



COMUNE DI FLORIDIA

PROVINCIA DI SIRACUSA

Piano Centro Storico Floridia

Responsabile dell'ufficio tecnico:

ing. Concetto Lo Giudice

Consulenti:

Uberto Siola e Associati

arch. Massimiliano Urciullo

ing. Giulio Tarascio

titolo

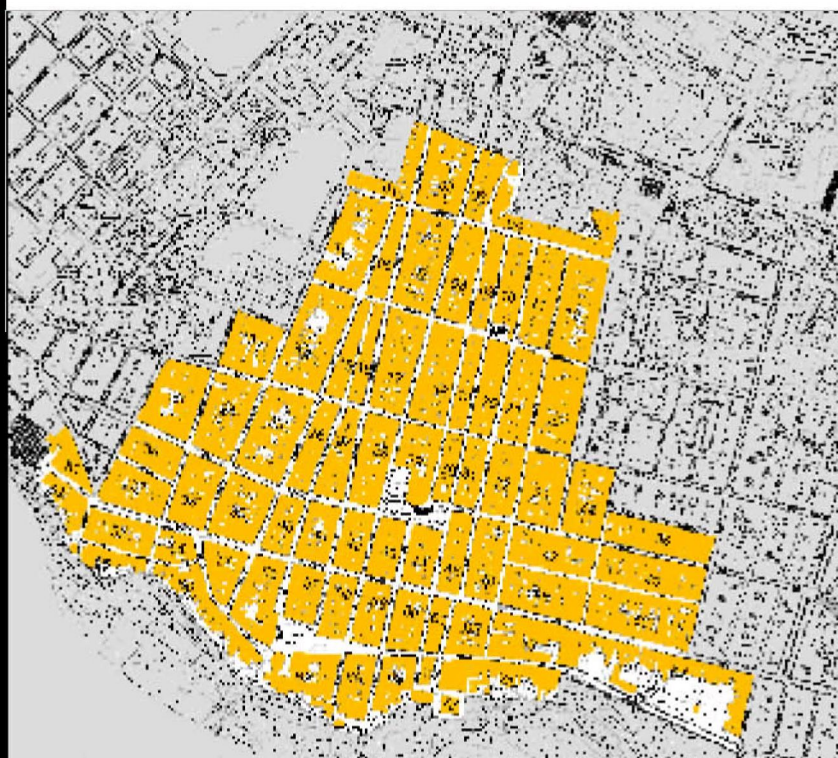
Relazione generale

data

novembre 2008

aggiornamento

-



scala

-

elaborato

RG

INDICE

INDICE 2

<i>PROCESSO CRONOLOGICO PER LA DETERMINAZIONE DEL PIANO "CENTRO STORICO DI FLORIDIA".....</i>	<i>3</i>
<i>CENNI STORICI DEL CENTRO STORICO DI FLORIDIA</i>	<i>6</i>
<i>OBIETTIVI ED APPROCCIO METODOLOGICO</i>	<i>8</i>
<i>ZONE INTERESSATE DAL PIANO</i>	<i>10</i>
<i>LA REGOLAMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE A.....</i>	<i>11</i>
<i>DASCRIZIONE DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO.....</i>	<i>12</i>
<i>DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI PER IL CENTRO STORICO.....</i>	<i>14</i>
<i>INTERVENTI EDILIZI</i>	<i>15</i>
<i>TIPOLOGIE EDILIZIE.....</i>	<i>20</i>
<i>ALLEGATO A: _LETTURA DELLA SCHEDA TECNICA DI RILIEVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E GLOSSARIO ESPLICATIVO.....</i>	<i>28</i>

Processo cronologico per la determinazione del Piano "Centro Storico di Florida"

Il Piano Regolatore Generale di Florida, adottato con delibere di C.C. nn. 29-30-31 del 19-3-1996, definiva tutto il nucleo originario di Florida come zona "B"- parti del territorio appartenenti al nucleo urbano parzialmente o totalmente edificate-.

A seguito del Parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica voto n.89 del 25-02-1999, che indicava un perimetro indicativo dal quale enucleare una zona "A" in attesa degli accertamenti da effettuare, di concerto con la Soprintendenza, ai fini di una corretta perimetrazione della zona "A", fu redatta la revisione parziale del Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n.81 del 2-10-04.

Questa stesura del P.R.G. individuava la zona "A" (centro storico), secondo la perimetrazione dettata dal C.R.U., al cui interno venivano individuati taluni ambiti da sottoporre, successivamente, a piano di recupero, concordati con la locale Soprintendenza.

Nelle Norme Tecniche di detta stesura del P.R.G. l'articolo 7, relativo alla zona "A" - Aree edificate di carattere storico/ambientale- , indicava una distinzione all'interno della zona A dividendola in:

- (A1) - aree edificate di carattere storico ambientale in cui sono maggiormente presenti costruzioni di notevole pregio da rinviare a Piano Particolareggiato.*
- (A2) - aree edificate di carattere storico ambientale in cui sono presenti costruzioni di notevole pregio o che conservano i caratteri di isolato riconducibili all'espansione urbana risultante dalla cartografia redatta in epoca post-unitaria.*

Il parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, relativo alla revisione citata, reso con voto n. 499 del 01/12/05, recita per la zona "A": " Nel condividere la distinzione della zona "A" in "A1" ed "A2" di centro storico e fermo restando che per la sottozona A1 gli interventi sono subordinati alla redazione di un piano particolareggiato, si ritiene che la sottozona "A2" sia anch'essa disciplinata da apposito piano di recupero o da specifica normativa, finalizzata alla conservazione dei caratteri storico - ambientali degli edifici e/o isolati preesistenti."

Il Decreto Dirigenziale n. 172 del Dipartimento Regionale Urbanistica del 02/03/06 indicava che, in conformità ai pareri resi dal C.R.U. con voti n. 89 del 25/02/1999 e n. 499 del 01/12/05, veniva approvato il Piano Regolatore Generale.

Al fine di redigere il Piano "Centro Storico di Floridia" si è fatto riferimento alla "Circolare n. 3/2000 dell'A. R. T. A (assessorato regionale territorio ed ambiente) - Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici"

La circolare definisce le linee guida per il recupero dei centri storici. Si può prevedere e disporre, nell'ambito dello stesso Piano Regolatore, di una disciplina di dettaglio:

- direttamente operativa;
- basata sul metodo dell'analisi e della classificazione tipologica delle unità edilizie;
- che associa ad ogni unità edilizia specifiche categorie d'intervento ottenute da una rivisitazione e da un ampliamento di quelle proposte dalla Legge N. 457/86 nonché dalle disposizioni dell'art. 20 della L. R. n. 71/78.

Per una più ampia caratterizzazione del tipo di normativa da applicare al Centro Storico di Floridia è stato studiato il caso analogo del Comune di Misterbianco (CT), approvato con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale Urbanistica del 29/11/2006. Il centro storico di tale comune infatti, come Floridia, presenta ancora il modello insediativo, basato su tracciato ortogonale a scacchiera, in cui risulta leggibile il disegno urbano originario con aggiunte post-unitarie a cui si affiancano organismi edilizi di ridotto interesse o privi di valore architettonico ambientale con forti trasformazioni e rimaneggiamenti e/o nuovi inserimenti, provenienti dall'originaria zona "B" e testimoniati dal rilascio di concessioni edilizie.

In tale Piano, sulla base di una ricognizione tipologica, le unità edilizie sono state suddivise in raggruppamenti o sub-zone per ognuna delle quali sono state previste le categorie di massima in relazione agli interventi possibili in modo tale da non comportare modifiche della volumetria preesistente o già prevista dal PRG.

Alla luce dei documenti citati è stato redatto il Piano per il Centro Storico del Comune di Floridia.

Per prima cosa è stata effettuata un'analisi puntuale dei luoghi esaminando tutte le singole unità abitative degli isolati racchiusi nella perimetrazione della zona "A", approfondendo la conoscenza delle caratteristiche storiche, tipologiche e strutturali dell'intero insediamento. Da questa ne è scaturito che il Centro Storico di Floridia ha subito dei forti mutamenti, non nell'impianto viario di fondazione, ma nell'aggregazione e dimensione delle singole unità edilizie, considerando che dal dopoguerra ad oggi è avvenuta una lenta sostituzione delle unità abitative con altre che hanno alterato i caratteri funzionali, statici e figurativi. E' significativamente rilevante che tutto ciò sia avvenuto indistintamente nella sottozona "A1" e nella sottozona "A2".

Quindi, per tutto il nucleo storico, in base all'analisi condotta, si è reso necessario

verificare con chiarezza cosa occorre conservare, come è possibile farlo e cosa è possibile trasformare o integrare.

Considerando che tutti gli isolati ricompresi nella zona "A" (A1 ed A2) hanno evidenziato le stesse caratteristiche di modificazione nel tempo, non appare più pensabile individuare diverse normative per le due sottozone così come indicato nel Piano Regolatore Generale. Di conseguenza le norme contenute nella presente relazione riguarderanno sia le unità edilizie della sottozona "A1" che quelle della sottozona "A2".

Le casistiche di intervento ammissibili sono ricomprese nelle disposizioni dell'art. 20 della L. R. n. 71/78 e dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, e sono comunque tali da non comportare modifiche della volumetria preesistente o prevista dal P.R.G. vigente.

Cenni storici del centro storico di Floridia

Il territorio su cui sorge Floridia era senz'altro popolato da indigeni. Per Pautolica questa zona era molto importante dal punto di vista strategico, visto che la sua posizione avanzata verso la costa lungo l'Anapo favoriva gli sbocchi commerciali e il suo stesso sistema difensivo. I reperti archeologici venuti alla luce ad opera dell'Orsi confermano che già dal XVI al X sec. A. C. nel territorio di Floridia esistevano insediamenti siculi.

Fino a prima della costituzione del Comune autonomo, avvenuta intorno al 1815, la storia di Floridia era certamente legata alle vicende della vicina Siracusa di cui, a partire dalla fondazione feudale, era anche sobborgo.

L'ipotesi che un insediamento extra-moenia possa essere sorto subito dopo l'affermarsi di Siracusa, è confermato da ritrovamenti archeologici rinvenuti nel territorio di Floridia e risalgono al periodo greco.

Floridia durante il periodo svevo ebbe un notevole sviluppo insediativo e da allora fu definita Villa Cesarea.

Nel 1693 essa fu totalmente distrutta da un terremoto. La sua ricostruzione avvenne sulla base del vecchio impianto federiciano a scacchiera allungata, non presentando i caratteri di altre città siciliane fondate in quel periodo.

Durante il settecento nel territorio di Floridia si registrò una grande ripresa espansiva testimoniata dalla costruzione o ricostruzione delle cinque chiese e della sempre più crescente importanza commerciale del suo centro.

Crescita che, però, ebbe un momento di pausa quando nel 1837 il colera, che già aveva fatto molte vittime nel resto d'Europa, si diffuse anche nel siracusano, alimentando i contrasti tra i borbonici e i liberali. La disperazione della gente, ma soprattutto la miseria e l'ignoranza della maggior parte della popolazione, fomentarono la convinzione che erano stati gli stessi Borboni a propagare la diffusione del virus. Cominciò, così, una vera e propria caccia agli untori che furono malmenati e uccisi. Essa si concluse con la repressione da parte dei Borboni e con la condanna di parecchi abitanti di Floridia.

La seconda metà dell'ottocento, caratterizzata in tutta Europa da un ampio fenomeno di urbanesimo rurale, vide il diffondersi di questo processo anche nel territorio di Floridia. La cittadina cresceva e la testimonianza di ciò è data dallo sviluppo della popolazione che in poco più di due secoli raggiunse circa 15.000 abitanti.

Quando Floridia nel 1815 pervenne alla costituzione del suo comune autonomo, le amministrazioni civiche cominciarono a sostenere e a promuovere la realizzazione delle

necessarie attrezzature e servizi indispensabili per lo sviluppo civile. Da quel momento fu costruita la casa comunale, vennero ultimate la Regia strada rotabile intercomunale Siracusa-Floridia, il cimitero in località Santuzzo, un teatro nella stessa casa comunale e il ponte sul torrente Cicalino.

Nei primi decenni di questo secolo furono realizzate le seguenti opere: il tronco ferroviario Siracusa-Floridia Solarino, la nuova via Stazione, la piazza del Popolo, l'Ospizio di mendicizia, il primo edificio di scuola elementare, le reti elettriche e fognarie pubbliche.

Per quel che riguarda l'impianto urbano, due sono le generatrici principali nella formazione di Floridia, quella rivolta verso Siracusa, parallela alla valle del Cicalino e quella verso sud in direzione di Canicattì.

Da un'attenta analisi del territorio di Floridia si può notare che non vi è quella ricchezza architettonica ed urbanistica proprie, invece, della vicina Siracusa. Probabilmente la causa è da ricercare nel vecchio impianto federiciano che non permetteva deroghe all'interno della sua struttura e non richiedeva episodi architettonici di valore particolare.

Se si pensa poi ai rapporti feudali e semif feudali della sua formazione seicentesca e settecentesca, quanto detto prima appare ancora più chiaro. Inoltre non dimentichiamo che sino all'ottocento il tessuto edilizio prevalente riprende i caratteri dell'architettura greca. Infatti, la tipologia della cellula abitativa standard riflette senz'altro i principi del mondo classico: aggregazione in serie continua ad insulae, un sol piano rialzato, articolazione su spazi aperti, prospetto sulla strada con vano di ingresso e finestra laterale, decorazioni di mostre e cornici. Oggi invece le superfetazioni e le sostituzioni edilizie hanno alterato l'impianto originale. Gli isolati in questi ultimi anni appaiono tutti saturi, comportando problemi di ristrutturazione e decongestione.

Obiettivi ed approccio metodologico

Obiettivi

L'obiettivo generale, 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 quello di dare carattere di scientificità e di approfondimento, puntuale e verificato, all'indagine ricognitiva del patrimonio edilizio ricadente all'interno del centro storico.

In particolare gli obiettivi sono:

- fornire all'amministrazione un punto di riferimento normativo e uno strumento urbanistico snello ed immediatamente operativo;
- Approfondire nella definizione puntuale, vera e verificata, le scelte che nel P.R.G. sono state omologate indifferentemente conferendo loro attributi di operatività

L'approccio metodologico

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

Nella prima fase analitica sono state effettuate le seguenti operazioni:

- Suddivisione di tutto il centro storico in isolati ed unità edilizie.
- Realizzazione di un supporto cartaceo utilizzabile in funzione degli obiettivi indicati, e cioè un'analisi puntuale sulle singole unità edilizie.
- Analisi storica del tessuto urbano con il confronto fra le cartografie catastali storiche, le piante attuali aerofotogrammetriche.
- Realizzazione di una schedatura, dedotta dall'analisi degli isolati e delle singole unità edilizie appartenenti a tutto il centro storico, con indicazione delle caratteristiche morfo-tipologiche, delle pertinenze, delle destinazioni d'uso, delle articolazioni 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. Ogni scheda riporta inoltre indicazioni relative agli isolati: la tipologia di appartenenza, l'alterazione tipologica, la qualità architettonica e la 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.

- Realizzazione , per ogni isolato della zona A, del profilo stradale relativo ai quattro lati dell'isolato con individuazione delle singole unità edilizie con indicazioni relative alla tipologia, alle caratteristiche qualitative, lo stato di conservazione e la destinazione d'uso.
- Realizzazione di carte tematiche riassuntive delle analisi precedenti che costituiscono una banca dati contenente tutte le informazioni relative alle unità edilizie.

Nella seconda fase progettuale:

- Sulla base dell'attività ricognitiva su tutto il centro storico, gli edifici sono stato raggruppati secondo una classificazione della tipologia edilizia.
- Per ognuna di queste categorie è stata individuata una casistica di interventi ammissibili in base alle normative vigenti.
- Realizzazione di una normativa generale che disciplina gli interventi per ogni singola tipologia edilizia
- Realizzazione di tavole planimetriche e dei profili stradali con individuazione della suddivisione tipologica e degli interventi ammissibili sulle unità edilizie.

Zone interessate dal piano

L'area del territorio comunale delimitata dal perimetro del Centro Storico è formata da un insieme di manufatti, fabbricati, strade, piazze, slarghi e sagrati realizzati in periodi temporali diversi.

Il catasto di Primo Impianto (1930) definisce un impianto stradale che, pur con qualche modifica rispetto al catasto cosiddetto "Post-unitario", resterà sostanzialmente invariato e conglobato nelle espansioni successive: per tale motivo il netto storico, sulla scorta del processo metodologico fornito dalla metamorfosi, ricomprende il tessuto edilizio consolidato dal 1872-78 (catasto Post-unitario).

All'interno dell'area storica, dal 1965 ad oggi, sono state poi realizzate nuove costruzioni in parte (numericamente modesta) omologhe, per tipologia e prassi costruttiva, a quelle precedenti ed in parte (numericamente consistente) in totale contrasto. Molti fabbricati sono stati demoliti e sostituiti con altri, difformi per tipologia, stile, e sistema costruttivo; la struttura catastale ed il sistema spaziale e dimensionale degli spazi verdi (orti domestici e giardini) è stato totalmente alterato e modificato.

L'analisi delle trasformazioni urbane ed edilizie del centro storico, sulla base del Catasto post-unitario (1872-78) e di Primo Impianto (1930), ha permesso di individuare che la struttura a scacchiera allungata degli isolati è rimasta sostanzialmente invariata ma gli spazi liberi delle singole unità edilizie sono andati progressivamente scomparendo.

Le tavole analitiche sono riferite alla documentazione cartografica, mentre, la successiva analisi diretta, ha permesso d'individuare i fabbricati tipologicamente omologhi e non, riportati nella cartografica catastale.

I confini del nucleo storico originario della città sono preliminarmente individuati nelle tavole del vigente PRG in scala 1:2000, nonché successivamente nell'elaborato A3) – Planimetria di inquadramento con individuazione delle zone A .

La Regolamentazione per gli interventi nelle zone A

La Regolamentazione disciplina gli interventi previsti dalla normativa vigente contenute dell'art. 20 della L.R. n. 71/78 e dell'art. 3 D.P.R. 380 /01.

Tale Regolamentazione costituisce il primo strumento a disposizione 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 sostanzialmente quello della conservazione e della riqualificazione degli edifici storici, facendo particolare attenzione agli interventi di sopraelevazione integrata e/o allineamento dei fronti .

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

Sulla base delle regole scaturite dall'analisi dei processi di costruzione e della qualità del tessuto, della valutazione delle condizioni si individuano, avendo chiari gli obiettivi dell'intervento:

- i parametri di edificazione;
- l'altezza massima;
- le regole morfologiche (allineamenti, giaciture, rapporti con gli spazi di relazione)

Nel centro storico è vietato:

- modificare i caratteri propri della trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- per le operazioni di risanamento conservativo, superare le densità edilizie esistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico che devono essere eliminate;
- per gli edifici privi di valore storico-ambientale superare i limiti di cui all'art. 3 delle N.T.A .

Descrizione degli elaborati costitutivi del piano.

Descrizione degli elaborati di analisi dello stato di fatto:

elab A1 e A2) Gli elaborati grafici riportano le tavole del vigente PRG sia a scala territoriale che a scala dettagliata.

elab A3) L'elaborato grafico riporta l'individuazione sulla planimetria aerofogrammetrica generale 1:2000 gli isolati appartenenti al centro storico oggetto del piano.

elab. A4) L'elaborato riporta la planimetria aerofotogrammetrica dello stato di fatto con indicazione delle coperture aggiornata a giugno 2008

elab. A5) L'elaborato riporta l'unione e l'aggiornamento delle carte catastali in funzione della planimetria delle coperture. In tale elaborato sono inoltre stati individuati, oltre agli isolati, le singole unità edilizie.

elab. A 6.a e A6.b) *Sviluppo storico dell'insediamento.*

Gli elaborati testimoniano la crescita dell'edificato del centro storico confrontando le piante catastali storiche del 1872-78 e del 1930 con la cartografia attuale.

elab. da A 7. 1 a A 7. 72) Schedatura delle unità edilizia divise per singolo isolato, 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.

Vedi allegato A

da **elab A8.1 ad elab A8.72)** Profili stradali con indicazione delle caratteristiche morfo-tipologiche, delle destinazioni d'uso ai vari livelli, dello stato di conservazione e delle caratteristiche qualitative delle unità edilizie.

elab A9 ad elab A16) Gli elaborati grafici riportano sulle planimetrie catastali in scala 1:1000 l'analisi dello stato attuale di tutte le unità edilizie relative a:

- consistenza delle attrezzature pubbliche, degli spazi di relazione e degli assi commerciali
- lo stato di conservazione dell'edificio e la sua qualità architettonica secondo alcune categorie prestabilite.
- la tipologia strutturale dell'unità edilizia, il sistema di copertura e la tipologia delle pertinenze.
- l'utilizzo effettivo delle singole unità edilizie riferito ai piani terra o ai livelli successivi.

- il numero dei piani delle unità edilizie
- all'epoca di costruzione antecedente o successiva al 1960
- la destinazione d'uso prevalente delle singole unità edilizie riferito ai piani terra o ai livelli superiori.

Descrizione degli elaborati di progetto

da **elab B1** ad **elab B2.b**) Gli elaborati grafici riportano sulla planimetria catastale aggiornata con l'ultimo aerofotogrammetrico la suddivisione tipologica edilizia relativa alle singole unità edilizie e i relativi interventi ammissibili in scala generale e in scala più dettagliata.

da **elab B3.1** ad **elab B3.72**) Gli elaborati grafici riportano i profili dei singoli isolati riportanti, oltre alle informazioni sullo stato dei luoghi, indicazioni la classificazione tipologica e gli interventi ammissibili.

elab B 4) L'elaborato grafico riporta sulla planimetria catastale le attrezzature pubbliche e gli spazi pubblici e di relazioni dello stato di fatto e di progetto

elab NT) Le Norme Tecniche costituisce documento con valore prescrittivo per l'individuazione della tipologia di intervento ammessa su ciascuna unità edilizia.

Destinazioni d'uso ammissibili per il centro storico

Gli usi per la zona "A", compatibili con la struttura urbana della città di Florida nonché con le tipologie edilizie individuate, sono prevalentemente:

- Residenza;
- Residenze collettive;
- Attività ricettive;
- Attività professionali;
- Attività artigianali non moleste e non appartenenti ad attività insalubri secondo il D.M. 05/09/94 di cui all'art. 216 T.U.LL.SS.;
- Attività artigianali di servizio non moleste e non appartenenti ad attività insalubri secondo il D.M. 05/09/94 di cui all'art. 216 T.U.LL.SS.;
- Attività direzionali;
- Pubblici esercizi;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Attività ricreative;
- Attrezzature scolastiche;
- Attrezzature sociali;
- Attrezzature religiose;
- Attrezzature sanitarie.

Le attività indicate sono compatibili nella Zona "A" a condizione che la gestione delle stesse avvenga nel rispetto degli appositi regolamenti di settore che disciplinano l'orario di funzionamento/apertura e le emissioni moleste e fastidiose.

Il piano terra può essere destinato a residenza nel caso in cui l'edificio sia:

- composto da un solo piano
- se composto da più piani essi siano tutti destinati a residenza

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza dei singoli edifici, nell'ambito della sola sagoma degli stessi, purché non soggetti ad intervento di restauro o restauro/ripristino, possono essere realizzati al piano interrato, seminterrato ed al piano terra, esistente e di progetto.

Interventi edilizi

I criteri operativi sono in parte tradizionali: valgono, cioè, le definizioni contenute nell'art. 20 commi a, b, c e d della L.R. 71/78 e nell'art. 3 commi a, b, c, d ed e del D.P.R. n.380 del 2001

I tipi di intervento prescritti sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia (riqualificazione/ristrutturazione/nuova costruzione);
- e) ristrutturazione urbanistica;

Poiché la casistica è complessa i tipi d'intervento proposti sono stati articolati nel seguente modo:

- f) manutenzione ordinaria;
- g) manutenzione straordinaria;
- h) restauro e risanamento conservativo;
- i) demolizione parziale/totale;
- j) riqualificazione/ristrutturazione - nuova costruzione. In questa categoria sono incluse anche la sopraelevazione integrata e l'eventuale allineamento dei fronti o riconfigurazione delle facciate.

Prescrizioni comuni

Per tutti i tipi d'intervento sono valide alcune prescrizioni comuni

I pigmenti da utilizzare, secondo la metodologia sono da ricercare nella gamma di colori che già da prima dell'800 fanno parte della tradizione siciliana.

Per i manti di copertura e pavimentazioni esterne sono da utilizzare tecniche e materiali (cotto e lapidei) tradizionali, quando non sono recuperabili quelli originali.

Il consolidamento delle strutture verticali esterne e interne si deve attuare prevalentemente mediante sistemi statici tradizionali.

La sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) deve ripetere il disegno, la forma e le tecniche di appartenenza all'epoca in cui venne realizzato il fabbricato.

Il rifacimento di elementi architettonico-decorativo, come inferriate, davanzali, grondaie, cornicioni ecc. deve ripetere tecniche e forme analoghe a quelle originali.

Manutenzione ordinaria

Costituiscono manutenzione ordinaria, in generale, le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie che hanno formato e strutturato il fabbricato, nonché le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti: queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

Gli interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterazioni o aggiunte, nel rispetto degli elementi tecno-morfologici e delle caratteristiche peculiari dei singoli edifici.

Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il **restauro** è costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso previste per la tipologia di appartenenza.

Gli interventi di **risanamento conservativo** sono quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorandone le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.

È ricompresa nella categoria di restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le

esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni

Restauro/Ripristino

Le opere di restauro possono prevedere, inoltre, interventi di ripristino filologico per consentire la ricostruzione delle parti mancanti; ovvero, in assenza di documentazione adeguata, sono ammessi interventi di ripristino tipologico nel rispetto e nella ripetizione morfologica e strutturale delle zone ancora superstiti.

Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia: esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario -o una documentazione delle tecniche storiche tale da essere ripetuta nelle forme e nella materia-che diventa la guida vincolante per la ricostruzione.

Il ripristino tipologico riguarda gli edifici appartenenti alle tipologie residenziali di cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipo-morfologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente rispettate; non sempre questo "rispetto" è praticabile, come nel caso delle murature in conci di pietra: in questo caso si dovrà ricorrere alla sostituzione con altri elementi anche prefabbricati (tipo "poroton").

Demolizione parziale

Sono le demolizioni senza ricostruzione di porzioni di fabbricati con valenza storica, di superfetazioni orizzontali e verticali.

Sono ammesse, solo come parte di un progetto di restauro/ripristino o, come si vedrà di seguito, di ristrutturazione/riqualificazione e di ripristino dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.

Inoltre, qualora si intervenga su un edificio, gli eventuali relativi manufatti accessori a carattere precario e/o fatiscente a piano terra o in copertura, tipo strutture metalliche o comunque realizzate con materiali incongrui e non tradizionali, devono essere demoliti e lo spazio risultante deve essere sistemato in maniera compatibile con il contesto storico.

Demolizione totale

La demolizione totale si ha quando l'unità immobiliare, non storica, viene o sostituita, nell'ambito della stessa unità edilizia e/o catastale e nel rispetto di sagoma e volume preesistenti (ristrutturazione edilizia), o per meglio definire uno spazio libero (giardino posteriore), o per garantire una più consona distribuzione funzionale e volumetrica dell'edificato, con possibilità di incrementare superficie e volume, con la modifica della sagoma e del sedime (nuova costruzione con ripristino tipologico)

Inoltre, la demolizione totale con ricostruzione è ammessa anche nel caso in cui, per l'eliminazione di condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità, su di un fabbricato storico, sia l'unico intervento edilizio possibile (da evincersi attraverso perizia tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato, da depositarsi preventivamente a qualsiasi intervento, anche di messa in sicurezza), costituendo parte integrante dell'intervento di demolizione con ricostruzione e ripristino tipologico, al fine di ricostruire, nell'ambito della stessa unità edilizia e/o catastale, sagoma, sedime e volumetria, il fabbricato che è necessario demolire. Nel caso di demolizione di un fabbricato storico può far seguito il ripristino tipologico dello stesso fabbricato demolito con i criteri obbligatori già parzialmente descritti nell'articolo concernente la manutenzione straordinaria.

Per meglio precisare, nel caso, invece, di un fabbricato non storico nell'ambito di un progetto organico con la demolizione totale del fabbricato stesso, allo scopo sia di definire tipologicamente uno spazio libero, sia per garantire l'allineamento dei fronti, per migliorare o ricreare la definizione della quinta stradale, che per garantire una più consona distribuzione funzionale e volumetrica dell'edificato, avendo ben presente, con l'intervento di progetto, un comprovato vantaggio per la collettività, si potrà intervenire con la ricostruzione del fabbricato, secondo la modalità d'intervento della nuova costruzione.

Riqualificazione/ristrutturazione/nuova costruzione

La riqualificazione/ristrutturazione/nuova costruzione edilizia è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio, conservando - quando questo presenta valenza storica - i suoi elementi tipologici, formali e strutturali, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio. Gli interventi in oggetto costituiscono una trasformazione edilizia ai sensi del disposto di cui all'art. 20 lettere d) della L.R. 71/78 e all'art. 3, comma 1, lettere d) ed e) del D.P.R. n°380/2001, limitatamente alla modifica dei fabbricati rispetto alla sagoma esistente. Si tratta dell'intervento più importante individuato per il centro storico di Floridia.

Rientrano, in generale, nella riqualificazione/ristrutturazione gli interventi definiti di "sopraelevazione integrata": sono quelli diretti al completamento dell'edificio mediante

addizioni verticali ed orizzontali, nell'ambito della sagoma dell'edificio preesistente, che comportino un incremento sia di Superficie Utile Lorda (SUL) che volumetrico complessivi.

L'intervento di sopraelevazione integrata, deve riguardare l'intera unità di facciata sulla base di un progetto unitario di riqualificazione del fabbricato esistente che dovrà essere un progetto organico ed omogeneo generale.

Nell'ambito della riqualificazione/ristrutturazione si definiscono interventi di "allineamento dei fronti" quelli diretti al completamento dell'ultimo livello dell'edificio solo parzialmente edificato, mediante addizioni orizzontali che comportino un incremento volumetrico complessivo ed un aumento della superficie utile lorda, che non comporti l'incremento di unità abitative esistenti, nell'ambito del progetto organico dell'unità di facciata/edilizia e/o catastale esistente di riqualificazione.

Nell'ambito di riqualificazione/ristrutturazione si definiscono ampliamenti di edifici esistenti gli incrementi di volume e di superficie tesi a migliorare la funzionalità degli edifici esistenti, che non determinano modifiche sostanziali ai caratteri dell'edificio originario né a quelli degli spazi circostanti.

In caso di "sostituzione edilizia", attraverso gli interventi di demolizione totale e ricostruzione, l'intervento deve riguardare l'intera unità di facciata, edilizia e/o catastale.

Classificazione delle tipologie edilizie

Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o consistenza costruttiva in grado di formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica ha evidenziato costanti quali: elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un tipo edilizio.

Le unità edilizie inoltre hanno subito varianti sistematiche quali: modi di accrescimento e di ammodernamento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione rispetto al tipo edilizio originario.

Quindi è stato possibile classificare tutti gli edifici del centro storico secondo le seguenti categorie riferite alle "Tipologie edilizie":

A1 - Emergenze monumentali ed edifici di particolare interesse architettonico di proprietà pubblica ed uso pubblico;

A2 - Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata;

A3 - Manufatti edilizi manomessi e/o compromessi, autonomi o complementari, privi di valore storico-testimoniale;

A4 - Edifici e contesti edificati residenziali moderni;

A4 - Edifici da demolire

A1 Emergenze monumentali ed edifici di particolare interesse architettonico di proprietà pubblica ed uso pubblico.

Le emergenze monumentali sono edifici sottoposte al vincolo di tutela ai sensi della legge 490/99 (ex legge 1089/39)

Appartengono a tale categoria:

A1.a Monumentale religioso

Gli edifici monumentali religiosi sono edifici destinati a funzioni di culto religioso, che rivestono interesse collettivo e sono sottoposti al vincolo di tutela ai sensi della legge 490/99 (ex legge 1089/39).

La categoria comprende: Chiese, Oratori, Cappelle, Conventi, ecc.

Sono fabbricati che in genere hanno rilevanza storico-testimoniale e sono vincolati per i loro pregi architettonici, storico-artistici e per l'insieme di opere d'arte che conservano.

Gli interventi ammessi sono

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

restauro, ripristino filologico

A1.b Monumentale pubblico

Gli edifici monumentali pubblici sono edifici destinati a funzioni in genere pubbliche o di interesse collettivo, quali il municipio, le scuole, o sociali-collettive sottoposti al vincolo di tutela ai sensi della legge 490/99 (ex legge 1089/39).

Gli interventi ammessi sono

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro, ripristino filologico

A2 Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata

Appartengono a tale categoria quegli edifici il cui partito architettonico di facciata si presenta come frutto di un compiuto progetto architettonico-figurativo, in cui il valore artistico si affianca a quello storico, diventando entrambi oggetto di tutela. Il progetto di intervento su di essi dovrà conservare l'autenticità di tutti quegli elementi originali o frutto di trasformazioni storicamente significative che contribuiscono alla leggibilità dell'unità figurativa e compositiva del partito architettonico di facciata.

Appartengono a tale categoria:

- A2.a Edifici di notevole valore
- A2.b Edifici qualificati da alcuni elementi architettonici

A2.a Edifici di notevole valore

Gli edifici che appartengono a tale categoria hanno caratteri di notevole monumentalità sintetizzabili nella presenza di 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 posteriore a metà Novecento.

Pur non rappresentando un monumento nel senso tradizionale del termine e della vincolistica relativa al "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" costituiscono dei veri e propri monumenti della cultura materiale.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro, ripristino filologico e/o tipologico

A2.b Edifici qualificati da alcuni elementi architettonici

Appartengono a questa categoria quegli edifici che, pur non possedendo un partito architettonico di facciata con particolari valori artistico-compositivi, sono oggetto di tutela per il valore di "autenticità" e di testimonianza storica. Trattasi per lo più di manufatti architettonici appartenenti all'edilizia storica "minore" in cui è prevalente il carattere di

autenticità 'materica' degli elementi che configurano il partito architettonico di facciata (ad esempio: intonaco, tinteggiatura, cornici, infissi, ecc.).

Gli interventi ammessi sono

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro, ripristino filologico e/o tipologico

A3 Edifici manomessi e/o compromessi, autonomi o complementari, privi di valore storico-testimoniale

Appartengono a questa categoria quegli edifici che hanno subito interventi che ne hanno alterato o compromesso il carattere di autenticità, pur conservando elementi storicamente consolidati del partito architettonico di facciata, oppure una configurazione attuale in cui sono ancora leggibili caratteri storici nella composizione dei prospetti.

Gli edifici appartenenti a tale categoria si possono suddividere in:

- A3.a Edifici di qualità comune
- A3.b Edifici di scarsa qualità

A3.a Edifici di qualità comune

Le unità edilizie di qualità comune si caratterizzano con corpi di fabbrica in muratura semplici che non presentano in facciata particolari elementi decorativi di particolare pregio ma la cui tipologia è riconducibile ad una edilizia progettata.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro, ripristino filologico e/o tipologico
- riqualificazione/ristrutturazione

A3.b Edifici di scarsa qualità

Le unità edilizie di scarsa qualità sono edifici in muratura, con tipologia semplice, che non presentano elementi decorativi, in genere in condizioni di totale abbandono.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro, ripristino filologico e/o tipologico
- riqualificazione/ristrutturazione –demolizione e ricostruzione

A4 Edifici e contesti edificati residenziali moderni

Sono, in sostanza, edifici di tipologia moderna e/o contemporanea, che in massima parte, o nella totalità, hanno sostituito un fabbricato storico o si sono inseriti in aree storicamente libere e che, pure inseriti nel centro storico, sono estranei al tessuto edilizio consolidato.

Sono stati classificati in due categorie:

- A4.a Edificio che segue le preesistenze catastali e il linguaggio compositivo del contesto circostante;
- A4.b Edificio in contrasto con i parametri tipologico-dimensionali e il linguaggio architettonico del contesto (edificio incongruo).

A4.a Edificio che segue le preesistenze catastali e il linguaggio compositivo del contesto circostante

I fabbricati appartenenti tale categoria possono migliorare il loro aspetto formale attraverso un ridisegno del prospetto: in questo caso l'intervento s'identifica nella categoria riqualificazione/ristrutturazione con ripristino. Tale tipologia di interventi ammessi deve costituire un progetto integrato che miri alla composizione finale complessiva del prospetto, in modo coerente con le tipologie esistenti nel centro storico, e con i materiali e le tecniche descritti nella manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- riqualificazione/ristrutturazione –demolizione e ricostruzione

A4.b Edificio in contrasto con i parametri tipologico-dimensionali e il linguaggio architettonico del contesto (edificio incongruo)

Gli "edifici incongrui" sono alcune unità edilizie di recente costruzione, nuovi fabbricati, che hanno una volumetria tale ed una tipologia edilizia avulsa dal contesto storico tali da non poter individuare e prospettare soluzioni immediate per il loro inserimento nel tessuto storico. Da questo punto di vista non costituiscono un problema immediato o dei prossimi dieci anni, l'unica soluzione ammissibile tecnicamente sarebbe la demolizione, soluzione oggettivamente utopistica. In questo caso, in mancanza di

demolizione, gli interventi ammessi s'identificano nella sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora, invece, si decida per la ipotizzata demolizione, è auspicabile operare nell'ambito di un progetto organico che intervenga contemporaneamente sia sull'unità edilizia o unità catastale, allo scopo sia di definire tipologicamente uno spazio libero (patio o giardino), sia l'allineamento dei fronti per migliorare o ricreare la definizione della quinta stradale, che per garantire una più consona distribuzione funzionale e volumetrica dell'edificato, avendo ben presente, con l'intervento di progetto, un comprovato vantaggio per la collettività.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- riqualificazione/ristrutturazione - demolizione nuova costruzione secondo i limiti delle norme tecniche

A5 Edifici da demolire

Sono, in sostanza, edifici di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione per definire degli spazi pubblici.

ALLEGATO A:_LETTURA DELLA SCHEDA TECNICA DI RILIEVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E GLOSSARIO ESPLICATIVO

Dati identificativi

(COLONNA DESTRA)

DATI IDENTIFICATIVI

Isolato: Numero dell'isolato d'appartenenza dell'unità edilizia

Unità edilizia: Numero identificativo dell'unità edilizia.

Indirizzo e numero di foglio e particella catastale

INDIVIDUAZIONE ISOLATO

Individuazione planimetrica dell'isolato su aerofotogrammetrico

INDIVIDUAZIONE UNITÀ EDILIZIE

Individuazione planimetrica dell'unità edilizia

FOTOGRAFIA UNITÀ EDILIZIE

Fotografia identificativa del prospetto dell'unità edilizia

Isolato

(COLONNA CENTRALE)

Tipologia isolato:

Chiuso: si intende a cortina edilizia continua

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

L'isolato a sua volta può essere definito dal tipo prevalente di tipologia edilizia:

- 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 palazzina* (corpo di fabbrica mono o bi-familiare a due piani generalmente con fronti riconoscibili dalla presenza di balconi al primo piano; l'aggregazione lineare delle palazzine configura un percorso).

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 aero-illuminata 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;

- integrata* (quando realizza un ampliamento dello spazio abitativo in modo ordinato e coerente con le strutture murarie sottostanti);
- 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 palazzina 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 superiore a metà Novecento.

Tipologia degli spazi

Spazi verdi:

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

Spazi vuoti:

- strutturati* (si intendono quegli spazi aperti progettati quali, piazze, slarghi, ronchi);
- 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

Ottima: quando l'adattabilità a nuove funzioni è attuabile nelle unità edilizie che costituiscono l'isolato urbano;

Buona: quando l'adattabilità a nuove funzioni è attuabile in parti delle unità edilizie che costituiscono l'isolato urbano;

Discreta: quando l'adattabilità a nuove funzioni è attuabile nel solo piano terreno delle unità edilizie che costituiscono l'isolato urbano;

Impossibile: quando non è attuabile una funzione diversa da quella già esistente.

Unità Edilizia

(COLONNA SINISTRA)

DATI CARATTERISTICI

Numeri dei fronti: Numero dei fronti dell'unità edilizia che prospettano su spazi pubblici.

Numero dei piani: Numero dei piani dell'unità edilizia.

Epoca di costruzione: antecedente o successiva al 1960.

Pertinenze

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

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

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

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

Garage: si intende parte dell'unità edilizia al coperto destinata al ricovero delle autovetture al piano terra o al piano interrato interno.

Caratteristiche morfologiche

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

Edificio con superfetazioni storicizzate: edificio il cui carattere originario è stato alterato con la costruzione di elementi che si integrano con il contesto originario.

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.

Caratteristiche tipologiche:

Tipologia strutturale. Appartengono a tale categoria gli edifici realizzati in:

Muratura:

Cemento Armato

Topologia mista

Tipologia copertura. Appartengono a tale categoria gli edifici realizzati con copertura:

Piana

A Falde

Mista

Tipologia delle finiture esterne al PT. Appartengono a tale categoria gli edifici con finitura al piano terra:

Intonaco

Rivestimento lapideo

Rivestimento ceramico

Ampiezza stradale: Larghezza della strada antistante l'unità edilizia.

Dati d'uso

Destinazioni d'uso al piano terra e ai livelli superiori

1 Residenziale: abitazioni mono, plurifamiliari, collettive.

2 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.

3 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.

4 Turistico e ricettiva:

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

5 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.

6 Servizi ed attrezzature di interesse generale:

- a) attrezzature per l'istruzione superiore;
- b) ospedali, cliniche, residenze per anziani;

Articolazione della destinazione d'uso al piano terra e ai livelli superiori

Privata o pubblica delle unità edilizie al piano terra e ai piani superiori

Condizione di occupazione al piano terra e ai livelli superiori

Percentuale del livello di occupazione delle unità edilizie al piano terra e ai piani superiori

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 spancimento 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.

In fase di ristrutturazione: edificio che si trova in fase di trasformazione.

Caratteristiche qualitative

Edificio monumentale religioso: edificio destinato a funzioni di culto religioso, rivestono interesse collettivo sottoposti al vincolo di tutela ai sensi della legge 490/99 (ex legge 1089/39).

Edificio monumentale pubblico: edificio sottoposti al vincolo di tutela ai sensi della legge 490/99 (ex legge 1089/39) in genere destinato a funzioni in genere pubbliche o di interesse collettivo, quali il municipio, le scuole o sociali-collettive .

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 posteriore a metà Novecento.

Edificio qualificato da alcuni elementi architettonici: edificio che, pur non possedendo un partito architettonico di facciata con particolari valori artistici-compositivi, sono oggetto di tutela per il valore di "autenticità" e di testimonianza storica; trattasi per lo più di manufatti architettonici appartenenti all'edilizia storica "minore" in cui è prevalente il carattere di autenticità 'materica' degli elementi che configurano il partito architettonico di facciata.

Edificio di qualità comune: edificio che ha subito interventi che ne hanno alterato o compromesso il carattere di autenticità, pur conservando elementi storicamente consolidati del partito architettonico di facciata, oppure una configurazione attuale in cui sono ancora leggibili caratteri storici nella composizione dei prospetti, si caratterizza con corpi di fabbrica semplici che non presentano in facciata particolari elementi decorativi di particolare pregio ma la cui tipologia è riconducibile ad una edilizia progettata.

Edificio di qualità scarsa: edificio storico che non presenta elementi decorativi con tipologia semplice.

Edificio di sostituzione: Sono, in sostanza, edifici con tipologia moderno e contemporanea, che i hanno sostituito un fabbricato storico o si sono inseriti in aree storicamente libere.