



COPIA

COMUNE DI CASTELLANA SICULA
Città Metropolitana di Palermo

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



Progetto

Ufficio Tecnico Comunale

Responsabile:

PhD. Ing. Pietro Conoscenti

Supporto tecnico scientifico

Prof. Ing. Arch. Giuseppe Trombino

Firmato digitalmente da

PIETRO ⁰²¹
CONOSCENTI

CN = PIETRO CONOSCENTI
SerialNumber =
TINIT-CNSPTR64L24C067G

Premessa

Nelle pagine che seguono è illustrato lo studio del centro storico di Castellana Sicula, 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), ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.

Lo Studio, formato dagli elaborati sopra riportati, dovrà essere definitivamente approvato dal Consiglio Comunale, previa approvazione da parte dell'Ufficio del Genio civile e della Soprintendenza ai Beni culturali, da rendere tassativamente in conferenza di servizi.

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, nonché per la regolamentazione urbanistica ed edilizia degli interventi pubblici e privati, occorre dunque rinviare alla definizione di un eventuale piano di dettaglio.

Il presente studio è stato redatto da un Ufficio di progettazione appositamente costituito all'interno dell'Ufficio Tecnico comunale, diretto dal PhD. Ing. **Pietro Conoscenti**, e formato dal Geom. **Alessandro Fallaci** e dai signori **Maria Calistro** e **Mario Zafonte**, avvalendosi del supporto tecnico-scientifico del Prof. Ing. **Giuseppe Trombino**, incaricato con Determina Dirigenziale n. 430 del 24.12.2020.

Alla redazione dello studio hanno partecipato, per il rilevamento delle condizioni del patrimonio edilizio esistente, gli archh. **Antonio Calderaio** e **Alice Ferrante**.

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.149 del 30/05/2019, i cui stralci si riportano di seguito, che identifica un centro storico principale e altri nuclei di minore estensione nelle località Nociazzi, Catalani e Calcarelli.

L'attività all'interno di tale zona è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, delle quali si riporta lo stralcio, riguardante la zona A:

Art. 27 Zone territoriali omogenee "A" - storiche

27.1 Le zone omogenee storiche "A" sono costituite dai nuclei degli antichi abitati il cui impianto morfologico urbano e la stessa dei manufatti edilizi vanno preservati. Tali zone sono classificate in relazione, sia agli impianti morfologici del nucleo urbano cui appartengono, sia in relazione alle tipologia edilizie che li caratterizzano.

27.2. In tutte le zone "A" sono solo ammessi interventi finalizzati sostanzialmente al recupero evitando alterazioni dei volumi esistenti e dell'aspetto tecnico-formale delle superficie esterne. Queste zone, così come individuate nelle tavole di P.R.G., sono altresì, zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 1 e 2, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

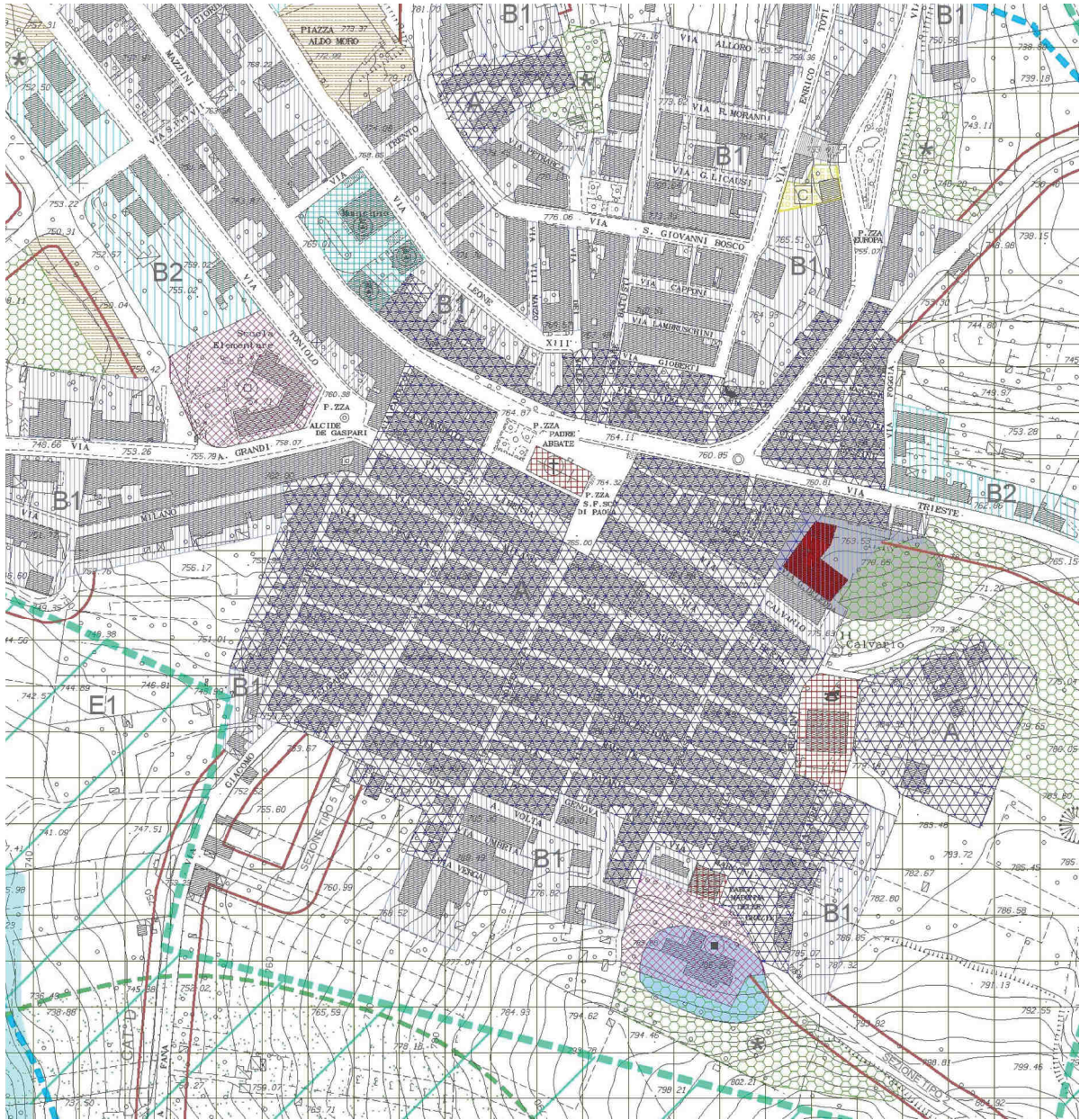
27.3. L'Amministrazione comunale provvede con deliberazione del Consiglio comunale, nell'ambito di tali zone, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione e/o della autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978, con le modifiche ed integrazioni disposte dal legislatore siciliano nell'ambito regionale.

27.4. Per le aree e per gli immobili non assoggettati ai piani di recupero e sino alla approvazione degli stessi, nelle zone "A" si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a, b, c, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, fermo restando, comunque, i particolari vincoli di cui al successivo comma, e salve le disposizioni di cui ai successivi commi 27.5. e 27.6.

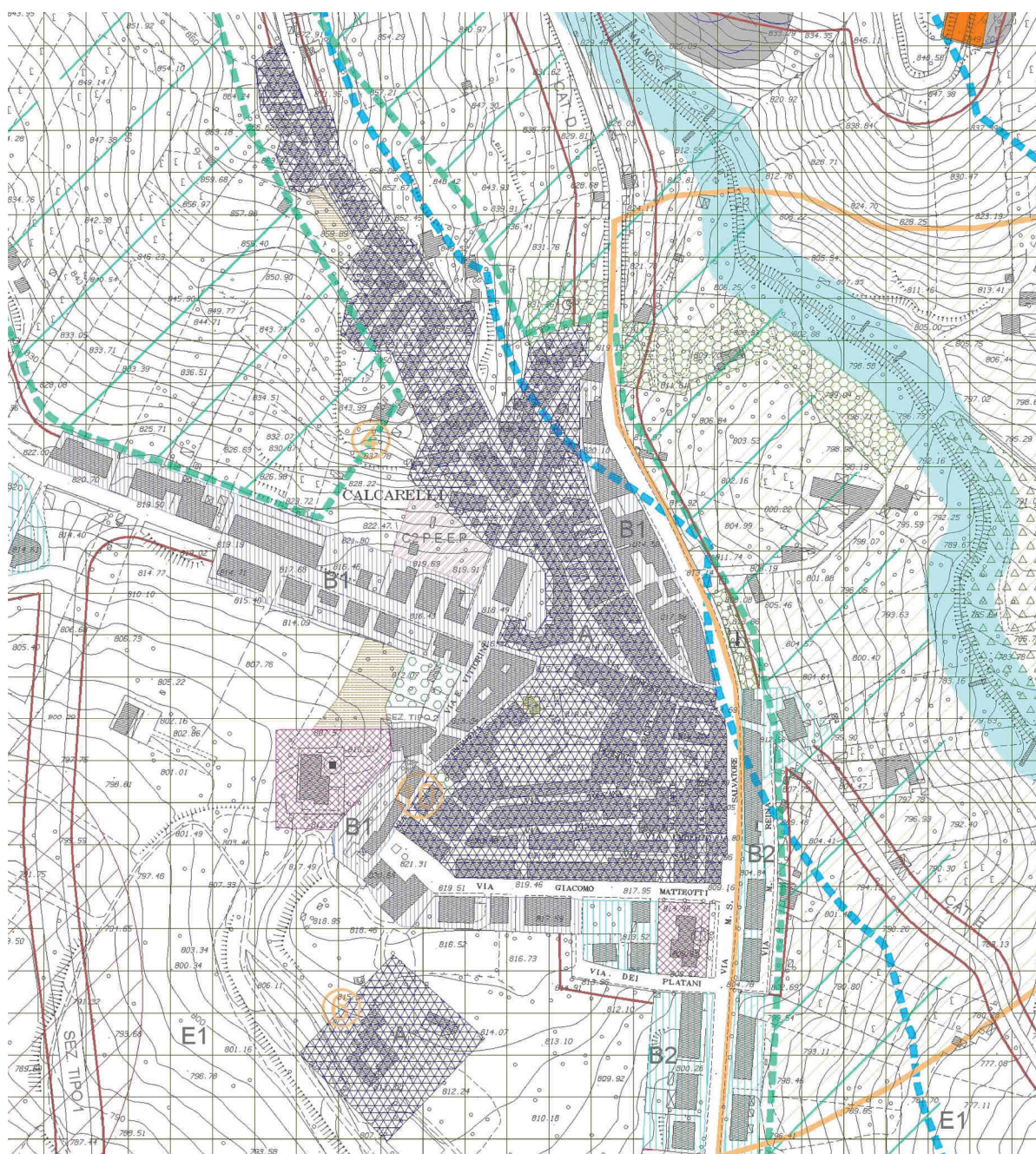
27.5. I fabbricati compresi nelle zone storiche sono soggetti a particolari vincoli riportati nelle tavole di piano, e cioè:- edifici di interesse architettonico/ambientale, individuate nella tavola del P.R.G., sono soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lettera c), dell'art. 20, nella legge reg. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della legge 1 giugno 1939, n.1089 sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico.

27.6. Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente delle zone storiche "A" per destinazioni d'uso alternative stagionali e ad attrezzature volte a potenziare

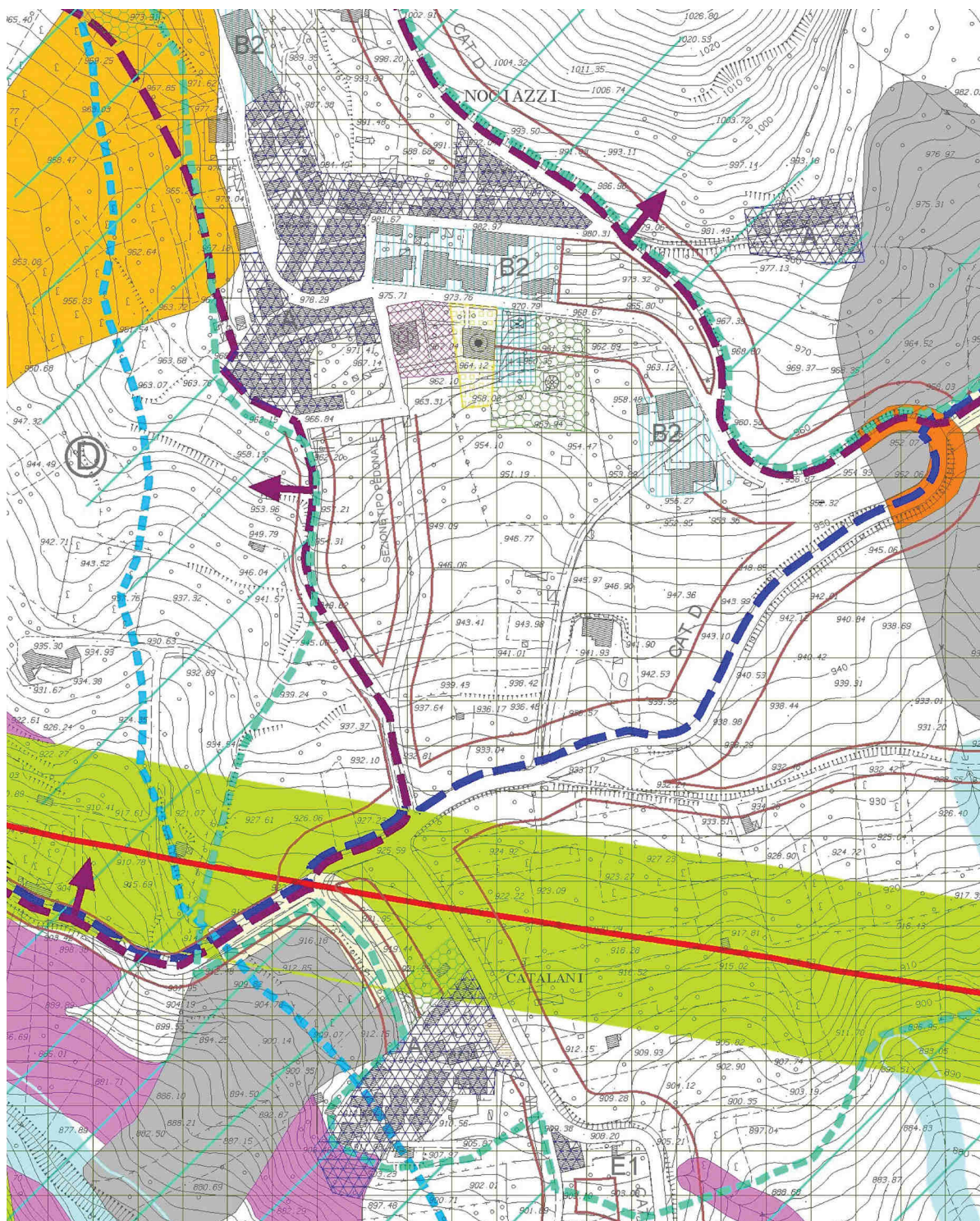
la cultura dell'accoglienza, in tali zone sono, altresì, ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti a "casa albergo", ristoranti, trattorie, luoghi di svago e di riunioni, esercizi di vicinato, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologi che e morfologiche dei manufatti esistenti e senza alterazione dei volumi".



Stralcio del PRG vigente. Centro urbano. La zona A è indicata con la campitura a triangoli di colore blu

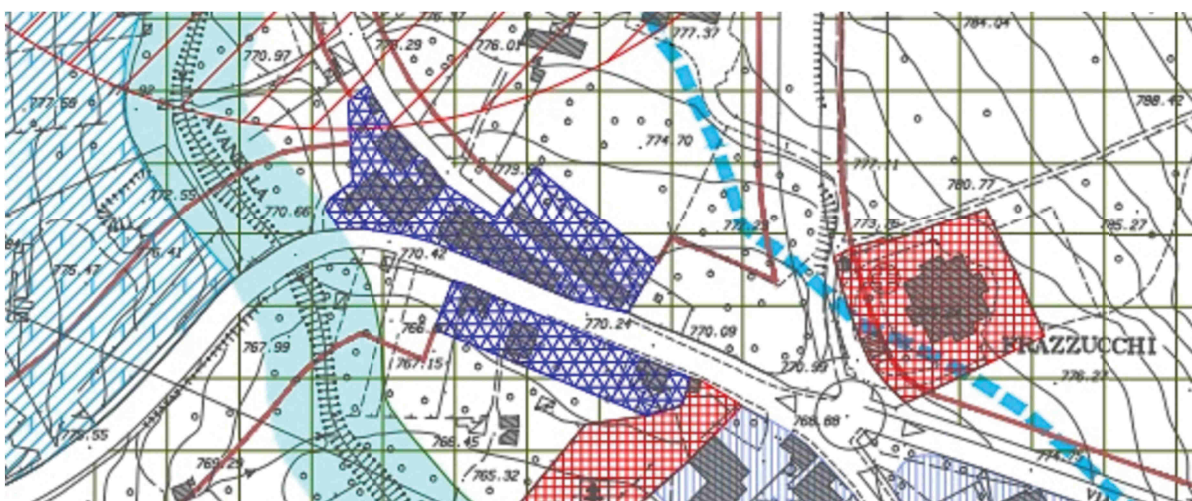


Stralcio del PRG vigente. Calcarelli. La zona A è indicata con la campitura a triangoli di colore blu



Nella pagina successiva

Stralcio del PRG vigente. Nociazzi superiore, Frazzucchi e Ospizio. La zona A è indicata con la campitura a triangoli di colore blu



1.2 Il quadro vincolistico

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

1.2.1 Piano regionale di Assetto Idrogeologico.

Il piano, aggiornato attraverso il D.S.G. dell'Autorità di bacino n. 260 del 4/11/2020, localizza nel territorio comunale di Castellana Sicula alcune aree di pericolosità e rischio geomorfologico, che vengono assoggettate a particolari limitazioni.



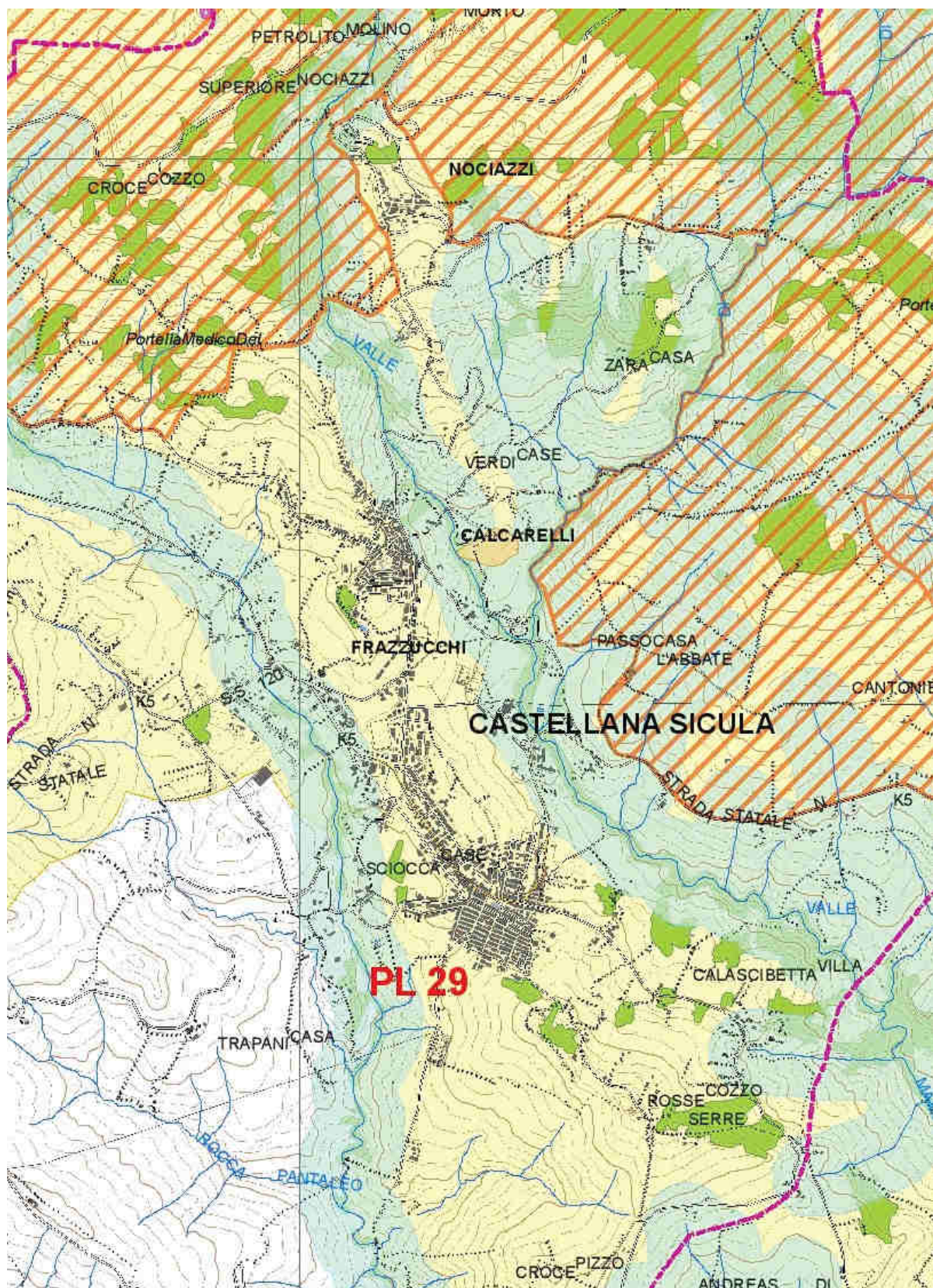
Stralcio del Piano per l'Assetto Idrogeologico vigente. In grigio l'area di Pericolosità P3; in rosso gli edifici soggetti a Rischio R4..

Una di tali aree interessa, marginalmente, la zona A del centro urbano, essendo collocata alla sua estremità orientale. Precisamente rientrano in un ambito classificato P3 ovvero ad elevata pericolosità per fenomeni morfologici, alcuni edifici che per questa ragione sono soggetti a Rischio R4 molto elevato. Tali edifici comunque non sono interessati dalle previsioni del presente Studio.

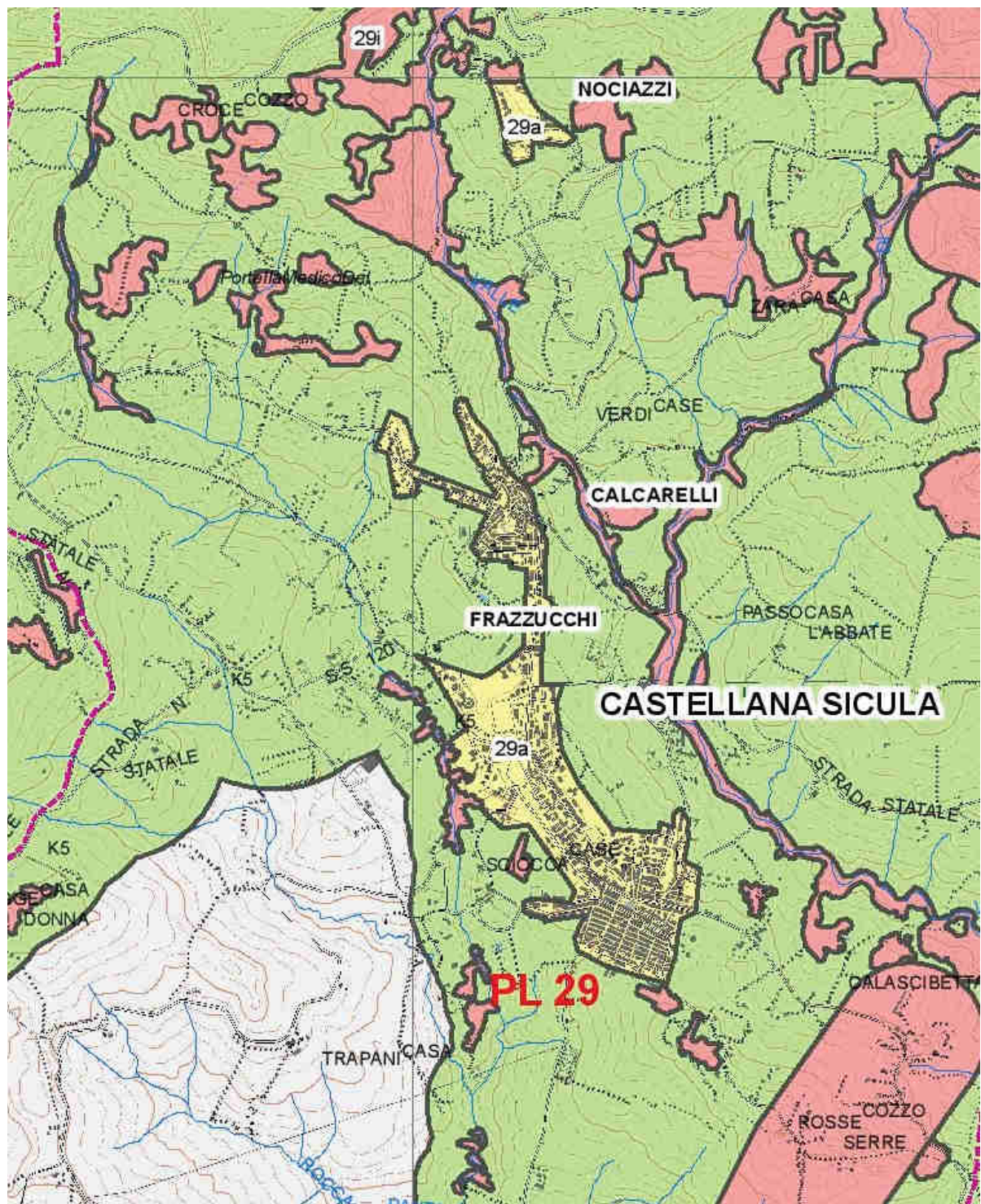
1.2.2 Piano paesaggistico.

Il Piano relativo all'ambito palermitano, nel quale ricade Castellana, non risulta ancora adottato. Il Centro storico di Castellana Sicula, così come i nuclei storici di Nociazzì, Catalani e Calcarelli sono sottoposti a vincolo paesaggistico, così come tutta l'area madonita, in forza del vincolo imposto con Decreto del 17/05/1989.

Nella proposta di Piano paesaggistico d'ambito messa a punto dalla Soprintendenza tutte le aree sopradescritte, ad eccezione di Catalani, rientrerebbero nel livello di tutela 1, ovvero quello di minor tutela.



Stralcio del Piano Paesaggistico dell'ambito di Palermo (non adottato). Tavola dei Beni paesaggistici. In giallo il vincolo riguardante il territorio delle Madonne..



Stralcio del Piano Paesaggistico dell'ambito di Palermo (non adottato). Tavola dei regimi normativi. In giallo le aree con livello di tutela 1; in verde quelle con livello di tutela 2; in rosso quelle con livello 3..

In forza di tale regime normativo all'interno delle aree sarebbero consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione vigenti, ma subordinatamente alla acquisizione dello specifico nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza.

Catalani ed alcuni fabbricati isolati pure classificati zona A dal PRG, rientrerebbero invece in aree con livello di tutela 2, soggetta a limitazioni relativamente alle nuove costruzioni.

Di tali previsioni non si può comunque tenere conto dal momento che, come già detto, il

Piano non è stato ancora adottato.

Approvate risultano invece, con Decreto del 1999, le Linee guida del Piano paesistico regionale che dettano norme di indirizzo e di carattere generale alle quali occorre che tutti gli strumenti di pianificazione si adeguino. Se ne riportano di seguito stralci (art. 14 Norme di attuazione).

“2) Indirizzi La pianificazione territoriale deve tendere a consolidare e rivalutare i ruoli storici dei centri e dei nuclei, perseguendo anche a questa scala il mantenimento e la salvaguardia degli equilibri storicizzati nel quadro dell'intero sistema storicoinsediativo della Sicilia.

In generale la disciplina urbanistica deve assicurare la conservazione e il recupero degli equilibri storicizzati, sia all'interno dei centri e nuclei che nel rapporto con l'ambiente circostante. In tal senso, le presenti Linee Guida indirizzano verso l'attenta valutazione dei caratteri geografici e paesaggistici che concorrono alla definizione della identità e dei caratteri dei centri e dei nuclei storici. La disciplina urbanistica dovrà in linea di principio consentire solo quelle trasformazioni che, mantenendo inalterati i rapporti spaziali, tipologici e planovolumetrici esistenti, interessino ambiti ed elementi privi di intrinseca rilevanza storico-artistica, ambientale o testimoniale e tendano alla salvaguardia ed al miglioramento della qualità della vita, favorendo la riappropriazione dei valori da parte della comunità locale. La definizione e l'articolazione degli interventi dovranno tenere conto delle valenze e delle peculiarità intrinseche dei centri e dei nuclei storici così come emergenti da indagini e ricognizioni dirette, analisi e ricerche riguardanti, fra l'altro: a) particolarità della localizzazione geografica, delle funzioni e del ruolo nel sistema insediativo e territoriale; b) giacitura orografica, rapporto con gli elementi naturali (coste, fiumi, torrenti, rocche, etc.), caratteristiche geologiche e geomorfologiche; c) originalità, complessità e rappresentatività del tessuto storico-urbanistico, architettonico ed edilizio; d) caratteri dell'edificato in termini di struttura e tipologia edilizia; e) rapporti ed eventuali gerarchie spaziali e volumetriche, presenza di nodi, “fuochi”, polarità funzionali o rappresentative; f) presenza di complessi, edifici e manufatti di carattere storico monumentale e storico-ambientale, di “verde” storico (giardini, orti, etc.) anche privato; g) significatività, rappresentatività, fruibilità degli spazi pubblici (piazze, strade, giardini, etc.); h) carattere e qualità dell'arredo urbano; i) stato di conservazione del patrimonio storico-urbanistico e architettonicoedilizio; l) criticità in atto nei nuclei o nel contesto. Valgono inoltre i seguenti indirizzi più specifici con riferimento alla classificazione operata nelle presenti Linee Guida del Piano.....

Per i centri storici “di nuova fondazione” (C) e per quelli della ricostruzione del Val di Noto (D) si raccomanda particolare attenzione al rapporto con il contesto territoriale agricolo e naturale, alla conservazione dei caratteri percettivi nell'avvicinamento dal territorio al centro e del carattere dei margini. Ove esistente, andrà conservato il verde storico che media il rapporto città campagna, oggi fortemente compromesso da edificazioni ed espansioni ignare della realtà storica in cui si innestano. Si sottolinea la necessità del miglioramento delle condizioni abitative, spesso precarie in relazione alle tipologie adottate, senza però compromettere la leggibilità del tessuto urbanistico-edilizio e nel rispetto planimetrico e volumetrico della maglia e dei comparti urbani; si raccomanda altresì la conservazione dei rapporti e delle eventuali gerarchie spazio-volumetriche e la valorizzazione delle emergenze monumentali..... Per i nuclei storici (E) si considera essenziale la conservazione della loro identità e leggibilità, evitando le saldature fra nuclei vicini, e sottolineandone le peculiarità storico-funzionali tramite interventi di restauro e valorizzazione delle emergenze, di recupero delle tipologie edilizie e di

promozione della conoscenza. Nei casi in cui in tali nuclei risulti oggi compromessa la specifica individualità e identità, o per una già avvenuta fusione di più nuclei, o per un'aggressione da parte di espansioni urbane recenti, andrà comunque riconosciuto il carattere e il valore storico del nucleo medesimo, prevedendo gli interventi idonei alla sua salvaguardia e valorizzazione".

In aggiunta a tali indicazioni nel piano sono identificati alcuni beni isolati che devono considerarsi di interesse storico ambientale e culturale, tra questi, nel territorio di Castellana, due abbeveratoi, il cimitero, le masserie Figlia e Xireni, il mulino ad acqua Petrolito e la villa Calascibetta, il bevaio "o canale" di Nociazzi.

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 laboriose procedure di georeferenziazione.

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

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

Sono state pure utilizzate le informazioni già disponibili nel web gis comunale, anche se in atto tale gis utilizza come mappa di base una cartografia tecnica alla scala 1:2000 prodotta dal comune e diversa da quella della Regione.

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 nei primi due mesi del 2021, hanno permesso di produrre una base cartografica aggiornata sulla consistenza planimetrica delle unità edilizie che compongono il centro storico e sullo stato delle sistemazioni esterne.

La campagna di rilevamento ha riguardato, oltre alla individuazione dei perimetri delle Unità edilizie, come già detto, la acquisizione di una serie di altri dati, utili a descrivere la consistenza e le caratteristiche del patrimonio edilizio e l'organizzazione urbanistica del centro storico. Va rilevato comunque che tali dati non sono tutti direttamente attinenti allo studio di cui alla L.R. 13/2015, ma saranno utilizzati nelle successive fasi di progettazione del piano di dettaglio per il centro storico.

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

Il primo lavoro eseguito sul campo è stato pertanto quello di procedere al riconoscimento delle diverse unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio del centro storico.

Per unità edilizia si è inteso il più piccolo *organismo edilizio avente autonomia funzionale, statica e figurativa*, costituito generalmente da un insieme di più unità immobiliari; ciascuna unità edilizia è caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e, se costituita da più piani, da un sistema, anche disorganico, di distribuzione verticale (scale, ballatoi, etc....) dal quale si accede alle unità immobiliari.

Le unità edilizie, in concreto, sono state dedotte dall'esistenza dei seguenti requisiti:

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

Le informazioni acquisite per ciascun'unità edilizia, oltre a quelle richieste dalla L.R.

13/2015, delle quali si dirà in seguito, hanno riguardato i seguenti altri parametri:

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

Destinazioni d'uso, che indicano la destinazione d'uso prevalente dell'unità edilizia con riferimento al piano terreno.

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 le unità edilizie oggetto della indagine.

2.2 L'organizzazione della conoscenza

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

Per la sua implementazione è stato utilizzato un software GIS open source, nello specifico *Quantum GIS*, versione 3.16.

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

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

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

1. *dati localizzativi* (via e numero civico)

2. *dati di identificazione catastale*

3. *consistenza* (numero di elevazioni), così individuata:

- 1 - Edificio ad una elevazione fuori terra
- 2 - Edificio a due elevazioni fuori terra
- 3 - Edificio a tre elevazioni fuori terra
- 4 - Edificio a quattro elevazioni fuori terra
- 5 - Edificio a cinque o più elevazioni fuori terra

Per gli edifici specialistici il numero dei piani non è stato indicato.

4. *caratteristiche architettoniche*, così individuate:

- B1 - Edificio di interesse storico -architettonico
- B2 - Edificio di antica origine che mantiene le originarie caratteristiche architettoniche
- B3 - Edificio di antica origine parzialmente trasformato
- B4 - Edificio di antica origine totalmente trasformato
- B5 - Edificio di nuovo impianto, ovvero realizzato a seguito di integrale demolizione
- B6 - Edificio di nuova costruzione in contrasto ambientale
- B7 - Edificio interessato da significativi lavori in corso
- B0 - Edificio diruto

5. *Destinazione di uso della Unità edilizia.* È riportata la destinazione d'uso dell'unità edilizia con riferimento al piano terreno, distinta tra:

- A1 - Edificio destinato a residenza ed a servizi connessi alla residenza
- A2 - Edificio a destinazione non residenziale: negozi ed attività commerciali....
- A3 - Edificio a destinazione non residenziale: pubblici esercizi (bar, ristoranti, alberghi,.)
- A4 - Edificio a destinazione non residenziale: laboratorio artigianale
- A5 - Edificio a destinazione non residenziale: scuola, museo, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
- A6 - Edificio a destinazione non residenziale: magazzini, depositi
- A7 - Edificio a destinazione non residenziale: uffici pubblici e privati, banche, poste, ecc...
- A0 - Edificio privo di utilizzazione

Nel caso di unità edilizie a destinazione mista (ad esempio, residenza e negozio a piano terreno) si è fatto riferimento alla destinazione prevalente.

6. *Stato di conservazione*, così individuato:

- C1 - Edificio in buono stato di conservazione
- C2 - Edificio in sufficiente stato di conservazione
- C3 - Edificio in cattivo stato di conservazione
- C4 - Edificio interessato da lavori in corso
- C0 - Edificio allo stato di rovina o rudere

7. *tipo di fronte*

- a fronti con muratura in pietra a faccia vista,
- b fronti con muratura intonacata semplice ,
- c fronti con muratura intonacata con decorazioni,
- d fronti con rivestimento misto (pietra ed intonaco),
- e altro tipo di trattamento (cemento a faccia vista, ...)
- f fronti con muratura in pietra con decorazioni
- g fronti con rivestimento misto (pietra ed intonaco) e decorazioni.

8. *particolari architettonici*

9. *caratteristiche tipologiche* ex art. 2 L.R. 13/2015, così individuate:

- a - Edilizia di base non qualificata
- b - Edilizia di base parzialmente qualificata
- c - Edilizia di base qualificata
- d - Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)
- e - Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)
- f - Edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali

- g - edilizia residenziale moderna non qualificata
- h - edilizia specialistica moderna non qualificata
- i - altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle precedenti.

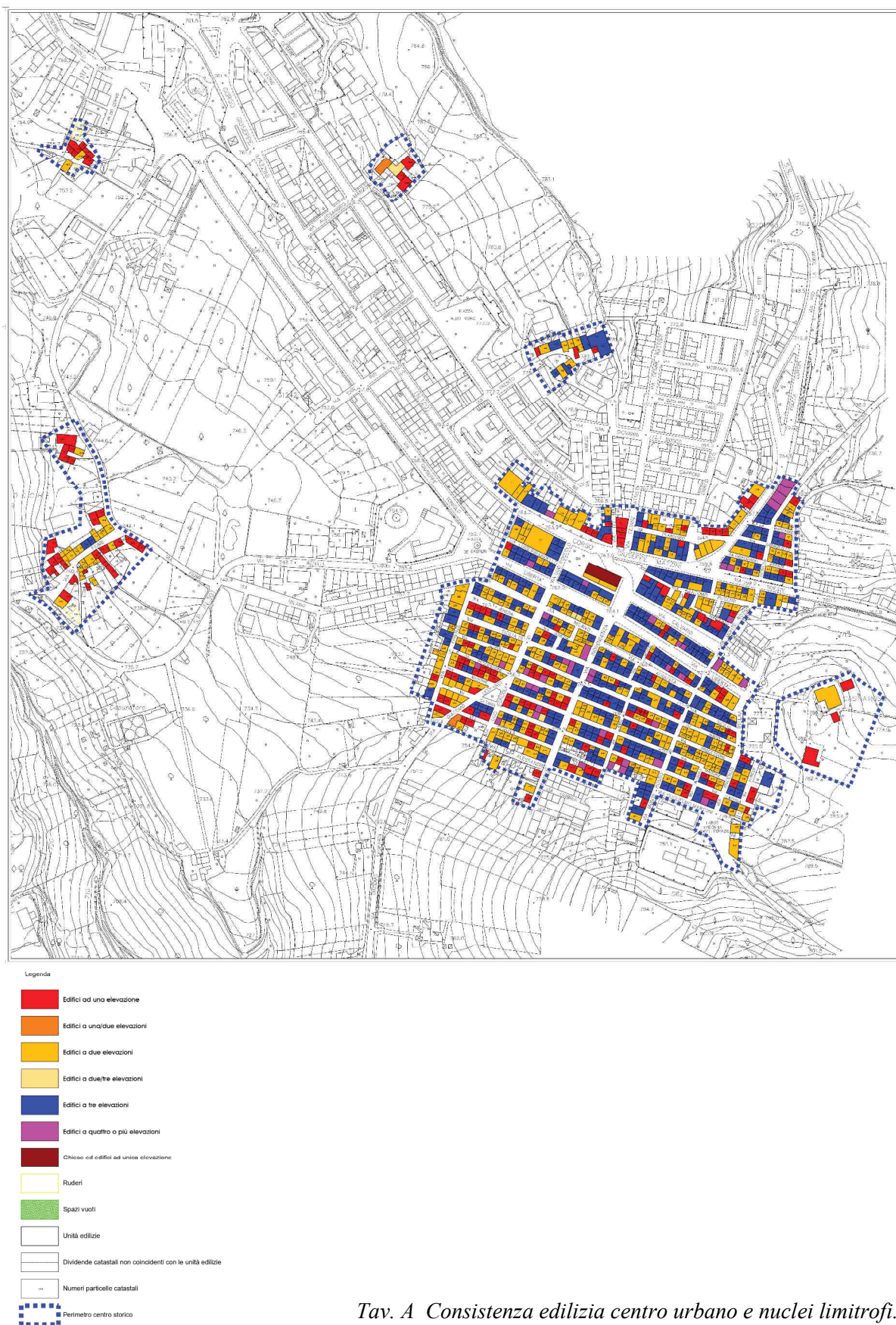
In aggiunta alle informazioni sopra specificate, che si riferiscono al costruito, sono state acquisite informazioni sugli spazi aperti, che sono stati individuati in cartografia con appositi poligoni e distinti in:

- 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.

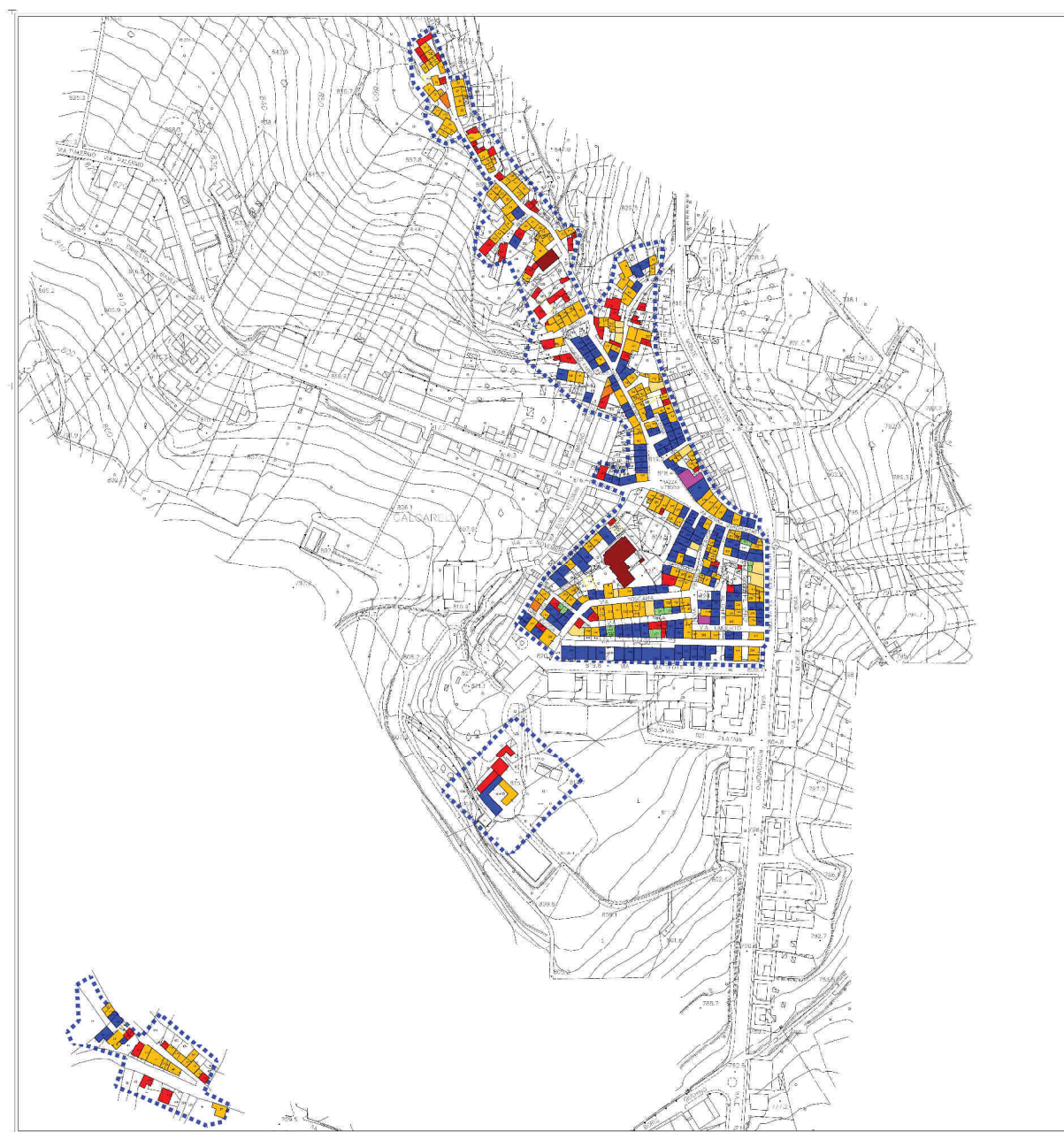
Una volta implementato il sistema informativo è stato possibile ottenere una serie di layout grafici, alla scala voluta, attraverso i quali può essere cartografato ciascuno dei temi sopraelencati, ovvero ottenere mappe costruite attraverso l'incrocio o la sovrapposizione di diversi tematismi. Una volta definito ed approvato lo Studio i dati acquisiti confluiranno nel Sistema Informativo Territoriale Comunale, integrandosi con quelli già presenti.

La cartografia alla scala 1:500 richiesta dalla L.R. 13/2015, che correda 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 (punto 9 del precedente elenco).

Di seguito si riportano, a titolo esemplificativo, alcuni layout del lavoro di analisi riguardanti in particolare il tematismo "Consistenza edilizia".



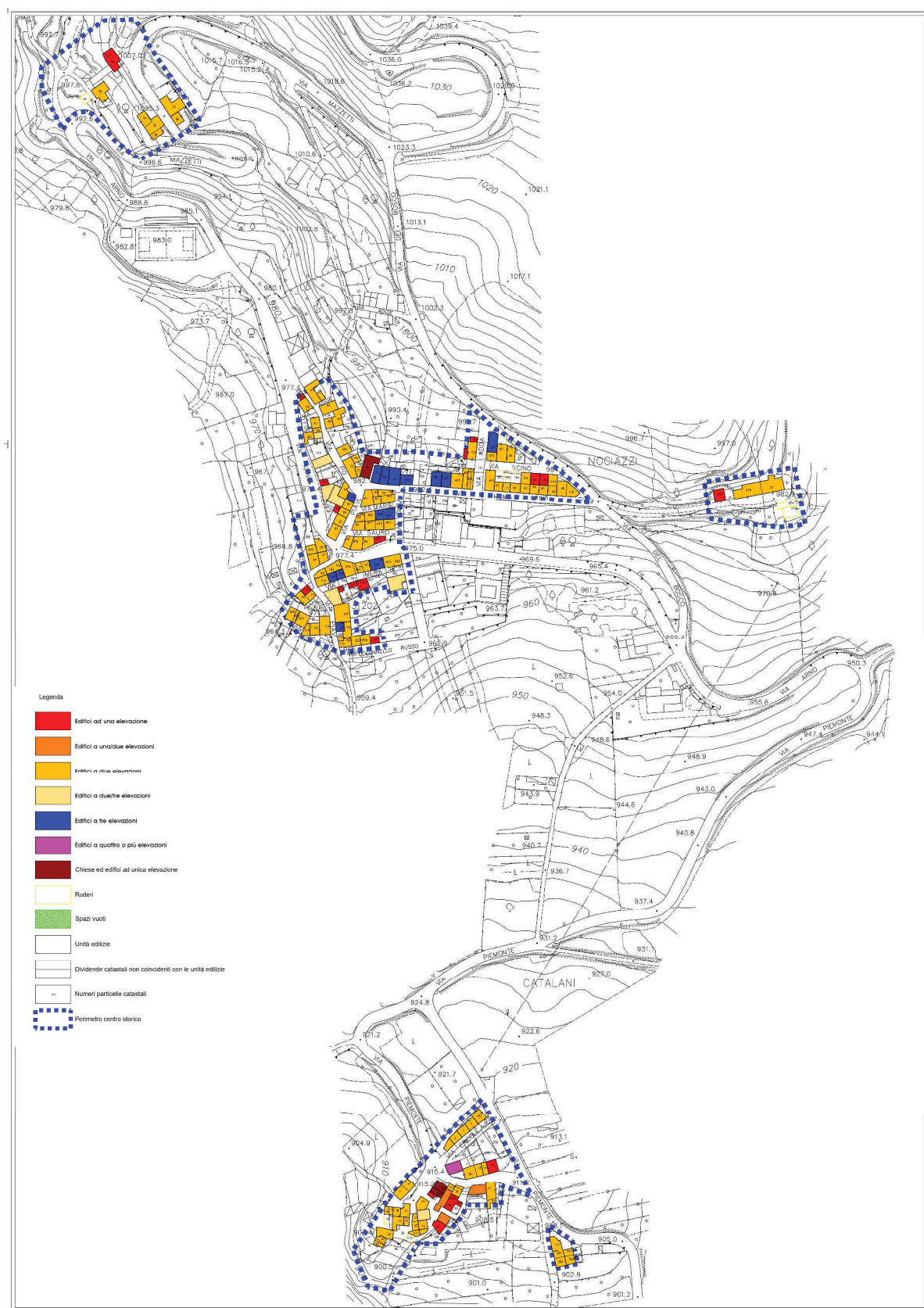
Tav. A Consistenza edilizia centro urbano e nuclei limitofi.



Legenda

- Edifici ad una elevazione
- Edifici a una/due elevazioni
- Edifici a due elevazioni
- Edifici a due/tre elevazioni
- Edifici a tre elevazioni
- Edifici a quattro o più elevazioni
- Chiese ed edifici ad unica elevazione
- Ruderi
- Spazi vuoti
- Unità edilizie
- Diviside catastali non coincidenti con le unità edilizie
- Numeri particelle catastali
- Perimetro centro storico

Tav. B Consistenza edilizia Calcarelli e nuclei limitrofi.



Tav. C Consistenza edilizia Nociazzi, Catalani e nuclei limitrofi.

3. IL CONTESTO URBANISTICO

3.1 Caratteri urbanistici

Gli ambiti interessati dal presente studio, pur essendo tutti accomunati nell'unica definizione di zone A del PRG, presentano in realtà caratteristiche storico urbanistiche del tutto differenti tra loro.

La zona A del centro urbano, infatti, presenta i tratti caratteristici delle città feudali di fondazione settecentesca mentre i nuclei storici sono andati formandosi, più o meno nello stesso periodo storico, ma per aggregazione spontanea attorno a caseggiati rurali preesistenti. La diversa origine trova un preciso riscontro nell'impianto urbano, regolare e pianificato nel centro urbano principale, sfrangiato e allineato su viabilità di attraversamento nei nuclei storici.

Il borgo di Castellana fu realizzato a seguito di concessione dello ius edificandi da parte della Corona spagnola, al Duca di Ferrandina, proprietario del feudo e consiste in un quadrilatero, originariamente chiuso nei lati verso la campagna, all'interno del quale un reticolo regolare di strade in croce da accesso ai posti di casa, di dimensioni pressoché costanti.

Le espansioni successive non hanno alterato il rapporto del borgo con il paesaggio agricolo, dal momento che hanno interessato esclusivamente il lato nord per l'effetto di richiamo dovuto alla presenza della più importante strada di collegamento tra i centri madoniti, oggi inglobata nel tessuto urbano del paese.

Ed è questo, a ben guardare, il maggior elemento di interesse di questo centro storico, quel suo essere ancora un ambiente urbano in perfetto equilibrio ambientale con le campagne, la cui vista si gode da ogni strada, ma da esse separato da quinte edilizie (ormai perse) che tracciavano una sorta di recinto, che proteggeva gli abitanti dai venti gelidi della vallata e garantivano il senso della comunità insediata.

Al contrario aperti sul territorio agricolo sono gli altri nuclei storici i cui tessuti presentano un ispessimento all'incrocio dei percorsi trazzerali e si prolungano in maniera tentacolare lungo le strade.

Il più antico è il nucleo di Nociazzi, costituito da poche case costruite nei pressi di un antico fontanile con un interessante impianto centrato sulla piccola chiesa del Crocifisso.

Ancora più piccolo è il nucleo di Catalani, appena un grumo di case raccolte attorno alla bella chiesetta di Santa Maria Goretti, con un piccolo ma svettante campanile.

Maggiori dimensioni ha infine il nucleo di Carcarelli, sito quasi in continuità con il centro urbano principale, che presenta un nucleo centrale compatto di una significativa consistenza che si sfrangia seguendo la viabilità rurale che lo collega al territorio circostante. Molti e gradevoli gli scorci urbani storici, improntati ad un carattere di spontaneità, anche se il paesaggio urbano complessivo risulta molto trasformato per la invadente presenza di una nuova grande chiesa al centro del tessuto urbano e per le altre sostituzioni recenti operate nei tessuti edilizi.

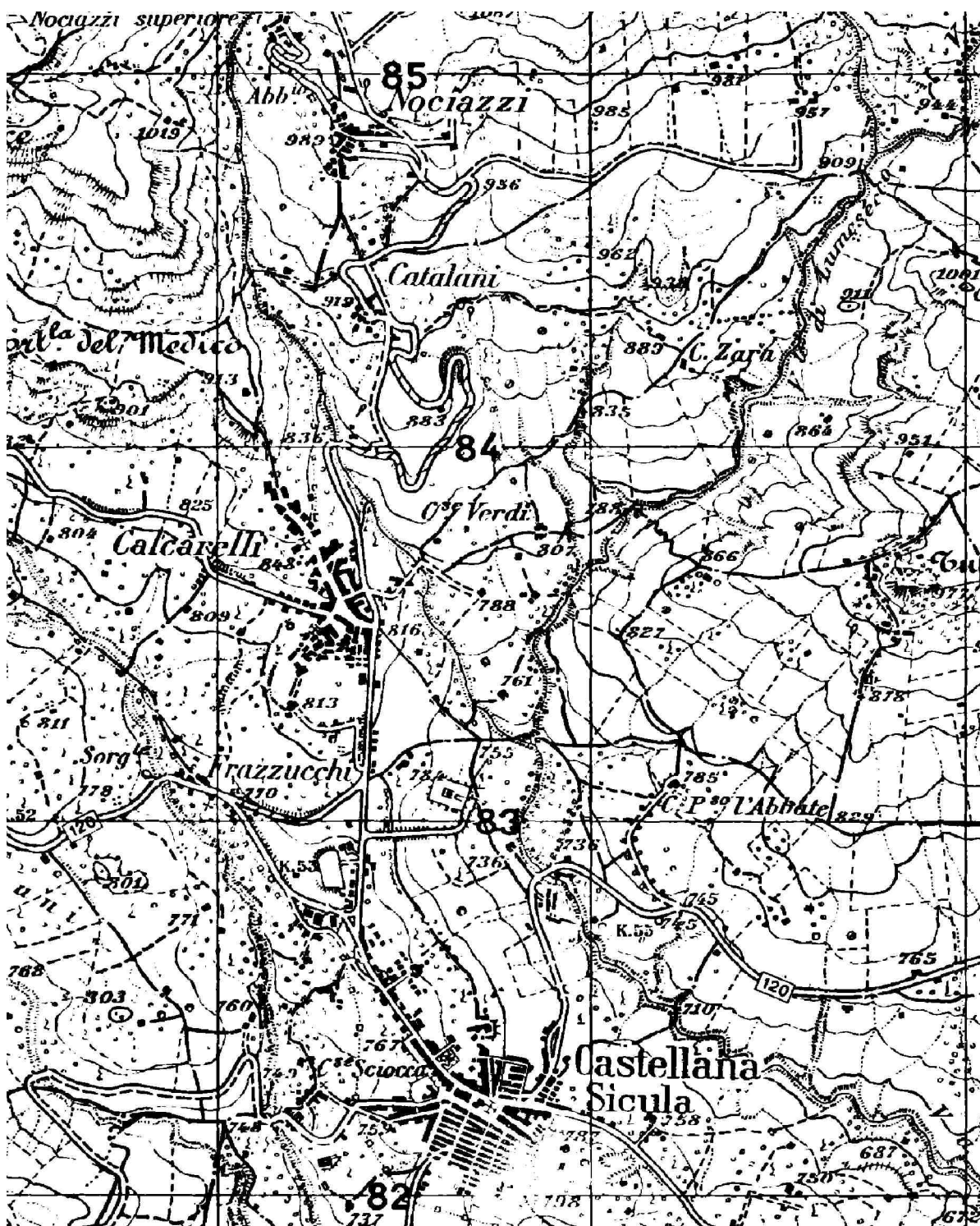


Immagini storiche di ambienti urbani del centro storico di Castellana

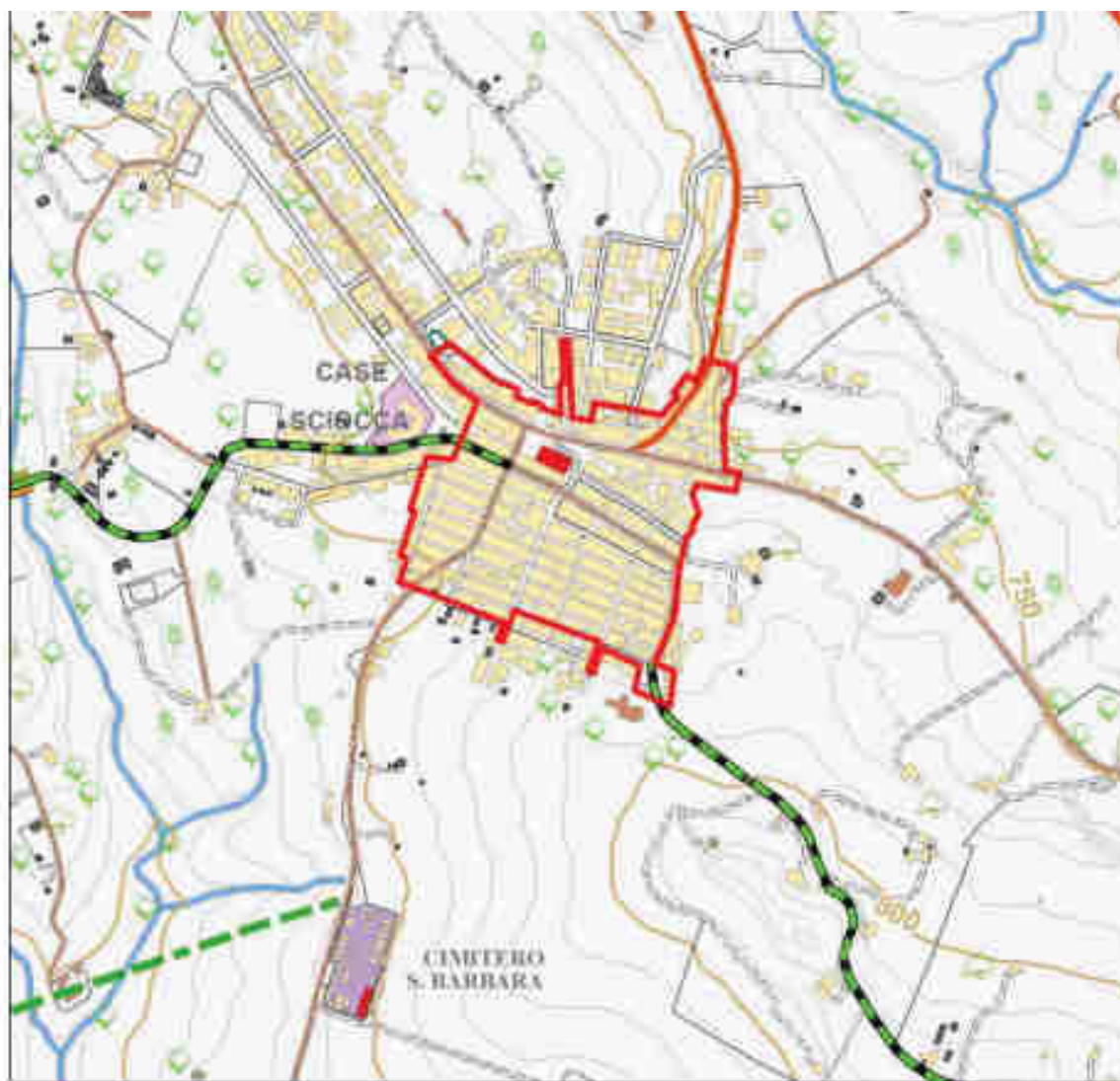




Il territorio di Castellana nella carta a scala 1:50.000 delle province meridionali di Italia, del 1870



Il territorio di Castellana nella Tavoleta IGM a scala 1:25000, degli anni sessanta dello scorso secolo

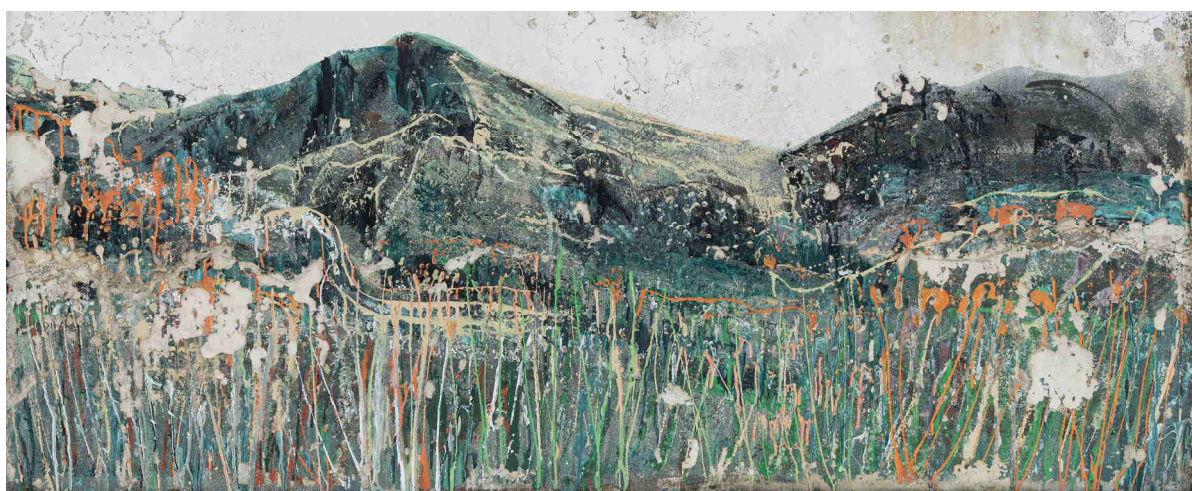


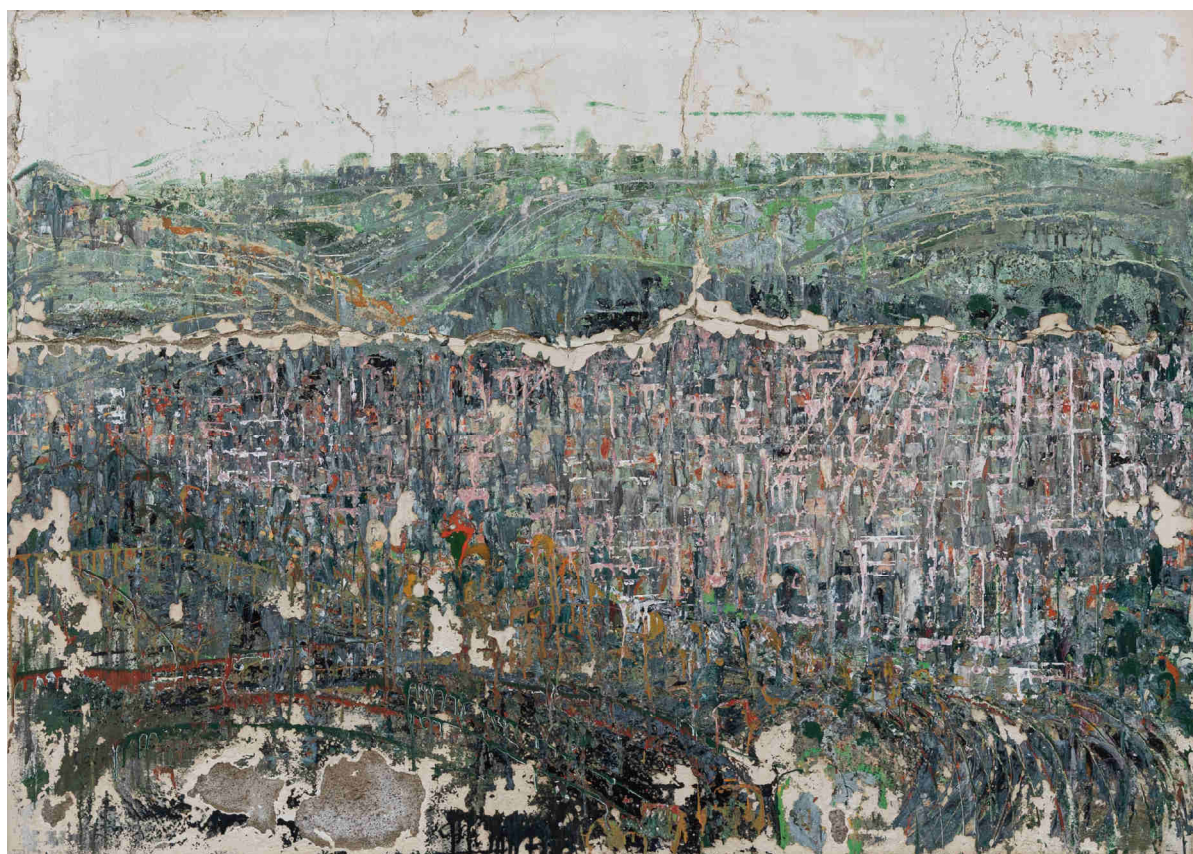
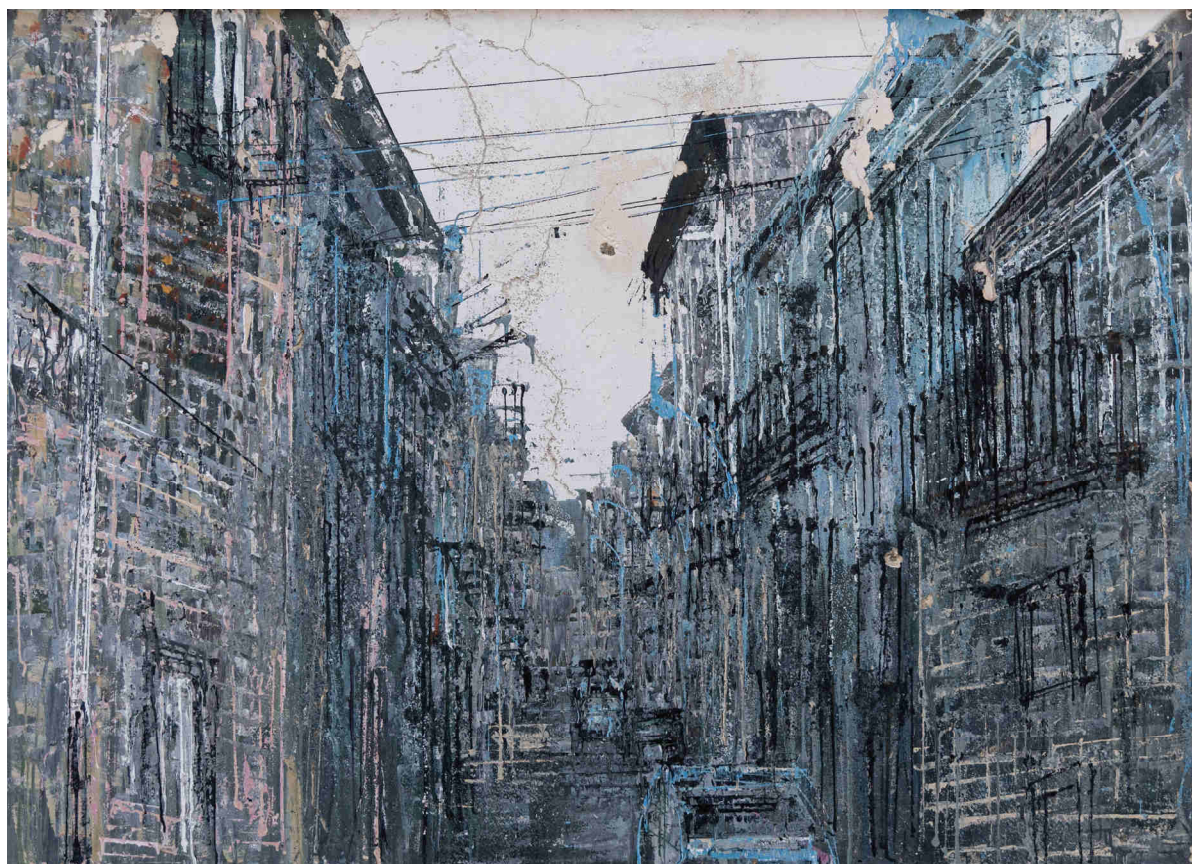
Il perimetro del Centro storico di Castellana secondo il Piano Territoriale della Provincia di Palermo (schema di massima).

Nelle pagine seguenti

Scorci pittorici ed ambienti urbani di Castellana.

Murales siti in via Bellini, di Croce Taravella

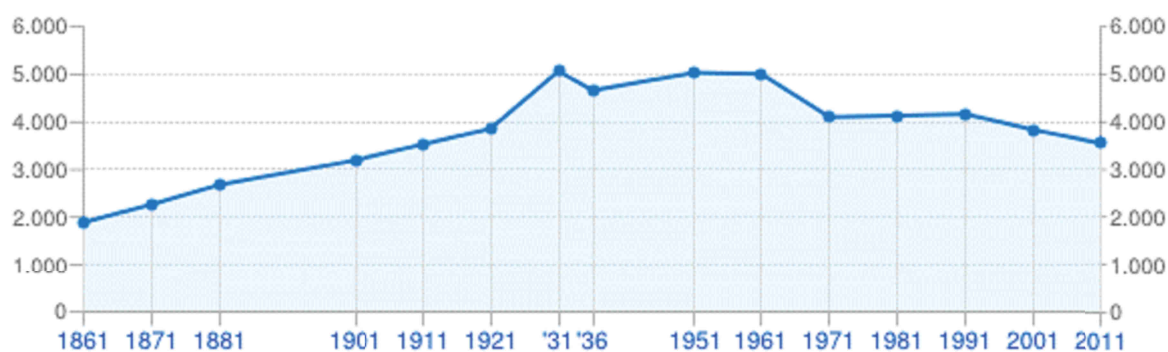




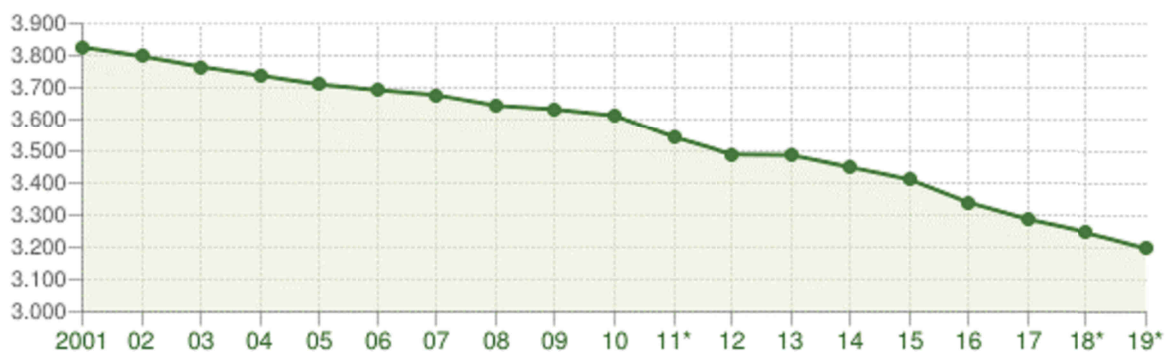
3.2 Evoluzione demografica

La popolazione di Castellana, partendo da meno di duemila abitanti nel 1861, dopo un rapido e costante accrescimento, ha raggiunto il massimo storico di 5.061 abitanti nel 1931. E' poi rimasta quasi invariata sino agli anni sessanta, subendo invece negli anni successivi e sino ad oggi una significativa contrazione, che ha fatto raggiungere oggi (2011) il dato di 3.544 abitanti.

Il dato, stando alla anagrafe comunale, sembra essersi ulteriormente contratto negli ultimi dieci anni e l'ultimo dato disponibile riferisce di 3.198 abitanti al 2019, che se confermato al censimento 2021, farebbe scendere la popolazione di Castellana ai valori della fine dell'Ottocento.



Popolazione residente ai censimenti



Andamento della popolazione residente

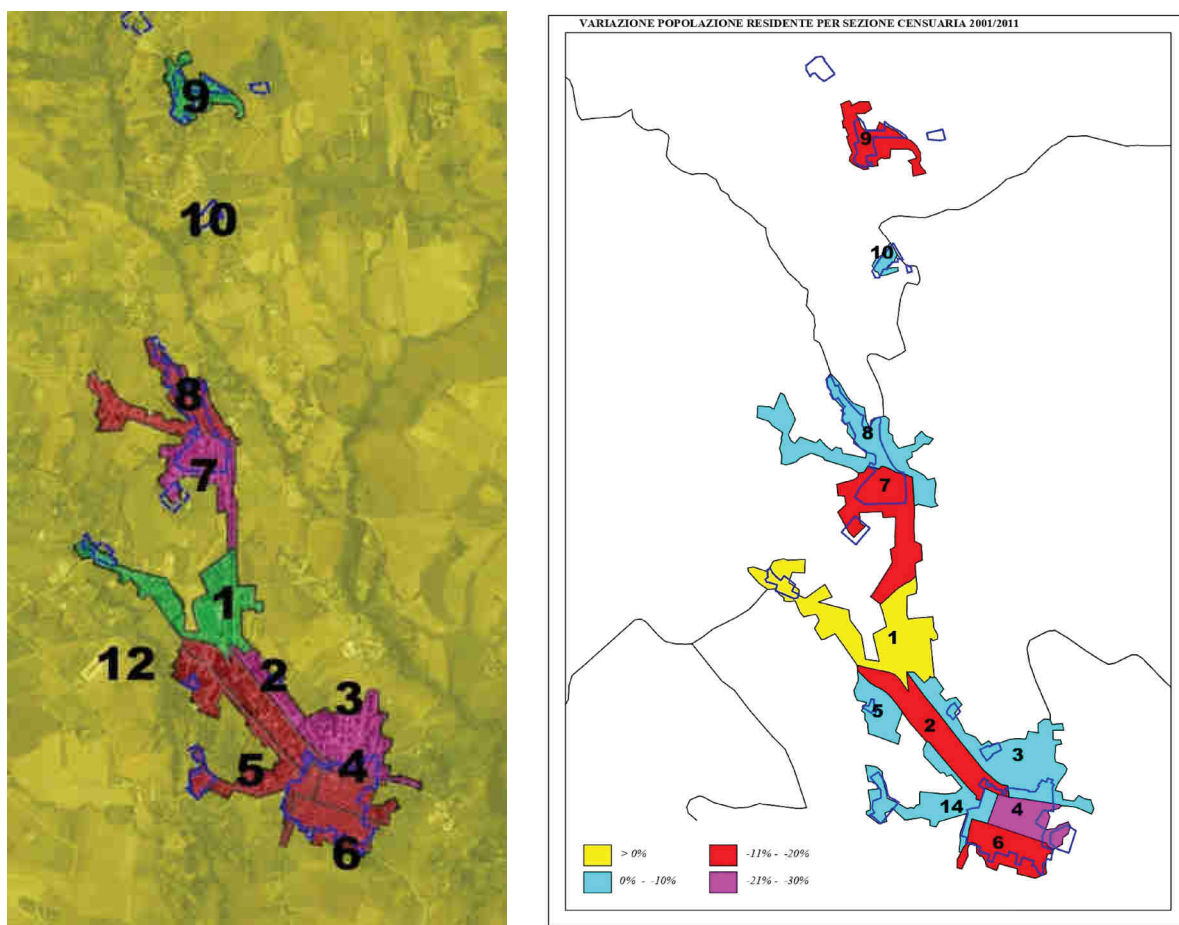
Anno	Popolazione residente	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	3.826	-	-	-
2002	3.798	-0,73%	-	-
2003	3.765	-0,87%	1.456	2,58
2004	3.738	-0,72%	1.465	2,55
2005	3.710	-0,75%	1.468	2,53
2006	3.693	-0,46%	1.480	2,49
2007	3.677	-0,43%	1.481	2,48
2008	3.644	-0,90%	1.486	2,45

2009	3.632	-0,33%	1.488	2,44
2010	3.612	-0,55%	1.486	2,43
2011	3.544	-1,88%	1.488	2,38
2012	3.489	-1,55%	1.457	2,39
2013	3.487	-0,06%	1.449	2,40
2014	3.449	-1,09%	1.448	2,38
2015	3.411	-1,10%	1.443	2,36
2016	3.339	-2,11%	1.419	2,35
2017	3.287	-1,56%	1.406	2,33
2018*	3.247	-1,22%		
2019*	3.198	-1,51%		

Tabella 3.1 - Dati anagrafici riguardanti la popolazione e le famiglie residenti

Numero sezione	Popolazione residente			Famiglie residenti		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
1	287	270	306	89	99	122
2	327	317	283	115	125	120
3	693	657	598	242	252	246
4	439	354	265	185	161	134
5	454	76	71	155	22	24
6	551	465	376	212	188	164
7	631	567	507	212	215	208
8	525	462	424	186	169	175
9	200	23	20	67	11	12
10	25	175	162	11	63	68
12	32	0	0	9	0	0
14		369	348		131	134
15		5	15		2	5
16		34	26		8	11
17		2	12		1	3
18		35	100		14	37
19		2	21		1	7
20		6	0		2	0
26		12	7		3	5
27		0	8		0	3
28		2	0		1	0
Comune	4164	3833	3549	1483	1468	1478

Tabella 3.2 - Dati censuari disaggregati per sezioni di censimento riguardanti la popolazione e le famiglie residenti al 1991, 2002 e 2011.



(a sinistra) Perimetri delle sezioni di censimento

(a destra) Variazioni intercensuarie (1991/2011) della popolazione residente nelle diverse sezioni di censimento.

Volendo operare una lettura più approfondita del fenomeno di spopolamento, già assolutamente evidente in base ai dati della Tabella 3.1 sopra riportata, si sono analizzati i dati dei tre ultimi censimenti ISTAT disaggregati per sezioni di censimento.

Purtroppo la perimetrazione delle sezioni, che non coincide per nulla con gli ambiti delle zone A, non consente di valutare con precisione il fenomeno con riferimento alle zone di centro storico.

Dalla Tabella 3.2 e dai cartogrammi sopra riportati si evince però con immediatezza che sono le sezioni più centrali, comprendenti le zone A del PRG, che fanno registrare le variazioni maggiormente negative. In particolare le sezioni 4 e 6, che ricadono quasi completamente nella zona A del centro urbano, hanno fatto registrare variazioni negative comprese tra il 20 ed il 30% della popolazione originaria. Meno chiaro ma sempre dello stesso segno il comportamento delle altre aree di centro storico.

In conclusione, può affermarsi che il fenomeno di contrazione demografica che ha afflitto il centro negli anni più recenti, abbia soprattutto determinato l'abbandono del patrimonio edilizio di più antica origine.

Occorre dunque trovare nuove possibilità di vita per i centri storici, affidandole soprattutto al riuso per attività in qualche modo connesse al turismo ed alla ricettività. In questa direzione si muove l'iniziativa descritta nelle pagine della presente relazione.

4. RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

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

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

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

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

Vengono infatti tutte descritte come “Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati” ma la sottoclassificazione nelle seguenti tre categorie: “non qualificata”, identificata con la lettera a), “parzialmente qualificata”, identificata con la lettera 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 prescindere essendo la sua definizione affidata, almeno parzialmente, ad un giudizio di valore (“scarsa valenza”) che introduce una elevatissima soggettività nelle operazioni di rilevamento.

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

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

Di seguito sono riportate, in differenti schede, immagini esemplificative di ciascuna delle unità edilizie individuate.

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

	<i>Tipologia</i>										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	RUDERI	tot
<i>Centro Urbano</i>	289	148	430	10	0	1	50	3	38	5	974
<i>Nociazzi</i>	9	15	65	2	0	1	4	0	10	6	112
<i>Catalani</i>	4	4	25	0	0	2	1	0	1	2	39
<i>Calcarelli</i>	64	65	132	4	0	3	97	0	46	7	418
Totale	366	232	652	16	0	7	152	3	95	20	1543

Come richiesto dalla legge, i risultati del lavoro di classificazione tipologica sono stati rappresentati in planimetrie alla scala 1:500, suddivise per i diversi contesti territoriali i cui ricadono i centri storici. Per una visione di sintesi sono state altresì prodotte planimetrie alla scala 1:1000 della stessa classificazione.

Lo studio del centro storico, in definitiva, oltre alla presente Relazione, consta dei seguenti elaborati:

- Tavv A, B, C, D, E, F - Classificazione tipologica art. 2 della L.R. 13/2015, scala 1.500

Allo studio sono allegati i seguenti altri elaborati, non aventi tuttavia valore giuridico:

- Tavv A, B, C - Classificazione tipologica art. 2 della L.R. 13/2015, scala 1.1.000

- Tavv A, B, C - Consistenza edilizia, scala 1.1.000

- Tavv A, B, C - Destinazioni d'uso dei piani terreni, scala 1.1.000

- Tavv A, B, C - Stato di conservazione, scala 1.1.000

Centro storico

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.



Centro storico

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.



Centro storico

Tipologia C: Edilizia di base qualificata

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



Centro storico

Tipologia D: Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base.



Centro storico

Tipologia F: Edilizia monumentale specialistica
(religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)



Centro storico

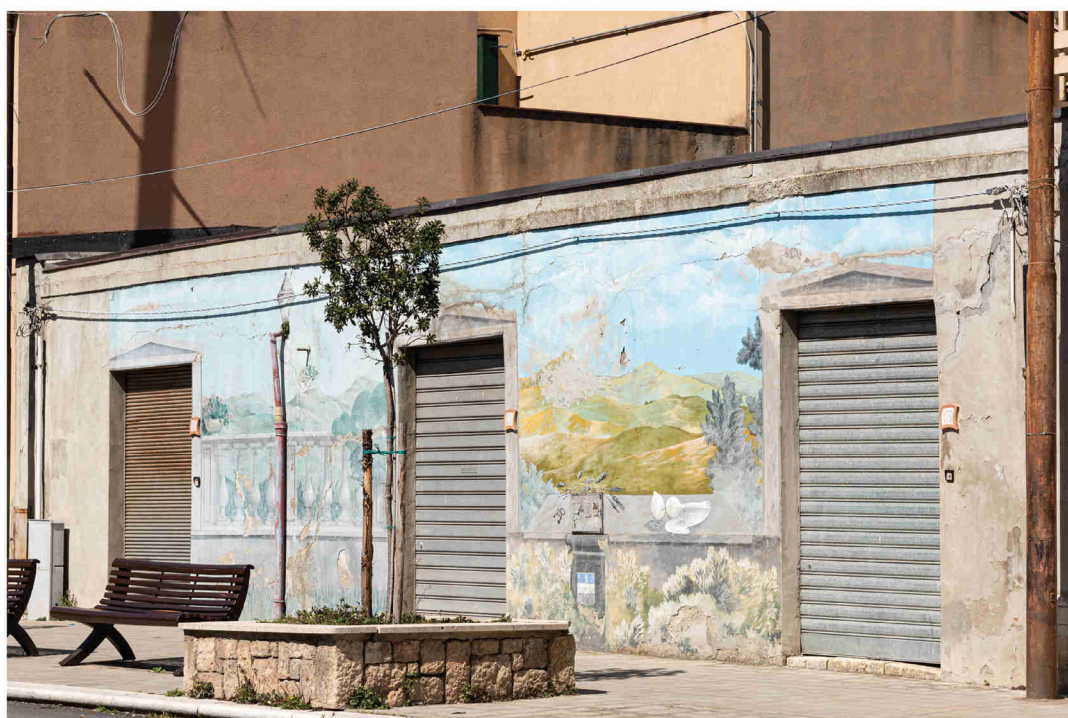
Tipologia G: Edilizia residenziale moderna non qualificata.



Centro storico

Tipologia H: Edilizia specialistica moderna non qualificata

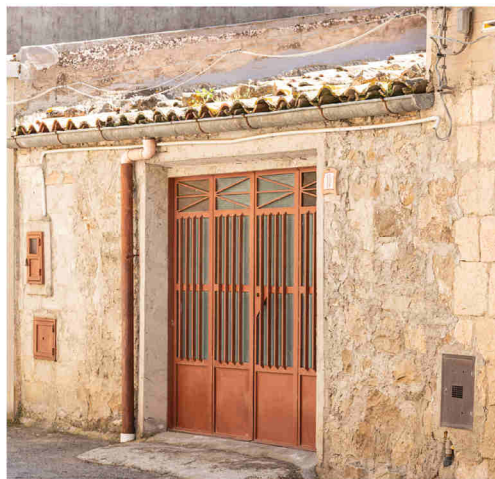
Edifici a destinazione specialistica.



Centro storico

Tipologia I: Altre o diverse tipologie

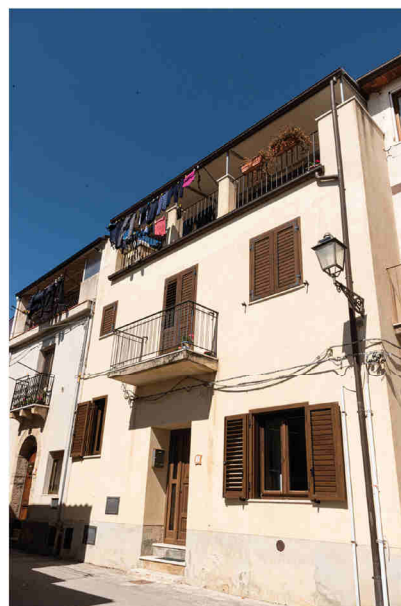
Definite con la procedura all'art. 3 comma 1.



Frazioni e contrade

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.



Frazioni e contrade

Tipologia B: Edilizia di base parzialmente qualificata

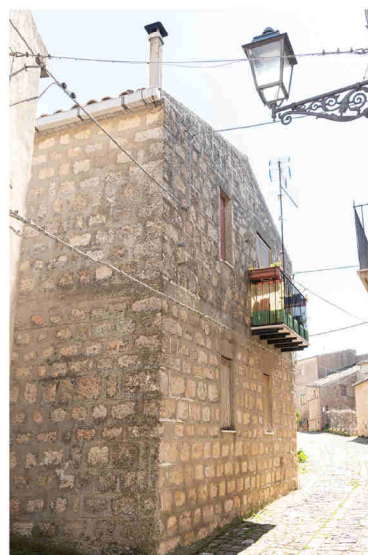
Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi.



Frazioni e contrade

Tipologia C: Edilizia di base qualificata

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



Frazioni e contrade

Tipologia D: Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base.



Frazioni e contrade

Tipologia F: Edilizia monumentale specialistica
(religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)



Frazioni e contrade

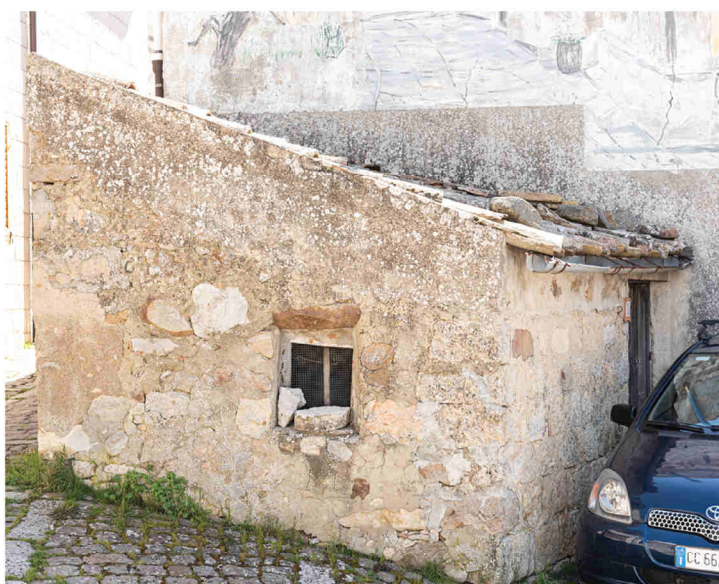
Tipologia G: Edilizia residenziale moderna non qualificata



Frazioni e contrade

Tipologia I: Altre o diverse tipologie

Definite con la procedura all'art. 3 comma 1.



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 dalla L.R. 13/2015 la preventiva acquisizione della autorizzazione della competente Soprintendenza.

Riguardo a tali autorizzazioni va tuttavia sottolineato che le disposizioni contenute nella L.R. 13/2015 contrastano significativamente con quelle statali, che devono considerarsi comunque prevalenti, dal momento che la Regione siciliana, pur tenendo conto della sua potestà esclusiva, non può porsi comunque in contrasto, attraverso le proprie leggi, con le disposizioni nazionali, dal momento che esse rivestono rango costituzionale.

La normativa statale riguardante la materia, derivante dal Codice dei Beni culturali e dalle sue successive modificazioni ed integrazioni, tra cui il 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, deve considerarsi quindi prevalente su quella regionale e pertanto devono intendersi applicabili le disposizioni nazionali e non quelle regionali in caso di contrasto.

Va per altro considerato che tutte le aree interessate dal presente Studio sono sottoposte a vincolo paesaggistico. Si applica pertanto esclusivamente la disciplina discendente dal vigente Codice dei Beni culturali e dalle successive modifiche ed integrazioni.

Nella attuazione dello studio, come specificato nelle Linee guida allegate di seguito, occorrerà tener conto delle prescrizioni contenute nel vigente P.A.I.

Va ulteriormente precisato che la legge, oltre a consentire interventi edilizi in base a singolo titolo abilitativo, consente pure, attraverso piani attuativi, 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 non si è ritenuto però di dover proporre interventi che vadano oltre la ristrutturazione di singole unità edilizie.

Se necessario, in relazione alle problematiche che emergeranno in fase di attuazione dello Studio, si potrà eventualmente procedere alla approvazione di una variante urbanistica per il centro storico ai sensi della Circolare n. 3/2000 dell'ARTA.

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.

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

Di seguito sono riportate in differenti quadri sinottici le disposizioni riguardanti i regimi normativi ai quali devono sottostare gli interventi per ciascuna delle tipologie identificate dal legislatore.

Si sottolinea che le indicazioni che riguardano in particolare i titoli abilitativi ed i pareri preventivi della Soprintendenza sono quelle stabilite dal legislatore regionale nel 2015 ma tali indicazioni devono essere conformate alla disciplina edilizia intervenuta successivamente ed in particolare alla L.R. 16/2016 e alle successive modificazioni nazionali e regionali e, per quanto riguarda i pareri della Soprintendenza, alla disciplina nazionale vigente per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come detto prima.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
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	a) manutenzione ordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi 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; CILA, CIL Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	b) manutenzione straordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi CILA, CIL, SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	c) restauro e risanamento conservativo per le sole tipologie b)	SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire, SCIA, DIA Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire, SCIA, DIA Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire, SCIA; DIA Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto. Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Permesso di costruire, SCIA; DIA Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Permesso di costruire, CILA, CIL Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici	a) manutenzione ordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi 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; CILA, CIL Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	c) manutenzione straordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi CILA, CIL, SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	c) restauro e risanamento conservativo	SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

	d) ristrutturazione edilizia interna	Permesso di costruire, SCIA, DIA Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Permesso di costruire, CILA, CIL Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
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	a) manutenzione ordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi 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; CILA, CIL Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	b) manutenzione straordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi CILA, CIL, SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	c) restauro e risanamento conservativo	SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Permesso di costruire, CILA, CIL Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
--	---	---

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	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi 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; CILA, CIL Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	b) manutenzione straordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi CILA, CIL, SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	c) restauro e risanamento conservativo	SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA (RELIGIOSI, CIVILI, MILITARI, PRODUTTIVI ED ALTRI)	a) manutenzione ordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi 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; CILA, CIL Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	b) manutenzione straordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi CILA, CIL, SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	c) restauro e risanamento conservativo	SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
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 i) ALTRE TIPOLOGIE	a) manutenzione ordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi 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; CILA, CIL Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	b) manutenzione straordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi CILA, CIL, SCIA 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, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	d) ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire, SCIA, DIA Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire, SCIA, DIA Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire, SCIA; DIA Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto. Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Permesso di costruire, SCIA; DIA Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto. Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

APPENDICE

LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE

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

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

1. Destinazioni d'uso

Nelle unità edilizie sono consentite, oltre alle abitazioni private:

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

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

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ai procedimenti abilitativi stabiliti dalla L.R. 16/2016 e smi. Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio approvato in consiglio comunale con delibera n° 23 del 15/09/1949 – esecutivo a seguito dell'Approvazione dell'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici il 11/07/1953, la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge. Per gli immobili realizzati successivamente le destinazioni d'uso sono quelle risultanti dal progetto approvato ovvero, in mancanza, quelle risultanti dagli atti catastali.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della

rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta. Per la riutilizzazione di edifici esistenti per attività economiche quali negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi, alberghi, case vacanza, all'interno del centro storico non deve essere previsto il vincolo di destinazione a parcheggi pertinenziali o per la clientela.

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

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

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

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

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

Nel caso di interventi riguardanti **più unità edilizie adiacenti** ovvero di accorpamento di più unità edilizie è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiature, 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 bucatore e possono essere ampliati quelli esistenti. In particolare sono consentite modifiche delle bucatore 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 bucatore, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza.

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

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

Vanno mantenimento, o ripristinati se alterati, i **balconi** esistenti in pietra, ovvero con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco. Dovranno essere dimessi i balconi realizzati con soletta a sbalzo in cemento armato e sostituiti con balconi con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco, sporgenti non più di cm. 70 e larghi al massimo quanto le aperture più cm.70 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni e comunque non in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente potrà essere mantenuta ma dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. 10 all'estremità, nel rispetto delle misure sopra specificate. Le balconate uniche di recente costruzione andranno riconfigurate in più unità secondo le indicazioni sopra dette. Le ringhiere devono essere realizzate in ferro, in ghisa o acciaio di disegno lineare, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali.

Gli intonaci presenti sulle superfici esterne dell'edilizia storica della città debbono essere mantenuti, consolidati, restaurati e non dimessi, solamente qualora riconosciuti come storicizzati. Diversamente vanno eliminati, riportando a vista le murature in pietra regolare o

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

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

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

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

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria gli interventi consistenti nella demolizione e fedele ricostruzione del tetto nel suo aspetto esteriore per conformazione e per elementi di finitura (coppi siciliani), con grondaie e pluviali in lamierino zincato.

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

presenza di doccioni dovrà prevedere il mantenimento e/o il recupero degli stessi e della loro funzionalità.

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

I **serramenti esterni** contribuiscono alla percezione dell'architettura storica e devono essere oggetto di manutenzione, consolidamento e restauro. Nel caso di rifacimento dovranno uniformarsi gli infissi al disopra del piano terreno dell'intera unità, sia tra loro, sia ai caratteri tipici del centro 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 o semplice vernice trasparente con impregnate protettivo per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone ovvero essere semplicemente verniciate con impregnante protettivo. Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato colore verde e/o marrone, con persiane o scuri. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone. Gli infissi al piano terreno dovranno comunque essere realizzati in legno ovvero, nel caso di vani di accesso ai garage, anche in ferro, verniciati di colore marrone o nero.

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

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

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

Gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dovranno configurare edifici aventi qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto. A tal fine i progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni e dei criteri definiti nel precedente punto 2, laddove applicabili. Devono comunque essere mantenute le giaciture su strade e spazi pubblici degli edifici esistenti da

ricostruire. Le altezze non potranno eccedere quelle preesistenti, a meno di una limitata escursione (per non più di 50 cm) rispetto alla preesistente linea di gronda, che può essere consentita nel caso in cui sia necessaria per garantire funzionalità agli alloggi ricostruiti.

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.