



Città di Acireale

STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO

Art. 3 Legge Regionale 10 luglio 2015, n. 13



RELAZIONE ESPLICATIVA

Sindaco	Ing. Stefano Ali
Assessore <i>Politiche di Pianificazione e Sviluppo del Territorio, Rigenerazione Urbana, Edilizia Privata</i>	Ing. Carmelo Maria Grasso
Ufficio per la redazione dello studio di dettaglio del Centro Storico <i>Progettista e Coordinatore</i> <i>Coprogettista - Responsabile del Procedimento</i> <i>Coprogettista</i>	Ing. Andrea Giudice Ing. Sebastiano Costanzo Ing. Salvatore Spina Sig.ra Anna Maria Cutuli
Collaboratori - Tirocinio Convenzione Ord. Ing. Catania	Ing. Medea Ferrigno Ing. Leonardo Pennisi

INDICE**Premessa**

1. Ambito di riferimento dello studio	5
2. Lo stato di fatto	5
2.1. Evoluzione del tessuto urbano	7
2.2. La città ed il territorio: il rapporto fra il centro e le frazioni	9
3. Configurazione e caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'insediamento urbano	11
3.1. Tipi Edilizi	12
4. Inquadramento territoriale e vincolistico	14
4.1. Vincoli paesaggistici	14
4.2. Beni culturali	14
5. Criteri metodologici per la redazione dello studio di dettaglio del centro storico	18
5.1. Acquisizione delle conoscenze	18
5.2. Organizzazione della conoscenza	24
6. Relazione esplicativa delle scelte	31
7. Quadro sinottico degli interventi ammissibili	36

PREMESSA

Il presente studio è redatto in attuazione delle disposizioni della L.R. 10 luglio 2015, n.13 (modificata dalla L.R. 16 dicembre 2018, n.24), recante “*Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici*”.

La L.R. 13/15 persegue le seguenti finalità:

a) favorire la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici ubicati nella Regione, attraverso norme semplificate, anche con riferimento alle procedure, riguardanti il recupero del relativo patrimonio edilizio esistente;

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

La norma fa salve le previsioni di eventuali pianificazioni attuative vigenti nei centri storici e nelle ZTO “A”, di cui comunque Acireale non è dotata.

Per il perseguimento delle suddette finalità la norma impone ai Comuni di redigere uno *studio di dettaglio* che cataloghi ogni unità edilizia del centro storico nell’ambito di tipologie edilizie predefinite. Per ognuna di queste tipologie edilizie la norma individua gli interventi ammessi e i titoli abilitativi che ne permettono l’attuazione.

Gli effetti di semplificazione, tutela, valorizzazione e rivitalizzazione della norma sul centro storico sono di immediata percezione.

Infatti su tutto il patrimonio edilizio esistente non qualificato o parzialmente qualificato potranno ammettersi interventi di ristrutturazione edilizia, diversamente graduati, mentre il vigente PRG ne subordinava l’attuazione alla approvazione di un piano particolareggiato.

La norma, il cui ambito di attuazione sono le zone A “*centro storico*” del vigente PRG, all’art. 2 definisce le tipologie edilizie a cui assegnare le singole unità immobiliari e all’art. 3 dispone che l’appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie di cui all’art. 2 della legge è individuata entro 240 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, su proposta dell’ufficio tecnico comunale, con uno studio con effetti costitutivi, composto da una relazione esplicativa delle scelte e da una planimetria in scala non superiore a 1:500, approvato con delibera del Consiglio Comunale, previo parere reso in conferenza dei servizi, indetta dall’ufficio tecnico comunale proponente che può avvalersi anche di consulenze esterne di comprovata

esperienza, a cui partecipano la soprintendenza per i beni culturali ed ambientali, l'ufficio del genio civile, nonché eventuali enti competenti in materia.

Il successivo art. 4 descrive gli interventi ammessi sulle diverse tipologie edilizie come individuate all'art. 2.

Tale studio pertanto riguarda il centro storico (ZTO A), ed è composto da:

- relazione esplicativa delle scelte;
- planimetrie in scala non superiore a 1:500.

È stato inoltre implementato un GIS, che verrà reso disponibile ed interrogabile dall'utenza, che permetterà la facile individuazione dell'unità immobiliare, la relativa classificazione e gli interventi edilizi sulla stessa ammessi.

Per la redazione del presente studio, con determina Sindacale n. 36 del 21/02/2019 era stata attribuita al Dirigente dell'Area Urbanistica Pianificazione e Gestione Territoriale e Ambiente la responsabilità dirigenziale in ordine, tra l'altro, alla *"attuazione L.R. 13/15 recante "norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici"*.

Con determina dirigenziale n. 42 del 7/11/19 è stata costituita una Unità Organizzativa, interna alla 3° Area Pianificazione Urbanistica e Ambiente, Mobilità Sostenibile, Smartcities, Politiche Comunitarie, denominata "Ufficio per la redazione dello studio di dettaglio del Centro Storico di cui alla L.R. 10 luglio 2015 n. 13" composta da:

- Ing. Andrea Giudice – Dirigente – Coordinatore della U.O.
- Ing. Sebastiano Costanzo – Responsabile del Procedimento
- Ing. Salvatore Spina
- Sig.ra Anna Maria Cutuli

Alla redazione dello studio hanno collaborato gli Ingg. Medea Ferrigno e Leonardo Pennisi che hanno svolto tirocinio presso questa Area a seguito di convenzione stipulata con l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania.

1. AMBITO DI RIFERIMENTO DI STUDIO

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

In assenza di catalogazione e di censimento dei centri storici siciliani, prescritto dall'art. 1 della L. R. 7 maggio 1976 n 70, nel presente studio, ci si è riferiti alla perimetrazione contenuta all'interno del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D. Dir. n.1270 del 04/11/2003 e n.20 del 18/01/2005

2. LO STATO DI FATTO

Gli ambiti interessati dallo Studio (zone A del PRG) si riferiscono a diverse porzioni del centro abitato. Acireale si sviluppa nel territorio secondo uno schema molto aperto, fondamentalmente costituito da un nucleo centrale, con un'estensione pari a circa 500 Ha, sede del centro principale, e da altri venti nuclei periferici, di cui cinque rivieraschi (Capomulini, S. Maria la Scala, S. Tecla, Stazzo e Pozzillo), undici mediani (Aciplatani, S. Caterina, Scillichenti, Guardia, Mangano, Pozzillo Superiore, S. Maria Ammalati, S. Cosmo, San Giovanni Bosco, Santa Maria delle Grazie e Balatelle) e quattro in posizione pedemontana (Piano D'Api, Fiandaca, S. Maria la Stella e Pennisi) con un'estensione totale pari a 3996 Ha.

Dei ventuno nuclei totali, gli ambiti in cui sono presenti le zone A sono 18, definite dall'elenco di seguito, e nella localizzazione rappresentata nella Figura 1.

- A1 Acireale centro
- A2 Capomulini
- A3 Santa Caterina
- A4 Santa Maria La Scala
- A5 Pozzillo
- A6 Pozzillo superiore
- A7 Scillichenti
- A8 Stazzo
- A9 Guardia
- A10 Mangano
- A11 Aciplatani
- A12 Aciplatani (porzione ad ovest)
- A13 Santa Tecla
- A14 Santa Maria Ammalati
- A15 San Cosmo
- A16 Porzioni su Provinciale per Riposto
- A17 Aci Santa Lucia
- A18 San Salvatore

Ai fini della comprensione dell'evoluzione del tessuto urbano di Acireale, di seguito vengono citate nozioni ricavate dalla relazione tecnica, allegata al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Commissariale n° 23/93.

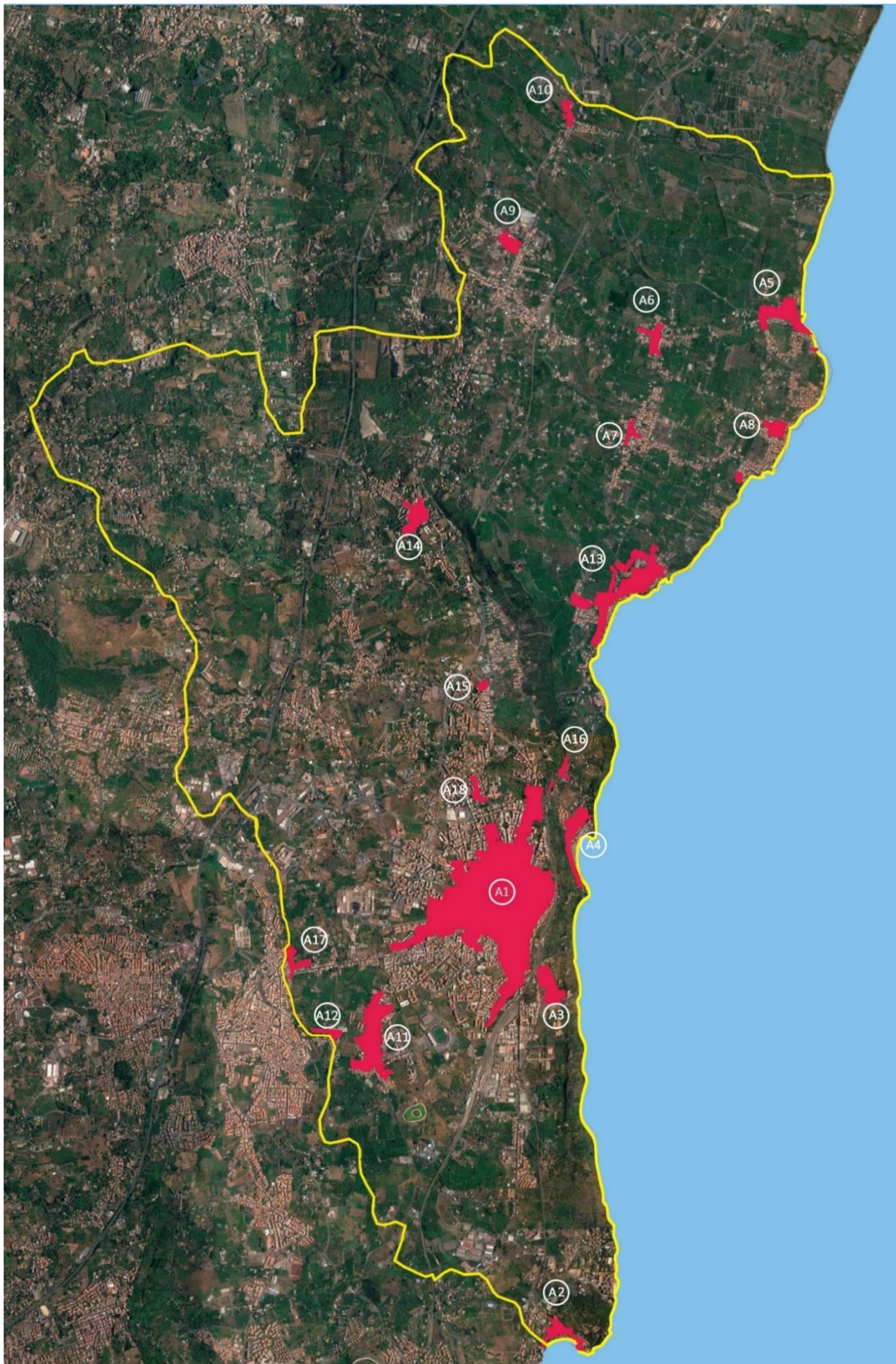


Fig.1 - Cartografia con confini del comune di Acireale e relativi ambiti di studio (Zone A)

2.1 Evoluzione del tessuto urbano

La storia urbanistica di Acireale inizia a partire dal secolo XVI. Fino ad allora, da storiografie locali non ufficiali, si suppone esistevano nuclei urbani sulla costa marina.

Per un millennio vi furono vicissitudini storiche che interessavano il litorale jonico, fino ad arrivare al 700 d.C., quando si hanno notizie della presenza urbana vicino l'arroccato castello di Aci.

A Capomulini, per esempio, esisteva un insediamento primitivo al tempo dei Greci (VIII – VII secolo a.C.) col nome di Xiphonia. Successivamente, a partire dal 1169 durante il regno dei Normanni d'Altavilla, nacquero vari casali grazie alla pratica dei sistemi di conduzione agricola estensiva: Xacche, Casalotto, Bonaccorsi, San Filippo e Aquilia Vetere. Quest'ultima, proprio nel territorio di Capomulini, nacque grazie all'abbondanza di acqua presente nel suo territorio, acqua che portò anche alla diffusione della malaria e al successivo spostamento della popolazione verso luoghi più salubri, precisamente dove esisteva un fondaco posto a ridosso del bosco di Aci, presso la strada che collegava la città di Catania con Messina e dove oggi è presente il duomo di Acireale.

La città si sviluppa tutt'oggi sugli assi della ex via Consolare (oggi Corso Savoia) e delle vie che collegano la città a S. Lucia ed Acicatenà, collegando Aci con i suoi antichi casali. Su questi assi si edificarono in maniera spontanea molti edifici ad un piano sopraelevato o edifici a piano terreno con due o tre vani sul limite stradale con retrostante cortile. Con la presa di privilegi e preminenze da parte di alcune famiglie, si iniziò a costruire edifici pubblici su un'area ad est di Piazza Duomo, confinata dalla Via Marzulli e Galatea. Quest'area apparteneva all'Abate di Nuovaluce di Catania.

La presenza di quest'area invalicabile fu di ostacolo nell'espansione della città, fino a quando nell'1546 l'Abate di Nuovaluce diede *"a censo perpetuo la chiusa a facoltosi cittadini acesi"*. L'edificazione dunque proseguì, e si desume che tutti gli edifici pubblici ad oggi presenti in quest'area derivino direttamente da quell'epoca di espansione. Di fatto, il nucleo urbano principale del XVI secolo, e ad oggi esistente, si sviluppò dalla chiusa dell'Abate con le due grandi vie per Catania a Sud e per Acicatenà verso Ovest.

Nella seconda metà del cinquecento l'espansione partì dalla chiusa dell'Abate, con nuclei limitrofi, interessando l'asse viario principale e l'asse ortogonale in direzione Acicatenà – S. Lucia.

Dall'ex area della chiusa nacquero dei nuclei quali il quartiere attuale del Suffragio, collegato direttamente con l'importante opera viaria delle "Chiazzette", che dal porto di S. Maria la Scala risaliva verso Aci proprio attraversando questo quartiere, arrivando a lambire la fortezza del Tocco (chiamato così per il rombo di cannone di segnalazione ivi posto) e sfociando sino in Piazza Duomo. Via Currò e Via Dafnica sono le due vie su cui si espande, verso ovest, la città, mentre verso meridione si espande verso la via Consolare per Catania, nella zona della "Briviera".



Fig.2 – Pianta settecentesca tratta da *"Delle città d'Italia e sue isole adjacenti compendiose notizie"* di Cesare Orlandi

In definitiva l'edilizia seicentesca è incrementata con edifici pubblici e privati in amalgama con il tessuto urbano spontaneo oramai fitto e reticolato, che costeggia le vie di traffico principali. La città ha un suo perimetro ben definito, con a nord la porta fatta costruire dal Vicerè Guzman, a Sud con la zona "Briviera", a Est verso la Timpa e S. Maria la Scala (principale porto di scalo e attracco di merci) e a Ovest con Via Dafnica e la Piazza Duomo attuale: si evita di incrementare l'edilizia, per dare più importanza alla realizzazione di edifici pubblici, e al miglioramento della struttura edilizia urbana con case costruite non più in legno ma in

muratura. Venne costruita la Corte Giudiziaria e verso il 1680 avanzarono i lavori della Chiesa Madre con l'accorpamento della torre campanaria a Sud, con un ampliamento de "la piazza di l'abbati", ovvero Piazza Duomo. La viabilità minore verso i casali fu migliorata con collegamenti più sicuri.

A seguito del terremoto avvenuto nell'1693, che distrusse le città di Catania e Noto, Acireale subì danni prevalentemente negli impianti costruttivi più modesti. Con la ricostruzione, si eliminò l'idea di avere un tessuto urbano di edifici per le classi meno abbienti nel centro, spostando tali impianti verso una nuova periferia. Il tessuto storico del centro si trasforma in elitario, mentre nella periferia si infittisce la costruzione spontanea.

Acireale fu una delle poche città a non avere un impianto urbano di tipo medievale, dove il fine principale era la difesa della città con la costruzione di edifici a protezione del centro. Ciò fu dovuto dall'impianto orografico favorevole: la presenza della Timpa ad Est, dei casali minori a Sud-Ovest e del bosco di Aci a Nord limitavano i rischi di attacchi verso la città. Nei quartieri acesi del '600 nacquero nuove abitazioni a catena collegate con le preesistenze, mantenendo sempre la tipologia edilizia di vani terreni a fronte strada con retrostante cortile e forno a servizio (le cosiddette "case a jiacitana").

In questo secolo vi fu una transizione di stili architettonici, basati sullo stile umanistico arricchito da forti impronte decorative (come per la Corte Giuratoria ovvero il Municipio odierno) e segni architettonici più settecenteschi (come per la Chiesa dei SS. Pietro e Paolo) avanzati da Paolo Vasta. Acireale si veste di nuovo, con i nuovi palazzi come palazzo Vigo a S. Sebastiano, palazzo Corvaja in Piazza Alfio Grassi che segnarono il nuovo stile settecentesco, mentre diventa un centro culturale di grosso peso, grazie soprattutto ai Padri Filippini. Furono costruite diverse edifici ecclesiastici, come S. Venera in Via Dafnica nel 1722, la casa di cura dei PP. Crociferi nel 1743 e la congregazione dell'Oratorio nel 1756. A fine del '700, le chiese si inglobano nel tessuto urbano e diventano ben 42. Il XVIII secolo segnò nella Città più che una espansione, un miglioramento qualitativo e formale, consolidando strutturalmente l'impianto ed ispirandosi qualitativamente alle nuove tendenze stilistiche, infatti solo nel 1788 si completò la loggia senatoria, le fabbriche sono tutte in abbellimento, non c'è una vera espansione urbana nel senso lato ma solo una ristrutturazione e un miglioramento del primitivo tessuto urbano.

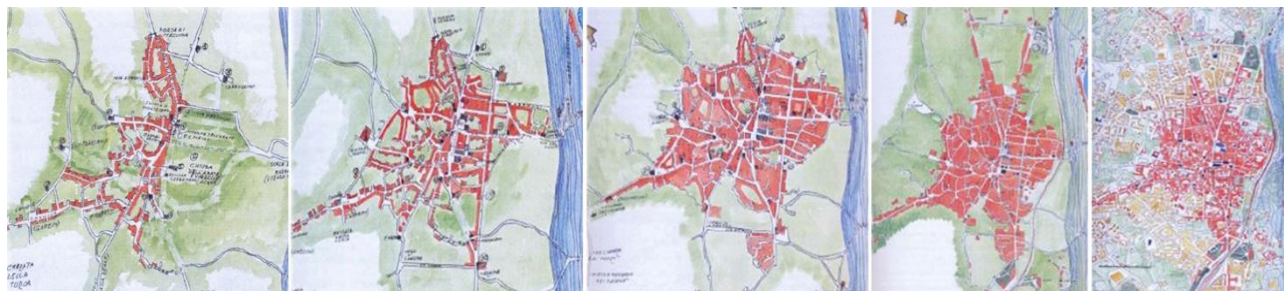


Fig.3 – Evoluzione del tessuto urbano di Acireale tratto dallo Scaccianoce

L'espansione della città rimane ferma anche nel XIX secolo, e il nuovo costruito segue l'innovazione stilistica del neoclassicismo grazie ad ingegneri come Antonino Scalia e Francesco Di Paola Patanè. Il tracciato viario e i quartieri costruiti negli interni determinano la fisionomia definitiva della città, che diventa più grande grazie all'espansione successiva verso Nord nella seconda metà del secolo, grazie all'incremento dei mercati del vino e a investitori quali don Agostino Pennisi barone di Floristella.

Si costruisce il castello nell'area Scammacca nel 1886 (la ferrovia è del 1867), le terme nel 1872, il Gran Hotel de Bains, si apre tutta Via Vittorio Emanuele II, si costruisce in Via Crocifisso, si completano le aree edificabili su Via Galatea, nel 1888 Palazzo Calanna e Palazzo Samperi, si risistema Palazzo Pennisi in Piazza L. Vigo, si ripavimenta Piazza Duomo, si definisce il Belvedere (costruito tra il 1848 ed il 1867) si allineano e si costruiscono i palazzi che formano l'attuale Corso Umberto I, si arriva a costruire Villa S. Lucia a S. Salvatore. A ovest, sorge il collegio Pennisi, il collegio S. Michele, l'Ospizio S. Giuseppe e via via tutta la nobiltà e l'alta

borghesia sposta le residenze dai vecchi palazzi settecenteschi in nuovi edifici nella città che si qualifica e si espande. L'estro professionale di Mariano Panebianco e di ben altri quindici professionisti acesi con l'intervento dei catanesi Carmelo Sciuto Patti, Filadelfio Fichera, Paolo Lanzarotti, con l'intervento dei Basile sul Duomo rendono Acireale quella che oggi abbiamo. Il tracciato viario si corregge, si apre Via Paolo Vasta, si fa Piazza del Mercato (Garibaldi), Piazza Belvedere, Viale Regina Margherita, si traccia Via Aquilia che costeggia Villa Belvedere. Acireale fine ottocento si presenta come una cittadina di livello economicamente florido e urbanisticamente definita ed a misura d'uomo.

Nel XX secolo, sia per la prima grande guerra, che per la regressione della fine degli anni venti, la città ha una piccola crescita, ormai nelle storiche direttrici. Fu completata la Via S. Vigo e fu costruita la Via del Popolo in concomitanza con la costruzione delle case popolari all'incrocio con Via Maddem e con la fondazione di I.A.C.P. di Acireale. Nel 1934 vi fu il progetto del P.R.G., che determinerà a causa del suo Regolamento Edilizio l'esplosione edilizia e sociale dopo gli anni '50.

In questo periodo storico si realizza la S.S. 114, unica opera pubblica di rilievo dell'epoca. Essa costituiva un'arteria stradale la cui funzione era di drenaggio alla circolazione cittadina. Venne costruita a ridosso della Timpa (così come in precedenza la ferrovia nel medesimo sito nel 1867) tranciando la continuità della città con la Timpa ed il mare. Il boom economico e il risollevarsi del mercato agrumario e dell'iniziativa privata fece sì che l'espansione della città si sviluppasse su questa strada, senza qualità formale ed urbana, ed in maniera disordinata, creando agglomerati edilizi che hanno tolto privilegi alla città e determinando gravi fenomeni di dissesto sulla Timpa e su S. Maria la Scala.

È mancata una pianificazione organica della città, che si espande a macchia d'olio senza schemi e regole. Il centro storico è degradato da alcuni palazzoni accostati all'antico impianto edilizio fatto a misura d'uomo. Acireale perde dunque in questo periodo il suo valore, sia architettonico che urbanistico.

2.2 La città ed il territorio: il rapporto fra il centro e le frazioni

Il nucleo storico di Acireale "il casale più piccolo" del '500 ha un suo intorno territoriale di notevole valore storico e paesaggistico. L'area antropizzata attorno alla città, nel corso dei secoli, ha avuto un suo continuo sviluppo subendo trasformazioni agrarie in concomitanza alle mutate situazioni economiche e commerciali che si sono succedute. Dalla coltivazione del lino a Sud per la copiosità delle acque e della canapa – nei secoli XVII, XVIII e parte del XIX – (si arriva a coltivare canapa sino al confine Nord della Città nei pressi dell'Ospedale S. Venera fino al 1840 circa) si è passati alla coltivazione della vite e poi degli agrumi ai nostri giorni.

La qualità paesaggistica del territorio – definito possente baluardo della Timpa che dal mare si erge ripido sino a 100 m di quota, dove si forma l'altopiano risalente verso le colline etnee – risulta quanto di più mirevole si possa avere in Sicilia di suggestivo e di ridente, aggraziato dall'intenso verde delle terrazze agrumetate.

Questi luoghi, vissuti fortemente, esprimono il significato economico e sociale del territorio, organizzato da una viabilità reticolare che raggiunge i più piccoli appezzamenti terrieri coltivati, i fondi più ampi dove sorgono le stupende case padronali frammiste alle case contadine che esprimono un loro intimo linguaggio inconfondibile che è quello etneo.

Inoltre questa organizzazione territoriale concentra, in diversi siti, piccoli impianti urbani che costituiscono le frazioni abitate di Acireale.

Frazioni a mare, frazioni collinari, frazioni suburbane: tre diverse tipologie aventi però sempre un significato ben distinto; le prime accorpano le economie marinare e quelle agricole mentre le altre hanno funzione prettamente agraria ed a volta di periferia urbana, separata dal centro.

Le frazioni a mare sono Capo Mulini, S. Maria La Scala, Santa Tecla, Stazzo, Pozzillo e Scilichenti (più internato dalla costa), a Nord ci sono Guardia e Mangano, a Sud, a picco sul mare, S. Caterina, poi S. Maria delle Grazie, ad Ovest il nucleo storico di Aci Platani e S. Giovanni. Più su in collina, di più recente formazione, Piano D'Api, Pennisi, S. Maria Ammalati e S. Maria La Stella.

Le frazioni di Acireale hanno tutte un loro significato storico, ma se Aci Platani ha una sua fisionomia urbana che va studiata come luogo urbano a sé stante, altre frazioni tra cui Santa Maria La Scala meritano una particolarissima attenzione come luogo storico ed ambientale di alto, per le peculiari caratteristiche paesaggistiche, ortografiche e storiche-artistiche.

3. Configurazione e caratteristiche morfologiche dell'insediamento urbano

È evidente dai cenni storici come la città vera e propria fosse rappresentata dal centro principale, in quanto luogo deputato alle decisioni e sede della residenza e delle attività di relazione, mentre gli insediamenti periferici sparsi nel territorio assumevano la funzione di strutture a supporto della produzione agricola ed in certa parte della pesca. Questo schema urbano, determinatosi fondamentalmente in forma spontanea, è rappresentativo della organizzazione socio-economica all'interno del territorio nelle varie epoche.

Lo Sviluppo della città, verificatosi successivamente agli anni '50, segue l'impianto urbano preesistente, ma tuttavia registra il modificarsi dei rapporti tra il nucleo centrale e quelli periferici per la costituzione ed il consolidamento di interessi socio-economici diffusi, diversi da quelli storici.

L'evoluzione è di carattere strutturale e si ricollega allo sviluppo epocale della società contemporanea e quindi ai fenomeni sociali dei nostri tempi, a cui in sede locale si aggiunge la riduzione dell'interesse verso la produzione agricola, principale e tradizionale supporto dell'economia locale, costituita dalla limonicoltura, a causa della caduta della redditività di tale settore agricolo.

L'impianto urbano della città, nella sua complessa realtà, determinata dall'evolversi e dal succedersi degli eventi storici, si presenta oggi in un insieme edilizio costruito secondo un accostamento temporale di vario ordine stilistico riflettendo, quindi, il susseguirsi del suo processo storico evolutivo.

Il risultato spontaneo e mirabile, raggiunto nel corso degli ultimi secoli, fa apparire la città "storica" con una qualità formale, sia architettonica che urbanistica, di notevole significato e peso culturale.

La città più recente, quella cioè esistente integrata di quanto costruito dopo gli anni cinquanta, ha subito gli effetti del processo di inurbamento che, se anche guidati dalla pianificazione, hanno portato alla perdita della "dimensione umana", ad una decadenza della configurazione fisica dello spazio urbano ed alla perdita della chiarezza del rapporto tra città e campagna. Di modo che la città ha perso forma e disegno e quindi ordine e struttura.

L'espansione, fondamentalmente, è gravata attorno all'impianto urbano storico e quindi pesa sugli assi viari preesistenti con direttrice da Sud a Nord e da Est a Ovest. All'interno della Città, il corso Italia costituisce l'unico segmento viario di nuova costruzione avente i chiari connotati di una direttrice di espansione Est-Ovest. All'esterno, la variante S.S. 114, detta Panoramica, e la bretella di collegamento con l'autostrada Me-Ct rappresentano gli interventi "forti" effettuati nell'area urbana e suburbana a livello della viabilità. Sul piano strutturale va evidenziato lo spostamento della stazione ferroviaria, dalla centrale Piazza Agostino Pennisi all'attuale periferica posizione in via S. Gerolamo. Evento questo certamente negativo essendosi perduto il privilegio di un rapporto immediato e diretto, fruibile anche pedonalmente, fra un servizio pubblico primario e la città stessa, privilegio questo che verrà riconquistato grazie alla realizzazione della fermata ferroviaria "Acireale Centro" da parte di RFI il cui progetto è in avanzato stato di attuazione, e alla realizzazione del parcheggio d'interscambio in Piazza Cappuccini.

L'espansione degli anni sessanta e settanta produce, in particolare, il quartiere Fabio, nella zona Nord della città, ed il quartiere del Sacro Cuore, nella zona Ovest. Nel primo, fatta astrazione per gli aspetti formali dei tipi edilizi, è perfettamente riconoscibile la trama del tessuto urbano, meno del secondo. L'espansione degli anni ottanta interessa tutto il territorio ed è ampia e frammentaria ancorché guidata dalla pianificazione.

All'esterno del centro principale si evidenzia la crescita delle frazioni marinare e di quelle mediane ed un modesto sviluppo di quelle pedemontane.

Nelle frazioni marinare l'espansione urbana è fortemente supportata dalla richiesta di residenza stagionale, mentre in quelle mediane, specie se più prossime al centro, si è consolidata la vocazione per la residenza.

È evidente quindi nel nuovo schema urbano una crescita residenziale attorno all'impianto storico e la modifica delle frazioni da centri prevalentemente agricoli a centri per la residenza.

Non può trascurarsi, infine, la presenza delle numerose case sparse nel territorio da sempre fortemente antropizzato, che rappresentano un rilevante patrimonio edilizio in parte semi utilizzato o semiabbandonato quando si tratta di presidi agricolo-residenziali legati a criteri di funzionalità organizzativa ormai in disuso.

Di seguito sono riportate, in distinte schede, alcune tipologie edilizie ricorrenti nel tessuto urbano. Le tipologie sono individuate attraverso la ricorrenza di elementi funzionali, architettonici ed organizzativi.

3.1 Tipi edilizi

Di seguito sono inseriti a titolo di esempio alcuni dei tipi edilizi maggiormente presenti nell'intero territorio del comune di Acireale:

<p>SM1 - Casa terrana Abitazioni pluricellulari ad unica elevazione fuori terra con giardino retrostante</p>	
<p>SM2 – Casa solarata Abitazioni pluricellulari con due elevazioni fuori terra</p>	
<p>SP1 - Palazzo nobiliare Edificio monumentale di grandi dimensioni con caratteristico stile architettonico, costruito in un determinato periodo storico da parte di famiglie nobiliari.</p>	
<p>SP3 – Palazzotto Edificio pluricellulare, oltre i due piani, con elementi costruttivi caratterizzati da finiture. Si presenta proiettato sul filo strada, con cortile retrostante con funzione accessoria.</p>	

<p>SP4 – Palazzetto Edificio pluricellulare, prevalentemente a due piani. Si presenta proiettato sul filo strada, con cortile retrostante con funzione accessoria.</p>	
<p>MM2 - Schiera Edificio unifamiliare aggregato in serie con due lati perimetrali comuni e massimo due fronti liberi per l'accesso, l'illuminazione e l'aerazione, con sviluppo su più piani sovrapposti</p>	
<p>SSPE - Speciale Edifici storici quali chiese, conventi, etc.</p>	

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLISTICO

4.1 Vincoli paesaggistici

Il territorio è interessato da una molteplicità di vincoli. Per quanto d'interesse del presente studio, occorre comunque evidenziare le zone vincolate paesaggisticamente, ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Con D.P.R.S. n.548 del 11/4/68 il territorio è stato assoggettato in parte a vincolo paesaggistico e pertanto gli interventi di demolizione e ricostruzione, in queste aree, per gli immobili per i quali gli stessi sono ammessi, saranno realizzabili solo se vengono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

A seguito dell'entrata in vigore dell'art.10 comma 1, lettera d) del D.L. 76/2020, che ha modificato la lettera d) del comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/01, in tutte le zona "A" e non soltanto nelle parti soggette a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia e sono pertanto ammessi soltanto ove sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non sono previsti incrementi di volumetria.

4.2 Beni culturali

Nel suo tessuto urbano Acireale ha un insieme molto vasto di beni sottoposti a vincolo culturale. La presenza di questi è da rilevarsi prevalentemente nel centro storico di Acireale centro, e in minor parte nei vari ambiti periferici e costieri. Rientrano tra questi:

- i beni immobili di cui all'art. 10 comma 1 del D.lgs. 42/2004;
- i beni immobili di cui all'art. 10 comma 3 del D.lgs. 42/2004 quando sia intervenuta la dichiarazione di cui all'art. 13.

La Soprintendenza in sede di approvazione del P.R.G. ha individuato le seguenti architetture di interesse storico – artistico che con riferimento al centro storico sono le seguenti:

1	Chiesa di Maria SS. Immacolata	Via Sperlinga (Guardia)
2	Chiesa di S. Margherita	Piazza Matera (Pozzillo Inferiore)
3	Chiesa della Madonna di Pompei - Maria SS. del Rosario	Piazza Chiesa (Scillichenti)
4	Chiesa di S. Maria Ammalati	Via Provinciale (Santa Maria Ammalati)
5	Villa Pennisi	Via Pantanello, 33 (S. Tecla)
6	Chiesa di Santa Tecla	Via Argenta (S. Tecla)
7	Chiesa SS. Cosma e Damiano	Via Provinciale, 143 (S. Cosmo)
8	Chiesa dei Raccomandati	Via Provinciale per Riposto (Grotta)
9	Casa Pasini	Via Scalo Grande 10, 12 ,14, 16,18 (S. Maria La Scala)
10	Case a Schiera	Via Scalo Grande (Santa Maria La Scala)
11	Casa Rossi	Via Scalo Grande 112, 114, 116 (S. Maria La Scala)
12	Chiesa di Santa Maria La Scala	Piazzetta S. Maria La Scala (S. Maria La Scala)
13	Casa Padronale	Piazza Santa Maria La Scala (S. Maria La Scala)
14	Casa Continella	Lungomare 72, 74 (S. Maria La Scala)
15	Chiesa della Pietà	Via dei Platani (Aciplatani)
16	Chiesa di Santa Caterina	Via S. Caterina (S. Caterina)
17	Chiesa di San Giuseppe	Via Vittorio Emanuele (Aciplatani)
18	Chiesa del Carmine	Piazza IV Settembre // Via Vitt. Emanuele, 158 (Aciplatani)
19	Chiesa Nostra Signora della Neve - Chiesa Maria SS. della Purità	Via Nissoria (Capomulini)
20	Villa del barone S. Lucia	Corso Savoia (Acireale Centro)
21	Chiesa SS Salvatore - Chiesa Trasfigurazione di N.S. Gesù	Corso Savoia (Acireale Centro)
22	Ruderi costruzione Merlata e cappella Funeraria	Via Aquile Nuove (Acireale Centro)

23	Chiesa S. Maria Dell'Indirizzo	Piazza Indirizzo (Acireale Centro)
24	Villa Belvedere//Villa Vittorio Emanuele III	Piazza Indirizzo (Acireale Centro)
25	Teatro Eden	Piazza Indirizzo - all'interno della Villa Belvedere (Acireale Centro)
26	Villa Figuera oggi Vigo	Corso Umberto (Acireale Centro)
27	Collegio Santonoceto del Sacro Cuore di Gesù	Corso Umberto (Acireale Centro)
28	Ospedale Santa Marta	Corsa Savoia (Acireale Centro)
29	Collegio dello Spirito Santo	Corso Savoia (Acireale Centro)
30	Chiesa dello Spirito Santo	Corso Savoia (Acireale Centro)
31	Palazzo Grassi Voces	Corso Savoia, 84 (Acireale Centro)
32	Ex Palazzo Calì del Fabio	Piazza Porta Gusmana (Acireale Centro)
33	Convento dei Padri Domenicani	Corso Umberto (Acireale Centro)
34	Facciata della Chiesa di S. Rocco	Corso Umberto (Acireale Centro)
35	Palazzo Modò	Via Rosario Currò, 38 (Acireale Centro)
36	Palazzo Grassi // Palazzo di cemento armato	Corso Umberto (Acireale Centro)
37	Chiesa di Santa Maria degli Angeli	Piazza Roma (Acireale Centro)
38	Ex Convento dei Padri Cappuccini	Piazza Roma (Acireale Centro)
39	Palazzo Nicolosi	Corso Umberto, 88 (Acireale Centro)
40	Palazzo Nicolosi di Villagrande	Corso Umberto, 46 (Acireale Centro)
41	Chiesa S. Vincenzo Ferreri	Via Rosario Currò (Acireale Centro)
42	Casa Cantieri	Via Rosario Currò, 29 (Acireale Centro)
43	Palazzo Maugeri	Via Rosario Currò, 20 (Acireale Centro)
44	Ex Palazzo Pennisi di Santa Margherita	Via Rosario Currò, 21 (Acireale Centro)
45	Biblioteca Zelantea	Via Marchese di San Giuliano (Acireale Centro)
46	Ex Liceo Gulli e Pennisi	Via Marchese di San Giuliano (Acireale Centro)
47	Palazzo Maugeri Calanna	Via Marzulli, 47 (Acireale Centro)
48	Casa Natale di Lionardo Vigo Calanna	Via Marzulli, 59 - Via Galatea (Acireale Centro)
49	Ex Palazzo Leonardi	Via Marzulli, 14 (Acireale Centro)
50	Chiesa di S. Domenico	Piazza S. Domenico
51	Chiesa Maria SS. Annunziata	Piazza Duomo
52	Ex Vescovado - Ex Convento S. Giovanni Nepomuceno	Via Nepomuceno
53	Chiesa di S. Camillo - Ns. Signora delle Grazie	Via Galatea
54	Casa Nicotra	Piazza Duomo, 15
55	Teatro Bellini	Via Romeo, 55-65
56	Chiesa di S. Maria del Suffragio	Piazza del Suffragio
57	Chiesa dei SS. Pietro e Paolo	Piazza Duomo
58	Palazzo Figuera	Via Romeo, 19
59	Ex Chiesa di S. Giovanni Nepomuceno	Via Romeo
60	Palazzo Mazza	Via Cavour, 51-63 ang. Via Alessi
61	Palazzo Gulisano - Ex Palazzo Musmeci	Via Cavour, 19
62	Palazzo Costa Grimaldi (poi Calì E)	Piazza Duomo, 12
63	Teatro Pennisi - Macrì	Via Alessi
64	Palazzo Modò - Eldorado	Piazza Duomo, Via Davì
65	Palazzo Municipale	Piazza Duomo
66	Palazzo Nicolosi	Via Romeo, 22
67	Casa Carpinato - Casa Fiorini	Via Fiorini, 8-10
68	Palazzo Pennisi di Floristella	Piazza L. Vigo
69	Collegio di Maria	Via Galatea
70	Palazzo Romeo	Piazza del Suffragio
71	Chiesa di S. Benedetto e S. Agata	Via Davì
72	Casa Greco	Piazza Alfio Grassi, 3
73	Chiosco Ligneo	Piazza L. Vigo
74	Chiosco Ligneo	Piazza L. Vigo
75	Chiesa di Maria SS. Della Purità	Via Angelo Raffaele, Vico Filippini
76	Chiesa S. Biagio	Piazza S. Biagio

77	Convento di S. Biagio	Piazza S. Biagio
78	Palazzo Geremia	Via S. Carlo, 26
79	Chiesa di S. Sebastiano	Via Ruggero Settimo
80	Canonica della Chiesa di S. Sebastiano	Piazza L. Vigo
81	Collegio Arcangelo Raffaele	Via Angelo Raffaele
82	Chiesa Arcangelo Raffaele	Via Galatea
83	Palazzo Puglisi - Cosentino	Piazza S. Biagio
84	Chiesa di S. Giuseppe	Via S. Giuseppe
85	Altarino della Madonna Del Rosario	Piazza Marconi
86	Portale annesso alla Chiesa di S. Maria degli Agonizzanti	Via Vittorio Emanuele
87	Chiesa S. Maria degli Agonizzanti	Via Vittorio Emanuele
88	Palazzo Mauro Riggio	Piazza Commestibili
89	Palazzo Pennisi	Via Pennisi
90	Portale	Via Galatea, 103
91	Palazzo Russo	Via Vittorio Emanuele, 209
92	Palazzo Pennisi già Palazzo Carpinati	Via Galatea, 89
93	Palazzo D'Amico	Via Carpinati ang. Via Galatea
94	Altarino della Madonna del Suffragio	Via Rote
95	Chiesa della SS. Trinità	Via Galatea
96	Collegio di S. Venera	Via Dafnica, 90
97	Chiesa di S. Maria dell'Odigitria	Piazza Odigitria
98	Portale	Via Ardita, 14
99	Collegio del Buon Pastore	Via Dafnica, 6
100	Chiesa di S. Venera	Via Dafnica
101	Palazzo Scudero	Via Dafnica, 42-58
102	Chiesa di Gesù e Maria	Via Dafnica
103	Portale	Via S. Martino
104	Collegio S. Luigi	Via Galatea
105	Istituto S. Michele	Via Dafnica, 156
106	Chiesa di S. Michele Arcangelo	Piazza S. Michele
107	Palazzo Pasini	Piazza Pasini
108	Palazzo Fichera - Palazzo Salmeri già D'Amico	Via Dafnica, 71
109	Palazzo Pennisi	Via Vittorio Emanuele, 173
110	Palazzo Pennisi - Cesarò	Via Vittorio Emanuele, 167 -171
111	Chiesa di S. Antonio da Padova	Via Vittorio Emanuele
112	Palazzo Gambino	Piazza S. Michele
113	Chiesa di S. Francesco di Paola	Via S. Francesco di Paola
114	Palazzo Panebianco	Piazza Pasini
115	Casa Samperi	Via Vittorio Emanuele ang. Via Sciuti
116	Palazzo Calanna	Via Vittorio Emanuele, 113 - 115
117	Palazzo Lionardo Vigo - Palazzo Badalà	Via Vittorio Emanuele, 98
118	Chiesa della Maddalena	Via Vittorio Emanuele
119	Chiesa di S. Giovanni Evangelista	Via Dafnica
120	Chiesa di S. Martino Vescovo	Piazzale S. Martino
121	Seminario Vescovile dei Chierici	Piazzale S. Martino, 6
122	Albergo degli Invalidi	Via Lorenzo Maddem
123	Chiesa di S. Maria del Carmine	Piazza Carmine
124	Convento del Carmine	Piazza Carmine
125	Ex Grande Albergo Terme di S. Venera – Albergo Pattis	Viale Libertà, 1-15
126	Terme di S. Venera	Via delle Terme
127	Terme di S. Venera	Via delle Terme
128	Terme di S. Venera	Via delle Terme
129	Terme di S. Venera	Via delle Terme
130	Chiesa del SS. Crocifisso del Rinazzo	Via SS. Crocifisso
131	Castello Pennisi di Floristella - Castello Scammacca	Piazza Agostino Pennisi

Questi immobili assumono una precisa tipologia nella classificazione di cui all'art. 2 della L.R. 13/15 in particolare:

e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica);

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

5. CRITERI METODOLOGICI PER LA REDAZIONE DELLO STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO

La legge n. 13/2015 richiede che, attraverso uno "Studio con effetti costitutivi", venga individuata l'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.

La classificazione proposta nell'Art.2, seppur chiara nelle definizioni delle tipologie edilizie, presenta alcuni aspetti che potrebbero far incorrere in valutazioni soggettive al momento dell'assegnazione delle categorie alle unità edilizie (in particolare riguardo l'edilizia non qualificata), per evidenti motivi da evitare, e trascura alcuni aspetti legati alla presenza o meno di spazi aperti (pubblici e privati) e ai principi di aggregazione delle unità edilizie grazie ai quali si è definito nei secoli il tessuto urbano storico, il cui valore è importante che venga tutelato.

Lo Studio di dettaglio richiede pertanto un'approfondita analisi del tessuto storico che permetta di attribuire la più idonea ed oggettiva categoria alle varie Unità Edilizie, dato che alla classificazione dell'unità edilizia conseguono gli interventi ammissibili, che spaziano dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Tale analisi, per quanto detto, non può prescindere pertanto da una attenta e peculiare lettura del tessuto edilizio in cui si inseriscono le Unità Edilizie.

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.

5.1 Acquisizione delle conoscenze

Il Comune di Acireale ha sottoscritto un protocollo di intesa con l'Università di Catania Dipartimento Ingegneria Civile e Architettura in data 13/12/2015 ispirato ai contenuti dell'art.15 (Accordi fra pubbliche amministrazioni) della L. 241/90 nella parte in cui stabilisce che:

"anche al di fuori delle ipotesi previste dall'articolo 14, le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune."

Nelle premesse, il protocollo di intesa, afferma che:

"Tra le finalità prioritarie dell'azione degli Enti territoriali comunali vi è il perseguimento della crescita socio-economica e culturale delle comunità insediate da perseguire attraverso azioni capaci di garantire uno sviluppo sostenibile del territorio;

Lo sviluppo sostenibile del territorio richiede oggi uno sforzo volto alla costruzione di politiche innovative capaci di coniugare interessi di lungo e breve periodo;

Tali politiche non possono esimersi da una attenta fase di conoscenza ed identificazione e analisi di tutte le risorse sociali, culturali, ambientali, storiche, antropologiche ed economiche presenti nel territorio;

La valorizzazione, tutela e conservazione di queste risorse richiede fase di sperimentazione in ordine alle modalità di costruzione, implementazione e verifica delle politiche e degli strumenti ad esse correlate messe in campo;

La costruzione e implementazione di tali politiche non può prescindere dall'ascolto e dal coinvolgimento delle comunità locali sia nella fase decisionale che in quella attuativa delle stesse. Rilevandosi, inoltre, che, per il raggiungimento di questi obiettivi, il Comune di Acireale intende costituire un rapporto di collaborazione con

"Università degli Studi di Catania, al fine di potersi avvalere delle competenze culturali e scientifiche presenti ed espresse dall'Ateneo e che l'Università di Catania ha tra i propri fini istituzionali quello di promuovere e partecipare allo sviluppo e alla crescita dei territori e delle comunità di affluenza mettendo a disposizione il proprio patrimonio di competenza e conoscenze."

Il protocollo d'intesa, al successivo art.3, autorizzava la stipula di appositi contratti e/o convenzioni che potessero definire tecnicamente e operativamente l'esecuzione delle attività stesse.

In data 01/06/2016 viene stipulato con l'Università di Catania, Dipartimento di Dipartimento Ingegneria Civile e Architettura il contratto per la redazione della "Analisi morfologia dei tessuti storici urbani di Acireale".

In assenza di elementi di conoscenza sullo stato e sulle condizioni fisiche ed ambientali presenti nei tessuti storici della città, l'analisi è stata rivolta alla costruzione dei quadri di "conoscenza di base".

Il primo quadro di conoscenza, ovvero quello dei caratteri morfologici, utilizzato da questo ufficio ai fini della redazione dello studio di dettaglio del centro storico, ha permesso di individuare:

- il perimetro delle unità edilizie;
- il perimetro dei lotti di pertinenza ed urbanisticamente asserviti alle unità edilizie;
- il tipo architettonico di riferimento per il manufatto edilizio in coerenza con la sua datazione storica con la distinzione tra i tipi edilizi storici e tipi edilizi moderni;
- i materiali costitutivi delle principali apparecchiature portanti;
- gli usi previsti per i manufatti edilizi e i loro attuali livelli di utilizzo;
- lo stato di conservazione dei manufatti;
- lo stato e condizioni delle superfici non edificate.

Relativamente ai soli quadri inerenti le analisi morfologiche dei tessuti storici, sono state restituiti quindi le informazioni morfologiche delle unità edilizie, dei lotti e degli isolati interessati dallo studio.

Successivamente, il DICAR ha anche consegnato i risultati del lavoro svolto con la borsa di ricerca Bando n. 1831 del 24/05/2017 Albo n.443 prot. 56627 conferita al dott. Enrico Maria Finocchiaro, che restituiscono n. 291 elaborati grafici contenenti:

- Tavole di inquadramento generale (per ognuno degli ambiti territoriali di analisi con rappresentazione degli isolati, dei lotti e delle unità edilizie su base Ortofoto satellitare);
- CTR in scala 1:500 (Acireale centro) e 1:2.000 (frazioni),
- Catasto di primo impianto;
- Catasto attuale (anno 2017) con quadro di unione e numerazione degli isolati;
- Tavole relative ai singoli isolati (in numero 291 elaborati) con Carta base (individuazione perimetro isolato, lotti, unità edilizie e spazi aperti) su base CTR (CTR500 per Acireale Centro e su base CTR2000 per le frazioni), con le cortine su strada degli edifici e sovrapposta ai Catastali (di primo impianto e 2017) e su base Ortofoto satellitare.
- Elaborazione di un sistema GIS volto a consentire un'agevole interrogazione dinamica degli elaborati prodotti e la base applicativa per la costruzione degli elaborati tecnici richiesti dalla LRS 13/15 da parte del Comune.

Gli ambiti analizzati da parte del DICAR hanno interessato parte dei tessuti urbani e degli ambiti individuati dal PRGC vigente come Z.T.O. "A".

In particolare l'analisi, come già citato all'inizio di questa relazione, ha riguardato parte dei seguenti ambiti e contesti:

A01 Acireale Centro

A02 Capomulini

A03 S. Caterina

- A04** S. Maria la Scala
A05 Pozzillo
A06 Pozzillo Superiore
A07 Scillichenti
A08 Stazzo
A09 Guardia
A10 Mangano
A11 Aciplatani
A12 Aciplatani (porzione ad Ovest)
A13 S. Tecla
A14 S. Maria Ammalati
A15 S. Cosmo
A16 Porzioni su Prov. per Riposto
A17 Aci S. Lucia
A18 S. Salvatore

I tematismi indagati dal DICAR sono stati analizzati secondo i seguenti schemi tassonomici:

Tipi edilizi	Stato di conservazione
Moderni	NR - Non rilevato
MM1 - Singola unifamiliare	DR1 - Degrado rilevante ad apparecchiature portanti
MM2 - Schiera	DR2 - Degrado rilevante ad apparecchiature portate
MM3 - Corte	DR3 - Degrado rilevante alle finiture
MMISP - Misto produttivo	ND - Nessun degrado rilevante
MP1 - Linea	RR - Restauro recente
MP2 - Plurifamiliare elementare	
MPRO - Produttivo	Condizioni d'uso
MSPE - Speciale	NR - Non rilevato
Storici	ABB - Abbandonato
SM1 - Terrana	INUT - Inutilizzato
SM2 - Solarata	UTP - Utilizzato parzialmente
SM3 - Villa	UT - Utilizzato
SM4 - Patio	Apparato costruttivo
SMISP - Storico Misto Produttivo	NR - Non rilevato
SP1 - Palazzo nobiliare	MUR0 - Muratura informe
SP2 - Palazzo	MUR1 - Muratura conci lavici quadrati
SP3 - Palazzotto	MUR2 - Muratura conci lavici quadrati e laterizio
SP4 - Palazzetto	MUR3 - Muratura listata
SP5 - Ringhiera	MUR4 - Muratura in laterizio
SPRO - Storico produttivo	CA0 - Cemento armato con telaio tridimensionale
SSPE - Speciale	CA1 - Cemento armato con telaio isolato
	CA2 - Cemento armato e Muratura in laterizio
	CA3 - Cemento armato e Muratura listata
	M - Misto
	Altro

Uso edifici	Uso aree esterne
NR - Non rilevato	Non rilevato
R - Residenziale	Giardino privato
RC - Residenziale commerciale	Orto privato
RP - Residenziale produttivo	Incolto
P - Produttivo	Pavimentazione permeabile
COM - Commerciale	Pavimentazione impermeabile
RICR - Ricreativo	
G - Garage	
IP - Attrezzature di interesse pubblico	

Questo primo livello e quadro di conoscenze è stato successivamente integrato, attraverso gli studi implementati con la Borsa di ricerca n. 183 di cui al Bando n. 1831 del 24/05/2017 Albo n.443 prot. 56627 con la restituzione a scala di isolato di un secondo livello di informazioni.

Quest'ultimo è costituito da un rilievo fotografico di tutte le cortine prospettiche con il raddrizzamento delle immagini e la loro restituzione alla scala dell'impianto planimetrico dell'isolato permettendo di avere una testimonianza certa dello stato delle evidenze prospettiche dei manufatti edilizi oggetto di indagine.

Di seguito le tavole di rappresentazione dello studio tematico degli isolati di Acireale centro.

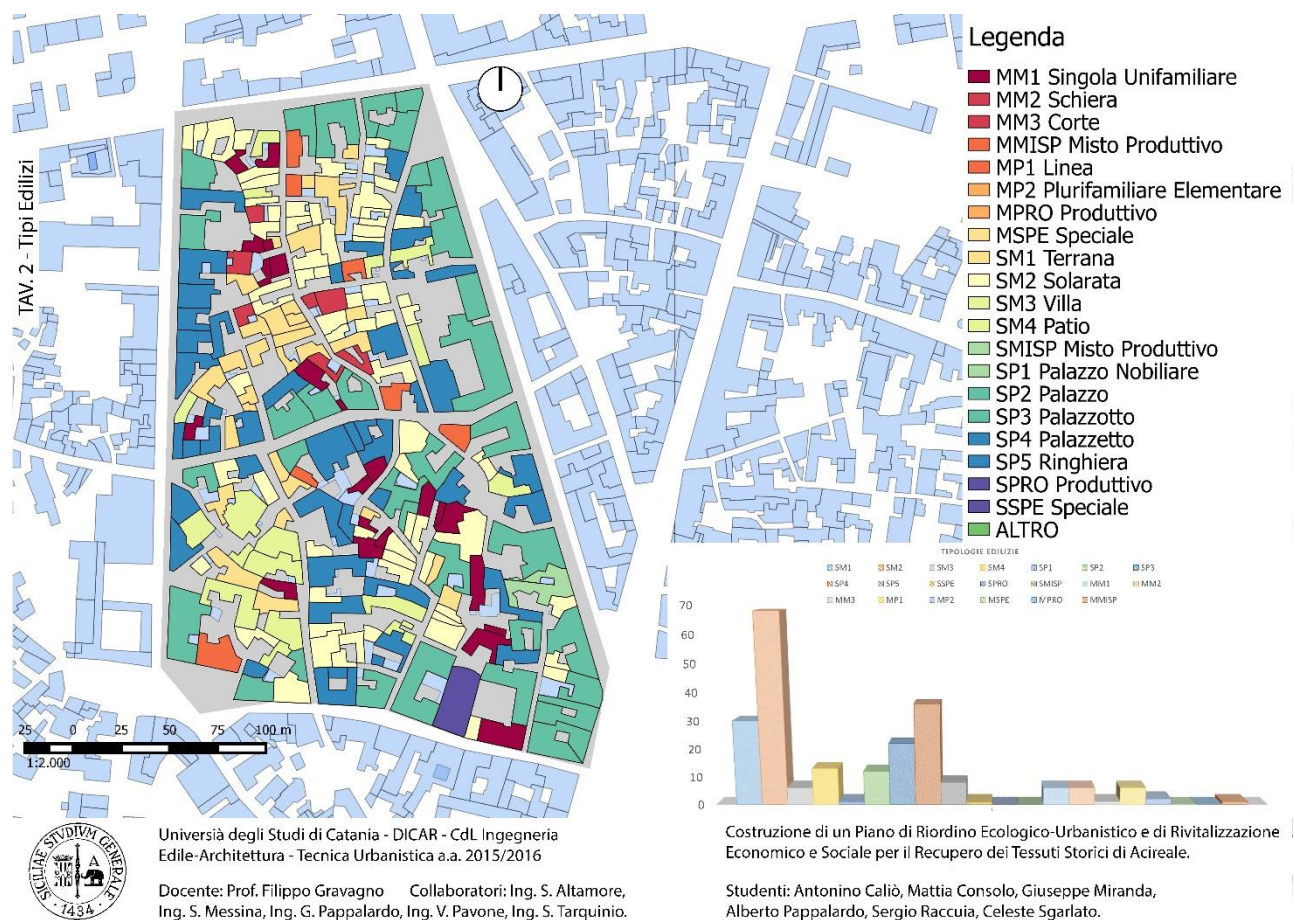


Fig.4 - Tematismi - Tipologie Edilizie

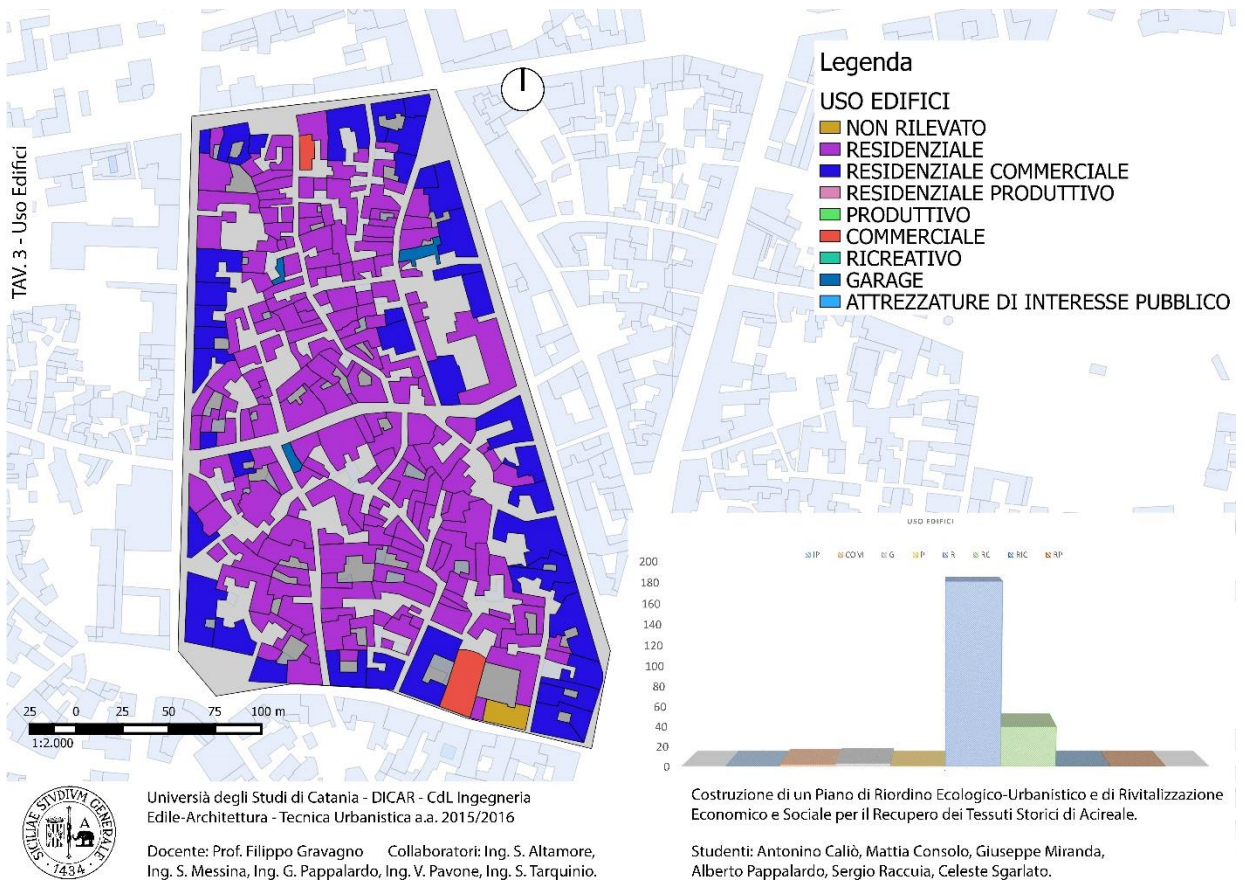


Fig.5 - Tematismi - Uso edifici

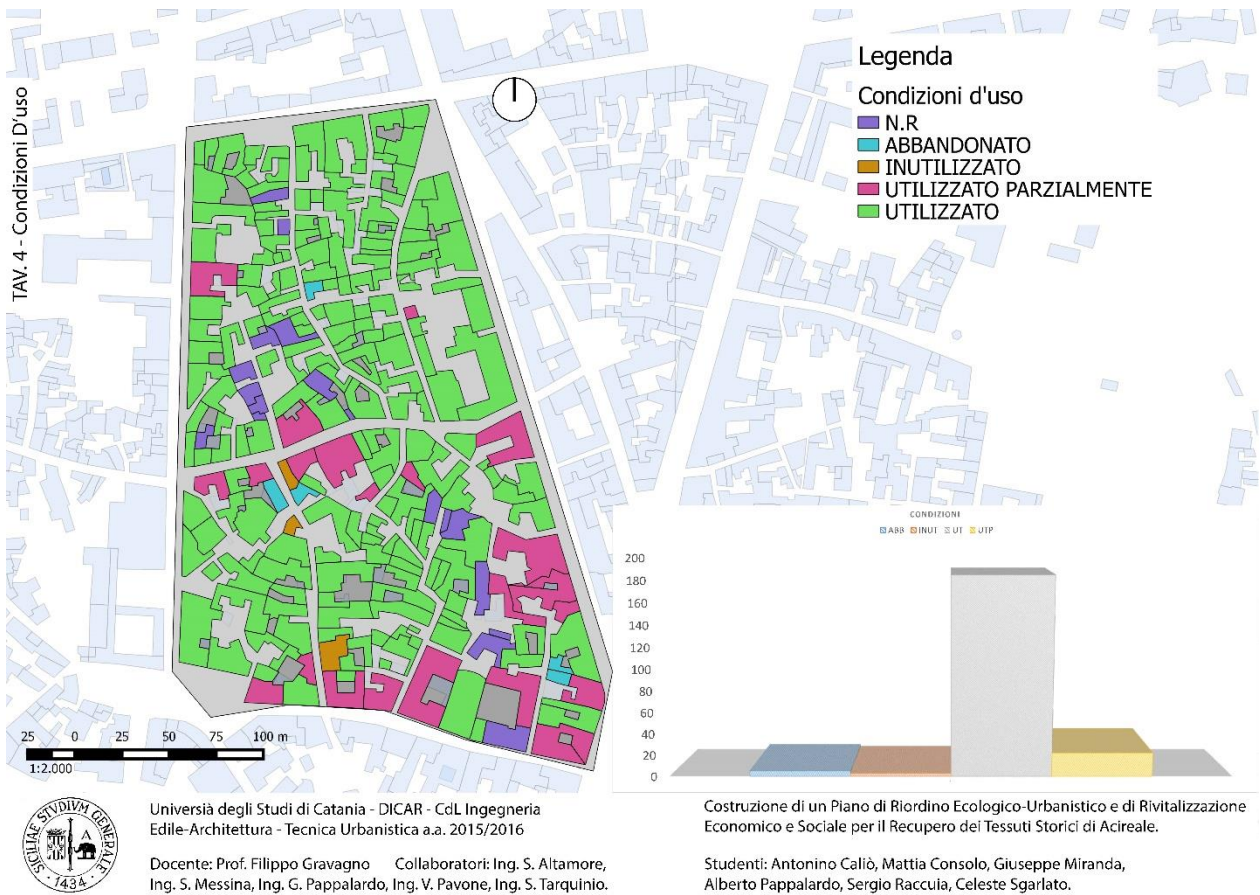


Fig.6 - Tematismi - Condizioni d'uso

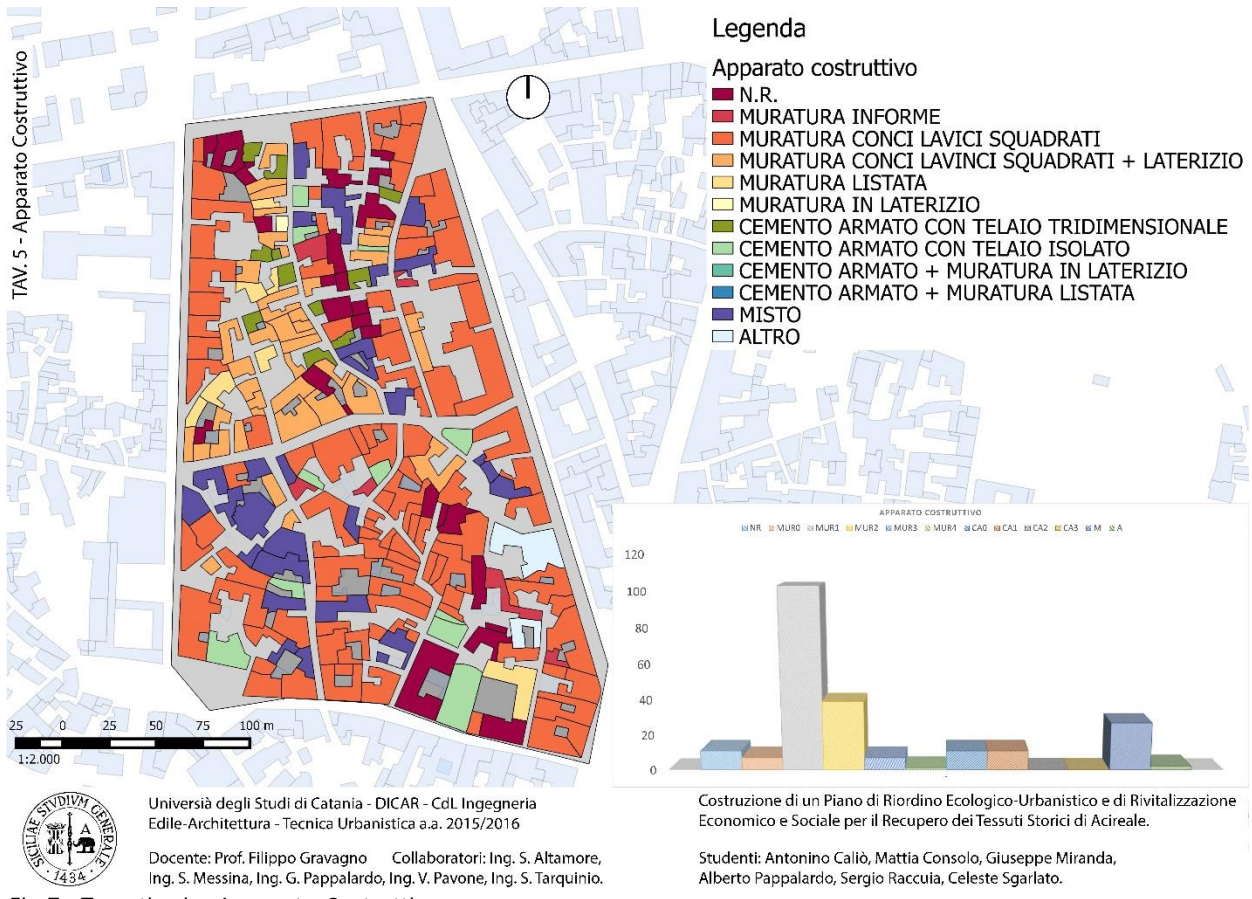


Fig.7 - Tematismi – Apparato Costruttivo

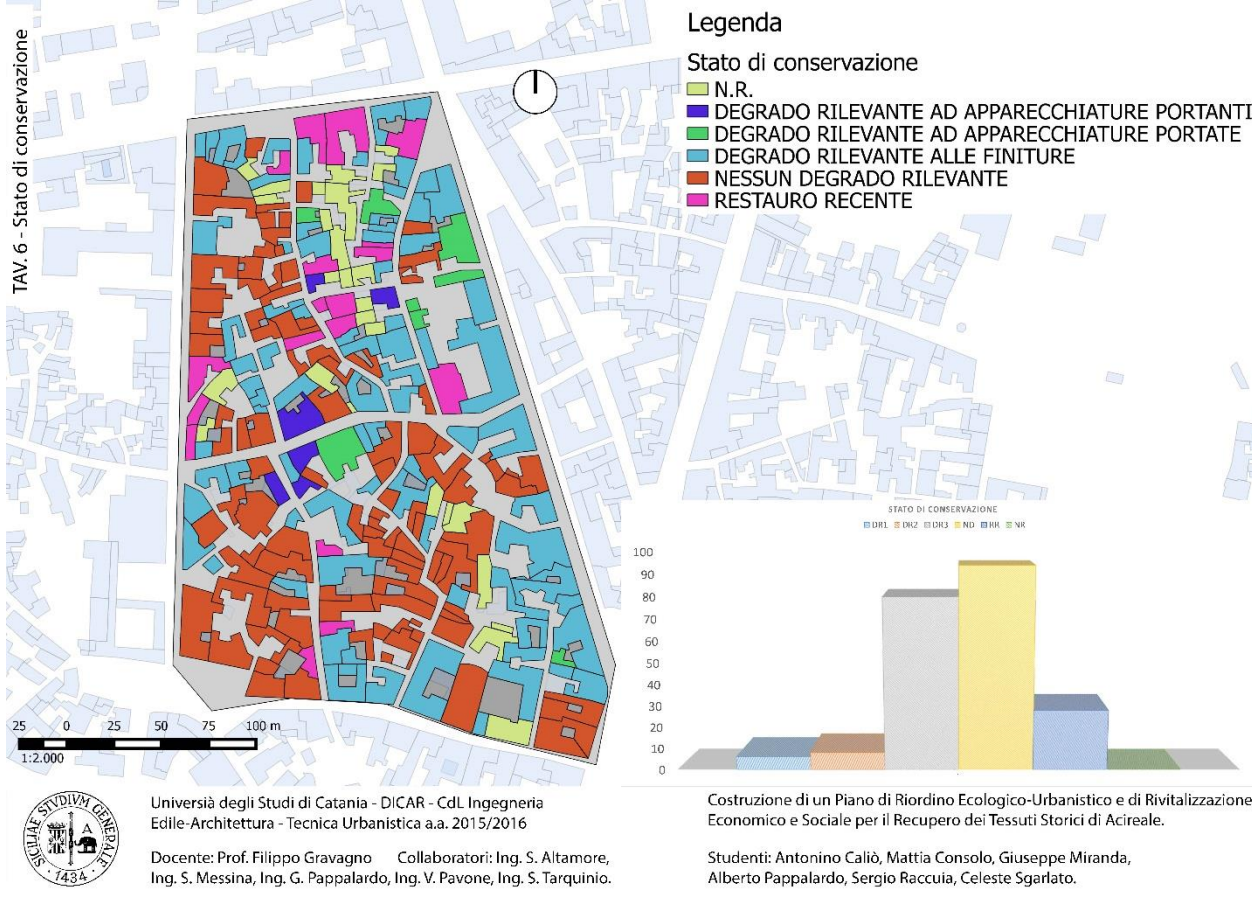


Fig.8 - Tematismi – Stato di conservazione

5.2 L'organizzazione delle conoscenze

L'acquisizione delle conoscenze è stata organizzata all'interno di un Sistema Informativo Territoriale implementato con l'utilizzo di un software GIS open source, nello specifico QGis.

Come si rileva dalla relazione conclusiva dell'analisi morfologica dei tessuti storici, redatta dal DICAR, il lavoro svolto, nell'intento di fornire un materiale di base metodologicamente corretto (con riferimento alle cartografie collaudate disponibili) e facilmente implementabile ed aggiornabile nel tempo, ha seguito un rigoroso metodo di lavoro strutturato nelle seguenti fasi:

FASE 001	Costruzione dei materiali di base
FASE 002	Elaborazione della Carta Base di riferimento
FASE 003	Suddivisione del tessuto storico in aggregati
FASE 004	Sopralluoghi con fotografie di tutte le Unità Edilizie appartenenti al tessuto storico
FASE 005	Fotoraddrizzamento delle Unità Edilizie e creazione delle cortine continue su strada
FASE 006	Elaborazione di Tavole generali di sintesi per Ambiti di riferimento
FASE 007	Elaborazione delle Tavole aggregato
FASE 008	Collegamento file di base (georiferito Gauss Boaga) con file gis (Qgis) ed esportazione poligoni relativi a aggregati-lotti-unità edilizie-spazi aperti privati
FASE 009	Creazione di un database informativo a interrogazione multipla relativo alle Schede lotto (Input dati da maschera inserimento dati Qgis)

Dalla sopra richiamata relazione si rileva l'attività svolta nelle singole fasi che si ritiene utile riportare, per dare contezza del lavoro svolto e del supporto tecnico – analitico alla base del presente studio:

Fase 001 - Costruzione dei materiali di base

Creazione di un file georiferito in SR Gauss Boaga (rif. CTR collaudata 1:500 e 1:2000) con inserimento dei seguenti materiali:

ATA1213	Convertiti da Ecw in Geotiff (metodo GDAL)
Sat Google Earth Pro	Inserimento su file georiferito (Gauss Boaga)
CTR 500 dwg volo 2008	Con riferimento all'ambito Acireale centro . Conversione poligoni 3d in poligoni per attribuzione attributi gis. Catalogazione layer con riferimento ai codici CTN_2000 e degli strati informativi: A - Sistema delle comunicazioni B - Edificato ed altre strutture C - Acque D - Strutture connesse alla produzione e trasporto di energia E - Elementi divisorii e di sostegno F - Morfologia G - Vegetazione H - Orografia I - Limiti amministrativi e varie L - Toponimi M - Punti di inquadramento

CTR 2000 dwg volo 2008	Con riferimento alle frazioni ed alle aree limitrofe . Conversione poligoni 3d in poligoni per attribuzione attributi gis. Catalogazione layer con riferimento ai codici CTN_2000 e degli strati informativi: A - Sistema delle comunicazioni B - Edificato ed altre strutture C - Acque D - Strutture connesse alla produzione e trasporto di energia E - Elementi divisorii e di sostegno F - Morfologia G - Vegetazione H - Orografia I - Limiti amministrativi e varie L - Toponimi M - Punti di inquadramento
Catastali 2017	Georiferiti da Cassini Soldner a Gauss Boaga
Catastale di primo impianto	Unione file jpg su base georiferita. (creazione layer con sviluppi in scala 1:1.000)
PRG	Inserimento file PRG Vigente per evidenziazione perimetro ZTOA

Fase 002 - Elaborazione della Carta Base di riferimento:

Su base CTR500 (Acireale centro) e CTR2000 (frazioni e aree limitrofe) si è elaborata la carta base con poligoni chiusi relativi a:

- Aggregato (confine A Sistema delle comunicazioni);
- Lotto;
- Unità Edilizia (layer B Edificato - rif. sedime edificio a quota strada (scontornata dalla copertura);
- Spazio aperto.

L'individuazione del perimetro dei lotti è stata ottenuta sovrapponendo la CTR con gli estratti di mappa catastali (dxf anno 2017). In particolare, i poligoni dei lotti sono stati costruiti prendendo a riferimento vettori della carta tecnica collaudata (elementi divisorii (Layer contrassegnati col prefisso E) e confini dell'edificato (Layer contrassegnati col prefisso B)). Nei casi di assenza di informazioni cartografiche di base, sono state aggiunte le informazioni mancanti su layer 0_aggiunte (per poter successivamente individuare gli elementi aggiunti rispetto a quelli già presenti nella CTR collaudata).



Fig.10 - Preparazione dei poligoni su Carta Base

Fase 003 - Suddivisione del tessuto storico in ambiti di riferimento ed aggregati

Il tessuto storico del territorio comunale è stato suddiviso nei seguenti ambiti di riferimento:

A01	Acireale centro
A02	Capomulini
A03	S. Caterina
A04	S. Maria la Scala
A05	Pozzillo
A06	Pozzillo Superiore
A07	Scillichenti
A08	Stazzo
A09	Guardia
A10	Mangano
A11	Aciplatani
A12	Aciplatani porzione ad Ovest
A13	S. Tecla
A14	S. Maria Ammalati
A15	S. Cosmo
A16	Porzioni su Prov. Per Riposto
A17	Acì S. Lucia
A18	S. Salvatore

Ogni ambito di riferimento è stato a sua volta suddiviso in aggregati (isolati o lineari su strada).

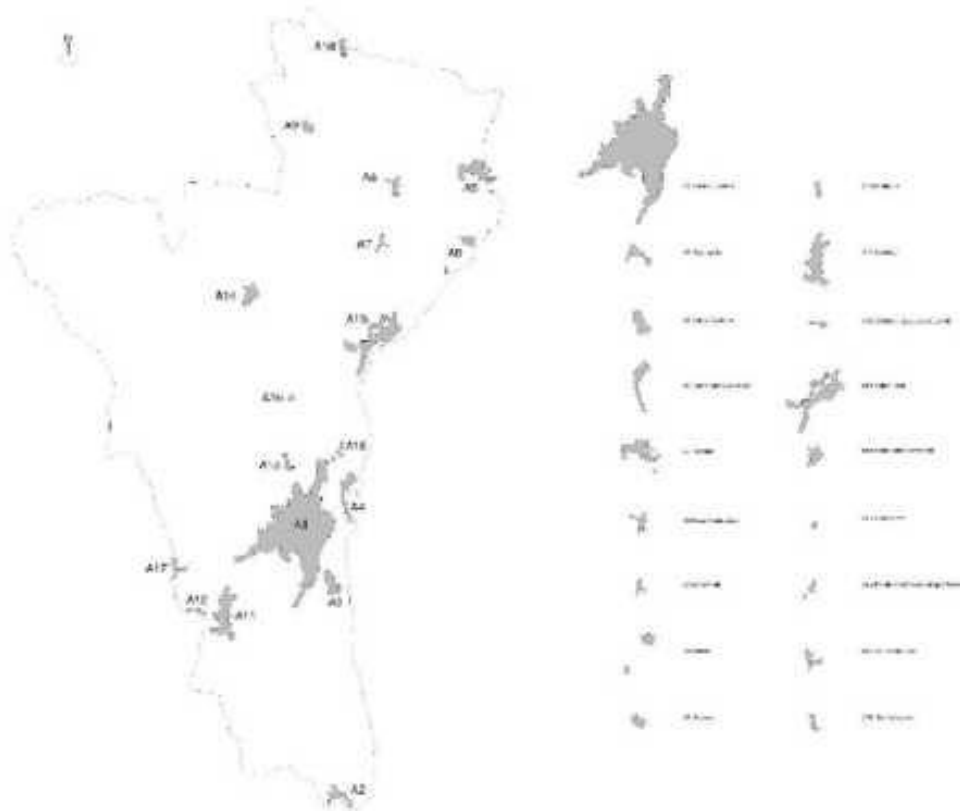


Fig.11 - Mappatura zona A per censimento

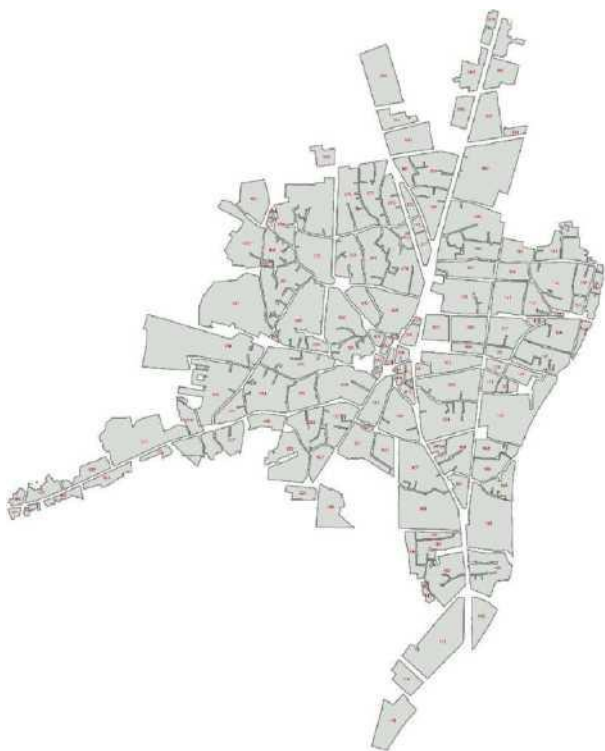


Fig.12 - Identificazione aggregati urbani

L'identificazione degli aggregati presenti nel centro urbano di Acireale è stata rappresentata in un elaborato grafico che riporta il quadro d'unione degli aggregati (ambito 01-Acireale centro) mentre quella degli aggregati presenti nei centri urbani delle frazioni su tavole generali di sintesi (frazioni e aree limitrofe).

Fase 004 - Sopralluoghi con fotografie di tutte le Unità Edilizie appartenenti al tessuto storico

Le fotografie delle singole Unità Edilizie sono state scattate rispetto ad un punto fisso centrale con matrice di foto dal basso verso l'alto (obiettivo gopro), al fine di ottimizzare la successiva attività di elaborazione di ortofotomosaici e del successivo raddrizzamento delle cadenti.

Fase 005 - Fotoraddrizzamento delle Unità Edilizie e creazione delle cortine continue su strada



Fig.13 – Foto-raddrizzamento dei prospetti degli aggregati

In questa fase sono stati creati gli ortofotomosaici in modo da avere una restituzione fotografica per ogni unità edilizia. Le foto di ogni unità edilizia sono state successivamente attaccate in modo da definire le cortine su strada di ogni isolato. La cortina su strada permetterà di analizzare puntualmente ogni singola unità edilizia e i sistemi di aggregazione tra varie unità che costituiscono la cortina.

Fase 006 - Elaborazione di Tavole generali di sintesi per Ambiti di riferimento

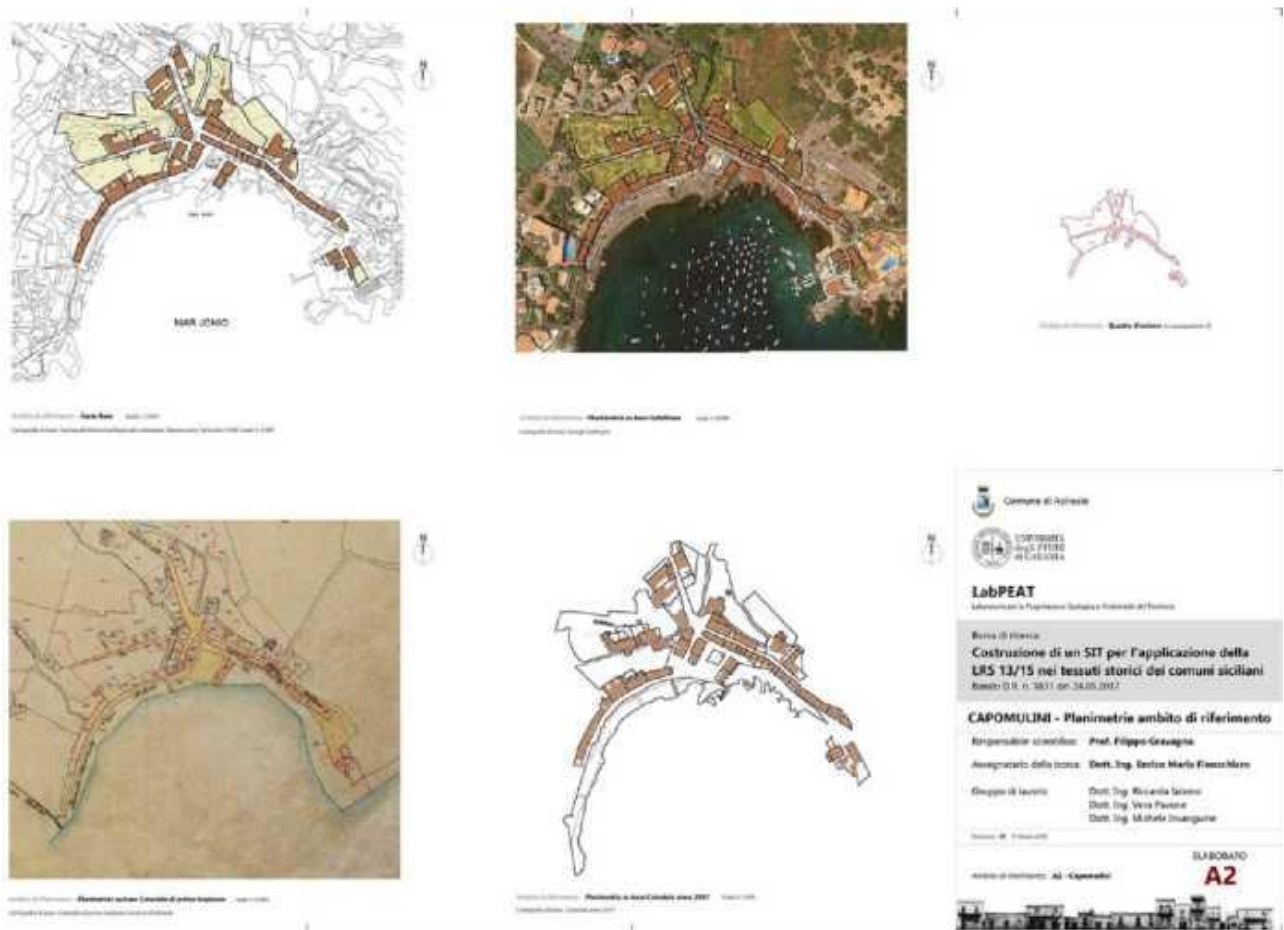


Fig.14 - Layout tavola di sintesi per ambito di riferimento

In questa fase sono state elaborate delle tavole di sintesi per ogni ambito di riferimento in cui gli elementi presenti nella carta base (elaborata a partire dalla ctr e dalla satellitare), sono stati confrontati con le mappe catastali di primo impianto e con le mappe catastali del 2017. Nelle stesse sono riportate le suddivisioni degli ambiti in aggregati e la numerazione degli aggregati. La numerazione degli aggregati consente di individuare l'elaborato di riferimento di ogni aggregato.



Fig.15 - Confronto mappe con tavole catastali di primo impianto

FASE 007 - Elaborazione delle Tavole aggregato



Fig.16 - Tavola di studio definitiva

La tavola relativa ai singoli aggregati (in numero 290 elaborati) mette in relazione la carta base (su base CTR500 per Acireale Centro e su base CTR2000 per le frazioni) con le cortine su strada degli edifici, con i catastali (di primo impianto e 2017) e con la base satellitare. Nelle stesse è riportata una legenda con la categorizzazione delle tipologie edilizie individuate dall'Art. 2 della LRS 13/15 propedeutica a una futura proposta di attribuzione della categoria alle singole U.E.

Fase 008 - Collegamento file di base (georiferito Gauss Boaga) con file gis (Qgis) ed esportazione poligoni relativi a aggregati-lotti-unità edilizie-spazi aperti privati

Fase 009 - Creazione di un database informativo a interrogazione multipla relativo alle schede lotto riportante i tematismi indagati

È stato così organizzato un complesso sistema informativo geografico che assume come unità di riferimento le unità edilizie che compongono i tessuti edilizi delle zone A di Acireale, attraverso il quale poter individuare lo specifico tematismo attribuito alla singola unità edilizia.

In dettaglio, per ogni poligono della cartografia, ovvero per ciascuna unità edilizia, sono state inserite nel SIT le informazioni dei tematismi indagati ed in particolare:

- Tipi Edilizi
- Stato di conservazione
- Condizioni d'uso
- Uso edifici
- Apparato costruttivo
- Uso aree esterne

A tali informazioni, acquisite dal lavoro svolto dal DICAR e completate da questo ufficio per gli ambiti ed unità edilizie che non risultavano indagate, sono state aggiunte quelle relative alla classificazione tipologica di cui all'art. 2 della L.R. n.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.

Utilizzando il sistema informativo sin qui descritto è possibile ottenere una serie di layout grafici, alla scala voluta, attraverso i quali può essere cartografato ciascuno dei temi sopraelencati.

La cartografia 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.

6. RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

La L.R. 10 luglio 2015 n. 13 definisce nove tipologie edilizie a cui ogni singola unità edilizia va riferita.

In particolare le tipologie edilizie definite dalla legge sono le seguenti:

- 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.

Come già detto l'attribuzione della categoria alle varie tipologie edilizie deve essere quanto più idonea ed oggettiva dato che alla classificazione dell'unità edilizia conseguono gli interventi ammissibili, come individuati all'art. 4 della legge, che spaziano dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Basandosi sulla approfondita analisi morfologica sopra illustrata si è potuto procedere ad una classificazione quanto più scevra da soggettività.

Sono stati infatti, in prima analisi, attribuiti automaticamente ed oggettivamente le tipologie edilizie alle singole unità edilizie mediante una matrice ottenuta interpolando due tematismi, il tipo edilizio e l'apparato costruttivo, che rappresentano due significativi parametri per la relativa individuazione in base alla l.r. 13/15.

TIPI EDILIZI/ APPARATO COSTRUTTIVO		MURATURA					CEMENTO ARMATO		MISTA		
		Informe	Conci Lavici Squadrati	Conci Lavici Squadrati + Laterizio	Listata	Laterizio	Telaio Tridimensionale	Telaio Isolato	Cemento Armato+ Muratura in Laterizio	Cemento Armato + Muratura Listata	Misto
Non Rilevato NR											
Storico Monofamiliare	SM Terrana	B - C	B - C	B - C	B - C	B - C			A - B	A - B	A - B
	SM Solarata	B - C	B - C	B - C	B - C	B - C			A - B	A - B	A - B
	SM Villa	B - C	B - C	B - C	B - C	B - C			A - B	A - B	A - B
	SM Patio	B - C	B - C	B - C	B - C	B - C			A - B	A - B	A - B
Storico Plurifamiliare	SP Palazzo Nobiliare	E	E	E	E	E			E	E	E
	SP Palazzo	E	E	E	E	E			E	E	E
	SP Palazzotto	D	D	D	D	D			C - D	C - D	C - D
	SP Palazzetto	D	D	D	D	D			C - D	C - D	C - D
	SP Ringhiera	B - C	B - C	B - C	B - C	B - C			A - B	A - B	A - B
Storico	SP Speciale	F	F	F	F	F			C - F	C - F	C - F
	S Produttivo	C - F	C - F	C - F	C - F	C - F			C - F	C - F	C - F
	S Misto Produttivo	C - F	C - F	C - F	C - F	C - F			C - F	C - F	C - F
Moderna Monofamiliare	MM Unifamiliare						G	G			
	MM Schiera						G	G			
	MM Corte						G	G			
Moderno Plurifamiliare	MP Linea						G	G			
	MP Elementare						G	G			
Moderno	M Speciale						H	H	H	H	H
	M Produttivo						H	H	H	H	H
	M Misto Produttivo						H	H	H	H	H
L13-15		A	B	C	D	E	F	G	H	I	
		Edilizia di base Non Qualificata	Edilizia di Base Parzialmente Qualificata	Edilizia di Base Qualificata	Edilizia di base Qualificata Speciale (Palazzetti)	Edilizia Monumentale Residenziale (Palazzi dell'Edilizia Storica)	Edilizia Monumentale Specialistica	Edilizia Residenziale Moderna Non Qualificata	Edilizia Specialistica Moderna Non Qualificata	Altre o diverse tipologie	

Fig.17 - Matrice di classificazione

Dalla tabella però si evince come in alcuni casi vi sia una scelta binomia tra due classificazioni, in quanto le definizioni dell'art.2 della L.R. 13/15 non permettono di definire in maniera chiara se una tipologia edilizia appartenga ad una classe piuttosto che ad un'altra. Per definire le fattispecie ed evitare scelte soggettive, sono state ulteriormente specificate le tipologie edilizie, laddove necessario, sulla base dei seguenti criteri, mutuati da studi effettuati in altre città con medesime caratteristiche morfologiche del costruito della città di Acireale (vedasi la Città di Catania).

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; edifici con scarsa valenza o privi di caratteri architettonici tipici;

- *Edifici radicalmente trasformati, non più assimilabile all'impianto originario, dove lo stesso è stato radicalmente trasformato in epoche recenti, perdendo le caratteristiche storiche e rendendo non più rilevabile la tipologia edilizia originaria;*

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;

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

TIPOLOGIA C:

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

In questa tipologia sono state inserite in considerazione del loro valore storico documentale:

- *Case terrane isolate e/o aggregate;*
- *Case sopraelevate di derivazione terrana;*
- *Edifici rurali appartenenti a tipologie rurali (masserie, case coloniche, magazzini...) isolati o inglobati nel tessuto urbano;*

Nella stessa categoria, anche se non definibili come edilizia di base ma comunque da ritenersi qualificati, sono stati inseriti, anche:

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

TIPOLOGIA D:

Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti): unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base;

In questa tipologia sono stati classificati gli edifici residenziali con caratteristiche tipologiche ricorrenti, di valore storico documentale, con la presenza o non di elementi architettonici di pregio. Edifici presenti in maniera diffusa nel tessuto urbano storico, comprendono:

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

TIPOLOGIA 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;

In questa tipologia sono stati inseriti gli edifici storici residenziali di elevata qualità architettonica con peculiarità estetiche e valori architettonici che si riscontrano sia sotto il profilo morfologico che tipologico e compositivo e che costituiscono elementi caratterizzanti del tessuto storico. Per questi edifici sono particolarmente significativi gli assetti distributivo-spaziali e volumetrici, riconducibili alle tipologie dell'epoca, le caratteristiche di composizione, i materiali e gli elementi di finitura delle facciate. Possono essere in muratura o, in alcuni casi, con strutture miste. In alcuni casi sono vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42. Nella tipologia sono compresi:

- Palazzi nobiliari: edifici residenziali che presentano i seguenti requisiti tipologici: portone e androne di accesso, corte, piano/i nobile/i, giardino o altra corte.
- Ville nobiliari.

TIPOLOGIA F:

Edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri);
In questa tipologia sono stati inseriti gli edifici storici non residenziali di grande pregio architettonico ed ambientale in alcuni casi vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42; Sono compresi in questo gruppo:

- Edifici specialistici: costruiti per una funzione in prevalenza collettiva quali teatri, sedi amministrative, università, monasteri, conventi, luoghi riservati al culto e alle comunità religiose etc.
- Edifici produttivi e misti produttivi: destinati a specifiche attività economiche industriali, artigianali, commerciali.

TIPOLOGIA 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;
Fanno parte di questa categoria gli edifici residenziali contemporanei, realizzati dopo il 1950, prevalentemente in cemento armato.

TIPOLOGIA 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;

Fanno parte di questa categoria gli edifici contemporanei, a destinazione specialistica e produttiva, quali scuole, sedi amministrative, chiese, uffici, etc., ovvero edifici destinati a specifiche attività economiche industriali, artigianali, commerciali, realizzati dopo il 1950, prevalentemente in cemento armato o in struttura mista.

Laddove non è stato possibile accertare le caratteristiche degli immobili per mancanza di visibilità dalla via pubblica, si è provveduto ad attribuire la classe maggiormente conservativa fra quelle al contorno. Tali edifici sono stati contraddistinti con il simbolo *.

A seguito della classificazione sono state individuate per ogni categoria le seguenti unità edilizie:

CLASSIFICAZIONE	N. UNITA' EDILIZIE (tot. 4575)
A	1399
B	808
C	1266
D	498
E	111
F	94
G	373
H	8
I	18

Sono riportate, in distinti riquadri, alcune immagini esemplificative per ciascuna delle categorie tipologiche individuate dal legislatore, utili a far comprendere i criteri seguiti nelle scelte.



Fig.18 - Tipologia A



Fig.19 - Tipologia B



Fig.20 - Tipologia C



Fig.21 - Tipologia D



Fig.22 - Tipologia E – Castello Scammacca



fig.23 - Tipologia F – Chiesa di S. Domenico



Fig. 24 - Tipologia G

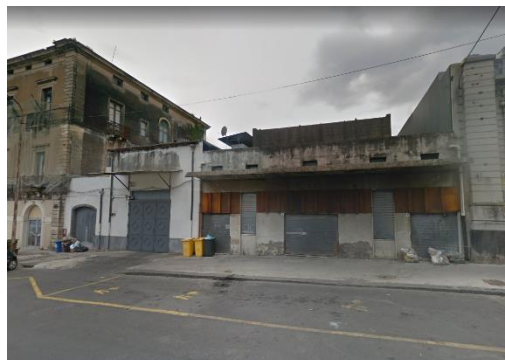


Fig. 25 - Tipologia H

7. QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

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

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

La L.R. 13/15, oltre a consentire interventi edilizi su singoli immobili e in base a singolo titolo abilitativo, consente pure interventi più complessi di "*Ristrutturazione urbanistica*" a condizione però che essi si riferiscano a "*contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati*", da individuare con apposita perimetrazione.

Per l'attuazione di questi interventi più complessi si rimanda alle previsioni per le zone A del Vigente PRG.

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 purché 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.

Nel rispetto dei limiti che l'art. 3 della L.R. 13/15 ha assegnato allo "studio con effetti costitutivi" ivi previsto, nel presente studio non sono stati presi in considerazione gli spazi esterni, la cui sistemazione e valorizzazione dovrà essere oggetto di una specifica previsione all'interno degli ordinari strumenti urbanistici.

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

Nell'ambito delle "zone A" gli interventi dovranno essere sottoposti al parere della competente Soprintendenza, compatibilmente con le previsioni ed esclusioni di cui al D.lgs. n. 42/04 e alla L.R. 5/19.

Gli edifici crollati o demoliti, anche in parte, ancorché non classificati nel presente studio, possono essere ripristinati conformemente alle previsioni di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) di D.P.R. n. 380/01, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

	DESCRIZIONE (art.2)	INTERVENTI AMMESSI (art.4)	PROCEDURA (art.4) ai sensi della L.R. 16/16
A - Edilizia di base non qualificata	Unità Edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici	<p>a – manutenzione ordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>b - manutenzione straordinaria degli edifici: è 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</p>	<p>a – edilizia libera;</p> <p>b - CILA, SCIA;</p> <p>d – e – f – g – Permesso di Costruire, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire;</p> <p>h - CILA, SCIA</p>
		<p>decreto legislativo n. 42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>d *- ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;</p> <p>e *- ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 2, mediante acquisizione della concessione edilizia;</p>	

		<p>f *- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto; Nota: negli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;</p> <p>g *- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio; Nota: negli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;</p> <p>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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p>	
--	--	---	--

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	<p>a – manutenzione ordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>b - manutenzione straordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>c - restauro e risanamento conservativo degli edifici: è 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;</p> <p>d *- ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;</p> <p>e *- ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su tutto il patrimonio</p>	<p>a – edilizia libera;</p> <p>b – CILA, SCIA;</p> <p>c – SCIA;</p> <p>d – e – f – g – Permesso di Costruire, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire;</p> <p>h - CILA, SCIA</p>
--	--	--	---

		<p>edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 2, mediante acquisizione della concessione edilizia;</p> <p>f *- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto; Nota: negli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;</p> <p>g *- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio; Nota: negli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;</p> <p>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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p>	
C - Edilizia di base	Unità Edilizie con caratteri dimensionali	a – manutenzione ordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le	a – edilizia libera;

<p>qualificata</p>	<p>planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici</p>	<p>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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>b - manutenzione straordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>c - restauro e risanamento conservativo degli edifici: è 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;</p> <p>d *- ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;</p> <p>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</p>	<p>b – CILA, SCIA;</p> <p>c – SCIA;</p> <p>d – Permesso di Costruire, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire;</p> <p>h – CILA, SCIA</p>
---------------------------	---	--	--

		<p>tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p>	
<p>D - Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)</p>	<p>Unità Edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivanti dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base</p>	<p>a – manutenzione ordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>b - manutenzione straordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>c - restauro e risanamento conservativo degli edifici: è 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;</p> <p>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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p>	<p>a – edilizia libera;</p> <p>b – CILA, SCIA;</p> <p>c – SCIA;</p> <p>h – CILA, SCIA</p>

E - Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)	<p>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</p>	<p>a – manutenzione ordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>b - manutenzione straordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>c - restauro e risanamento conservativo degli edifici: è 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;</p>	<p>a – edilizia libera;</p> <p>b – CILA, SCIA;</p> <p>c - SCIA</p>
F - Edilizia monumentale specialistica	<p>Monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)</p>	<p>a – manutenzione ordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p>	<p>a – edilizia libera;</p> <p>b – CILA, SCIA;</p> <p>c - SCIA</p>

		<p>b - manutenzione straordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>c - restauro e risanamento conservativo degli edifici: è 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;</p>	
<p>G - Edilizia residenziale moderna non qualificata</p>	<p>Edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia</p>	<p>a – manutenzione ordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>b - manutenzione straordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>d *- ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio</p>	<p>a – edilizia libera;</p> <p>b – CILA, SCIA;</p> <p>d – e – f – Permesso di Costruire, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire;</p>

		<p>edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;</p> <p>e *- ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 2, mediante acquisizione della concessione edilizia;</p> <p>f *- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto; Nota: negli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;</p>	
<p>H - Edilizia specialistica moderna non qualificata</p>	<p>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</p>	<p>a – manutenzione ordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>b - manutenzione straordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione</p>	<p>a – edilizia libera;</p> <p>b – CILA, SCIA;</p> <p>d – e – f – Permesso di Costruire, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire;</p>

		<p>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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>d *- ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;</p> <p>e *- ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 2, mediante acquisizione della concessione edilizia;</p> <p>f *- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto; Nota: negli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;</p>	
--	--	---	--

<p>I - Altre o diverse tipologie</p>	<p>Non riconducibili a quelle di cui al presente articolo</p>	<p>a – manutenzione ordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>b - manutenzione straordinaria degli edifici: è 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. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;</p> <p>d *- ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;</p> <p>e *- ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 2, mediante acquisizione della concessione edilizia;</p> <p>f * - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni,</p>	<p>a – edilizia libera;</p> <p>b – CILA, SCIA;</p> <p>d – e – f – g - Permesso di Costruire, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire;</p>
---	---	---	--

		<p>caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto; Nota: negli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;</p> <p>g * - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio; Nota: negli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;</p>	
--	--	--	--

* Per gli interventi **d), e), f), g)** previsti all'art.4 della L.R. 13/2015 si precisa che ai sensi dell'art.10 comma 1 lettera b) del D.L. 76/2020, che ha modificato la lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nelle zone "A" gli interventi di demolizione e ricostruzione costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia e sono pertanto ammessi soltanto ove sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non sono previsti incrementi di volumetria. Pertanto gli interventi di cui alle lettere d), e), f), g) possono essere realizzati nel rispetto delle suddette condizioni. Rimane salva ogni modifica ed integrazione derivante da norme statali o regionali, applicabili nella regione siciliana, riguardanti le definizioni degli interventi edilizi.