



**CITTA' DI SIRACUSA**  
**ASSESSORATO URBANISTICA**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA**



# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

D. Dir. A.R.T.A. n. 669 del 03 agosto 2007  
Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46  
Visualizzazione ai sensi dell'art. 4 del D. Dir. n. 669/07

**RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI CONSOLIDATI  
DI VALORE AMBIENTALE**

**z.t.o. B1.2 – Borgata S. Lucia e Zona Stazione**

**ELABORATI DI PROGETTO**

**Allegato AD**

**RELAZIONE GENERALE**

## **RELAZIONE GENERALE**

*Consulente*

prof. arch. B. GABRIELLI

*Coordinatore*

arch. P. COZZANI

*Responsabile del Procedimento*

dott. ing. M. CALAFIORE

*Funzionario Responsabile*

arch. N. NAVARRA

*Dirigente del Settore*

dott. ing. N. BORGIONE

*Assessore all'Urbanistica*

avv. E. P. REALE

*Sindaco*

On. avv. G. BUFARDECI

D. Dir. ARTA 3 agosto 2007 n. 669

Pubblicato nel Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46

-----  
VISUALIZZAZIONE NOVEMBRE 2007

## **INDICE**

<b>1.1 Premessa .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 L'attuale forma urbana – Zona B1.2 .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Obiettivi ed approccio metodologico .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 La regolamentazione e le norme attuative per gli interventi nella zona     B1.2 .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Verifica complessiva delle aree a servizi per il soddisfacimento del     fabbisogno di standard .....</b>	<b>10</b>
<b>1.6 Elaborati contenuti nel documento urbanistico .....</b>	<b>12</b>
<b>Allegato 1: Glossario esplicativo della scheda tecnica .....</b>	<b>14</b>
<b>Allegato 2: Scheda unità edilizia .....</b>	<b>22</b>
<b>Allegato 3: Scheda isolato .....</b>	<b>24</b>

## 1.1 *Premessa*

La vasta area, oggetto dell'analisi particolareggiata, è il prodotto della aggregazione di tessuti storici, soggetti a processi di crescita singolarmente omogenei.

Dall'analisi delle cartografie storiche, emerge uno sviluppo che può essere sintetizzato con l'individuazione di tre aree omogenee:

- **Zona umbertina** (primo nucleo di espansione “a cavallo” del ponte umbertino verso il “nuovo” Corso Umberto), quartiere residenziale sviluppatosi a seguito dell'abbattimento delle fortificazioni, con la creazione di un ampio asse stradale – Corso Umberto - di collegamento tra il centro storico e la stazione ferroviaria.
- **Il Borgo Sant'Antonio**, antica area extra urbana, affacciata sul Porto Grande, caratterizzata da un tessuto costituito da case rurali e strutture produttive, volte a rappresentare la cerniera tra il centro abitato, limitato alla sola isola di Ortigia, e la campagna.
- **La Borgata Santa Lucia**, area agricola extra urbana di raccordo tra il Porto Piccolo e la zona di Acradina, sottoposta dal 1885 al 1925 ad una intensa attività edificatoria compiuta mediante lottizzazione e costruzione da parte di privati, che frazionarono i terreni e li divisero in lotti, secondo accurati piani di lottizzazione, con la creazione di lunghi rettifili, una ampia piazza, una maglia “a scacchiera”.
- Esiste infine una quarta area, assimilabile alla zona della Borgata Santa Lucia e pertanto classificabile come zona omogenea a quest'ultima, che funge da raccordo e ricucitura delle tre. L'area si estende dalla stazione ferroviaria all'ex Piazza d'armi, raccordandosi con la zona umbertina; a sud è tangenziale al Borgo Sant'Antonio e a nord tocca le propaggini della Borgata Santa Lucia.

## **1.2. *L'attuale forma urbana - Zona B1/2***

Il processo di crescita e la progressiva saturazione all'interno degli isolati e dei lotti ha prodotto una stratificazione che presenta livelli di consolidamento e di "densificazione" differenziati nelle diverse parti urbane.

Tale processo, strettamente connesso alla forma delle parti urbane, è evidente nella tavola storica che mostra la successiva formazione degli isolati oggetto di piani di lottizzazione.

Il processo di costruzione dell'isolato avviene, dapprima, attraverso l'occupazione dei lotti prospicienti l'attuale piazza Santa Lucia.

A questa prima fase corrisponde e segue una configurazione per saturazione dei singoli lotti appartenenti all'isolato, caratterizzata sul fronte dei lotti da una cortina compatta di edifici, qualificati da elementi architettonici di pregio; tale configurazione è ancora oggi evidente negli isolati di margine rispetto alla l'attuale piazza Santa Lucia e in diversi isolati del fitto tessuto urbano.

La "lettura" del processo di edificazione all'interno dei lotti consente di rintracciare, almeno fino agli anni '50, una chiara relazione fra la formazione delle aggregazioni e delle tipologie edilizie e la forma e dimensione dei lotti.

Raramente i lotti sono occupati da edifici singoli o unitari; nella maggioranza dei casi, soprattutto nei lotti rettangolari allungati ed in quelli trapezoidali o triangolari, i fabbricati sono formati da cellule elementari (cioè formate da una singola campata ad un solo o due livelli fuori terra), affiancate.

I tessuti di cui è costituita la Borgata, sono dunque il prodotto di una sedimentazione progressiva di unità edilizie entro una maglia strutturale permanente molto forte e secondo relazioni tipo-morfologiche vincolanti che soltanto negli ultimi cinquant'anni circa sono state bruscamente interrotte dall'inserimento "libero" di tipologie a "torre" o dalla sostituzione edilizia e da completamenti con tipologie edilizie "moderne",- quali edifici pluripiano .

Quest'ultimi rimangono, oggi, "incastonati" nel tessuto urbano in quanto testimonianza di un processo storico, legittimo, seppure "di rottura" e di discontinuità rispetto alla struttura storica della Borgata.

Il legame fra la Borgata e la città, che affonda le radici nella storia delle prime pianificazioni territoriali del territorio siracusano, ancor prima del 900, ci pone in accordo con quanti propendono a considerare questa zona quale rinnovata centralità urbana, centralità capace di esprimere qualità da tempo sommerse da epidemici abbandoni, una centralità che, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente ed il completamento, sostituzione e cambio di destinazione d'uso, ove possibile e compatibile, consenta di offrire nuove residenze e servizi anche a scala d'oltre quartiere.

L'area in oggetto va tutelata per il "tessuto urbano", che, nella sua semplicità, contiene notevoli elementi di pregio, caratterizzanti l'epoca della sua realizzazione.

### 1.3 *Obiettivi ed approccio metodologico*

#### *Obiettivi*

L'obiettivo generale del documento urbanistico oggetto della presente relazione è quello di migliorare la qualità abitativa ed urbana negli agglomerati di interesse storico-ambientale, in maniera congruente con le regole morfologiche di costituzione e mantenendone i pesi insediativi.

In particolare gli obiettivi sono:

#### **obiettivo tecnico-urbanistico:**

- fornire uno strumento urbanistico snello ed immediatamente operativo, capace di non rimandare ad ulteriori piani attuativi;

#### **obiettivo alla scala urbana:**

- localizzare attrezzature collettive all'interno del tessuto consolidato in modo da migliorare la dotazione degli standards urbanistici in una logica di conservazione delle aree libere rimaste e innescando un progressivo ripristino delle stesse nelle parti più densificate;
- inserire quote controllate di attività diverse da quella residenziale al fine di aumentare il grado di vivibilità delle parti dal punto di vista funzionale e valorizzarle con la presenza di attività e servizi tali da far assumere ad esse un ruolo a scala urbana;

#### **obiettivo alla scala abitativa:**

- avviare un processo di cambio di destinazione d'uso per i piani terra con la progressiva sostituzione della residenza ai piani terra;
- migliorare il comfort abitativo in senso stretto attraverso la dotazione di servizi propri dell'abitazione. (ad esempio i garage ove possibile).

#### **obiettivo sociale economico:**

- ripopolare la Borgata garantendo una migliore qualità di vita ai residenti attuali e futuri, tramite la realizzazione di servizi alla scala di quartiere e di interesse comune per la città, attraverso:

- La riqualificazione dei fronti prospettanti la ex linea ferrata;
- Il criterio della “sopraelevazione integrata”;
- Lo studio progettuale per la riqualificazione dello stadio De Simone;
- Il riutilizzo della cintura ferroviaria dimessa.

Si crea pertanto una grossa connessione fra quelli che sono i grandi temi del P.R.G. e la vasta area della Borgata, facendo sì che quest’ultima non sia avulsa dalle dinamiche in atto del P.R.G., ma che al contrario si sviluppi ed articoli intorno ad essi.



## *L'approccio metodologico*

Il metodo generale per condurre l'analisi particolareggiata, al fine di produrre una normativa, tale da fornire indicazioni puntuali sugli interventi ammessi per le singole unità edilizie, è stato articolato in più fasi operative, di seguito riportate.

- Realizzazione di un supporto cartaceo valido in funzione dell'obiettivo e cioè, l'analisi puntuale sulle singole unità edilizie. E' stata realizzata, pertanto, una cartografia di base nata dalla fusione "ragionata" fra il catastale urbano e l'ultima aerofotogrammetria.
- Approfondimento volto all'individuazione dei vincoli che attualmente ricadono sull'area in oggetto (vincolo archeologico imposto ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/39, vincoli ex art. 1 commi 3 e 4 della legge 1497/39, vincoli ex art. 1 comma 1 della legge 1497/39 che interessa l'area del Porto Grande, vincolo ex art. 55 legge regionale 71/78, perimetro esistente ed ampliamento proposto);
- Approfondimento volto all'individuazione di sub zone omogenee (viene condotto col supporto dell'analisi storica dei tessuti e col confronto fra le cartografie storiche del Cavallari del 1881, le piante catastali del 1913/14-30, del 1932 e del 1963, le cartografie dei primi P.R.G. della città e le carte storiche delle lottizzazioni).
- Progettazione di una scheda per unità edilizia, con indicazione delle caratteristiche morfo-tipologiche, delle pertinenze, delle destinazioni d'uso, dell'articolazione delle proprietà, delle condizioni di occupazione, delle cause di alterazione dello stato d'equilibrio, dello stato di conservazione e di manutenzione e delle caratteristiche qualitative delle unità edilizie.
- Progettazione di una scheda per isolato, con indicazione della tipologia di appartenenza, dell'alterazione tipologica, della qualità architettonica e della qualità urbana, in termini di tipologia e strutturazione degli spazi e di opere di urbanizzazione primaria ed elementi d'arredo. E' stata inoltre valutata l'adattabilità dell'isolato urbano ad assolvere nuove funzioni.

- Compilazione, con rilievi sul campo, delle schede per unità edilizia ed isolato e catalogazione di immagini fotografiche delle singole unità edilizie.
- Realizzazione delle carte tematiche gestite tramite un sistema informatico, costituito da una banca dati che contiene tutte le informazioni relative alle unità edilizie raccolte sulle apposite schede, correlata alla cartografia “ragionata” digitalizzata.
- Realizzazione della tavola normativa riguardante gli interventi ammessi per le singole unità edilizie.
- Definizione delle aree d'intervento soggette a ristrutturazione urbanistica e successiva progettazione di tre comparti.
- Realizzazione di un sistema informatico flessibile, tale da consentire all'Amministrazione comunale, una rapida ed efficace gestione delle informazioni sulle unità edilizie e di verificare per ognuna gli interventi ammessi. Il sistema informatico è, inoltre, espandibile, per consentire di aggiornare le trasformazioni del patrimonio edilizio abitativo ed annotare eventuali nuove autorizzazioni o aggiornare variazioni cartografiche.

#### **1.4** *La Regolamentazione e le norme attuative per gli interventi nella zona B1/2*

La Regolamentazione disciplina gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione, nuova edificazione, sopraelevazione integrata e/o allineamento dei fronti, riconfigurazione dei fronti esistenti estesi all'unità edilizia.

Tale Regolamentazione costituisce il primo passo dell'Amministrazione comunale per avviare la riqualificazione delle aree di interesse storico ambientale.

L'obiettivo della Regolamentazione è quello di fornire parametri normativi che fungano da guida ai metodi della riqualificazione, arginando il processo di modificazione in atto che, attraverso incongrui e spontanei interventi sulle singole unità edilizie, ha apportato profondissime trasformazioni ed impoverito - frequentemente snaturato - non solo i caratteri architettonici, ma anche quel particolare rapporto fra gli edifici e gli spazi di pertinenza.

La Regolamentazione dunque, oltre a definire il tipo di intervento ammissibile per le unità edilizie, fornisce anche indicazioni sui modi nei quali condurre i singoli interventi.

Il suo campo di applicazione è dunque sostanzialmente quello della conservazione e della riqualificazione dei singoli edifici, facendo particolare attenzione agli interventi di sopraelevazione integrata e/o allineamento dei fronti e riconfigurazione dei fronti esistenti che prospettano la ex linea ferrata.

La portata degli obiettivi delle Norme attuative per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale investe sia la singola unità edilizia che l'isolato d'appartenenza.

Le Norme assumono le regole e le prescrizioni per gli interventi sulle singole unità edilizie e si avvalgono, in tre aree soggette a ristrutturazione urbanistica, di uno specifico strumento attuativo, la “Scheda Norma”, per la definizione delle prescrizioni - morfologiche, quantitative e funzionali – secondo le quali, all’interno di una determinata unità minima di intervento, il Comparto operativo, sono possibili interventi condotti in maniera unitaria.

Sulla base delle regole scaturite dall’analisi dei processi di costruzione e della qualità del tessuto, della valutazione delle condizioni e delle cause del degrado ivi esistente, all’interno del comparto si individuano, avendo chiari gli obiettivi dell’intervento:

- eventuali vincoli sovraordinati;
- le funzioni caratterizzanti e le funzioni secondarie in termini di destinazione d’uso;
- i parametri dell’edificazione in termini di superficie lorda ammissibile;
- l’altezza massima;
- il rapporto di copertura;
- il rapporto di permeabilità;
- le superfici delle aree soggette a cessione gratuita;
- le regole morfologiche (allineamenti, giaciture, rapporti con gli spazi di relazione, assi di permeabilità visiva)

## 1.5 Verifica complessiva delle aree a servizi per il soddisfacimento del fabbisogno di standard

E' di seguito riportata la verifica del fabbisogno di standard richiesti dalla zona B1.2 Borgata S. Lucia.

Il calcolo è stato condotto considerando nell'analisi del fabbisogno pregresso e nell'analisi del fabbisogno determinato dalle sopraelevazioni una dotazione di standard pari a 9 mq/ab; considerando, invece, nell'analisi del fabbisogno determinato dagli abitanti insediati nei comparti una dotazione di standard pari a 18 mq/ab.

<b>ANALISI DEL FABBISOGNO PREGRESSO*</b>							
<b>Volume</b>	<b>SL Esistente</b>	<b>Abitanti</b>	<b>S1</b>	<b>S2</b>	<b>S3</b>	<b>S4</b>	<b>Totale</b>
2.561.349	472.860	15.762	35.465	15.762	70.930	19.703	141.858

  

<b>STANDARD ESISTENTE</b>				
<b>S1</b>	<b>S2</b>	<b>S3</b>	<b>S4</b>	<b>Totale</b>
4.863	8.817	22.526	3.790	39.996

  

<b>VERIFICA DELLO STANDARD</b>				
<b>S1</b>	<b>S2</b>	<b>S3</b>	<b>S4</b>	<b>Totale</b>
4.863	8.817	22.526	3.790	39.996
35.465	15.762	70.930	19.703	141.858
<b>- 30.602</b>	<b>- 6.945</b>	<b>- 48.404</b>	<b>- 15.913</b>	<b>- 101.862</b>

\*N.B. Il calcolo dello standard è stato eseguito considerando la dotazione di 9 mq/ab

**FABBISOGNO DETERMINATO DAGLI ABITANTI INSEDIATI CON LE SOPRAELEVAZIONI\***

Volume	SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	Totale
200.000	46.140	1.538	3.462	1.538	6.923	1.923	13.842

\*N.B. Il calcolo dello standard è stato eseguito considerando la dotazione di 9 mq/ab

**FABBISOGNO DETERMINATO DAGLI ABITANTI INSEDIATI NEI COMPARTI\*\***

SLA	Abitanti	S1	S2	S3	S4	Totale
3.300	110	496	220	992	276	1.980

\*\*N.B. Il calcolo dello standard è stato eseguito considerando la dotazione di 18 mq/ab

**FABBISOGNO COMPLESSIVO DI AREE A STANDARD**

S1	S2	S3	S4	Totale	
30.602	6.945	48.404	15.913	101.862	+
3.462	1.538	6.923	1.923	13.842	+
496	220	992	276	1.980	=
<b>34.559</b>	<b>8.704</b>	<b>56.319</b>	<b>18.111</b>	<b>117.684</b>	

**AREE A SERVIZI DETERMinate NEI COMPARTI**

S1	S2	S3	S4	Totale
-	7.987	31.538	22.174	61.699

**VERIFICA COMPLESSIVA DELLE AREE A STANDARD**

S1	S2	S3	S4	Totale
- 34.559	- 8.704	- 56.319	- 18.111	- 117.684
-	7.987	31.538	22.174	61.699
<b>- 34.559</b>	<b>- 717</b>	<b>- 24.781</b>	<b>4.063</b>	<b>- 55.985</b>

## 1.6 *Elaborati contenuti nel documento urbanistico*

**ALL. A D)** La presente relazione generale

**ALL. A E)** **Tavola di progetto estesa alle zone A1 – Zona Umbertina, B1.1 – Borgo S. Antonio, B1.2 – Borgata Santa Lucia e Zona Stazione:**

**ALL. A E1)** carta della perimetrazione dei tessuti delle Zone A1, B1.1, B1.2;

**ALL. A P)** **Tavole di progetto estese alla zona B1.2 – Borgata Santa Lucia e Zona Stazione:**

**ALL. A P1)** carta della perimetrazione dei tessuti in zona B1.2;

**ALL. A P2)** tavola normativa dei vincoli ai sensi del D. Lgs. 490/99, del D.A. 2340/88 e dell'art. 55 L.R. 71/78;

**ALL. A P3)** carta delle caratteristiche di adattabilità degli isolati urbani a nuove funzioni;

**ALL. A P4)** tavola normativa delle nuove destinazioni d'uso degli isolati (piani terra);

**ALL. A P5)** tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia;

**ALL. A P6)** aree di intervento soggette a scheda norma;

**ALL. A P7)** sistema del verde urbano.

**ALL. A N)** Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale

**ALL. A NS)** Comparti e Schede Norma:

**ALL. A NS1)** quadro d'unione dei comparti;

**ALL. A NS2a)** comparto 1 – stadio: stato di fatto, stralcio catastale su aerofotogrammetria;

**ALL. A NS2b)** comparto 1 – stadio:destinazioni d'uso;

**ALL. A NS2c)** comparto 1 –stadio:progetto con schema d'impianto urbanistico;

**ALL. A NS3)** comparto 2 - linea ferrata tratto Stazione - Piazza Cappuccini;

- ALL. A NS4a)** comparto 3 - isolato di via Bologna: stato di fatto, progetto destinazioni d'uso, espropri e demolizioni, planimetria catastale, rilievo;
- ALL. A NS4b)** comparto 3 - isolato di via Bologna: progetto con schema d'impianto urbanistico.
- ALL. A F)** Schede delle singole unità edilizie.



## ALLEGATO 1: GLOSSARIO ESPLICATIVO DELLA SCHEDA TECNICA

### UNITÀ EDILIZIA

**Ampiezza sezione stradale:** secondo le categorie del D.M. 16-01-96

$L \leq 3 \text{ m } (H=3)$        $3 \leq L \leq 11 (H = L)$        $L > 11 [H = 11 + 3 \cdot (L - 11)]$ .

#### **Caratteristiche morfologiche**

**Edificio con superfetazioni:** edificio il cui carattere originario è stato alterato con la costruzione di corpi, in genere abusivi, quali verande, bagni esterni, locali parzialmente sopraelevati.

**Edificio programmato:** edificio progettato ma non ultimato in tutti i suoi piani che presenta a livello dell'ultimo solaio riconoscibili elementi di completamento quali lesene, balconi o elementi decorativi di facciata.

**Edificio con fronti omogenei:** edificio facente parte di un unico organismo edilizio che presenta sui fronti identiche caratteristiche strutturali e/o decorative agli edifici adiacenti; si ipotizza derivante da un frazionamento particellare di una unica unità.

**Edificio di sostituzione:** edificio realizzato ex novo, utilizzando tecniche costruttive moderne, in seguito alla demolizione delle preesistenze generalmente in muratura.

#### **Pertinenze**

**Cortili:** sono quegli spazi aperti, interni agli edifici con funzione di distribuzione interna e dei corpi di fabbrica che permettono la diretta areazione ed illuminazione dei locali delle abitazioni.

**Chiostrine:** sono quegli spazi di dimensioni ridotte (max 4 mq.) che permettono la diretta areazione ed illuminazione di servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi disimpegno.

**Posto auto:** si intende quello posto al piano terra interno all'unità immobiliare e generalmente scoperto.

**Verde privato:** sono quelle aree a giardino, interne alle unità immobiliari, generalmente scoperte o attrezzate con strutture removibili.

## **Destinazioni d'uso**

**Residenziale:** abitazioni mono, plurifamiliari, collettive.

**Produttiva:** comprende le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti; si distingue in:

- a) attività artigianali di servizio compresi depositi merci, corrieri, autotrasportatori;
- b) attività artigianali di produzione;
- c) attività industriali di modeste dimensioni, non nocive o moleste ai sensi delle vigenti leggi;
- d) attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito materiale edile, etc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;
- e) lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);
- f) impianti tecnologici per l'erogazione di energia elettrica, gas, telefono, etc.

**Commerciale e direzionale:** comprende le attività terziarie con i servizi ad essa afferenti; si distingue in:

- a) attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso;
- b) studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- c) pubblici esercizi, uffici pubblici e privati;
- d) sedi di associazioni e attività culturali, scuole private, attrezzature private per attività ricreative per lo sport e il tempo libero, per lo spettacolo (sale teatrali e cinematografiche, etc.);
- e) ipermercati.

**Turistico e ricettiva:**

- a) alberghi;
- b) residence;
- c) ostelli;
- d) motel;
- e) bar, ristorazione.

**Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali:**

- a) istruzione dell'obbligo e pre-obbligo (asili nido, scuole materne, elementari e medie);
- b) attrezzature di interesse comune (sedi delle pubbliche amministrazioni, chiese e centri religiosi, biblioteche, attrezzature assistenziali e ambulatori);
- c) verde e attrezzature sportive;
- d) parcheggi.

**Servizi ed attrezzature di interesse generale:**

- a) attrezzature per l'istruzione superiore;
- b) ospedali, cliniche, residenze per anziani;
- c) parco;
- d) porto, darsena;
- e) impianti militari.

**Cause di alterazione dello stato di equilibrio originario****Cause intrinseche:**

- a) *relative al posizionamento* (precedenti la nascita dell'edificio e causate da caratteristiche ambientali, geomorfologiche del sito, topografiche);
- b) *relative alla struttura* (errori di progettazione, di esecuzione o relativi alle scelte e alla composizione dei materiali).

**Cause estrinseche:**

- a) *dovute all'azione dell'uomo*: modificazioni notevoli delle unità abitative (fusioni, frazionamenti, sopraelevazioni); restauro che ha cancellato il maggior numero di elementi originari (sostituzione di elementi decorativi esterni con elementi di materiale diverso, sostituzione degli infissi, piastrellatura delle facciate); modifica dell'organismo edilizio senza averne previsto prima le conseguenze dal punto di vista strutturale;
- b) *dovute ad agenti naturali ad azione prolungata* (fisica, chimica, biologica, microbiologica).

**Stato di conservazione:** riguarda solamente l'aspetto strutturale;

**Ridotto a rudere:** edificio privo di copertura e di finiture con forti lesioni strutturali.

**Pessimo:** edificio parzialmente coperto con presenza di dissesti statici e lesioni strutturali; con spanciamiento delle murature e strapiombo di pareti; con perdita della malta tra i giunti delle pietre;

**Discreto:** edificio con copertura integra, qualche lesione strutturale orizzontale o verticale e con lesioni superficiali (mensole dei balconi, muretti atticali);

**Buono:** edificio con lesioni superficiali (mensole dei balconi, muretti atticali, etc.);

**Ottimo:** edificio privo di dissesti statici, lesioni strutturali o superficiali.

**Stato di manutenzione:** riguarda solamente le finiture esterne;

**Pessimo:** edificio con facciate senza intonaco per una porzione superiore al 50 %; privo o parzialmente privo di infissi esterni; con collegamenti verticali, ove visibili, in precarie condizioni funzionali.

**Discreto:** edificio con facciate parzialmente prive di intonaco; con infissi esterni in cattivo stato di manutenzione; con alveolizzazione degli intonaci e/o del paramento lapideo; con scagliatura dei conci lapidei; con presenza di umidità.

**Buono:** edificio con parziale scrostamento dell'intonaco non superiore del 20 % della facciata.

**Ottimo:** edificio i cui elementi originari sono ben mantenuti.

### **Caratteristiche qualitative**

**Edificio di qualità scarsa:** edificio in cui non sono presenti elementi decorativi e la cui tipologia è riconducibile ad una edilizia spontanea.

**Edificio di qualità comune:** edificio in cui non sono presenti elementi decorativi ma la cui tipologia è riconducibile ad una edilizia progettata, spesso con tipologia a palazzetto.

**Edificio qualificato da alcuni elementi architettonici:** edificio in cui sono presenti in facciata elementi architettonici originari, sopravvissuti alle sostituzioni ma non identificabile come notevole.

**Edificio notevole:** edificio che presenta elementi architettonici con funzione decorativa e/o strutturale originali di particolare pregio quali partiture decorative delle aperture, mensole dei balconi, portali, cornicioni; di epoca non superiore a metà Novecento.

### **Categorie di intervento**

**Manutenzione ordinaria:** sono gli interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, etc.) condotti senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi. Tale intervento concerne anche la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici esistenti senza l'apporto di modifiche alla struttura o all'organismo edilizio e senza la realizzazione di nuovi locali.

**Manutenzione straordinaria:** sono tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino il volume del fabbricato, le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni delle destinazioni d'uso.

**Restauro e risanamento conservativo:** è finalizzato principalmente alla conservazione, alla valorizzazione e al recupero igienico e funzionale di edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie purché congruenti con i caratteri degli edifici.

**Ristrutturazione edilizia:** sono interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente conservandone però le caratteristiche tipologiche.

**Ristrutturazione urbanistica:** sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete infrastrutturale e dei servizi pubblici e privati.

**Demolizione senza ricostruzione:** sono gli interventi diretti a riconfigurare il tessuto urbanistico mediante la realizzazione di spazi pubblici aperti.

**Nuova edificazione:** sono gli interventi edilizi volti alla utilizzazione di aree inedificate con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e infrastrutture, atti a consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.

**Demolizione con ricostruzione:** gli interventi sono diretti alla sostituzione totale dell'unità edilizia esistente fatiscente o priva di qualità morfo-tipologica con altra analoga per volume, nel rispetto delle regole insediative.

**Sopraelevazione integrata:** sono gli interventi volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

**Allineamento dei fronti:** gli interventi sono diretti al completamento dell'ultimo livello dell'edificio, attualmente, parzialmente edificato, mediante addizioni orizzontali determinanti un incremento volumetrico complessivo, al fine di una migliore definizione della quinta stradale.

**Riconfigurazione delle facciate:** gli interventi sono diretti alla realizzazione di ampliamenti volumetrici che riguardino l'intera unità edilizia da realizzarsi attraverso organiche addizioni orizzontali e verticali.

## ISOLATO

### Tipologia isolato

#### **Chiuso, a cortina edilizia continua:**

- a) *corte* (edificio che rappresenta una unità tipologica che si aggrega in un sistema coerente organizzando spazi aperti riconoscibili - corti aperte o chiuse);
- b) *linea* (corpo di fabbrica che si sviluppa secondo un asse longitudinale, generalmente multipiano);
- c) *torre* (corpo di fabbrica che si sviluppa secondo un asse verticale);
- d) *villetta* (edificio mono o bi-familiare prevalentemente disposto al centro del lotto, con o senza giardino);
- e) *palazzina* (edificio plurifamiliare prevalentemente disposto al centro del lotto, con o senza giardino, generalmente con elevazione non superiore ai tre livelli fuori terra);
- f) *capannone* (corpo di fabbrica prevalentemente ad un livello adibito ad attività terziarie, con evidenti differenze per la consistenza volumetrica e le altezze dalla tipologia residenziale);
- g) *misto*:
  - *prevalentemente case a schiera* (edificio monofamiliare ad uno o due piani con aree di pertinenza sul retro o anche sul fronte; l'aggregazione di più edifici a schiera definisce un percorso edilizio o una strada);
  - *prevalentemente case terranee* (corpo di fabbrica monofamiliare, unicellulare, terra-tetto; l'aggregazione lineare di più case terranee configura dei veri e propri isolati);
  - *prevalentemente palazzetto* (corpo di fabbrica mono o bi-familiare a due piani generalmente con fronti riconoscibili dalla presenza di balconi al primo piano; l'aggregazione lineare dei palazzetti configura un percorso).

**Aperto:** si intende la presenza di uno o più passaggi nel corpo dell'isolato che mettono in relazione spazi aperti.

### Alterazione tipologica dell'isolato

**Saturazione degli spazi aperti:** si intende la progressiva occupazione dello spazio interno alla corte.

**Aggregazione:** si verifica quando abbiamo un accrescimento in altezza delle costruzioni ad un' elevazione con l'introduzione di due nuove strutture componenti, il solaio e la scala, fino a quel momento realizzate solo occasionalmente. Le case tendono ad avere l'accesso

al piano superiore mediante una scala direttamente aeroilluminata e connessa alla porta d'ingresso, in questo modo il meccanismo distributore diventa verticale così come cambia la distribuzione dell'utenza dal piano terreno (magazzino) al piano primo (abitazione).

**Sopraelevazione:** è la crescita di ulteriori piani, oltre il secondo o terzo livello;

- a) *integrata* (quando realizza un ampliamento dello spazio abitativo in modo ordinato e coerente con le strutture murarie sottostanti);
- b) *non integrata* (quando si hanno crescite incongrue facilmente riconoscibili perché occupano solo parzialmente il solaio piano di copertura e spesso sono costruite con materiali inadeguati e tecnologie precarie).

### **Qualità architettonica isolato**

**Isolato di scarsa qualità:** isolato in cui non sono presenti edifici di pregio la cui tipologia è riconducibile ad una edilizia spontanea.

**Isolato poco notevole:** isolato in cui non sono presenti edifici di pregio la cui tipologia è comunque riconducibile ad una edilizia progettata, spesso con tipologia a palazzetto e caratterizzata in facciata da elementi architettonici originari.

**Isolato notevole:** isolato in cui sono presenti edifici caratterizzati da elementi architettonici con funzione decorativa e/o strutturale originari di particolare pregio quali partiture decorative delle aperture, mensole dei balconi, portali, cornicioni, di epoca non anteriore a metà Novecento.

### **Tipologia degli spazi**

**Spazi verdi:**

- a) *strutturati* (si intendono quegli spazi verdi progettati, quali viali alberati di pertinenza urbana, piazze con alberature, giardini privati);
- b) *non strutturati* (si intendono quegli spazi verdi sorti spontaneamente).

**Spazi vuoti:**

- c) *strutturati* (si intendono quegli spazi aperti progettati quali, piazze, slarghi, ronchi);
- d) *non strutturati* (si intendono quegli spazi aperti sorti spontaneamente).

**Opere di urbanizzazione primaria:** si intende mettere in evidenza la presenza di fili o cavi (energia elettrica, telefono), condutture (gas metano) sulla facciata degli edifici o tombini lungo le strade.

**Elementi di arredo urbano:** si intende mettere in evidenza la presenza di elementi di arredo urbano dislocati negli spazi pubblici o lungo le strade.

**Adattabilità del costruito a nuove funzioni**

**A – Adattabilità ottima:** quando l'adattabilità a nuove funzioni è attuabile nelle unità edilizie che costituiscono l'isolato urbano;

**B – Adattabilità buona:** quando l'adattabilità a nuove funzioni è attuabile in parti delle unità edilizie che costituiscono l'isolato urbano;

**C – Adattabilità discreta:** quando l'adattabilità a nuove funzioni è attuabile nel solo piano terreno delle unità edilizie che costituiscono l'isolato urbano;

**D – Adattabilità scarsa:** quando non è attuabile una funzione diversa da quella già esistente.



ALLEGATO 2:SCHEDA UNITA' EDILIZIA

**UNITA' EDILIZIA**

**DATI IDENTIFICATIVI**

Data \_\_\_\_\_ Foglio n° \_\_\_\_\_  
 Foto n° \_\_\_\_\_ Particella n° \_\_\_\_\_  
 Indirizzo \_\_\_\_\_

**DATI CARATTERISTICI**

**Epoca di costruzione**

Ante 1942   
 Tra 1942 e 1967   
 Tra 1967 e 1981   
 Post 1981

**Dati metrici**

Numero fronti \_\_\_\_\_  
 Numero piani \_\_\_\_\_  
 Ampiezza sezione stradale \_\_\_\_\_

**Caratteristiche dell'edificio**

*Tipologia strutturale* muratura  c.a.  mista   
*Tipologia copertura* piana  a falde  mista

**Caratteristiche morfologiche**

Edificio con superfetazioni   
 Edificio programmato   
 Edificio con fronti omogenei   
 Sostituzione

**Pertinenze**

Cortili   
 Chiostrine   
 Posto auto   
 Verde privato

**USO**

**Destinazione d'uso P.T. (%)**

Residenziale \_\_\_\_\_ %  
 Produttiva \_\_\_\_\_ %  
 Commerciale/Direzionale \_\_\_\_\_ %  
 Turistico/ Ricettiva \_\_\_\_\_ %  
 Servizi di livello comunale  
 per gli insediamenti residenziali \_\_\_\_\_ %  
 Servizi ed attrezzature  
 di interesse generale \_\_\_\_\_ %

**Destinazione d'uso altri L. (%)**

Residenziale \_\_\_\_\_ %  
 Produttiva \_\_\_\_\_ %  
 Commerciale /Direzionale \_\_\_\_\_ %  
 Turistico/Ricettiva \_\_\_\_\_ %  
 Servizi di livello comunale  
 per gli isediamentiresidenziali \_\_\_\_\_ %  
 Servizi ed attrezzature  
 di interesse generale \_\_\_\_\_ %

**Articolazione della destinazione d'uso  
d'uso P. T. (%)**

Privata \_\_\_\_\_ %  
Pubblica \_\_\_\_\_ %

**Articolazione della destinazione  
altri L. (%)**

Privata \_\_\_\_\_ %  
Pubblica \_\_\_\_\_ %

**Condizione di occupazione P. T. (%)**

Occupato \_\_\_\_\_ %  
Non occupato \_\_\_\_\_ %

**Condizione di occupazione altri L. (%)**

Occupato \_\_\_\_\_ %  
Non occupato \_\_\_\_\_ %

**Cause di alterazione dello stato di equilibrio originario**

Cause intrinseche   
Cause estrinseche antropiche  naturali

**Stato di conservazione**

Ridotto a rudere  Pessimo  Discreto   
Buono  Ottimo

**Stato di manutenzione**

Pessimo  Discreto   
Buono  Ottimo

**Caratteristiche qualitative**

Edificio di scarsa qualità  Edificio di qualità comune   
Edificio qualificato da alcuni elementi architettonici  Edificio notevole

**IPOTESI DI INTERVENTO**

Ridotto a rudere  Edif. scarsa qualità  Manutenzione ordinaria   
Pessimo  Edif. qualità comune  Manutenzione straordinaria   
Discreto  Edif. qualificato da....  Restauro e risanam. conser.   
Buono  Edif. Notevole  Ristrutturazione edilizia   
Ottimo  Ristrutturazione urbanistica   
Demolizione senza ricostruzione   
Nuova edificazione   
Demolizione con ricostruzione   
Sopraelevazione integrata   
Allineamento dei fronti   
Riconfigurazione delle facciate

**Note**

## ALLEGATO 3: SCHEDA ISOLATO

### ISOLATO N°

#### Tipologia isolato

- Aperto*
- Chiuso, a cortina edilizia continua*
- corte
  - linea
  - torre
  - villetta
  - palazzina
  - capannone
  - misto
- prev. case a schiera
- prev. case terrane
- prev. palazzetto

#### Alterazione tipologica

- Saturazione spazi aperti
- Aggregazione
- Sopraelevazione integrata
- Sopraelevazione non integrata

#### Qualità architettonica

- Di scarsa qualità
- Poco notevole
- Notevole

### QUALITA' URBANA

#### Tipologia e strutturazione degli spazi (*descrivere forma di utilizzazione*)

- Spazi verdi strutturati  \_\_\_\_\_
- Spazi verdi non strutturati  \_\_\_\_\_
- Spazi vuoti strutturati  \_\_\_\_\_
- Spazi vuoti non strutturati  \_\_\_\_\_

#### Opere di urbanizzazione primaria e elementi di arredo urbano

- Cavi e/o Conduitture
- Tombini
- Elementi di arredo \_\_\_\_\_

**Caratteristiche visive dell'isolato in rapporto ad ipotesi di ristrutturazioni urbane al contorno**

---

---

---

**Adattabilità degli isolati urbani a nuove funzioni**

- A
- B
- C
- D

**Note**

---

---

---

---

---

---