquisita, e poi riportata nella scheda e nel database del SIT, una o più immagini delle fronti esterne su strada.

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.

La cartografia alla scala 1:500 richiesta dalla L.R. 13/2015, che correddà il presente Studio, è stata in particolare ottenuta visualizzando, attraverso opportune campiture grafiche, gli attributi del data base che si riferiscono alle caratteristiche tipologiche delle Unità edilizie.

3. RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

Le analisi ed i rilevamenti effettuati, sin qui descritti, hanno consentito di comporre un sistema di conoscenze 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 b), e “*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.

Nella Tabella riportata di seguito sono invece sintetizzati i dati relativi al censimento delle categorie tipologiche individuate.

Come si vede il numero delle Unità edilizie trasformate parzialmente o totalmente (categorie a) e b) è assai elevato soprattutto nel centro storico di Scicli, con una percentuale che supera il 38% del patrimonio complessivo. Tale dato, certamente anomalo per una zona A, trova spiegazione nel particolare regime urbanistico edilizio in cui si è trovato il centro storico di Scicli prima della approvazione del vigente PRG.

La stessa ragione ha determinato l'elevatissimo numero di nuove costruzioni (circa il 27% del totale) che si registra nel centro storico di Donnalucata.

Tipologie	Totale	%	Totale	%	Totale	%
a	213	5,57%	50	13,55%	5	4,67%
b	1158	30,29%	46	12,47%	25	23,36%
c	1926	50,38%	130	35,23%	55	51,40%
d	163	4,26%	24	6,50%	5	4,67%
e	48	1,26%	2	0,54%	3	2,80%
f	34	0,89%	3	0,81%	1	0,93%
g	192	5,02%	99	26,83%	9	8,41%
h	4	0,10%	6	1,63%	1	0,93%
i	27	0,71%	9	2,44%	3	2,80%
NC	58	1,52%				
Totali	3823		369		107	

Al fine di chiarire i criteri seguiti nella classificazione tipologica del patrimonio edilizio, di seguito sono riportate, in differenti schede, immagini esemplificative di ciascuna delle tipologie edilizie individuate.

Tipologia a) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici



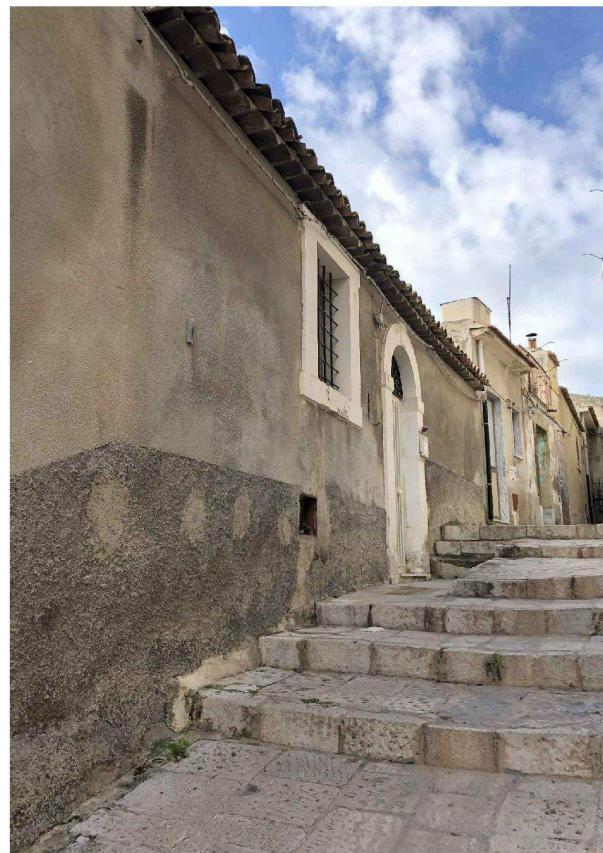
Tipologia b) EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi



Tipologia c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici



Tipologia 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.

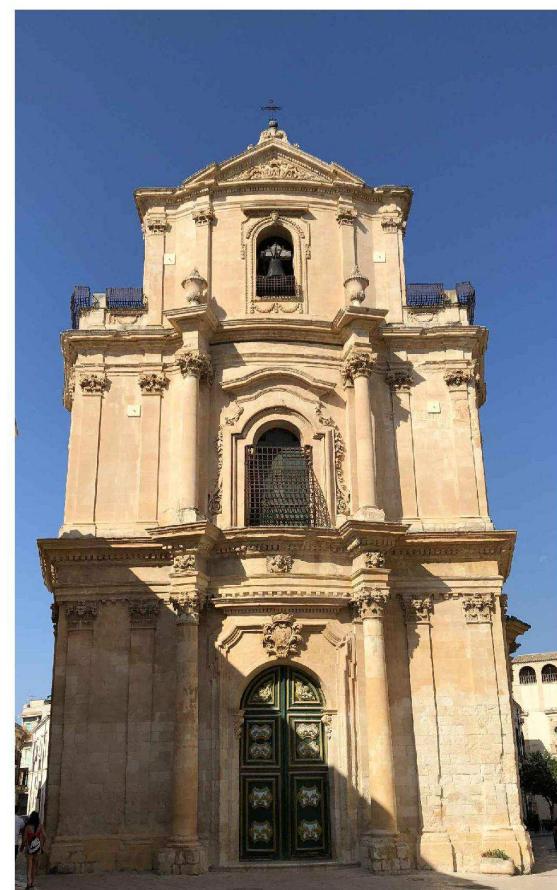


Tipologia e) EDILIZIA MONUMENTALE RESIDENZIALE (PALAZZI DELL'EDILIZIA STORICA)

Edifici monumentali residenziali del centro storico, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione



Tipologia f) EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA (RELIGIOSI, CIVILI, MILITARI, PRODUTTIVI ED ALTRI)



Tipologia g) EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA

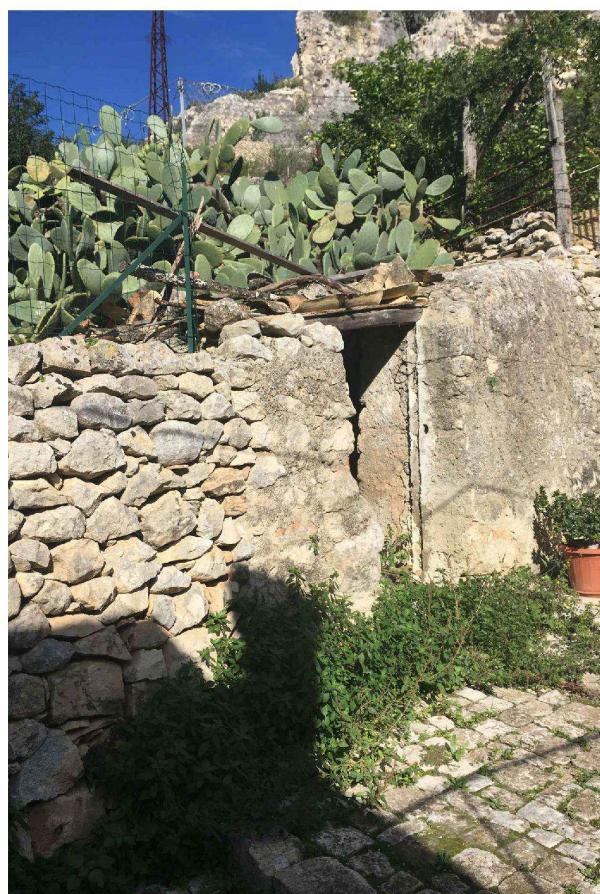


Tipologia h) EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA

Edifici a destinazione specialistica



Tipologia i) ALTRE O DIVERSE TIPOLOGIE



4. 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.

Riguardo a tale autorizzazione si ritiene che la prescrizione contenuta nella L.R. 13/2015 debba interpretarsi alla luce della entrata in vigore del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 “*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*”, applicabile nella Regione siciliana.

Va ulteriormente precisato che la legge, oltre a consentire interventi edilizi in base a singolo titolo abilitativo, consente pure 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. Nel caso specifico si è ritenuto di identificare una sola area nel centro storico di Scicli, in prossimità della Via Mormino Penna, nella quale sono presenti i “caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale”, ai quali fa riferimento la Legge. In verità nel centro storico di Scicli tali caratteri sono identificabili in molte altre parti (Chiafura, San Bartolomeo, Cavuzza, Altobello, ...) ma essendo tali ambiti identificati come Aree di rischio geomorfologico nel vigente P.A.I. si è ritenuto di rinviarne la loro individuazione a dopo la rimodulazione del P.A.I. , attualmente in corso di approvazione.

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.

Al fine di fornire indirizzi specifici per la progettazione, che in realtà il legislatore non prevede esplicitamente, si è ritenuto di allegare allo Studio specifiche Linee guida (riportate in Appendice), che consentiranno di guidare la progettazione dei singoli interventi in maniera tale da non compromettere i valori architettonici e paesaggistici dei contesti urbani.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
a) edilia di base non qualificata Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici	a) manutenzione ordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	b) manutenzione straordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	<p>Permesso di costruire.</p> <p>Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;</p>
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	<p>Permesso di costruire.</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	<p>Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
	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.
b) edilizia di base parzialmente qualificata.	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.
Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire 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	Permesso di costruire.
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire 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	Permesso di costruire. 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)
	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.
c) edilizia di base qualificata. Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici	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	Permesso di costruire 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)
	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.
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 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.
	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 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	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.
	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)
f)edilizia monumentale specialistica (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)	a) manutenzione ordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	b) manutenzione straordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	c) restauro e risanamento conservativo	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>

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.
g) edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;	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.
h) edilizia specialistica moderna non qualificata. Edifici a destinazione specialistica	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire. 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	Permesso di costruire. Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 4)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p>CONTESTI EDILIZI FATISCENTI, TOTALMENTE O PARZIALMENTE DISABITATI</p> <p>delimitati come aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ricomprensori uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.</p> <p>La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti in termini di superficie</p>	<p>i) ristrutturazione urbanistica (sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni)</p>	<p>Sono ammessi interventi volti alla tutela e alla valorizzazione, attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>

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 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), f) 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, 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 pozziolanico, 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 storizzato 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 modifica 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 storizzati, 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. a), b), g) h) 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 generali definiti nel precedente punto 2.

La ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, con o senza 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 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- il volume dell'edificio ricostruito non può superare né essere inferiore a quello dell'edificio demolito;
- non sono modificabili le giaciture e gli allineamenti su strada e sugli spazi pubblici degli edifici esistenti da trasformare;
- 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.
- non può essere demolita, a meno di giustificate ragioni connesse alla sicurezza sismica, la fronte su strada degli edifici da trasformare; nel caso in cui sia necessaria la demolizione, la

fronte su strada va ricostruita, adottando materiali e tecniche costruttive propri della tradizione locale, secondo i criteri specificati nell'art. 2;

- le modifiche di sagoma, ove ammesse, dovranno realizzarsi senza ledere o aggravare in alcun modo i diritti dei terzi; in particolare, le pareti finestrate modificate, ove non rispettino l'allineamento preesistente, dovranno distaccarsi di almeno m. 5 dai confini del lotto di pertinenza dell'immobile da modificare;
- 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%.
- il progetto di trasformazione deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;

4. Disposizioni 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.

5. Prescrizioni particolari

Nelle Unità edilizie ricadenti anche parzialmente all'interno delle Aree di rischio geomorfologico R3 ed R4 e di Pericolosità P3 e P4 del vigente P.A.I., qualunque sia la tipologia edilizia attribuita con il presente Studio, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dagli artt. 8,9 e 10 delle Norme di Attuazione del vigente P.A.I.

Nelle Unità edilizie ricadenti all'interno della fascia di rispetto di m. 20 attorno alle faglie individuate nel vigente P.R.G. sono ammessi unicamente, qualunque sia la tipologia edilizia attribuita con il presente Studio, gli interventi prescritti e consentiti dall'art. 35 V delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.



COMUNE DI SCICLI
Libero Consorzio comunale di Ragusa

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



Progetto
Ufficio Tecnico comunale

Responsabile:
ing. Andrea Pisani

Consulenza
C.I.R.C.E.S.
Università degli Studi di Palermo
Responsabile:
prof. Giuseppe Trombino

Premessa

Nelle pagine che seguono è illustrato lo studio del centro storico di Scicli, 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.

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), ricoprendenti 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 Scicli ha in programma di inserire all'interno del processo, già avviato, di definizione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Il presente studio è stato redatto da un gruppo di lavoro interno all'Ufficio Tecnico comunale diretto dall'ing. **Andrea Pisani**, giusto incarico attribuito dalla Giunta comunale con Delibera n. 12 del 20/05/2019, avvalendosi della consulenza del Centro Interdipartimentale di Ricerca sui Centri Storici dell'Università di Palermo C.I.R.Ce.S.), diretto dal prof. **Giuseppe Trombino**, con il quale è operante uno specifico accordo di collaborazione approvato con Delibera di G.M. n. 311 del 11/11/2006.

Alla redazione dello studio, che ha riguardato oltre alle caratteristiche tipologiche richieste dalla L.R. 13/2015, anche le caratteristiche tipologico-costruttive del patrimonio edilizio esistente e la mobilità urbana, hanno partecipato, per il Circes, i prof. **Piero Colajanni**, **Giovanni Fatta**, **Marco Migliore**, **Calogero Vinci** e **Giuseppe Trombino** e, per il rilevamento delle condizioni del patrimonio edilizio esistente e la analisi tipologico-costruttiva e strutturale, l'arch. **Chiara Pagano Mariano** e l'ing. **Nadia Pediglieri** e il dott. urb. **Luigi Cavallo** per gli aspetti riguardanti la mobilità, e, l'all. arch. **Alice Ferrante** per la redazione delle cartografie e, attraverso la loro tesi di laurea in Ingegneria dei Sistemi edili, gli allievi ingegneri **Gabriele Agugliaro** e **Francesco Santoro**.

Lo studio utilizza i dati conoscitivi già acquisiti, ed organizzati in data base informatici, che hanno formato oggetto di uno Studio sul centro storico di Scicli, redatto dall'ufficio tecnico sempre con il supporto del Circes, i cui risultati sono pubblicati nel volume di **Giuseppe Abbate**, **Teresa Cannarozzo**, **Giuseppe Trombino**, *Il futuro dei centri storici tra conservazione e innovazione. Il caso di Scicli*, Alinea Firenze 2011. Tali dati sono stati aggiornati e completati per rispondere alle specifiche indicazioni richieste dal legislatore regionale per la approvazione degli Studi di cui all'art. 3 della L.R. 13/2015.

1. AMBITO DI RIFERIMENTO DELLO STUDIO

1.1 Previsioni urbanistiche vigenti

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

Tale definizione, come è noto, 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. 1 della 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 contenuta nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.DIR. n. 168/DRU del 12/04/02, riguardante le zone A. Più precisamente il centro storico di Scicli è classificato come zona A1, quelli di Donnalucata e Sampieri sono titolati rispettivamente zone A2 e zona A3. La loro attuale perimetrazione è il risultato di vari aggiustamenti apportati al progetto di PRG nel lungo iter di formazione.

Nella stesura originale del Piano, adottata nel dicembre 1998, la zona A di Scicli era limitata alla parte centrale dell'insediamento ed escludeva interamente i quartieri di Scifazzo, Valverde, San Giuseppe ed altre parti di formazione tardo ottocentesca, che erano classificati come zone B1. A Donnalucata e Sampieri venivano perimetrati come zone A solamente alcuni isolati appartenenti ai primi insediamenti marinari.

Nelle fasi successive di formazione del piano la perimetrazione delle zone A venne notevolmente ampliata, sino a comprendere pressocchè integralmente, nel caso di Scicli, l'area delimitata come centro storico nella scheda CSU, elaborata dalla Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali ed altre parti consistenti appartenenti alla prima espansione novecentesca, sino alla chiesa della Madonna di Fatima.

Dal perimetro della zona A1 sono rimasti esclusi il complesso conventuale di S. Antonino e le aree libere attorno al fiume di Modica, separate dal centro storico da una fascia di zona B2.

Notevole anche l'ampliamento apportato alla zona A2 di Donnalucata, che è stata estesa all'intero nucleo novecentesco della borgata, compreso tra il mare e la villa Mormino Penna.

Infine la zona A3 di Sampieri è stata estesa sino a comprendere tutti gli isolati del fronte a mare.

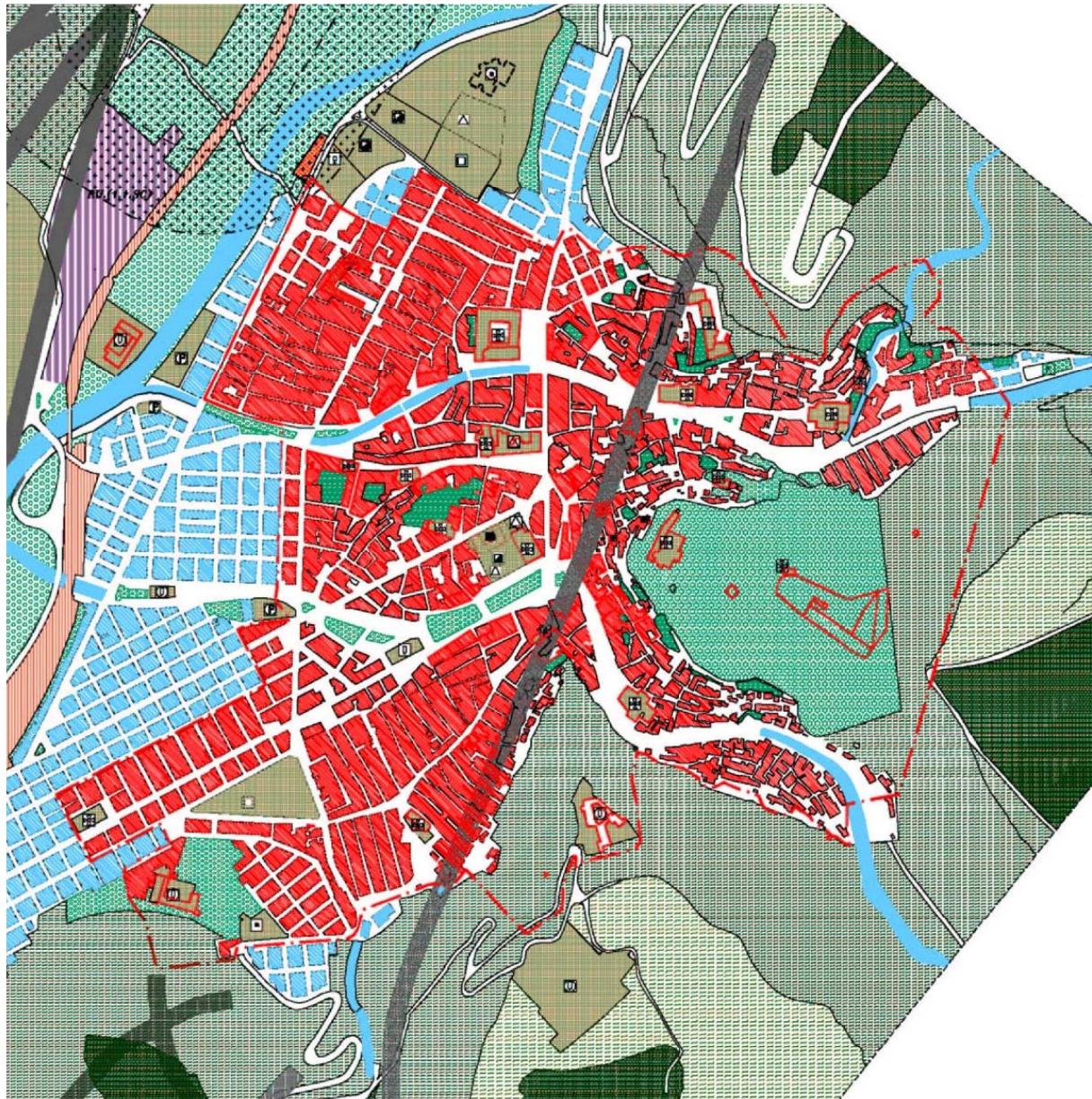
Il regime normativo relativo a tali zone subordina tutti gli interventi, ad eccezione di quelli di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, alla approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intera zona ovvero di piani di comparto.

Per quanto attiene le modalità di redazione di tali piani il PRG rimanda ad un piano esecutivo relativo ad una porzione del quartiere San Bartolomeo, allegato come prescrizione esecutiva dello stesso PRG, al quale viene attribuito un valore esemplificativo e di indirizzo normativo.

Gli obiettivi da perseguire nella pianificazione attuativa delle zone A vengono fissati nella normativa del piano nel modo seguente:

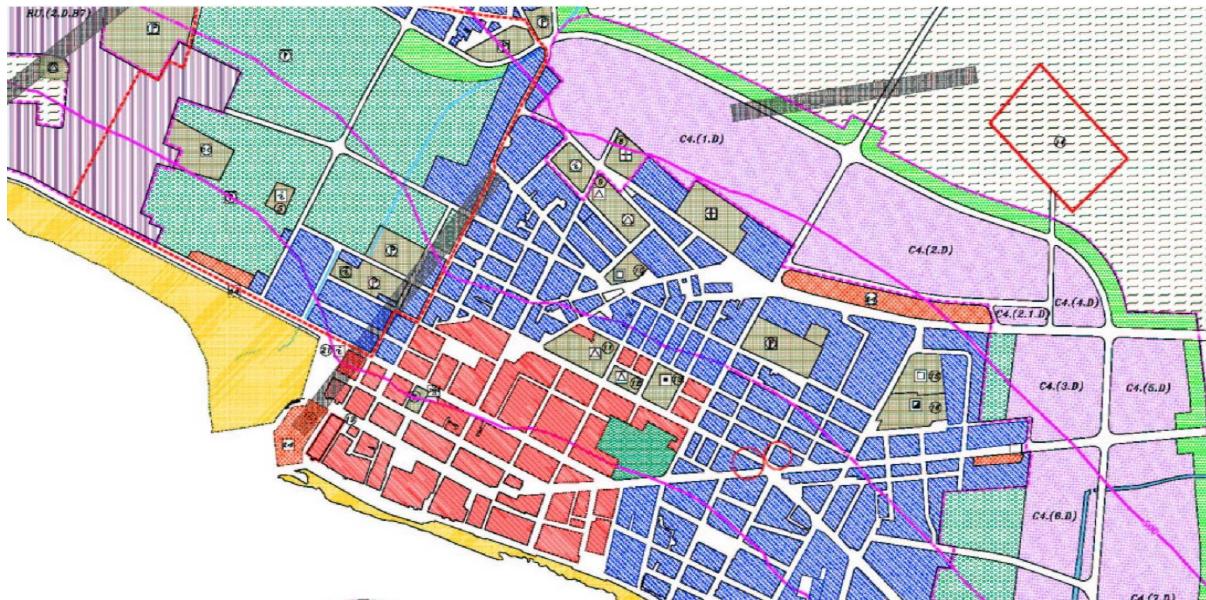
- a) *"mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti e affittuari);*
- b) *mantenere inalterata la struttura degli insediamenti;*
- c) *progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati;*
- d) *prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali; subordinatamente per attività commerciali e artigianali per*

- i piani terreni e per residenze per i piani superiori;*
- e) *prevedere l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà pubblica o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione;*
- f) *stabilire norme per l'allontanamento di attività nocive o comunque incompatibili con il restauro conservativo delle zone;*
- g) *prevedere l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per il rialloggio permanente o a rotazione della popolazione residente nei fabbricati in corso di restauro”.*



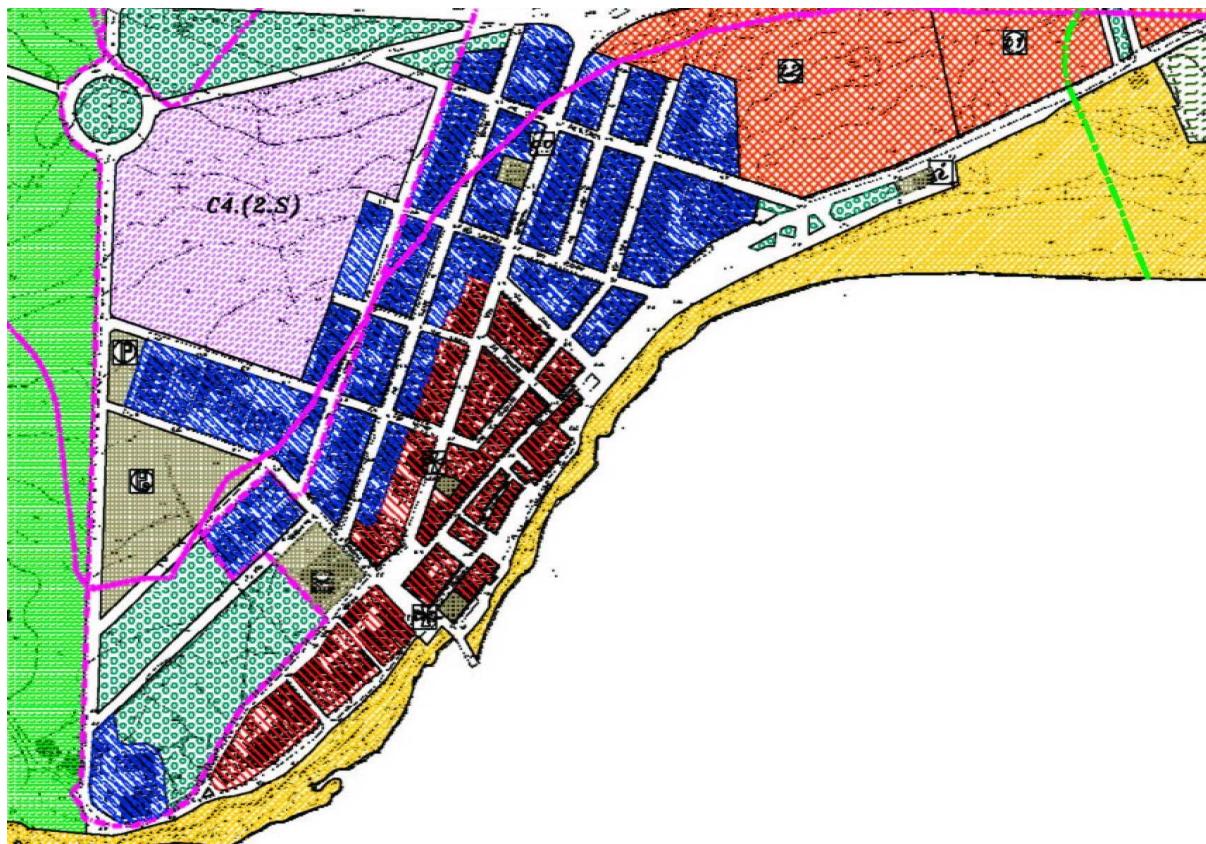
Scicli. Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio rosso

Il centro storico di Scicli è attraversato da una fascia tettonica, per la quale le Norme di Attuazione del Piano (art. 35 V) prevedono una fascia di rispetto di m. 20 nella quale è vietata ogni attività di edificazione ed è solo consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.



Donnalucata. Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio rosso

Il centro storico di Donnalucata è marginalmente interessato da una fascia tettonica, per la quale le Norme di Attuazione del Piano (art. 35 V) prevedono una fascia di rispetto di m. 20 nella quale è vietata ogni attività di edificazione ed è solo consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.



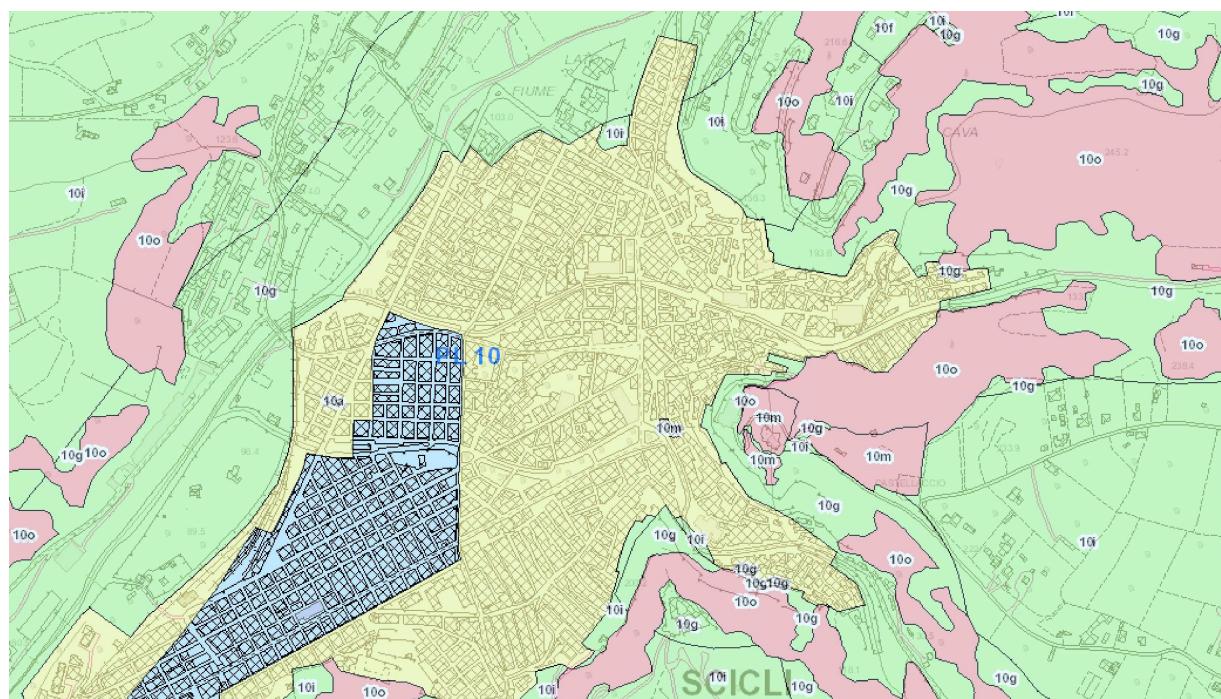
Sampietri. Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio rosso

1.2 La pianificazione sovraordinata e il sistema dei vincoli

Il sistema dei vincoli territoriali ai quali è sottoposto il centro storico di Scicli è definito da alcuni strumenti di pianificazione e da disposizioni legislative di seguito descritti.

1.2.1 Piano paesaggistico.

Il territorio di Scicli ricade all'interno dell'area normata dal Piano Paesaggistico degli ambiti 15, 16, 17 della provincia di Ragusa, approvato in via definitiva con Decreto n. 1346 del 05/04/2016 e successivamente riapprovato con modifiche normative con D.A. n.032 del 03/10/2018. Il Piano prevede all'interno del territorio comunale numerose aree costituenti beni paesaggistici da sottoporre a regimi di tutela differenziati. Il Centro storico di Scicli è interessato da un vincolo di interesse paesaggistico apposto con uno specifico Decreto dell'Assessorato regionale dei Beni culturali ai sensi della L. 1497/1939 ed esteso all'intero contesto territoriale nel quale si trova inserito l'abitato ed è per tale ragione interessato dalle previsioni del piano.



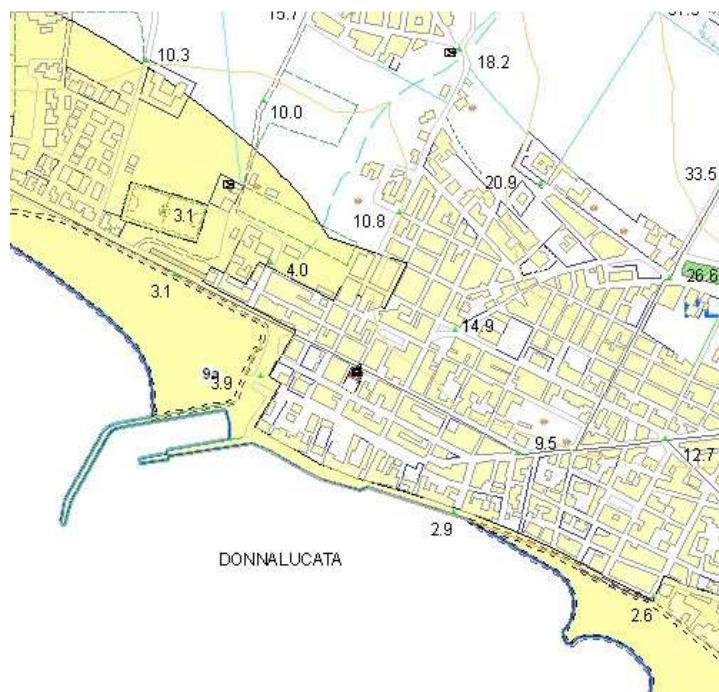
Scicli. Stralcio del Piano paesaggistico approvato. In giallo le aree interessate dal piano e sottoposte al vincolo di tutela di livello 1, in verde le aree sottoposte a livello 2, in rosso le aree sottoposte a livello 3. Il centro storico è sottoposto a tutela di livello 1

Il piano fa rientrare il centro storico di Scicli nel paesaggio locale n. 10, fissando per l'intervento in tale ambito l'obiettivo della conservazione del tessuto urbano, del recupero del patrimonio edilizio di pregio e del mantenimento dell'identità storica e ambientale, sottponendolo al regime di tutela di livello 1 e fissando i seguenti Obiettivi specifici:

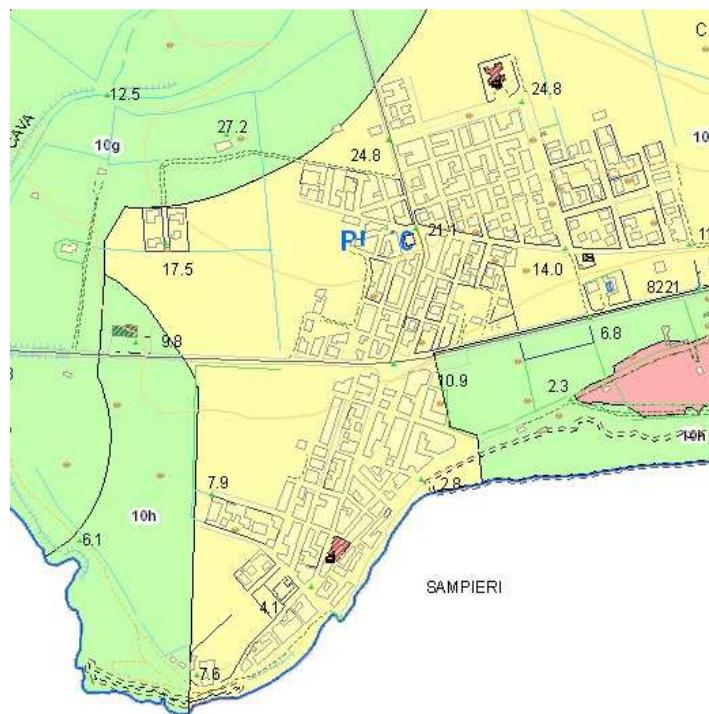
“*Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:
– conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio,
mirati al recupero del significato e del ruolo della città storica e del rapporto con i costoni rocciosi con le caratteristiche abitazioni in grotta;*

– mantenimento dei margini della città. E' da salvaguardare la forma urbana e il rapporto consolidatosi nel tempo tra città e pendici rocciose e paesaggio, nonché le relazioni morfologiche e ambientali del paesaggio urbano e del rilievo. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione esterni al perimetro attuale della città storica, in contiguità con questo. Non sono consentite sopraelevazioni dell'edificato esistente che alterino la percezione d'insieme”.

Il regime di tutela di livello 1 assegnato al centro storico non prevede particolari limitazioni alla attività edificatoria ma comporta l'assoggettamento di ogni intervento al rilascio di nulla osta da parte della competente Soprintendenza.



Donnalucata. Stralcio del Piano paesaggistico approvato. In giallo le aree interessate dal piano e sottoposte al vincolo di tutela di livello 1. Il centro storico di Donnalucata non è soggetto a tutela.



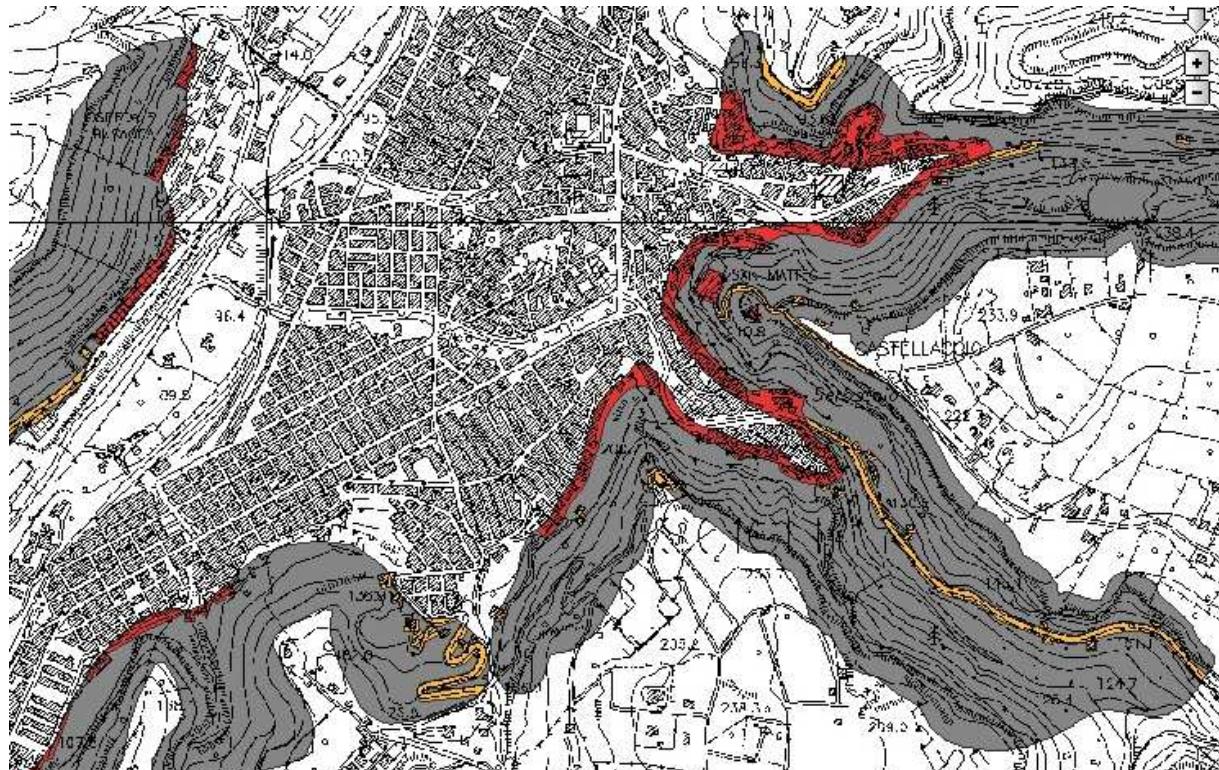
Sampieri. Stralcio del Piano paesaggistico approvato. In giallo le aree interessate dal piano e sottoposte al vincolo di tutela di livello 1, in verde le aree sottoposte a livello 2, in rosso le aree sottoposte a livello 3.

Il centro storico di Sampieri è sottoposto a livello di tutela 1

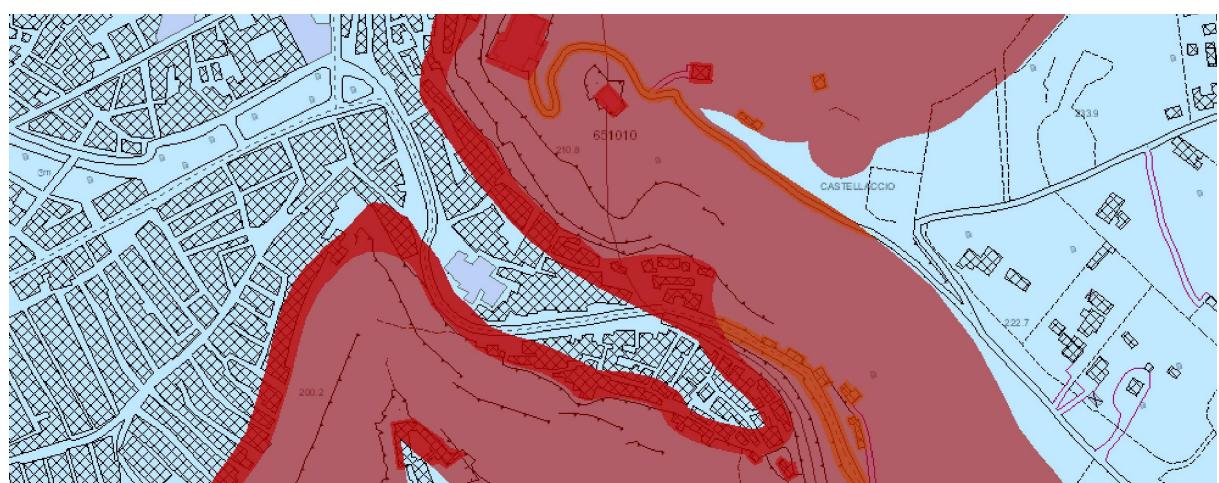
1.2.1 Piano regionale di Assetto Idrogeologico.

Il Comune di Scicli rientra nei Bacini Idrografici n. 082, 083 e 084, i cui Piani sono stati approvati con D.P.R. nn. 530 e 535 del 20/09/06.

Nel territorio comunale sono individuate numerose aree soggette a pericolosità e rischio geomorfologico, nonché a pericolosità e rischio idraulico, che vengono assoggettate a particolari limitazioni. Il centro storico di Scicli è interessato nelle parti marginali da vaste aree di pericolosità geomorfologia e da aree di rischio R4 molto elevato, identificate dal PAI a causa della particolare morfologia del territorio e dal fatto che le abitazioni sono realizzate sotto le ripide e scoscese pareti delle cave che solcano ed attraversano per la intera lunghezza l'area urbana storica.

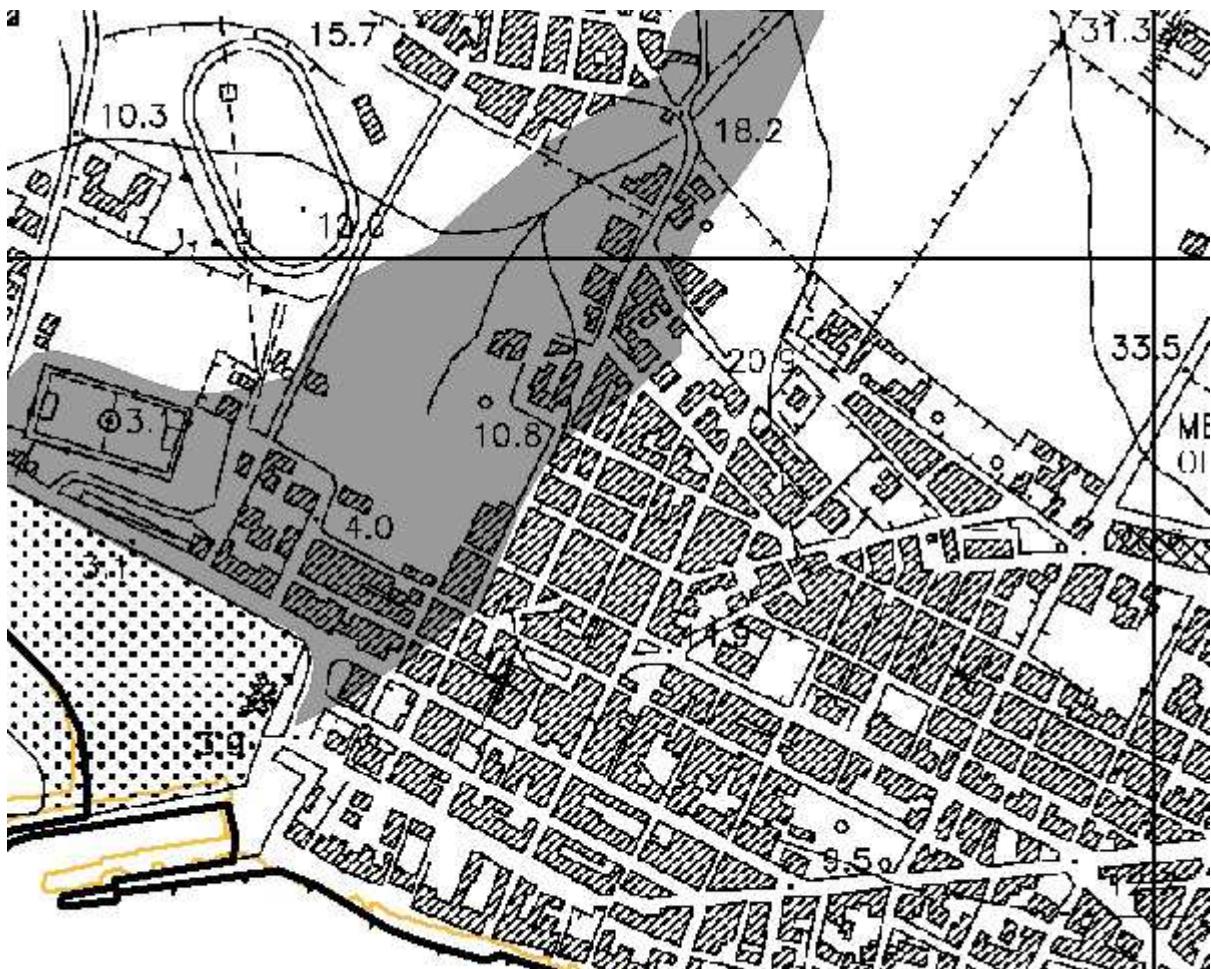


Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico vigente relativo al centro storico. In rosso scuro le aree di Rischio R4; in grigio sono invece individuate le aree di Pericolosità geomorfologica P4. In basso dettaglio della cava di San Bartolomeo.





Particolare del Piano di Assetto Idrogeologico vigente relativo alla Cava di Santa Maria La Nova



Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico vigente relativo al centro storico di Donnalucata. E' individuato (in grigio) un sito di attenzione sul margine occidentale che riguarda una sola unità edilizia nella zona A.

1.2.3 Altri vincoli

Il territorio di Scicli è interessato dal Piano Territoriale della Provincia di Ragusa, da tempo approvato che non prevede però alcuna azione direttamente riferibile al centro storico di Scicli, né agli altri centri storici.

L'area circostante il centro storico di Scicli è interessata dalla presenza di boschi e formazioni riparali identificati nel Sistema Informativo Forestale della Regione siciliana. Tali boschi tuttavia non determinano vincoli nel centro storico, dal momento che l'area è classificata zona A nel PRG vigente ed in quanto tale è per legge esclusa dal vincolo.

2. CRITERI METODOLOGICI SEGUITI NELLO STUDIO

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 cui 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 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.

Infine di notevole ausilio è stata la cartografia aerofotogrammetria alla scala 1:500 redatta qualche anno addietro dalla Amministrazione comunale, che identifica in maniera molto dettagliata le coperture degli edifici e le relative quote. Per utilizzare quest'ultima, che comunque non copre la totalità dell'area di studio, si è dovuto preliminarmente procedere alla sua georeferenziazione, dal momento che, a differenza della cartografia catastale e di quella regionale, tale cartografia è disponibile solamente su supporti raster, ottenuti da scansione digitale.

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, realizzate tra Dicembre 2018 e Febbraio 2019, 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.

Tali sopralluoghi hanno consentito di aggiornare e completare il Sistema Informativo che era già stato predisposto qualche anno addietro per la predisposizione dello Studio per il centro storico finalizzato alla redazione di una Variante ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000.

In particolare, oltre ad inserire le informazioni sulle caratteristiche tipologiche richieste dall'art. 2 della L.R. 13/2015, è stata effettuata una nuova e completa campagna fotografica riferita a ciascuna delle Unità Edilizie analizzate.

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, riguardano le seguenti altre informazioni, già acquisite nella precedente campagna di rilevo.

Consistenza del patrimonio edilizio (aggiornata al 2019), 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.

Le informazioni sono state acquisite sul campo attraverso la compilazione di una scheda, riportata nella pagina seguente, riferita a ciascuna delle Unità edilizie che compongono il centro storico. Successivamente i dati sono stati trascritti, come si dirà appresso, nel Sistema Informativo Territoriale. Per ciascuna Unità edilizia, oltre ai dati sopra riportati, è stata acquisita, e poi riportata nella scheda e nel database del SIT, una o più immagini delle fronti esterne su strada.

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.

La cartografia alla scala 1:500 richiesta dalla L.R. 13/2015, che correddà il presente Studio, è stata in particolare ottenuta visualizzando, attraverso opportune campiture grafiche, gli attributi del data base che si riferiscono alle caratteristiche tipologiche delle Unità edilizie.

3. RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

Le analisi ed i rilevamenti effettuati, sin qui descritti, hanno consentito di comporre un sistema di conoscenze 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 b), e “*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.

Nella Tabella riportata di seguito sono invece sintetizzati i dati relativi al censimento delle categorie tipologiche individuate.

Come si vede il numero delle Unità edilizie trasformate parzialmente o totalmente (categorie a) e b) è assai elevato soprattutto nel centro storico di Scicli, con una percentuale che supera il 38% del patrimonio complessivo. Tale dato, certamente anomalo per una zona A, trova spiegazione nel particolare regime urbanistico edilizio in cui si è trovato il centro storico di Scicli prima della approvazione del vigente PRG.

La stessa ragione ha determinato l'elevatissimo numero di nuove costruzioni (circa il 27% del totale) che si registra nel centro storico di Donnalucata.

Tipologie	Totale	%	Totale	%	Totale	%
a	213	5,57%	50	13,55%	5	4,67%
b	1158	30,29%	46	12,47%	25	23,36%
c	1926	50,38%	130	35,23%	55	51,40%
d	163	4,26%	24	6,50%	5	4,67%
e	48	1,26%	2	0,54%	3	2,80%
f	34	0,89%	3	0,81%	1	0,93%
g	192	5,02%	99	26,83%	9	8,41%
h	4	0,10%	6	1,63%	1	0,93%
i	27	0,71%	9	2,44%	3	2,80%
NC	58	1,52%				
Totali	3823		369		107	

Al fine di chiarire i criteri seguiti nella classificazione tipologica del patrimonio edilizio, di seguito sono riportate, in differenti schede, immagini esemplificative di ciascuna delle tipologie edilizie individuate.

Tipologia a) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici



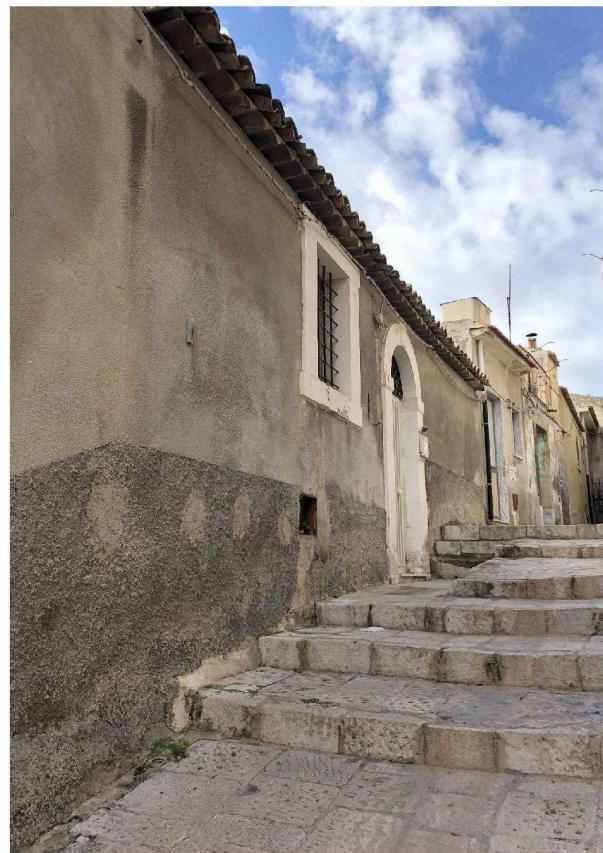
Tipologia b) EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi



Tipologia c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici



Tipologia 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.

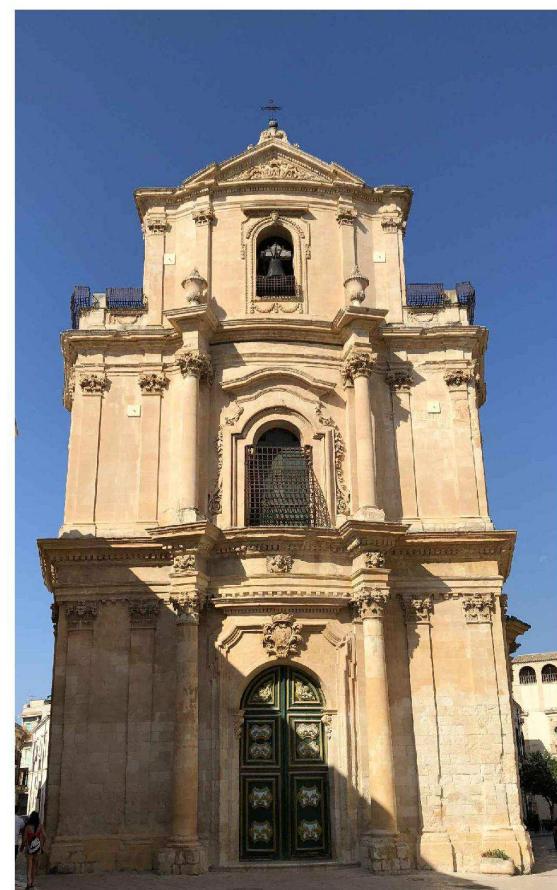


Tipologia e) EDILIZIA MONUMENTALE RESIDENZIALE (PALAZZI DELL'EDILIZIA STORICA)

Edifici monumentali residenziali del centro storico, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione



Tipologia f) EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA (RELIGIOSI, CIVILI, MILITARI, PRODUTTIVI ED ALTRI)



Tipologia g) EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA

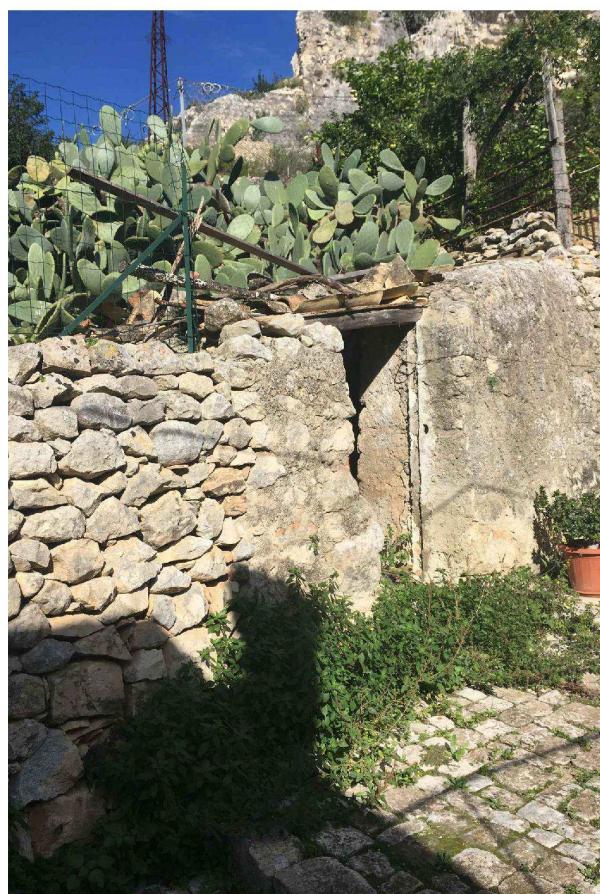


Tipologia h) EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA

Edifici a destinazione specialistica



Tipologia i) ALTRE O DIVERSE TIPOLOGIE



4. 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.

Riguardo a tale autorizzazione si ritiene che la prescrizione contenuta nella L.R. 13/2015 debba interpretarsi alla luce della entrata in vigore del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 “*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*”, applicabile nella Regione siciliana.

Va ulteriormente precisato che la legge, oltre a consentire interventi edilizi in base a singolo titolo abilitativo, consente pure 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. Nel caso specifico si è ritenuto di identificare una sola area nel centro storico di Scicli, in prossimità della Via Mormino Penna, nella quale sono presenti i “caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale”, ai quali fa riferimento la Legge. In verità nel centro storico di Scicli tali caratteri sono identificabili in molte altre parti (Chiafura, San Bartolomeo, Cavuzza, Altobello, ...) ma essendo tali ambiti identificati come Aree di rischio geomorfologico nel vigente P.A.I. si è ritenuto di rinviarne la loro individuazione a dopo la rimodulazione del P.A.I. , attualmente in corso di approvazione.

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.

Al fine di fornire indirizzi specifici per la progettazione, che in realtà il legislatore non prevede esplicitamente, si è ritenuto di allegare allo Studio specifiche Linee guida (riportate in Appendice), che consentiranno di guidare la progettazione dei singoli interventi in maniera tale da non compromettere i valori architettonici e paesaggistici dei contesti urbani.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
a) edilia di base non qualificata Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici	a) manutenzione ordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	b) manutenzione straordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	<p>Permesso di costruire.</p> <p>Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;</p>
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	<p>Permesso di costruire.</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	<p>Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
	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.
b) edilizia di base parzialmente qualificata.	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.
Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire 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	Permesso di costruire.
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire 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	Permesso di costruire. 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)
	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.
c) edilizia di base qualificata. Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici	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	Permesso di costruire 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)
	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.
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 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.
	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 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	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.
	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)
f)edilizia monumentale specialistica (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)	a) manutenzione ordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	b) manutenzione straordinaria	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	c) restauro e risanamento conservativo	<p>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;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>

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.
g) edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;	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.
h) edilizia specialistica moderna non qualificata. Edifici a destinazione specialistica	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire. 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	Permesso di costruire. Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 4)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p>CONTESTI EDILIZI FATISCENTI, TOTALMENTE O PARZIALMENTE DISABITATI</p> <p>delimitati come aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ricomprensori uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.</p> <p>La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti in termini di superficie</p>	<p>i) ristrutturazione urbanistica (sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni)</p>	<p>Sono ammessi interventi volti alla tutela e alla valorizzazione, attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>

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 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), f) 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, 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 pozziolanico, 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 storizzato 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 modifica 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 storizzati, 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. a), b), g) h) 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 generali definiti nel precedente punto 2.

La ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, con o senza 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 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- il volume dell'edificio ricostruito non può superare né essere inferiore a quello dell'edificio demolito;
- non sono modificabili le giaciture e gli allineamenti su strada e sugli spazi pubblici degli edifici esistenti da trasformare;
- 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.
- non può essere demolita, a meno di giustificate ragioni connesse alla sicurezza sismica, la fronte su strada degli edifici da trasformare; nel caso in cui sia necessaria la demolizione, la

fronte su strada va ricostruita, adottando materiali e tecniche costruttive propri della tradizione locale, secondo i criteri specificati nell'art. 2;

- le modifiche di sagoma, ove ammesse, dovranno realizzarsi senza ledere o aggravare in alcun modo i diritti dei terzi; in particolare, le pareti finestrate modificate, ove non rispettino l'allineamento preesistente, dovranno distaccarsi di almeno m. 5 dai confini del lotto di pertinenza dell'immobile da modificare;
- 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%.
- il progetto di trasformazione deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;

4. Disposizioni 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.

5. Prescrizioni particolari

Nelle Unità edilizie ricadenti anche parzialmente all'interno delle Aree di rischio geomorfologico R3 ed R4 e di Pericolosità P3 e P4 del vigente P.A.I., qualunque sia la tipologia edilizia attribuita con il presente Studio, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dagli artt. 8,9 e 10 delle Norme di Attuazione del vigente P.A.I.

Nelle Unità edilizie ricadenti all'interno della fascia di rispetto di m. 20 attorno alle faglie individuate nel vigente P.R.G. sono ammessi unicamente, qualunque sia la tipologia edilizia attribuita con il presente Studio, gli interventi prescritti e consentiti dall'art. 35 V delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.