COMUNE DI CATANIA
Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio
URB@MET

# STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO
# L.r. n. 13 del 10 luglio 2015 "Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici"

# RELAZIONE - N.T.


**Sindaco**
dott. Salvo Pogliese

**Assessore**
avv. Enrico Trantino

**Direttore/Dirigente interim Pianificazione e Attuazione Urbanistica-PRG**
ing. Biagio Bisignani

**A.P. di Direzione**
arch. Antonio Iannizzotto

**I Tecnici**
arch. S. Basile
geom. F. Di Mauro
geom. G. Pennisi
geom. G. Tornello
geom. G. Viglianisi

**COMUNE DI CATANIA**

Direzione urbanistica e Gestione del Territorio - URBaMET

# STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO[1]

# RELAZIONE - N.T.

**INDICE:**


1. *Prefazione* 3
2. *PREMESSA* 5
3. *RIFERIMENTI URBANISTICI* 6
4. *VINCOLI E TUTELE* 7
5. *ELABORATI DELLO STUDIO DI DETTAGLIO* 8
6. *ELENCO ELABORATI* 9
7. *CONTENUTI DEGLI ELABORATI* 10
8. *STUDIO DI DETTAGLIO* 11
9. *DEFINIZIONE TIPI EDILIZI DEI CENTRI STORICI L.R. 13/2015, ART. 2* 12
10. *INDIVIDUAZIONE TIPI EDILIZI NEL CENTRO STORICO DI CATANIA* 13
11. *EDILIZIA DI BASE* 14
12. *EDILIZIA MONUMENTALE* 16
13. *ALTRA EDILIZIA QUALIFICATA E MONUMENTALE* 18
14. *EDILIZIA MODERNA* 19
15. *PRECISAZIONI* 20
16. *DESTINAZIONI D'USO* 21
17. *INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE –L.R. 13/2015 ART. 4* 22
18. *NORME DI CARATTERE GENERALE - L.R. 13/2015 ART. 5* 24
19. *INTERVENTI SPECIALI L.R.13/15 ART.4,COMMI 2, 3* 25
20. *ART. XX, EDIFICI IN GRAVE STATO DI DEGRADO* 26


[1] L.r. n. 13 del 10 luglio 2015 "Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici"

## *1. Prefazione*

*Da troppo tempo la nostra città attende un piano che permetta di dare fisionomia al centro storico che sarà. L'esigenza di preservare le radici del tessuto urbano su cui si è sviluppata Catania, deve conciliarsi con la necessità di interventi che permettano di valorizzare lo straordinario patrimonio di cui gode chiunque percorra il centro cittadino.*

*La bellezza del passato stride con il degrado e l'incuria di intere aree abbandonate a uno scoraggiante destino, per mancanza di intraprendenza e di concreti stimoli alla riqualificazione. Bisogna allora mutare la premessa prospettica: preservare deve essere la condizione chiave, purché non si traduca in un ingravescente ammaloramento dell'esistente, con il rischio di danni irreversibili al patrimonio edilizio e urbanistico.*

*Il nostro Comune non ha la forza economica per acquisire beni privati che rischino di crollare. Si deve allora avere il coraggio di non considerare più la demolizione come tabù, ma di annoverarla come una possibile soluzione quando il recupero non è altrimenti consentito.*

*I proficui incontri con le associazioni sull'annosa questione di San Berillo, e le conferenze dei servizi con la Sovrintendenza hanno posto le premesse per una pianificazione di dettaglio, meticolosa e attenta, per la quale avverto il dovere morale di ringraziare la Direzione Urbanistica per il proficuo lavoro compiuto.*

*Spesso ci dimentichiamo di quanto sia straordinaria Catania e delle potenzialità che offre. Adesso è il momento di trasformare le ambizioni in realtà*

*Enrico Trantino*

* * *

*Abbiamo iniziato questo lavoro nel 2018, con l'intento di arrivare ad un risultato certo, tra le tante emergenze ed incombenze di una Direzione Urbanistica che ha visto in tre anni diminuire la propria dotazione organica del 50% e forse più. Un pò frastornati dal "baccano" mediatico a cui viene sistematicamente sottoposto il settore pubblico, additato per la incapacità di raggiungere obiettivi certi, abbiamo ultimato questo lavoro in piena pandemia da COVID19, con grandi difficoltà e con sistemi informatici non certamente all'avanguardia. Quanto detto non è orientato a rafforzare la pedante caratteristica del "misoneismo" più spinto, ma a sottolineare quelle capacità dei dipendenti professionisti che hanno collaborato alla stesura di questo "progetto". Piuttosto che un "progetto", quest'ultimo si ascrive nell'ambito degli studi ed approfondimenti della disciplina urbanistica.*

*I cinque dipendenti del servizio pianificazione non possono essere definiti "i fantastici quattro", soltanto per questioni numerali, hanno, di contro, dimostrato il carattere di un "corpo d'armata d'assalto". A loro va il ringraziamento più importante[2].*

[2] arch. S. Basile, geom. F. Di Mauro, geom. G. Pennisi, geom. G. Tornello, geom. G. Viglianisi

*Il lavoro fin qui svolto è stato prodotto in stretta collaborazione con gli organi regionali[3] che la l.r. 13/2015 ha imposto come "privilegiati" all'interno della formazione dell'atto amministrativo. L'attenta lettura sintattica della Soprintendenza ha orientato la disamina nell'alveo delle possibili attività legittime, senza trascurare i diversi aspetti procedurali di tutela e salvaguardia. Altrettanto raffinata la disamina del Genio Civile che non ha per nulla disatteso le opportunità di restituire progetti più sicuri, nella speranza di una città "più vivibile".*

*Infine il ruolo degli Ordini Professionali[4] e dell'ANCE, trasparente e "fattivo", capace di attivare "dialettiche" costruttive, nell'interesse precipuo di restituire strumenti amministrativi in grado di dare una svolta alla capacità produttiva della città.*

*Dopo aver abbandonato l'idea "dell'urbanistica chiacchierata" si restituisce alla città di Catania il primo strumento urbanistico (impropria definizione[5])…per una Catania di nuova generazione*

*Biagio Bisignani*

*  *  *

[3] I soprintendenti: arch. Irene Donatella Aprile, dott. Rosalba Panvini, i dirigenti: arch. Benedetto Caruso, dott. Franco La Fico, arch. Carmelo Salanitro. L'ing. Capo del Genio Civile: ing. Natale Zuccarello.

[4] Ordine Architetti: arch. Alessandro Amaro, arch. Giuseppe Messina; Ordine Ingegneri: ing. Giuseppe Platania, ing. Rosario Grasso; Collegio dei Geometri e Geometri laureati: Geom. Agatino Spoto; ANCE: geom. Rosario Fresta, ing. Salvo Messina.

[5] La definizione di "strumento Urbanistico" è improprio in quanto la legge regionale 13/15 definisce uno "studio di dettaglio" e non un piano urbanistico.

## 2. PREMESSA

La legge regionale 10 luglio 2015 n. 13 - Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici - con le finalità di:

a. *favorire la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici ubicati nella Regione;*

b. *incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie;*

individua norme semplificate, anche con riferimento alle procedure, riguardanti il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La legge, all'art. 2, definisce le diverse tipologie edilizie dei centri storici, in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali, stabilendo, all'art. 3, che l'appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie è individuata con uno studio con effetti costitutivi, da approvarsi con deliberazione del Consiglio comunale, previo parere reso in conferenza di servizi dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali competente per territorio, dall'ufficio del Genio Civile, nonché da eventuali enti competenti in materia.

Il comune di Catania, in ottemperanza alla succitata legge, ha predisposto lo Studio di Dettaglio, previsto all'art. 3, per l'individuazione delle diverse tipologie edilizie presenti nel centro storico, in conformità alle prescrizioni della legge.

La presente Relazione esplicativa descrive le modalità e i criteri di individuazione, nel centro storico di Catania, delle tipologie edilizie, in riferimento alla classificazione individuata dall'art. 2 della L.r. 13/2015 e ai sensi dell'art. 4 della legge. Inoltre individua le modalità di intervento nei casi previsti per legge per ogni singola unità edilizia.

* * *

## 3. RIFERIMENTI URBANISTICI

Il comune di Catania è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n.166/A del 28.06.1969 che individua come **Zona Omogenea "A"** una ampia porzione della città storica suddividendola in sottozone denominate "A", "B", "A1":

- La **zona "A"** è costituita essenzialmente dalla città ricostruita dopo il terremoto del 1693, con riferimento al rilievo di S. Ittar nel 1832, comprendendo anche la zona del viale Regina Margherita, caratterizzata dalla presenza di ville nobiliari realizzate tra la fine del' 800 e l'inizio del '900.

- La **zona "B"** perimetra prevalentemente l'espansione del secondo ottocento e primo novecento, ad est della via Etnea.

- La **zona "A1"** interessa il centro storico di San Giovanni Galermo, quartiere posto a nord-ovest della città, prima comune autonomo, accorpato a Catania nel 1926.

Alle tre precedenti zone bisogna aggiungere:

- parte del quartiere San Cristoforo, perimetrata come zona omogenea "A" dal decreto del Presidente della Regione del 15/11/2002, con cui veniva approvata la variante urbanistica per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato **"San Cristoforo sud"**.

Su un territorio comunale che si estende per complessivi 180,88 kmq, la zona omogenea "A" occupa una superficie totale di mq. 3.243.102, pari a 324 ettari, così suddivisi:

| | | | |
|---|---|---|---|
| – | Zona "A" | ha. | 249 |
| – | Zona "B" | ha. | 41 |
| – | Zona "A1" | ha. | 8 |
| – | San Cristoforo sud | ha. | 26 |

* * *

## 4. VINCOLI E TUTELE

Le zone denominate “A” e “B” sono interessate da VINCOLO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D. Lgs. 22.01.2004 n° 42 e s.m.i. come previsto dal decreto del Presidente della regione siciliana n. 749 del 29.4.1968 e decreto dell’Assessore beni culturali e ambientali n. 2679 del 10.8.1991.

Una parte della zona denominata “A” dal PRG è, inoltre, interessata dal PARCO ARCHEOLOGICO GRECO-ROMANO previsto dal Decreto Assessoriale 1142 del 29.4.2013 (vedi Tav. Ab 1.2).

L'intera zona omogenea “A” rientra nella categoria seconda della NORMATIVA SISMICA, di conseguenza i progetti relativi a opere strutturali devono essere sottoposti al visto del Genio Civile ai sensi della L. 02/02/1974, n° 64 e successivi Decreti Ministeriali di attuazione.

Infine, il centro storico di Catania, uno dei più grandi e meglio conservati d’Italia, in buona parte (vedi Tav. Ab 1.2) è stata dichiarato dall’UNESCO PATRIMONIO DELL’UMANITÀ tra le “Città Tardo Barocche del Val di Noto”, per la qualità del tessuto urbanistico e del patrimonio edilizio che per loro omogeneità, effetto della contemporanea ricostruzione dopo il terremoto, rappresentano un’eccezionale testimonianza culturale.

* * *

## 5. ELABORATI DELLO STUDIO DI DETTAGLIO

Lo Studio di dettaglio oltre alla presente Relazione illustrativa, comprende gli elaborati elencati nella scheda seguente, suddivisi in elaborati generali di inquadramento e analisi del centro storico ed elaborati che individuano le tipologie scaturenti dall'analisi.

Per elaborare lo Studio di dettaglio sono stati anche consultati i grafici, forniti dalla Soprintendenza BB.CC.AA di Catania, relativi agli studi della Regione Siciliana Centro Regionale per l'inventario, la catalogazione e la documentazione grafica, fotografica, aerofotografica, fotogrammetrica e audiovisiva, dei beni culturali e ambientali nell'ambito del Progetto 86SBCA CT/Progetto di Catalogazione/POR Sicilia 2000-2006/Misura 2.02 Azione A.

All. 001 Quadro di unione dei settori urbani
All. 002 Quadro di unione dei settori urbani – Zona nord
All. 003 Quadro di unione dei settori urbani – Zona sud
All. 004 Zone Urbane
All. 005 Sistema viario e polarità
All. 006 Preesistenze arch. e ipotesi di impianto urbano in età greco-romana;
All. 007 Fortificazioni, preesistenze medievali e ric. parz. imp. urbano prima del 1693.

* * *

## 6. ELENCO ELABORATI

1.1.0 - Relazione — N.T. - 11062020
1.2.0 - Relazione storica - 11062020
2.1.0 - PRG-Zona omogenea A - 11062020
2.2.0 - PRG-Stralcio Zonizzazione -1 1062020
2.3.0 - PRG-Zona 'A' e 'B' - ORTOFOTO - 11062020
2.4.0 - PRG-Zona 'A' e 'B' - Aerofotogrammetria -1 1062020
3.1.1 - Beni culturali ed ambientali - 11062020
3.1.2 - Beni culturali ed ambientali - Unesco - 11062020
3.2.1 - PAI-Rischio Idraulico - 11062020
3.2.2 - PAI-Pericolosità idraulica - 11062020
3.2.3 - PAI-Pericolosità geomorfologica -1 1062020
4.1.1 - La crescita urbana - Processo Storico - 11062020
4.1.2 - La crescita urbana - Processo Storico - 11062020
4.2.0 - La crescita urbana-Tessuti e assi viari storici - 11062020
4.3.0 - Abaco Tipi Edilizi - 11062020
5.1.0 - Quadro di unione isolati - 1 1062020
5.2.0 - Isolati-001a585 - 11062020
5.3.0 - Foto-001a585 - 11062020
5.4.0 - Prospetti - 11062020
5.5.0 - Metodologie di intervento - 11062020
5.6.0 - Tipi Edilizi5000 - 11062020
5.7.0 - Tipi Edilizi2000 - 11062020

* * *

## 7. CONTENUTI DEGLI ELABORATI

Lo Studio di dettaglio è stato predisposto dopo aver condotto una attenta analisi storica, urbanistica ed edilizia del territorio e dei singoli edifici, come sintetizzato negli elaborati grafici che vengono di seguito descritti.

**Inquadramento territoriale ed urbanistico - Tavv. 2.1.0 ÷ 2.4.0**

E' stata richiamata l'articolazione della zona omogenea "A", come individuata dal piano regolatore vigente, e riportata su stralcio P.R.G., aerofotogrammetria e su ortofoto.

**Vincoli e Tutele - Tavv. 3.1.1 ÷ 3.2.3**

Nella tavola *3.1.1* sono stati indicati, in riferimento al "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42, i beni culturali di cui all'art. 10 comma 3 (elencati nella Tabella "I" allegata), gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 e le zone di interesse archeologico, art. 142 lettera m. La localizzazione dei suddetti beni è stata effettuata in riferimento agli elenchi forniti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania. Altri beni potranno essere aggiunti successivamente.

Nella tavola *3.1.2* è individuato il perimetro e le sottozone del PARCO ARCHEOLOGICO GRECO-ROMANO previsto dal Decreto Assessoriale 1142 del 29.4.2013, istituito per la salvaguardia, la valorizzazione, la conservazione, la difesa e la gestione del patrimonio archeologico di Catania. Le aree ricadenti all'interno dei confini territoriali del Parco archeologico sono distinte in Zona "A" e Zona "B", assoggettate a prescrizioni differenziate, disciplinate da apposito Regolamento del Parco.

La stessa tavola *3.1.2* individua gli ambiti e i beni puntuali valutati dall'UNESCO Patrimonio dell'Umanità.

Nelle tavole *3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3* sono riportate le indicazioni del piano di Assetto Idrogeologico - PAI che nelle ZONE "A" e "B", determina, dal punto di vista idrogeologico, la via Etnea, la via Cardinale Dusmet e la zona tra piazza Duomo e il porto, come zone a rischio idraulico, R4 MOLTO ELEVATO e, come pericolosità idraulica, SITI D'ATTENZIONE. Per la pericolosità geomorfologica il PAI inoltre rileva all'interno della zona "A" tre SITI DI ATTENZIONE. A San Giovanni Galermo sono presenti SITI D'ATTENZIONE per Pericolosità geomeorfologica, idraulica e Rischio idraulico.

**Sviluppo Storico Urbanistico- Tavv. 4.1.1 ÷ 4.3.0**

Viene descritto lo sviluppo storico della città (vedi RELAZIONE STORICA) e individuati i tessuti e gli assi viari storici.

Tale analisi è stata condotta anche in riferimento agli studi della Regione Siciliana Centro Regionale per l'inventario, la catalogazione e la documentazione grafica, fotografica, aerofotografia, fotogrammetrica e audiovisiva, dei beni culturali e ambientali nell'ambito del Progetto 86SBCA CT/Progetto di Catalogazione/POR Sicilia 200-2006/Misura 2.02 Azione A.

Nell'ABACO - Tav. *4.3.0* - vengono analizzate e descritte le diversi TIPI EDILIZI presenti nel territorio catanese, raggruppate come indicato dalla legge regionale 13/2015 e individuate in riferimento al loro sistema organizzativo e spaziale.

* * *

## 8. STUDIO DI DETTAGLIO

### Analisi isolati Tavv. 5.1.0 ÷ 5.7.0

La zona omogenea "A" individuata dal P.R.G. vigente comprende 585 isolati e circa 7.500 unità edilizie – *Tav. 5.1.0.*

E' stata effettuata – *Tav. 5.2.0_*- una attenta ricognizione e verifica di tutti gli isolati e dei singoli immobili individuando: consistenza edilizia con il numero dei piani, uso dei piani terra e classificazione dei tipi edilizi, con una puntuale documentazione fotografica – *Tav. 5.3.0_*- e rilievo dei prospetti sulla viabilità principale – *Tav. 5.4.0.* L'analisi è stata riportata a scala 1:500 e solo per gli isolati di grande estensione, per problemi di impaginazione a scala 1:1.000 e 1:2.000.

Gli edifici sono stati raggruppati nelle otto categorie previste dalla legge, suddivise nei gruppi: edilizia di base, edilizia monumentale ed edilizia moderna. Sono stati anche individuati: gli edifici in grave stato di degrado, gli edifici vincolati ai sensi D.Lgs n. 42/2004, le emergenze archeologiche, la cinta muraria visibile e quella presunta nonché i giardini pubblici storici, il verde privato da tutelare, cortili e vicoli.

### Metodologie di intervento - Tavv. 5.5.0 – 5.6.0 – 5.7.0

L'elaborato *5.5.0* indica le parti del centro storico da riqualificare attraverso gli interventi ammessi dalla L.r. 13/2015, all'art. 4 comma 1, e le zone dove consentire la ristrutturazione urbanistica prevista, dalla stessa legge, all'art. 4 commi 2 e 3.

Le tipologie edilizie individuate negli elaborati di analisi *5.2.0* per singoli isolati sono state assemblate nelle tavole *5.6.0* e *5.7.0* riassuntive a scala 1: 5.000 e 1:2.000.

* * *

## 9. DEFINIZIONE TIPI EDILIZI DEI CENTRI STORICI L.R. 13/2015, ART. 2

La legge regionale 13/2015 all'art. 2 Definizione tipi edilizi dei centri storici individua le diverse tipologie in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali, suddividendole in:

a. ***edilizia di base non qualificata****: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;*

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;*

c. ***edilizia di base qualificata****: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici;*

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;*

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;*

f. ***edilizia monumentale specialistica****: monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri);*

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;*

h. ***edilizia specialistica moderna non qualificata****: edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato;*

i. ***altre o diverse tipologie****, non riconducibili a quelle di cui al presente articolo, possono essere definite con le procedure di cui all'articolo 3, comma 1.*

e definendo, all'art. 4, gli interventi ammessi in ogni singola tipologia edilizia, le modalità di attuazione nonché quali siano gli interventi, da realizzarsi nella zona omogenea "A", da sottoporre preventivamente al parere della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Culturali per il relativo "Nulla osta".

* * *

## 10. INDIVIDUAZIONE TIPI EDILIZI NEL CENTRO STORICO DI CATANIA

### Verifica territoriale

Al fine di definire puntualmente le tipologie edilizie del centro storico di Catania, secondo le classificazioni fissate dalla L.r. 13/2015 e riepilogate al punto precedente, la zona omogenea “A” di Catania è stato oggetto di apposita indagine, che, in primo luogo, ha differenziato l’ edificato storico da quello contemporaneo mettendo a confronto le planimetrie catastali post-unitarie, di primo impianto (1876 - 1927), con i catasti più moderni, individuando così il “netto storico” ovvero la segnatura/censimento delle permanenze, cioè di tutto ciò che è rimasto “sotto il profilo catastal immutato” dall’inizio del secolo scorso ai giorni nostri.

Effettuata questa prima diversificazione, gli immobili, verificati attraverso:

- l’analisi delle cartografie storiche
- l’analisi dei mappali catastali (storici e aggiornamento 2013 Sistema SISTER)
- l’analisi delle planimetrie catastali dei piani terra (scala 1:200), quando rinvenibili
- l’analisi del rilievo dei prospetti (scala 1:200)
- la verifica diretta sui luoghi
- il rilievo fotografico

sono stati classificati, in riferimento ai sistemi organizzativi e spaziali con carattere di costanza costruttiva che forma edifici simili e/o ripetuti, nei diversi raggruppamenti tipologici indicati dalla legge regionale 13/2015, descritti nell’ABACO TIPI EDILIZI (*Tav. 4.3.0*) e individuati in planimetria oltre che nelle tavole di analisi dei singoli isolati anche negli elaborati grafici riassuntivi - "TIPI EDILIZI” scala 1: 5.000 e 1:2.000 (*Tavv. 5.6.0, 5.7.0*).

I diversi edifici, raggruppati a seguito delle risultanze dell'analisi tipologica, potranno essere oggetto degli specifici interventi e destinazioni d’uso consentite dalla legge regionale 13/2015.

### Criteri di individuazione dei tipi edilizi

In riferimento alle definizioni delle tipologie stabilite dal citato art. 2 della L.r. 13/2015, gli edifici della zona omogenea “A” di Catania sono stati analizzati in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali e catalogati con i criteri di seguito descritti.

* * *

## 11. EDILIZIA DI BASE

***Tipologia Ta Edilizia di base non qualificata:*** *unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici (art.2 comma 1a);*

In questa tipologia sono stati inseriti:

- **Edifici e spazi storici con scarsa valenza** o privi di caratteri architettonici tipici.
- **Edifici radicalmente trasformati**, non più assimilabile al costruito storico, dove l'impianto originario è stato radicalmente trasformato in epoche recenti, perdendo le caratteristiche storiche e rendendo non più rilevabile la tipologia edilizia originaria a seguito di trasformazioni quali soprelevazioni, accorpamenti, fusioni, frazionamenti.

***TipologiaTb 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 (art.2 comma 1b);*

Son stati catalogati in questa tipologia:

- **Edifici di impianto storico che hanno subito modifiche e/o con soprelevazioni recenti non storicizzate**. Prevalentemente si tratta di case "terrane", singole o accorpate, o anche palazzetti, sulle cui strutture sono stati realizzati, uno o più piani, per tipologia, non storicizzati.

***Tipologia Tc Edilizia di base qualificata****: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici (art.2 comma 1c);*

In questo gruppo sono inserite le unità edilizie di base con permanenza, totale o parziale, dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione di minore valore estetico autonomo.

Sono individuate, in considerazione del loro valore storico documentale:

- **Case " terrane" isolate e/o aggregate**: tipologia unifamiliare di base, generalmente con duplice affaccio - di dimensioni intorno ai 5-6 metri - uno su fronte strada o cortile l'altro su spazio interno scoperto a uso esclusivo. Il raggruppamento di più edifici di tale tipologia intorno a cortili comuni risulta importante sotto il profilo della organizzazione dell'impianto urbano.
- **Case sopraelevate di derivazione "terrana"**: presentano il collegamento verticale con scala interna ad uso esclusivo o, nella forma più evoluta, con accesso da vano appositamente destinato.
- **Edifici rurali appartenenti a tipologie rurali (masserie, case coloniche) isolati o inglobati nel tessuto urbano.**

Nella stessa categoria Tc, anche se non definibili come edilizia di base ma comunque da ritenersi qualificati, sono stati catalogati, differenziati negli elaborati grafici con un asterisco, anche:

- **Edifici di "archeologia industriale" che presentano caratteristiche tipologiche connesse all'attività produttiva storica.**
- **Edifici specialistici con funzione collettiva di più recente costruzione o di minore rilevanza tipologica e architettonica rispetto ai tipi classificati come "Tf" Edilizia monumentale specialistica.**

Per questi ultimi edifici gli interventi ammessi rimangono quelli consentiti per le tipologie Tc.

***Tipologia Td 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 (art.2 comma 1d);*

In questa categoria sono stati classificati gli edifici residenziali con caratteristiche tipologiche ricorrenti, di valore storico documentale, con la presenza o non di elementi architettonici di pregio.

Edifici presenti in maniera diffusa nel tessuto urbano storico, comprendono:

- **Palazzi residenziali "borghesi" e palazzetti di pregio.** Unità edilizie caratterizzate da una veste architettonica unitaria e riconoscibile. Per i palazzi lo schema tipico è quello di un piano terra commerciale, con o senza mezzanino, più piani a uso residenziale, uno o più corpi scala indipendenti, presenza di cortile interno a cui si accede da un androne d'ingresso anche non carrabile. Derivano da apposito impianto o dalla divisione in epoca storica di un palazzo unifamiliare precedente.

- **Palazzi e Palazzetti d'affitto:** prevalentemente a più elevazioni, con uno o due appartamenti per piano. Caratterizzati da ingresso o androne di modeste dimensioni e talvolta da chiostrine. Derivanti, per la maggior parte, dalla sommatoria ed evoluzione tipologica della casa "terrana", con ampliamenti in senso verticale e/o orizzontale, sino alla configurazione unitaria di palazzo o, più raramente, da apposito impianto. Prevalgono palazzi realizzati nel XIX secolo, quando scompare il palazzo come sede di una singola famiglia e si realizzano case per famiglie borghesi che oltre a risiedervi potevano ricavare redditi dall'affitto dei piani terra commerciali o di parte degli appartamenti.

- **Villini suburbani:** su fronte strada costruiti all'inizio del 1900, come case di villeggiatura o residenza di dimensioni minori rispetto alle ville nobiliari.

- **Edifici "programmati":** cioè che manifestano, nei loro caratteri tipologici e costruttivi, un'idea originaria di progetto rimasta incompiuta.

- **Edifici residenziali di transizione tra storico e moderno.** Edifici, a destinazione residenziale, realizzati tra gli anni '30 e '50 del secolo scorso caratterizzati da strutture portanti miste, con murature portanti e solai in ferro e laterizio o cemento armato.

***Tipologia Ti altre o diverse tipologie:*** *edifici non riconducibili a quelle di cui all'articolo 2 della legge regionale 13/2015.*

In questa categoria sono stati inseriti gli edifici la cui tipologia edilizia originaria è ancora riconoscibile - riconducibili alle tipologie "Tc" e "Td" – ma **che versano in grave stato di degrado** o perfino diruti e la cui condizione statica risulta compromessa e non recuperabile. Tale condizione dovrà essere dimostrata da apposita perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, che analizzi le caratteristiche strutturali dell'edificio e la sua vulnerabilità sismica. La perizia dovrà verificare specifici elementi caratterizzanti l'edificio secondo parametri dettati da apposite istruzioni che saranno emanate congiuntamente da Comune, Soprintendenza BB.CC.AA e Genio Civile, anche in riferimento ai contenuti dell'art. 13 dell'Ordinanza 31 marzo 2000 e s.m.i. del Ministro dell'Interno delegato per il coordinamento della protezione civile, fermo restando comunque il rispetto delle normative tecniche vigenti. Dimostrata l'impossibilità, nel rispetto delle suddette istruzioni, di operare un miglioramento statico senza modificare in maniera sostanziale l'originario funzionamento strutturale dell'immobile, lo stesso potrà essere oggetto dell'intervento di **ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione**, compatibilmente con i caratteri di zona e previo parere della Soprintendenza, con possibilità di riutilizzo, ove coerente con il progetto del nuovo edificio, degli elementi architettonici e decorativi recuperabili.

* * *

## 12. EDILIZIA MONUMENTALE

***Tipologia Te 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 (art.2 comma 1e);*

In questa categoria sono stati inseriti gli edifici storici residenziali di grande qualità architettonica e ambientale che si configurano come emergenze di pregio, con peculiarità estetiche ed architettoniche proprie e che costituiscono elementi significativi del tessuto urbano. I valori architettonici si riscontrano sia sotto il profilo tipo-morfologico che compositivo.

In particolare risultano significativi: gli assetti distributivo-spaziali e volumetrici, riconducibili alle tipologie dell'epoca, le caratteristiche di composizione nonché i materiali e gli elementi di finitura delle facciate. Strutturalmente si presentano in muratura e più raramente con strutture miste.

Sono in gran parte vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Il gruppo comprende:

- **Palazzi nobiliari:** edifici residenziali che, indipendentemente dal costruttore o dal primo utente, presentano i seguenti requisiti tipologici: portone e androne di accesso, corte, piano/i nobile/i, giardino o altra corte. La differenza tra palazzi e ville "nobiliari" e palazzi e ville "borghesi" è stata intesa come esclusivamente tipologica e non riferita alla proprietà.

- **Ville nobiliari** realizzate tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900.

***Tipologia Tf Edilizia monumentale specialistica:*** *monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri) (art.2 comma 1f);*

Sono stati individuati gli edifici storici non residenziali di grande pregio architettonico e ambientale in gran parte vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, prevalentemente d'impianto settecentesco.

Sono compresi in questo gruppo:

- **Edifici specialistici:** costruiti per una funzione prevalentemente collettiva di polarità urbana e/o monumentale quali teatri, sedi amministrative, università, etc..

- **Chiese ed edifici religiosi organizzati:** monasteri e/o conventi, sedi di confraternite, oratori, luoghi riservati al culto e/o alle comunità religiose.

- **Edifici produttivi** destinati a specifiche attività economiche industriali, artigianali, commerciali.

Negli elaborati dello *Studio Tipologico* sono stati individuati altre componenti monumentali del centro storico, di seguito elencate, da tutelarsi con le stesse modalità degli edifici *Te e Tf.* Qualsiasi intervento che interessi tali manufatti o aree deve acquisire preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

- ***Aree di interesse archeologico:*** "Emergenze archeologiche", segnalate dalla competente Soprintendenza BB.CC.AA. Altre aree potranno essere aggiunte successivamente, individuate dalla stessa Soprintendenza.

- ***Resti della cinta muraria cinquecentesca:*** resti ancora visibili della cinta muraria cinquecentesca ed il tracciato presunto delle parti andate distrutte o rimaste sepolte.

Qualora, nell'esecuzione di interventi su edifici ed aree prossime al tracciato delle mura urbane, dovessero venire alla luce tracce riferibili a tale impianto, esse dovranno essere immediatamente denunciate al Comune ed alla competente Soprintendenza e sottoposte a tutela.

- ***Giardini pubblici storici:*** anche se non si tratta di edificato, lo Studio di dettaglio individua quali componenti della città storica anche i giardini pubblici storici della città, le cosiddette "ville" ottocentesche intitolate a V. Bellini e a G. Pacini, il giardino dell'Orto Botanico e la sistemazione a verde di piazza Roma. Gli interventi consentiti per le aree, per gli arredi ed i manufatti storici, per il patrimonio arboreo, presenti nei suddetti giardini, dovranno essere esclusivamente quelli della manutenzione, del restauro e del ripristino filologico o tipologico.

* * *

## 13. ALTRA EDILIZIA QUALIFICATA E MONUMENTALE

***Verde privato da tutelare***

Lo Studio Tipologico, in riferimento alla edilizia qualificata e monumentale, individua i giardini privati di pertinenza di edifici, nella maggior parte di impianto storico, o le aree libere che hanno mantenuto inalterati i caratteri paesaggistico-ambientali e che, in riferimento al valore morfologico nonché alla loro estensione, costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della città storica. Tali spazi che risultano, inoltre, fondamentali per la salvaguardia di elevati livelli di permeabilità del sistema insediativo urbano, dovranno essere trattati con le stesse modalità assegnate all'edificio di cui sono pertinenza.

Nel caso di interventi che interessino lotti dove sono presenti tali spazi verdi, tutti i progetti dovranno rilevare accuratamente gli alberi esistenti con apposite planimetrie e documentazione fotografica, e prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e delle essenze vegetali di valore ambientale e la loro riqualificazione e valorizzazione.

Dovranno essere sempre salvaguardate eventuali essenze arboree di pregio; l'eventuale abbattimento di alberature d'alto fusto dovrà essere sempre autorizzato dal Comune, previo parere della Soprintendenza BB.CC.AA.

In questi spazi devono essere salvaguardate eventuali pavimentazioni storiche esistenti e non è consentita la realizzazione di nuove superfici pavimentate con materiali non permeabili. Le pavimentazioni di nuova collocazione dovranno essere compatibili con il contesto storico.

* * *

## 14. EDILIZIA MODERNA

***Tipologia Tg 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 (art.2 comma 1g);*

In questa categoria sono inseriti gli edifici residenziali contemporanei, realizzati dal 1950 a oggi, prevalentemente pluripiano con strutture in cemento armato.

***Tipologia Th Edilizia specialistica moderna non qualificata:*** *edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato (art.2 comma 1h);*

In questa categoria sono inseriti gli edifici non residenziali contemporanei, realizzati dal 1950, a oggi con una o più elevazioni fuori terra e con strutture in cemento armato.

Sono compresi in questo gruppo:

- **Edifici contemporanei specialistici:** costruiti per una funzione prevalentemente collettiva quali scuole, sedi amministrative, chiese, uffici, etc,.
- **Edifici contemporanei per usi produttivi:** edifici destinati a specifiche attività economiche industriali, artigianali, commerciali.

***TipologieTg*eTh* Edilizia moderna qualificata:*** Lo Studio, su indicazione della Soprintendenza, individua anche alcuni edifici contemporanei da salvaguardare, da considerarsi **qualificati** e ove consentire esclusivamente gli interventi ammessi per gli edifici qualificati escludendo gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Tali edifici, elencati nella tabella II, sono individuati negli elaborati grafici come Tg e Th con asterisco.

* * *

## 15. PRECISAZIONI

**Individuazione dei tipi edilizi**

Il progetto edilizio deve collocare puntualmente la pianta dell'edificio nell'elaborato "TIPI EDILIZI" - al fine di individuarne la tipologia e di dirimere eventuali casi di incerta corrispondenza.

Per tutti gli interventi ad esclusione della manutenzione ordinaria, il progetto dovrà contenere una adeguata documentazione fotografica che, nel caso di interventi sulle parti interne dell'edificio, illustri anche i soffitti e le pavimentazioni esistenti.

L'individuazione delle diverse tipologie di appartenenza sui grafici del presente Studio di dettaglio, è riferita ai singoli edifici, non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali, e può includere eventuali superfetazioni, non scorporabili o non individuate; la tipologia edilizia relativa alle superfetazioni (che può non coincidere con quella relativa all'edificio principale o di appartenenza) potrà essere verificata e comprovata dal progetto edilizio.

**Unità edilizia**

Le unità edilizie, diverse dalle unità immobiliari, sono porzioni del tessuto edilizio, non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali, che hanno una propria individualità e autonomia funzionale, statica e figurativa.

L'unità edilizia è costituita generalmente da più unità immobiliari con accesso da strada o altro spazio ad uso pubblico.

I perimetri delle singole unità, indicati negli elaborati grafici a cui è associato un numero di riferimento, hanno valore indicativo. L'esatta individuazione potrà essere verificata e comprovata dal proponente l'intervento in fase di progetto edilizio.

* * *

## 16. DESTINAZIONI D'USO

La legge regionale 13/2015, all'art. 5 comma 3, individua le nuove destinazioni d'uso ammesse in tutte le tipologie edilizie che dovranno essere compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano.

In particolare consente:

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.*

In merito alle destinazioni d'uso nella zona omogenea "A" di Catania si puntualizza quanto segue:

- La destinazione d'uso residenziale ai piani terra è consentita esclusivamente in presenza di adeguate condizioni igienico sanitarie.
- Le attività commerciali e produttive ammesse, non devono essere pericolose, non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi o inquinanti, secondo le modalità previste dalle specifiche normative di settore. Nell'ambito interessato dallo Studio Tipologico non sono ammesse discoteche o altre attività che comportino inquinamento acustico.
- Le attività artigianali più idonee sono quelle di servizio:
  - *per la cura della persona (parrucchiere, estetista, sarto, calzolaio, lavanderia, ecc.);*
  - *per la cura della casa e dei beni di consumo (tappezziere, restauratore, idraulico, elettricista, tecnico radio-tv, tecnico di informatica, imbianchino, ecc.).*
- Non sono mai ammesse attività artigianali incompatibili con la funzione abitativa quali: carrozzerie, impianti per verniciatura, falegnamerie, etc., ovvero tutte quelle attività che possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica determinando un possibile inquinamento acustico o atmosferico come classificate dal D.M. 5.9.1994 e s.m.i.
- Le attività non compatibili esistenti all'approvazione dello Studio di Dettaglio potranno essere tollerate nei limiti di quanto previsto dalle normative vigenti, ma le relative autorizzazioni non potranno essere riconfermate, né volturate o cedute.

* * *

## 17. INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE –L.R. 13/2015 ART. 4

Il presente capitolo individua gli interventi possibili per ogni unità edilizia, abitativa ed immobiliare. La lettura dovrà essere integrata con il successivo capitolo 20. (ART. XX) CHE NE DEFINISCE IN MANIERA PARTICOLARE E SOSTANZIALE GLI INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE ATTRAVERSO LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. L'ART. XX è stato approvato in sede di Conferenza di Servizi resa ai sensi dell'art. 3 L.r. 13/2015.

L'art. 4 della legge individua gli interventi ammessi nei centri storici per le diverse tipologie, così distinti:

a. ***Manutenzione ordinaria****: ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. E' necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza;*

b. ***Manutenzione straordinaria****: ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di 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 decreto legislativo n. 42/2004. E' necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza;*

c. ***Restauro e risanamento conservativo****: ammesso su tutte le tipologie qualificate di cui alle lettere b), c), d), e), f) dell'articolo 2 mediante comunicazione di 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 decreto legislativo n. 42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;*

d. ***Ristrutturazione edilizia****: ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate 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****: ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i), mediante acquisizione della concessione edilizia;*

f. ***Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione:*** *ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;*

g. ***Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno****: ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i), previa acquisizione della concessione edilizia. E' necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza;*

h. ***Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari**: è consentito su tutto il patrimonio edilizio di base mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato. E' necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza;*

i. ***Ristrutturazione urbanistica**: consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni. È consentita su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, secondo le previsioni di cui ai commi 2 e 3. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal comma 1, lettera i),i comuni delimitano aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici che ricomprendono uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale. La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti in termini di superficie.*

* * *

## 18. NORME DI CARATTERE GENERALE - L.R. 13/2015 ART. 5

La L.r. 13/2015, all'articolo 5, stabilisce che:

- i progetti riguardanti interventi nei centri storici devono essere corredati dell'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.
- gli interventi di cui all'articolo 4 possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.
- la valutazione delle richieste riguardanti interventi di recupero edilizio nei centri storici è prioritario.

* * *

## 19. INTERVENTI SPECIALI L.R.13/15 ART.4,COMMI 2, 3

Lo *Studio di Dettaglio* delimita nella zona omogenea "A" di Catania quei contesti edilizi fatiscenti che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale, o dove le attività presenti sono in corso di dismissione, dove, ai sensi dell'art. 4 commi 2 e 3, consentire ristrutturazione urbanistica con una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni, previo parere della Soprintendenza.

All'interno di tali contesti urbani sono ammessi interventi volti alla tutela e alla valorizzazione, attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

a. *recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;*

b. *valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;*

c. *riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti mediante il recupero e la manutenzione delle aree non edificate, 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.*

All'interno della zona omogenea "A" di Catania, per iniziativa pubblica o privata, possono essere individuati gli ambiti con le caratteristiche di cui all'art. 4 commi 2 e 3 ed, inoltre, possono essere differenziati in:

- Ambiti di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- Ambiti di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA con RIFUNZIONALIZZAZIONE

Si tratta di isolati (uno o più) che possono essere localizzati nella parte ovest e sud della zona denominata "A" dal P.R.G. vigente nonché nella zona "A1" di San Giovanni Galermo e San Cristoforo sud, oltre alle aree ospedaliere in corso di dismissione. In tali ambiti del centro storico si potrà intervenire con le modalità previste dalla L.r. 13/2015, in alternativa approvando un Piano di Recupero, Ristrutturazione Urbanistica e/o Rigenerazione Urbana ai sensi dell'art. 30 L.r. 19/2020 modificata dalla L.r. 3/2021.

* * *

## 20. ART. XX, EDIFICI IN GRAVE STATO DI DEGRADO

**Edifici in grave stato di degrado ed in pessime condizioni strutturali.** *(Articolo così modificato in sede di approvazione in Conferenza di Servizi con Soprintendenza BB.AA.CC. e Genio Civile di Catania, In presenza degli Ordini Professionali e dell'ANCE in qualità di uditori).*

Con il tratteggio obliquo sono indicati tutti gli edifici che si trovano in grave stato di degrado edilizio ed in pessime condizioni strutturali. Possono appartenere alle categorie Ta (Edilizia di base non qualificata) e Tb (Edilizia di base parzialmente qualificata), evidenziate con apposita campitura come riportata in legenda, nelle tavole dello studio di dettaglio. Per le unità così definite sulle tavole grafiche, potrà essere prevista anche la demolizione, ma non necessariamente, solo se è compiutamente certificata dal tecnico che presenta il progetto di "rigenerazione edilizia" del singolo cespite, immobile, unità edilizia, unità immobiliare. La valutazione, insindacabile, sarà demandata in sede di approvazione del progetto in conferenza di servizi ai sensi della legge 241190 e s.m.i. Al fine di agevolare e favorire i procedimenti amministrativi, su iniziativa del comune, sarà istituita una Conferenza di Servizi permanente composta da Comune, Soprintendenza e Genio Civile.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione per la edilizia di base, secondo quanto indicato al comma uno, qualora possibili e valutati favorevolmente dalla conferenza di servizi, saranno consentiti anche con Progetto di Architettura di Qualità, i progetti oltre alle tavole progettuali dovranno rappresentare l'inserimento della proposta progettuale nel contesto del tessuto edilizio circostante con rappresentazione foto realistica di alta qualità e tavole sullo studio dei materiali. Può non essere rispettata la sagoma ma sarà obbligatorio mantenere la cubatura vuoto per pieno dello stato di fatto esistente e le altezza massime non potranno superare quelle dei fabbricati adiacenti ai quattro fronti dei prospetti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione per la edilizia contrassegnata con Tb, Tc, Tc*, Td, secondo quanto indicato al comma uno, qualora possibili e valutati favorevolmente dalla conferenza di servizi, saranno consentiti esclusivamente con progetto di "fedele ricostruzione", mantenendo i prospetti su strada nella configurazione attuale, con interventi di restauro conservativo, a meno di gravi condizioni statiche degli stessi, non compatibili con la conservazione. Per "fedele ricostruzione" si intendono tutte le attività edilizie che mantengano inalterate le caratteristiche della "grammatica" architettonica, degli originali stilemi, anche con la sostituzione dei materiali e l'adeguamento alla impiantistica innovativa ed alle soluzioni di innovazione tecnologica. Vengono mantenuti l'originaria cubatura e i parametri edilizi dello stato di fatto e/o dello stato originario.

Qualsiasi intervento di demolizione in area perimetrata di centro storico, dovrà essere descritto e necessariamente certificato con Perizia Giurata di datazione, consistenza e stato di degrado, oltre alla compilazione della scheda AeDeS o similare fornita dal comune, da parte del tecnico incaricato, quale unico intervento possibile al fine di poter garantire le migliori condizioni di sicurezza strutturale, decoro e qualità architettonica. L'intervento sarà sempre sottoposto al parere preventivo da parte della Conferenza di Servizi Permanente composta dalla Direzione Urbanistica, Genio Civile e Soprintendenza (oltre agli altri attori come previsto per legge).

Qualora la classificazione dei tipi morfologici rappresentata sulle tavole, relativamente al degrado degli edifici, risulti non congruente alla realtà, è facoltà del richiedente procedere con la verifica preventiva dei possibili requisiti per la demolizione e ricostruzione del bene, previa richiesta preventiva a tutti gli enti di tutela. Le condizioni di degrado dovranno essere quindi certificati con la Perizia Giurata redatta dal tecnico incaricato dell'intervento, dopo aver effettuato in situ sopralluogo congiunto.

Il presente studio e propedeutico al Piano Particolareggiato del Centro Storico della città di Catania.

---