

COMUNE DI REGALBUTO

SETTORE TECNICO GESTIONE DEL TERRITORIO

STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO ZONA OMOGENEA "A"

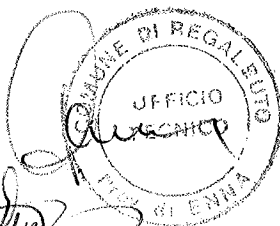
Legge regionale 10 luglio 2015 n. 13

RELAZIONE GENERALE

Il Gruppo di Lavoro

Geometra *Giuseppe Amore*

Geometra *Vito Giaggeri*



Il Dirigente

Ingegnere *Rocco Libiano*

Il Sindaco

Bivona Francesco

Aggiornata alle indicazioni della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Enna apportate in sede di Conferenza dei servizi del 3.8.2016 giusto parere favorevole n. 1640 del 2.8.2016 e al parere favorevole espresso dal Genio Civile di Enna con nota del 16.12.2016 n. 238632.

Aggiornato ai sensi del DPR 6 Giugno 2001 n.380 nel testo recepito dalla Legge Regionale Siciliana del 10 Agosto 2016 n. 16

IL PRESIDENTE C.C.
Florob

STUDIO DI DETTAGLIO RELAZIONE GENERALE

SOMMARIO

PARTE I

1. PREMESSA
2. RIFERIMENTI URBANISTICI
 - 2.1 PIANO REGOLATORE GENERALE
 - 2.2 VINCOLI E TUTELE
3. ELABORATI DELLO STUDIO DI DETTAGLIO
 - 3.1 ELENCO ELABORATI
 - 3.2 CONTENUTI DEGLI ELABORATI
4. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEI CENTRI STORICI
5. INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO
 - 5.1 CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE
6. DESTINAZIONI D'USO
7. INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE
8. NORME DI CARATTERE GENERALE

PARTE II

9. **ALTRE TIPOLOGIE - L.R. 13/2015 ART.2 COMMA I- CASI PARTICOLARI**
 - 9.1 **EDIFICI DIRUTI.**
 - 9.2 **GIARDINI PUBBLICI E AREE A VERDE PUBBLICHE E/O PRIVATE**
10. NORME DI CARATTERE GENERALE
 - 10.1 UNITÀ EDILIZIA
 - 10.2 INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE
 - 10.3 PROGETTI EDILIZI
 - 10.4 DESTINAZIONI D'USO
 - 10.5 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI,DELLE PERTINENZE,DEI LOCALI ACCESSORI E DEI SEMINTERRATI
 - 10.6 COPERTURE
 - 10.7 INTERVENTI SUI FRONTI DEGLI EDIFICI
 - 10.7.1 CARATTERI E MODALITÀ D'INTERVENTO SUI PROSPETTI APPLICABILI A TUTTE LE TIPOLOGIE EDILIZIE
 - 10.7.2 COLORITURA DEI PROSPETTI SECONDO LE DIVERSE TIPOLOGIE EDILIZIE
 - 10.8 STRUTTURE PRECARIE
11. ZONE DA SOTTOPORRE A PIANO DI RECUPERO
 - 11.BIS NORME SOPRAVVENUTE SUCCESSIVAMENTE ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 3.8.2016

PARTE I

1. PREMESSA

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

- *favorire la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici ubicati nella Regione;*
- *incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie;*

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

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

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

La presente Relazione esplicativa nella PARTE I descrive le modalità e i criteri di individuazione, nel centro storico di Regalbuto, delle tipologie edilizie in riferimento alla classificazione individuata dall'art. 2 della l.r. 13/2015 e nella PARTE II:

- specifica, come previsto dalla stessa legge, le altre diverse tipologie, non inquadrabili nelle precedenti;
- integra le norme di carattere generale.

2. RIFERIMENTI URBANISTICI

2.1.- Piano Regolatore Generale

Il Comune di Regalbuto è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Assessorato Territorio e Ambiente n. 976 del 14/11/2005. Il P.R.G. vigente individua come Zona Omogenea "A" una ampia porzione del territorio.

2.2 Vincoli e Tutele

La tavola 3 del PRG -Carta tematica del Centro Urbano- individua edifici soggetti a tutela monumentale che puntualmente sono stati riportati come tali nel presente studio di dettaglio.

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

I comparti 147 e in parte 141, sono soggette al Piano di Assetto Idrogeologico - PAI che individua tali zone , dal punto di vista idrogeologico, come aree a rischio geomorfologico R4 MOLTO ELEVATO, di pericolosità geomorfologica P2 MEDIO, interessate da fenomeni di deformazione superficiale lenta . Le unita' edilizie interessate a tale vincolo sono soggette alle norme specifiche previste dal Piano di Assetto Idrogeologico

La Soprintendenza BB.CC.AA. di Enna ha prodotto la cartografia contraddistinta come "Tavola 1C"- Scheda del centro antico di Regalbuto che individua una parte del Centro Urbano- rimanente quartiere Vecchio S.Ignazio- non ricompreso nella Zona "A" del vigente PRG perche' individuato come Zona "F3-Verde". Si e' concordato pertanto, considerata l'epoca remota di tale area , di ricomprenderla nel presente Studio di Dettaglio

3. ELABORATI DELLO STUDIO DI DETTAGLIO

Lo Studio di dettaglio oltre alla presente *Relazione Generale* , comprende gli elaborati elencati di seguito che riguardano l'inquadramento e il rilievo del centro storico e gli elaborati che individuano le tipologie scaturenti da tali rilievi

3.1 Elenco Elaborati

	Relazione Generale	
--	--------------------	--

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

		Scala
Tavola 1	Perimetro zona territoriale omogenea "A" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Regalbuto	1:1.000

VINCOLI E TUTELE

Tavola 1a	Estratti della Carta Tematica Centro Urbano - Tav. 3 - del vigente Piano Regolatore Generale ove riportati edifici soggetti a tutela monumentale e/o paesaggistica ricadenti in zona "A"	1:2.000
Tavola 1b	Estratto del Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Geomorfologico- ricadente nella Zona "A" del vigente Piano Regolatore Generale	1:1.000
Tavola 1c	Scheda del centro antico di Regalbuto che individua una parte del Centro Urbano- rimanente quartiere Vecchio S.Ignazio- non ricompreso nella Zona "A" del vigente PRG perche' individuato come Zona "F3-Verde".	1:2.000

STUDIO DI DETTAGLIO

Tavola 2	Perimetro territoriale dello Studio di dettaglio	1:1 .000
Tavola 2a	Quadro di unione dei comparti del Centro Storico - zona "A"	1:1 .000
Tavola 3a Tavola 3b Tavola 3c Tavola 3d	Comparti :Individuazione delle Unità edilizie e Tipologie edilizie relative	1: 500
Elaborato 4	Comparti :Individuazione fotografica delle Unità edilizie	
Elaborato 5	Abaco delle tipologie edilizie	
Elaborato 6	Tipologie edilizie e interventi ammessi. Schema riepilogativo	

3.2 Contenuti degli elaborati

Lo Studio di dettaglio è stato predisposto dopo aver condotto la ricognizione edilizia dei singoli edifici, come sintetizzato negli elaborati grafici che vengono di seguito descritti.

Inquadramento territoriale ed urbanistico - Tavola 1

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

Vincoli e Tutele - Tavola 1a , Tavola 1 b , Tavola 1c

Nelle tavole 1a sono stati riportati gli edifici soggetti a tutela monumentale per come desunti dalla " Tavola 3 -Carta tematica del Centro Urbano- del PRG" e poi puntualmente inquadrate in tale tipologia edilizia nei rispettivi comparti di allocazione

Nelle tavole Tavola 1b - Estratto del Piano di Assetto Idrogeologico - Rischio Geomorfologico- sono riportate le indicazioni del piano di Assetto Idrogeologico per le aree ricadenti nella Zona "A" del vigente Piano Regolatore Generale. Nelle fattispecie tali aree ricadono nel comparto 147 e in parte 141 , classificate come aree a rischio geomorfologico R4 MOLTO ELEVATO, di pericolosità geomorfologica P2 MEDIO, interessate da fenomeni di deformazione superficiale lenta .

Nella Tavola 1C e' riportata la scheda prodotta dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Enna che riproduce il centro antico di Regalbuto il quale individua una parte del Centro Urbano- rimanente quartiere Vecchio S.Ignazio- non ricompreso nella Zona "A" del vigente PRG perche' individuato come Zona "F3-Verde". Si e' concordato , considerata l'epoca remota di tale area , di ricomprenderla nel presente Studio di Dettaglio

Perimetro dello Studio di Dettaglio- Comparti - Unita' edilizie e loro classificazione - Tavola 2- Tavola 2a- Tavola 3a- Tavola 3b- Tavola 3c- Tavola 3d - - Elaborato 4

Il Perimetro dello Studio di Dettaglio (Tavola 2) , comprendente la zona omogenea "A" individuata dal P.R.G. vigente e la Zona "F3-Verde" come desunta dalla Scheda del centro antico di Regalbuto prodotta dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Enna, comprende 171 comparti e all'incirca oltre 2.800 unità edilizie.(Tavola 2a)

E' stata effettuata una attenta ricognizione e verifica dei comparti e dei singoli immobili individuando la consistenza edilizia con il numero dei piani e la classificazione dei tipi edilizi, con una puntuale documentazione fotografica. L'analisi è stata riportata a scala 1:500 (Tavole 3) con la loro individuazione nell'elaborato fotografico (Elaborato 4)

Le unita' edilizie sono state raggruppati nelle categorie previste dalla legge, suddivise nei gruppi: edilizia di base, edilizia monumentale ed edilizia moderna. Sono stati anche individuati: gli edifici diruti e quelli non rilevabili e gli edifici vincolati ai sensi del PAI

Abaco delle Tipologie edilizie - Elaborato 5

Le tipologie edilizie individuate vengono indicate in linea generale nell'elaborato 5

Tipologie edilizie e interventi ammessi. Schema riepilogativo - Elaborato 6

Nell'elaborato 6 vengono riepilogate e schematizzate le indicazioni della l.r. 13/2015 in merito alle definizioni delle tipologie edilizie, ai relativi interventi ammessi e alle modalità di attuazione.

4. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEI CENTRI STORICI -L.R. 13/15, ART. 2

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

- a) **edilizia di base non qualificata**: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;
- b) **edilizia di base parzialmente qualificata**: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi;
- c) **edilizia di base qualificata**: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici;
- d) **edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)**: unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base;
- e) **edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)**: edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione;
- f) **edilizia monumentale specialistica**: monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri);
- g) **edilizia residenziale moderna non qualificata**: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;
- h) **edilizia specialistica moderna non qualificata**: edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato;
- i) **altre o diverse tipologie**, non riconducibili a quelle di cui al presente articolo, possono essere definite con le procedure di cui all'articolo 3, comma 1.

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

5. INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE NEL CENTRO STORICO DI REGALBUTO

Al fine di definire puntualmente le tipologie edilizie del centro storico di Regalbuto, secondo le classificazioni fissate dalla L.R. 13/2015 e riepilogate al punto precedente, il centro storico di Regalbuto è stato oggetto di apposita indagine che, in primo luogo, ha

individuato l'edificato storico da quello contemporaneo riscontrando le planimetrie catastali post-unitarie e altresì la Scheda del centro antico di Regalbuto prodotta dalla Soprintendenza che individua una parte del Centro Urbano- rimanente quartiere Vecchio S. Ignazio- non ricompreso nella Zona "A" del vigente PRG perché individuato come Zona "F3-Verde".

Effettuata questa prima individuazione si è proceduto all'analisi degli immobili, attraverso:

- la verifica diretta sui luoghi
- il rilievo fotografico

Pertanto sono stati classificati, in riferimento ai sistemi organizzativi e spaziali con carattere di costanza costruttiva che forma edifici simili e/o ripetuti, nei diversi raggruppamenti tipologici indicati dalla legge regionale 13/2015, descritti nell'ABACO TIPOLOGIE EDILIZIE (Elaborato 5) e quindi individuati planimetricamente nelle tavole di analisi dei singoli comparti (Tavola 3a Tavola 3b Tavola 3c Tavola 3d)

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

5.1 Criteri di individuazione delle tipologie

La legge regionale 13/2015, all'art. 2 - Definizione delle tipologie edilizie dei centri storici - individua le tipologie edilizie del centro storico in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali.

In riferimento alle definizioni delle tipologie stabilite dal citato art. 2, gli edifici sono stati analizzati e catalogati con i criteri di seguito descritti.

EDILIZIA DI BASE

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

In questa tipologia sono stati inseriti:

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

Tipologia Tb - Edilizia di base parzialmente qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi (art.2 comma 1b);

Sono stati catalogati in questa tipologia:

- **Edifici di impianto storico che hanno subito modifiche** .

Prevalentemente si tratta di edifici di più piani tipologicamente non tutti storicizzati che hanno subito alterazioni di volume e/o di caratteri architettonici tipici

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

In questo gruppo sono inserite le unità edilizie di base con permanenza pressoché totale dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione pur in presenza di minime variazioni sotto il profilo compositivo delle facciate, delle finiture che comunque le rendono immediatamente individuabili attraverso la generale permanenza dei caratteri architettonici tipici.

Sono individuate:

- **Case terrane isolate e/o aggregate:** tipologia unifamiliare di base, generalmente con duplice affaccio.
- **Case sopraelevate di derivazione terrana:** presentano il collegamento verticale con scala interna ad uso esclusivo o, nella forma più evoluta, con accesso da vano appositamente destinato.
- **Edifici specialistici** con funzione collettiva di più recente costruzione o di minore rilevanza tipologica e architettonica rispetto ai tipi classificati come "Tf" Edilizia monumentale *specialistica*.
- **Edifici diruti** la cui tipologia edilizia originaria è ancora riconoscibile e ascrivibile al gruppo Tc.

Tipologia Td - Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti): unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base (art.2 comma 1d);

In questa categoria sono stati classificati gli edifici residenziali con caratteristiche tipologiche di valore storico, con la presenza di elementi architettonici di pregio. Comprendono:

- **Palazzi residenziali e palazzetti di pregio.** Unità edilizie caratterizzate da una veste architettonica unitaria e riconoscibile. Per i palazzi lo schema tipico è quello di un piano terra commerciale, con o senza mezzanino, più piani a uso residenziale, uno o più corpi scala indipendenti, a cui si accede da un androne d'ingresso anche non carrabile.
- **Edifici residenziali di transizione tra storico e moderno.** Edifici, a destinazione residenziale, realizzati tra gli anni '30 e '50 del secolo scorso caratterizzati da strutture portanti miste, con murature portanti e solai in ferro e laterizio o cemento armato.
- **Edifici diruti** la cui tipologia edilizia originaria è ancora riconoscibile e ascrivibile al gruppo Td.

EDILIZIA MONUMENTALE

Tipologia Te - Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica): edifici monumentali residenziali del centro storico aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione (art.2 comma 1e);

In questa categoria sono stati inseriti gli edifici storici residenziali di grande qualità architettonica e ambientale che si configurano di pregio, con peculiarità estetiche ed

architettoniche proprie e che costituiscono elementi significativi del tessuto urbano. I valori architettonici si riscontrano sia sotto il profilo tipo-morfologico, che compositivo.

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

Sono in gran parte vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e desunti dalla Carta Tematica Centro Urbano – Tav. 3 - del vigente Piano Regolatore Generale ove riportati edifici soggetti a tutela monumentale ricadenti in zona "A" .

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

Sono stati individuati gli edifici storici non residenziali di grande pregio architettonico in gran parte vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, prevalentemente d'impianto ante ottocento , ricomprese nella Carta Tematica Centro Urbano – Tav. 3 - del vigente Piano Regolatore Generale ove riportati edifici soggetti a tutela monumentale ricadenti in zona "A" .

Sono compresi in questo gruppo:

- **Edifici specialistici:** costruiti per una funzione prevalentemente collettiva di polarità urbana e/o monumentale quale ad esempio Teatro-Cinema Urania , Palazzo Municipale , etc..
- **Chiese ed edifici religiosi organizzati:** Chiese, monasteri e/o conventi, sedi di confraternite, oratori, luoghi riservati al culto e/o alle comunità religiose.
- **Edifici produttivi** destinati a specifiche attività economiche, artigianali, commerciali, terziario in genere

EDILIZIA MODERNA

Tipologia Tg -Edilizia residenziale moderna non qualificata: *edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia (art.2 comma 1g);*

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

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

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

6. DESTINAZIONI D'USO

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

In particolare consente:

- a) la destinazione ad edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;
- b) la destinazione ad edilizia privata;
- c) la destinazione ricettivo/turistica, commerciale e di pubblico esercizio;
- d) la destinazione a parcheggio interrato, possibilmente in aree tangenti il centro storico, fatto salvo il rispetto dei vincoli archeologici;
- e) la destinazione commerciale di quartiere a medie strutture di vendita, ad attività artigianale e di terziario anche avanzato.

Ulteriori indicazioni sulle destinazioni d'uso sono riportate nella PARTE II della presente Relazione.

(I cambi di destinazione d'uso in zona "A" sono soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 5 della l.r. 16/2016 comma 1 lett. c)

7. INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE - L.R. 13/2015 ART. 4

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

- a) **Manutenzione ordinaria:** ammessa su tutte le tipologie, ~~mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato,~~ (attività' edilizia libera ai sensi art.3 comma 1 lett. a) L.R.16/2016) ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. ~~E' necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza;~~

(parte cassata secondo le indicazioni della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Enna apportate in sede di Conferenza dei servizi del 3.8.2016 giusto parere favorevole n. 1640 del 2.8.2016)

- b) **Manutenzione straordinaria:** ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. ~~E' necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza;~~

(parte cassata secondo le indicazioni della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Enna apportate in sede di Conferenza dei servizi del 3.8.2016 giusto parere favorevole n. 1640 del 2.8.2016)

(Qualora gli interventi interessano anche le parti strutturali gli stessi sono soggetti a Segnalazione certificata inizio lavori asseverata ai sensi art.10 L.R.16/2016)

- c) **Restauro e risanamento conservativo:** ammesso su tutte le tipologie qualificate di cui alle lettere b), c), d), e), f) dell'articolo 2 mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. ~~Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;~~

(parte cassata secondo le indicazioni della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Enna apportate in sede di Conferenza dei servizi del 3.8.2016 giusto parere favorevole n. 1640 del 2.8.2016)

(Qualora gli interventi interessano anche le parti strutturali gli stessi sono soggetti a Segnalazione certificata inizio lavori asseverata ai sensi art.10 L.R.16/2016)

- d) **Ristrutturazione edilizia:** ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), dell'articolo 2, previa acquisizione ~~della concessione edilizia~~ (permesso di costruire). Sulle tipologie

Ulteriori indicazioni di carattere generale sono indicate nella PARTE II della presente Relazione.

PARTE II

9 . ALTRE TIPOLOGIE - L.R. 13/2015 ART.2 COMMA 1 -CASI PARTICOLARI

Lo Studio di dettaglio, oltre alle tipologie definite dalla l.r. 13/2015, individua ulteriori componenti del centro storico come previsto dall'art. 2 comma 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.

Tali elementi aggiuntivi, non inquadrabili in alcuna delle tipologie definite dall'art. 2 della l.r. 13/2015, sono definiti e disciplinati come di seguito indicato.

9.1 Edifici diruti.

Fabbricati in parte o totalmente diroccati. Sono indicati negli elaborati grafici e comunque come riscontrabili dalla documentazione fotografica :

- **edifici diruti** la cui tipologia edilizia originaria non è piu' riconoscibile -
- **edifici diruti** comunque riconoscibili nelle loro caratteristiche tipologiche e volumetriche -

Gli edifici diruti, in via generale a qualsiasi categoria appartengano , potranno essere ricostruiti solo nel caso in cui sia dimostrabile la consistenza originaria, a parità di volumetria, sagoma, area di sedime, da dimostrare con perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, sulla base di idonea documentazione storico-urbanistica, fotografica, catastale e di rilievo (almeno alla scala 1:200).

Gli edifici diruti la cui tipologia è ancora riconoscibile dovranno essere ricostruiti salvaguardando le parti ancora integre e nel rispetto della tipologia originaria.

9.2 Giardini pubblici e aree a verde pubbliche e/o private

Appartengono al paese storico anche le ville-giardini pubblici . Gli interventi consentiti per le aree, per gli arredi ed i manufatti storici, per il patrimonio arboreo, presenti nelle suddette ville-giardini dovranno essere esclusivamente quelli della manutenzione, del restauro e del ripristino tipologico. Qualsiasi intervento che interessi le ville - giardini pubblici deve acquisire preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

10. NORME DI CARATTERE GENERALE

Di seguito vengono esposte ulteriori precisazioni e indicazioni di carattere generale integrative a quanto prescritto dall'art. 5 della l.r. 13/2015.

10.1 Unità edilizia

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

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

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

10.2 Individuazione delle tipologie

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

10.3 Progetti Edilizi

Il progetto edilizio deve collocare puntualmente la pianta dell'edificio nella Tavola di appartenenza al fine di individuarne la tipologia e di dirimere eventuali casi di incerta corrispondenza. Il progetto deve prevedere una analisi storico documentale di dettaglio dell'ambito oggetto di intervento che riscontri e dettagli le tipologie edilizie dei singoli immobili in riferimento alle categorie indicate dal presente *Studio*, attraverso una ricostruzione interpretativa dello stato di fatto e delle trasformazioni subite dagli immobili nel tempo, con particolare riferimento alla conformazione delle singole unità immobiliari. Per tutti gli interventi ad esclusione della manutenzione ordinaria, il progetto dovrà contenere una adeguata documentazione fotografica che, nel caso di interventi sulle parti interne dell'edificio, illustri anche i soffitti e le pavimentazioni esistenti. Al termine dei lavori, qualsiasi sia stata la loro natura, andrà prodotta al Comune apposita relazione asseverata del D.L. o di tecnico qualificato corredata da documentazione fotografica dell'intervento concluso, necessaria per la chiusura della pratica, da consegnare entro 30 giorni dalla loro conclusione .

10.4 Destinazioni d'uso

In merito alle destinazioni d'uso nella zona omogenea "A" si ritiene di integrare la norma di legge e l'art. 17.4 delle N.T.A. con le puntualizzazioni che seguono.

- I cambi di destinazione sono ammessi solo se compatibili con la tipologia dell'edificio e con gli interventi edilizi consentiti per lo stesso.
- Sono da ritenersi assolutamente incompatibili con la struttura del centro storico tutte le attività che in qualsiasi modo alterano la struttura edilizia complessiva o urbana.
- La destinazione d'uso residenziale ai piani terra è consentita esclusivamente in presenza di adeguate condizioni igienico sanitarie così come disciplinato dal vigente Regolamento edilizio e dalle Norme Tecniche di attuazione.
- Nell'ambito di una politica di riuso e per una migliore flessibilità nella gestione delle attrezzature pubbliche, le attività di interesse comune, generale o di istruzione sono sempre ammesse in tutte le tipologie, sempre se compatibili con i caratteri degli edifici e con gli interventi ammessi.
- Salvo negli interventi che prevedono demolizione e ricostruzione, gli adeguamenti tecnici e tecnologici necessari per l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, anche se prescritti da norme di settore vigenti, non possono comportare

pregiudizio alla qualità architettonica e all'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici storici.

- Le attività commerciali autorizzabili nella tipologia di esercizio di vicinato per come individuate dal Reg.to di Programmazione Commerciale allegata al PRG e le attività produttive, ove ammesse, non devono essere pericolose, non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi o inquinanti, secondo le modalità previste dalle specifiche normative di settore.
- Le attività artigianali ammesse sono quelle di servizio:
 - per la cura della persona (parrucchiere, estetista, sarto, calzolaio, lavanderia, ecc.);
 - per la cura della casa e dei beni di consumo (tappezziere, restauratore, idraulico, elettricista, tecnico radio-tv, tecnico di informatica, imbianchino, ecc.).
- Non sono mai ammesse attività artigianali incompatibili con la funzione abitativa quali: carrozzerie, impianti per verniciatura, etc., ovvero tutte quelle attività che possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica determinando un possibile inquinamento acustico o atmosferico come classificate dal D.M. 5.9.1994 e s.m.i.

10.5 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati

Al fine di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici è consentito, a solo scopo residenziale, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data prevista dalla L.R. 16.04.2003 n. 4 e s.m.i. nella zona omogenea "A" del vigente PRG del Comune di Regalbuto con le seguenti indicazioni e limitazioni.

Le norme di cui all'art. 18 della L.R. 4/2003 non si applicano agli edifici ricadenti nelle tipologie **Td** -Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)- **Te** - Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) e **Tf** -Edilizia monumentale specialistica;

Le norme di cui all'art. 18 della L.R. 4/2003 non si applicano agli edifici ricadenti nella tipologia **Tc** - Edilizia di base qualificata qualora questi comportino la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti con modifica della quota di imposta del solaio di calpestio e/o l'apertura di finestre e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, trattandosi tali interventi di ristrutturazione edilizia non consentita in tale tipologia edilizia. E' ammessa la semplice apertura di lucernari

Nelle restanti tipologie edilizie il suddetto recupero volumetrico è soggetto a ~~Concessione Edilizia o Denuncia di Inizio Attività~~ -D.I.A (permesso di costruire ai sensi art. 5 comma 1 lett. d) l.r. 16/2016) ed è consentito: - negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza; - nei sottotetti, nelle pertinenze e nei locali accessori; - solo ove risultino completati i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze; Tra gli interventi finalizzati al recupero abitativo è consentito: a) la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti anche con modifica della quota di imposta del solaio di calpestio; b) l'apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione; Per ogni singola unità immobiliare va garantita:

- l'altezza media ponderale di m. 2,00 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, nel caso di copertura a falde inclinate;
- nelle pertinenze, nei locali accessori, negli ammezzati e nei seminterrati, in deroga alle norme vigenti, una altezza minima non inferiore a m. 2,40;
- tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti.

Gli interventi devono avvenire senza alcuna variazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde e dell'altezze del manufatto oggetto dell'intervento fatta eccezione per eventuale maggiore altezza, massimo cm. 50, dovuta all'inserimento di cordoli finalizzati al miglioramento statico.

Il recupero ai fini abitativi può effettuarsi esclusivamente su opere regolarmente assentite e conformi al titolo abilitativo con cui sono state realizzate e ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze, non è consentito per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all' art.18 della L. 06.08.1967, n.765, come integrato e modificato dall' art.31 della L.R. 02.05.1973, n.21.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Per i suddetti interventi sono fatti salvi pareri ed autorizzazioni previsti dalle normative vigenti.

10.6 Coperture

Per come disposto dagli artt. 17.6 e 17.7 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente PRG e limitatamente ai soli edifici ricadenti nelle tipologie **Ta - Edilizia di base non qualificata** e **Tb - Edilizia di base parzialmente qualificata** della zona "A", possono essere realizzate nuove coperture a tetto con una pendenza massima del 35% (trentacinque per cento) e con sovrastante manto di tegole curve comuni; possono essere realizzate terrazze in misura non superiore al 20% della superficie coperta della singola unità edilizia.

(secondo le indicazioni della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Enna apportate in sede di Conferenza dei servizi del 3.8.2016 giusto parere favorevole n. 1640 del 2.8.2016 si prescrive che:

1. Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato in coppi siciliani di riuso o di fattura similare;
2. Le coperture dovranno essere eseguite a tetto e non potranno in nessun caso essere utilizzate ad uso residenziale;
3. Le falde di copertura potranno fuoriuscire a sbalzo utilizzando la cappuccinata
4. Le superfetazioni esistenti e le riserve idriche collocate sulle coperture, ove possibile, dovranno essere eliminate;

— 10.7 Interventi sui fronti edilizi degli edifici —

Sono ammessi i singoli interventi riguardanti i fronti edilizi degli edifici, finalizzati alla sola riqualificazione dei prospetti, compresi entro il perimetro del centro storico che devono rispettare, in aggiunta alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale e nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Regalbuto, le indicazioni riportate nei successivi paragrafi.

— 10.7.1 Caratteri e modalità d'intervento sui prospetti, applicabili a tutte le tipologie edilizie

— a. L'intervento su un fronte unitario, appartenente ad un'unica originaria entità tipologica (per progettazione e/o per costruzione), pur se appartenente a diversi proprietari, deve essere seguito in modo completo e contemporaneo.

— b. Gli interventi devono essere realizzati coerentemente tra loro e su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali, anche se sormontanti i tetti degli edifici adiacenti e devono riguardare tutte le finiture e gli elementi di facciata che contribuiscono a determinare l'immagine complessiva del fabbricato (elementi decorativi, serramenti, opere in ferro ecc.).

— c. E' obbligatorio il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, cornici e cornicioni, portali, ecc) e la conservazione dei paramenti murari esterni in pietra a faccia vista ; ove danneggiati si dovrà provvedere alla sostituzione dei conci mancanti. Non devono assolutamente essere rivestite né tinteggiate i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e i cementi decorativi costituenti la decorazione di facciata. Essi dovranno solamente essere puliti e lasciati a vista o riportati all'originario se necessario.

— d. Le zoccolature e le decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra.

—**e.** Nel caso di rifacimento degli infissi esterni si dovrà mantenere invariata la forma originaria ovvero adeguarla all'unità di prospetto visivo. Infissi esterni devono essere del tipo persiana, realizzati in legno naturale o colorato ovvero persiane in alluminio preverniciato nei colori preesistenti se consono al contesto o armonizzati al prospetto visivo. La rifinitura degli stipiti, quando non siano in pietra squadrata dovranno essere con intonaco e con spessore di almeno 2 cm. rispetto il fronte del fabbricato evitando l'impiego di rivestimento in marmo. Resta comunque soggetto alla preventiva autorizzazione dell'U.T.C. la sostituzione degli infissi esterni. Sono vietate elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del Centro Storico quali per esempio serrande avvolgibili in plastica, serramenti asimmetrici, vetri a specchio ecc.

—**f.** Sono da escludere, quando non costituiscono elementi originari dell'edificio le zoccolature e gli elementi di marmo lucidato o levigato o in ceramica, mentre è consentita l'utilizzazione di pietre naturali lavorate in modo scabro, bocciardate e simili.

—**g.** E' fatto obbligo, procedendo al rifacimento del prospetto, di dare idonea sistemazione alla canalizzazione di impianto eventualmente presenti in facciata.

—**h. Grondaie:** Le grondaie devono essere preferibilmente inserite nella struttura ed essere realizzate con cappuccina con tegole di cotto o comunque intonacate con lo stesso materiale del prospetto. Ai fini dell'alloggiamento della grondaia sono realizzabili cornicioni di coronamento in coppi aggettanti con sporgenza massima di cm. 30 secondo i modelli tradizionali. Qualora, venissero utilizzate grondaie di tipo prefabbricato, queste devono essere in lamiera zincata verniciata dello stesso colore del prospetto ovvero con rifasci di diverso colore intonati a quello del prospetto, delle dimensioni non eccedenti cm.30 x cm.30.

—**i. Pluviali:** i pluviali devono essere in rame ovvero posso essere realizzati in lamiera verniciata color rame o in PVC di sezione quadrata o circolare di colore rame.

—**l.** E' fatto obbligo, procedendo al ripristino del rifacimento dei prospetti alla eliminazione delle acque nere poste esternamente, alla collocazione ove possibile, dei serbatoi dell'acqua in posizione non visibile dalla strada e alla eliminazione delle superfetazioni che alterano il prospetto (latrine ecc).

—**m.** E' fatto obbligo, nelle nuove realizzazioni, al posizionamento interno delle canne fumarie.

—**n.** E' fatto obbligo del mantenimento e/o del rifacimento di balconi di tipo tradizionale con mensole in ferro o in pietra con l'impiego di ringhiere in ferro o in ghisa di disegno lineare secondo i modelli del contesto dei luoghi e tinteggiate nei colori tradizionali.

—**o.** il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente in coppi siciliani di tipo tradizionale.

—10.7.2 Coloritura dei prospetti secondo le diverse tipologie edilizie

La coloritura dei prospetti deve rispettare il colore e la tipologia preesistente.

Tutti i manufatti devono comunque presentare l'aspetto architettonico ed estetico consono al carattere e all'ambiente in cui sorgono, intonati con il contesto esistente.

In tal senso pertanto l'estetica degli stessi, nella fattispecie di colori preesistenti privi di pregio ed estranei al contesto, dovranno risultare armonizzati ai luoghi e all'insieme di cui sono parte.

Gli interventi riguardanti la coloritura dei fronti edilizi degli edifici, compresi entro il perimetro del centro storico devono rispettare, in aggiunta alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale e nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Regalbuto, le indicazioni di seguito riportate:

—**a)** Nelle unità edilizie classificate **Tc** — *Edilizia di base qualificata*, **Td** — *Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)*, **Te** — *Edilizia monumentale residenziale* — (palazzi dell'edilizia storica) e **Tf** — *Edilizia monumentale specialistica e assolutamente vietato l'impiego di intonaci plastici o basati su composti chimici o sintetici quali granagliamenti, plastici ecc.*; altresì è vietato l'impiego di tipi moderni a componenti minerali di effetto estetico paragonabile agli

~~intonaci tradizionali ; dovranno pertanto impiegarsi intonaci in gesso a fasce orizzontali ovvero intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo preesistente e comunque non in contrasto con l' ambiente circostante. Dovranno essere salvaguardate eventuali modanature con lo stesso impasto dell' intonaco originario o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e colore.~~

~~Per gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo la colorazione policroma sara' di massima obbligatoria per dare risalto alle decorazioni e conferire il massimo di visibilita' alla facciata. Nel caso di interventi riguardanti piu' unita' edilizie adiacenti e' necessario conservare le caratteristiche di ciascuna unita', dovendo ogni manufatto mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche.~~

~~———— b)) Nelle unita' edilizie classificate **Ta - Edilizia di base non qualificata e Tb - Edilizia di base parzialmente qualificata** e' assolutamente vietato l'impiego di intonaci plastici mentre dovranno essere utilizzati intonaci in gesso a fasce orizzontali o intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali ovvero intonaci di tipi moderni a componenti di effetto estetico paragonabile agli intonaci tradizionali (silossani e silicati con grana minima); nella fattispecie che l'intervento di riqualificazione dei prospetti sulle unita' edilizie **Ta e Tb** faccia unitariamente parte di un intervento di Restauro e Risanamento conservativo o di Ristrutturazione Edilizia si applicano le prescrizioni di cui alla lettera a).~~

~~I paragrafi 10.7,10.7.1, e 10.8 vengono integralmente sostituiti dalle indicazioni della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Enna apportate in sede di Conferenza dei servizi del 3.8.2016 giusto parere favorevole n. 1640 del 2.8.2016 che di seguito si riporta :~~