



CITTA' DI CARLENTINI

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO

L.R. 10 luglio 2015, n° 13

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO

1a

SCALA

DATA

12 marzo 2016

AGG.

27 febbraio 2017

IL R.U.P.

Geom. E.A. Vittordino

I COLLABORATORI

Arch. G. Spagnolello

Geom. M. Battaglia

Geom. N.A. Guarino

VISTI — APPROVAZIONI

1. PREMESSA

La legge regionale n. 13 del 10 luglio 2015 - 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, attraverso norme specificate, anche con riferimento alle procedure, riguardante il recupero del relativo patrimonio edilizio esistente;*
- b. incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie;*

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 ed ambientali competente per territorio, dall'ufficio del Genio civile, nonché da eventuali enti competenti in materia.

Il comune di Carlentini, 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.

2. RIFERIMENTI URBANISTICI

Il comune di Carlentini è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.208 del 27.07.1976 e Variante approvata con D.Dir. n.440/DRU del 12.04.2006.

2.1 Zona omogenea "A"

Il P.R.G. approvato nel 1976 prevedeva una zona omogenea "A" limitata ai soli fabbricati prospicienti la Piazza A. Diaz posta al centro dell'abitato, mentre il P.R.G. vigente, approvato nel 2006, individua come zona omogenea "A" un'ampia porzione della città di Carlentini e precisamente tutto l'abitato all'interno della cinta muraria (Mura Urbiche).

Nei trenta anni intercorsi tra le due approvazioni, la città di Carlentini ha subito un notevole mutamento edilizio soprattutto dopo il sisma del 1990 che ha portato alla demolizione e ricostruzione di un'intera porzione dell'abitato posta alla estremità nord.

All'interno della cinta muraria, oggi troviamo pochi elementi originari, principalmente di proprietà del Comune o di Enti ecclesiastici. Intatto è rimasto il sistema viario a scacchiera.

L'intera zona omogenea “A” rientra nella categoria seconda della **NORMATIVA SISMICA**, di conseguenza i progetti relativi ad 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.

3. ELABORATI DELLO STUDIO DI DETTAGLIO

Lo Studio di dettaglio oltre alla presente *Relazione illustrativa*, comprende gli elaborati elencati nella scheda seguente:

	ELENCO ELABORATI
All. 1a	RELAZIONE TECNICA
All. 1b	SCHEDE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
All. 1c	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICI CON VINCOLO MONUMENTALE
All. 1d	ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
All. AA	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO AA
All. AB	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO BB
All. AC	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO CC
All. AD	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO DD
All. A	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO A
All. B	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO B
All. C	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO C
All. D	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO D
All. E	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO E
All. F	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO F
All. G	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO G
All. H	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO H
All. I	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO I
All. J	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO J
All. K	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO K
All. L	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO L
All. M	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO M
All. N	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO N
All. O	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO O
All. P	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO P
All. Q	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO Q
All. R	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO R
All. S	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO S
All. T	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO T
All. U	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO U
All. V	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO V
All. W	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO W
All. X	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO X
All. Y	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO Y
All. Z	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO Z
Tav. 1	STRALCIO PRG VIGENTE
Tav. 2	MAPPA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
Tav. 2 a	MAPPA DELLA TIPOLOGIA “A”
Tav. 2 b	MAPPA DELLA TIPOLOGIA “B”
Tav. 2 c	MAPPA DELLA TIPOLOGIA “C”
Tav. 2 d	MAPPA DELLA TIPOLOGIA “D”
Tav. 2 e	MAPPA DELLA TIPOLOGIA “E”
Tav. 2 f	MAPPA DELLA TIPOLOGIA “F”
Tav. 2 g	MAPPA DELLA TIPOLOGIA “G”
Tav. 2 h	MAPPA DELLA TIPOLOGIA “H”
Tav. 3	MAPPA DEGLI EDIFICI CON VINCOLO MONUMENTALE

4. STUDIO DI DETTAGLIO

La zona omogenea "A" individuata dal P.R.G. vigente è stata suddivisa in 34 isolati e sono stati individuati n.2561 unità edilizie, oltre a 201 lotti liberi scaturiti dalla demolizione di fabbricati danneggiati dal sisma del 1990 e non più ricostruiti in sito.

E' stata effettuata una attenta ricognizione e verifica di tutti gli isolati e dei singoli immobili realizzando una puntuale documentazione fotografica.

L'analisi è stata riportata su tavole in scala 1:1.000 e 1:2.000.

Gli edifici sono stati raggruppati nelle otto categorie previste dalla legge.

5. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEI CENTRI STORICI -

L.R. 13/2015, ART. 2

La legge regionale 13/2015 all'art. 2, "*Definizione delle tipologie edilizie 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.

Definendo, altresì, 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 Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali per il relativo "Nulla osta".

6. EDILIZIA MONUMENTALE

E' stata predisposta una tavola (Tav.3) in cui sono stati riportati tutti gli edifici monumentali ricadenti all'interno della zona "A".

7. 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,*
- f) *ad attività artigianale e di terziario anche avanzato.*

Inoltre si precisa che:

- Sono da ritenersi assolutamente incompatibili con la struttura della città storica tutte le attività che in qualsiasi modo alterano la struttura edilizia o urbana.

- La destinazione d'uso residenziale ai piani terra è consentita esclusivamente in presenza di adeguate condizioni igienico sanitarie.
- Salvo negli interventi che prevedono demolizione e ricostruzione, gli adeguamenti tecnici e tecnologici necessari per l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, anche se prescritti da norme di settore vigenti, non possono comportare pregiudizio alla qualità architettonica e all'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici storici.
- Le attività commerciali e produttive, ove 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 ammesse 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 (tappeziere, 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 regionale 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.

8. INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE –

L.R. 13/2015 ART. 4

L'art. 4 della legge individua gli interventi ammessi nei centri storici per le diverse tipologie, da un'attenta lettura si è accertato che la tipologia "g" non è stata contemplata tra gli interventi previsti dall'art. 4, pertanto si ritiene assimilabile alla tipologia "h".

Gli interventi sono 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), g), 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), g), 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), g), 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 ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale. La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti in termini di superficie.

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

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

- a) 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.
- b) gli interventi di cui all'articolo 4 possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.
- c) la valutazione delle richieste riguardanti interventi di recupero edilizio nei centri storici è prioritario.