



REGIONE SICILIANA

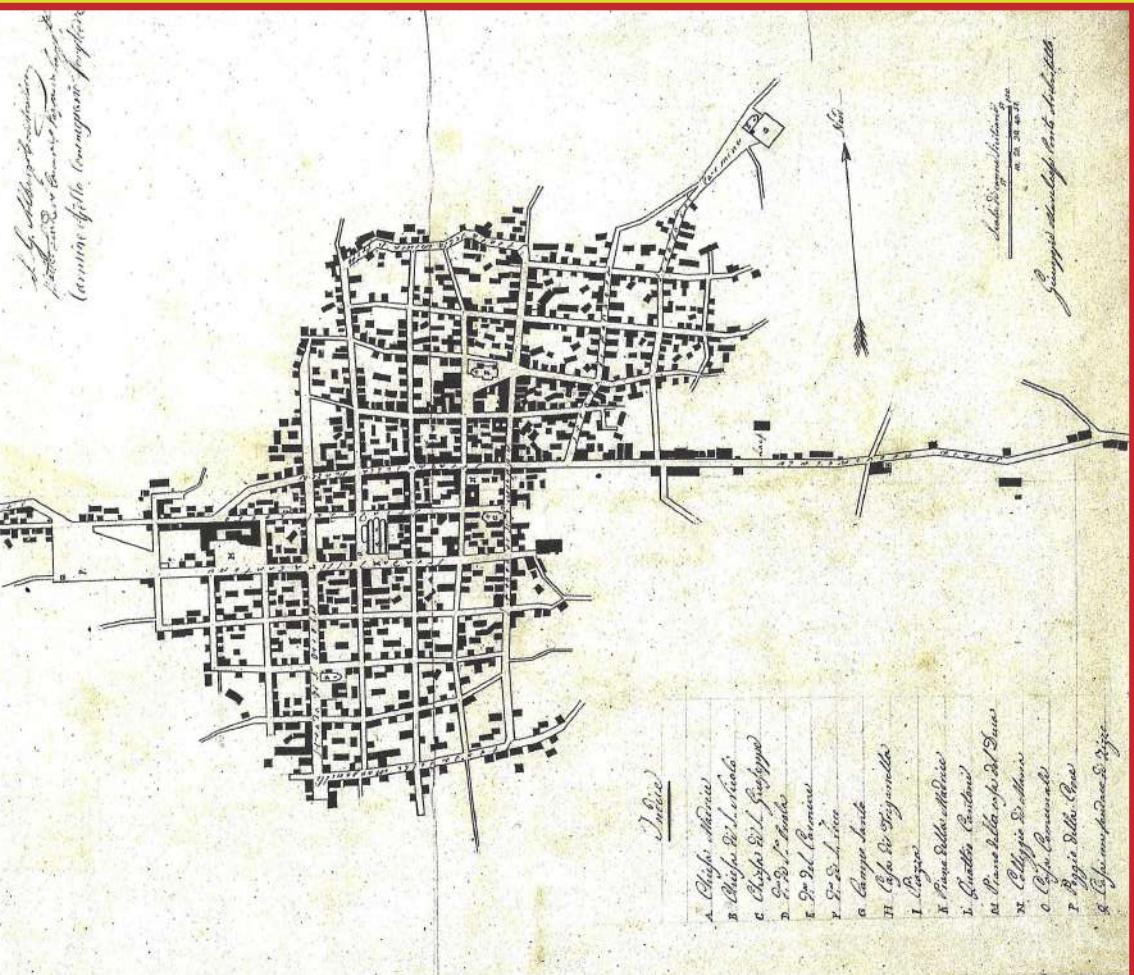
# Comune di Misterbianco

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA



REGIONE SICILIA

*Pianta Topografica di Misterbianco*



## Studio di dettaglio ex art.3 L.R. 13/15 e ss. mm. ii. con effetti costitutivi (agg. Conferenza dei Servizi del 13.12.2024)

ELABORATO:

**Elab. A\***

**Relazione esplicativa delle scelte sul Centro Storico**  
(agg. Conferenza dei Servizi del 13.12.2024)

SCALA:

DATA:

PROGETTAZIONE:

**Dott. Ing. Maurizio Erbicella**



COLLABORAZIONE:

**Dott. Arch. Vittoria Erbicella**

CATANIA 95131 - via M. Ventimiglia 138  
MILANO 20134 - via Silvio Zambaldi 1  
NISSORIA (EN) 94013 - via Padre Pio s.n.

email: [urbanistica@erbicella.it](mailto:urbanistica@erbicella.it)  
pec: [maurizio.erbicella@ingpec.eu](mailto:maurizio.erbicella@ingpec.eu)  
tel. (39+95) 535243 - fax (39+95) 530473

IL RESPONSABILE DELL'XI SETTORE -  
URBANISTICA, SVIL. ECONOM. E SUAP:  
**Dott. Arch. Luigi Lo Presti**

IL SINDACO  
**Dott. Giuseppe Marco Corsaro**

## 0. Indice.

1. Premessa.	1
2. Breve evoluzione storica.	2
3. Perimetro del Centro Storico del Comune di Misterbianco.	6
4. Criteri metodologici.	10
5. Criteri di individuazione delle tipologie edilizie.	11
6. Emergenze architettoniche.	18
7. Sintesi dei dati di rilevamento del Centro Storico del Comune di Misterbianco.	22
8. Elaborati dello studio di dettaglio.	23
9. Contenuti degli elaborati.	24
10. Definizione delle tipologie edilizie dei centri storici secondo la L.R. 13/2015, art.2.	26
11. Interventi ammessi e modalità di attuazione definiti secondo la L.R. 13/2015, art.4.	27
12. Quadro sinottico degli interventi ammissibili.	30
13. Norme di carattere generale.	35
14. Unità edilizie T3 esterne al perimetro del Centro Storico ricadenti in zona A1 di PRG.	36

## **1. Premessa.**

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

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

Con l'art.2 sono definite le tipologie edilizie dei centri storici in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali e con l'art.3 è posto l'obbligo ai Comuni di redigere uno studio di dettaglio con effetti costitutivi riguardante il Centro Storico, composto da:

- a. una relazione esplicativa delle scelte;
- b. una planimetria in scala non superiore a 1:500.

L'art.4 attribuisce alle tipologie edilizie gli interventi ammessi e le modalità di attuazione prevedendo inoltre la delimitazione di *“aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici”* ovvero in aree adiacenti agli stessi (purché non prevalenti in termini di superficie), ricoprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.

Il Comune di Misterbianco, in ottemperanza alla succitata legge ed in riferimento al parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n.30146 prot. 20230127535 del 06.04.23 - relativo al PRG vigente – in cui veniva riportato:

*“...Che qualsiasi intervento che ricada in Centro Storico sia sempre previsto il nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. a prescindere dalla categoria proposta nella “Sub zonizzazione di specializzazione della sottozona A1 per unità edilizia” ... (omissis).*

*...e che sia preclusa la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione, e/o ampliamento per gli immobili classificati come T3. Si ritiene sia necessaria un'indagine più approfondita, quale quella prevista dalla L.R. 13/2015, che registri le differenze, introducendo gli opportuni distinghi e tutelando il tessuto di base costituito da schiere e palazzetti di minore importanza architettonica ma non tipologica, evitando una possibile distruzione del sopravvissuto tessuto edilizio di base con caratteri storici...”*

ha predisposto lo Studio di Dettaglio, previsto dall'art.3 della L.R. n.13/2015, per l'individuazione delle diverse tipologie edilizie presenti nel Centro Storico, in conformità alle prescrizioni della suddetta legge, unitamente all'analisi di approfondimento delle unità edilizie censite T3 dal PRG (vigente e previgente) e ricadenti al di fuori del perimetro di Centro Storico indicato dal Piano Paesaggistico della Provincia di Catania, ma ricadenti in zona A1 del PRG adottato con Delibera del Commissario ad Acta n.01 del 05.01.2017 e presa d'atto di efficacia ed esecutività avvenuta con Delibera di C.C. n.60 del 29.11.23.

La presente Relazione esplicativa descrive le modalità e i criteri di individuazione, nel Centro Storico di Misterbianco, delle tipologie edilizie, in riferimento alla classificazione individuata dall'art.2 della L.R. n.13/2015, nonché degli ambiti interessati e degli interventi ammessi ai sensi dell'art. 4 della legge.

## 2. Breve evoluzione storica.

Il territorio di Misterbianco è contenuto all'interno del territorio della provincia di Catania. Ubicata su una collina, la città di Misterbianco, confina a Nord con il comune di San Pietro Clarenza, a Ovest con i comuni di Camporotondo Etneo, Belpasso e Motta Sant'Anastasia, a Sud con la Piana di Catania e ad est con Catania, città capoluogo della Provincia Etnea.

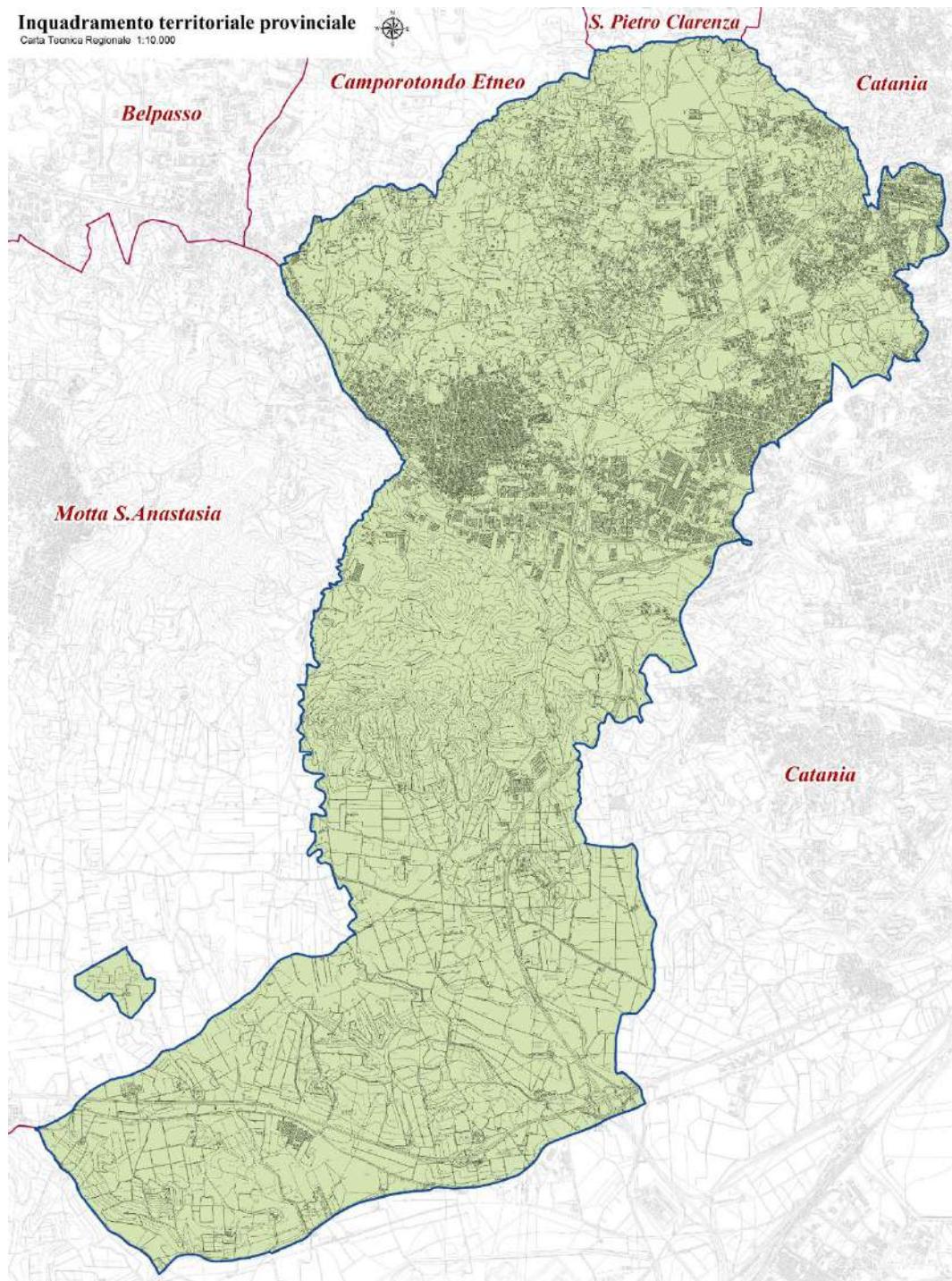


Figura 1 – Territorio comunale di Misterbianco

L'antico borgo di Misterbianco si trovava anticamente su un colle a pochi chilometri dall'attuale insediamento, quando, a causa della potente eruzione vulcanica del 1669 durata più di cento giorni, due grandi bracci di lava lo accerchiarono completamente con conseguente distruzione del borgo. In seguito all'eruzione vulcanica il territorio di Misterbianco, a partire dal 1669, venne spostato e ricostruito sul pendio meridionale dell'Etna, a 213 metri sul livello del mare.

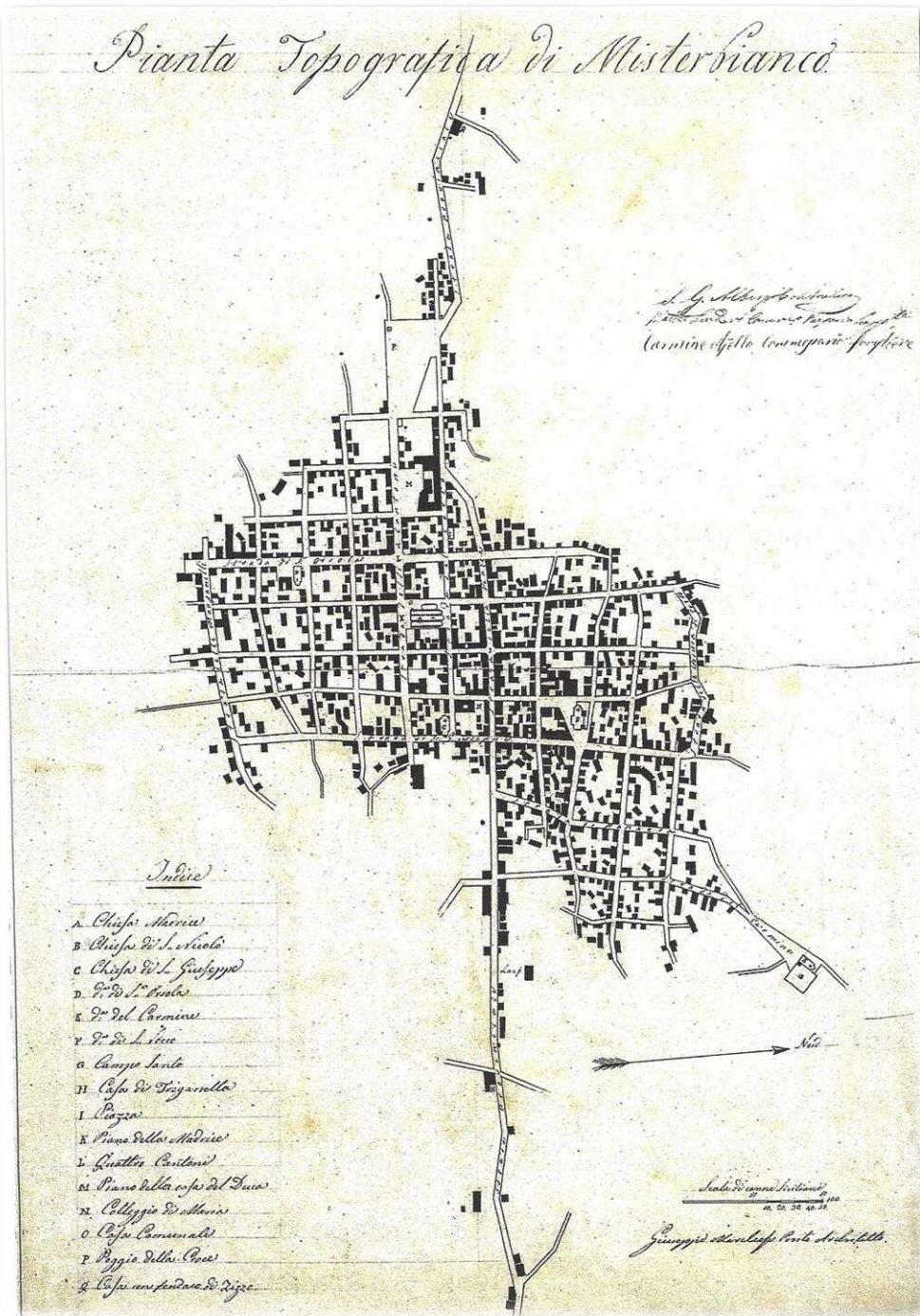


Figura 2 – Pianta topografica di Misterbianco  
(Giuseppe Marchese, perito architetto - senza data) (da “Le mappe del catasto borbonico di Sicilia”)

Nella fase di ricostruzione si cercò di riproporre, per quanto possibile, lo schema dell'antico paese, ma con uno slittamento dell'impianto verso sud. All'incrocio delle prime due strade tracciate nel nuovo sito – oggi denominate via Giordano Bruno e via Giacomo Matteotti – vennero realizzati i “Quattro Canti”, ovvero la prima piazza sulla quale si affacciarono i quattro palazzi appartenenti alle quattro famiglie più in vista nel paese.

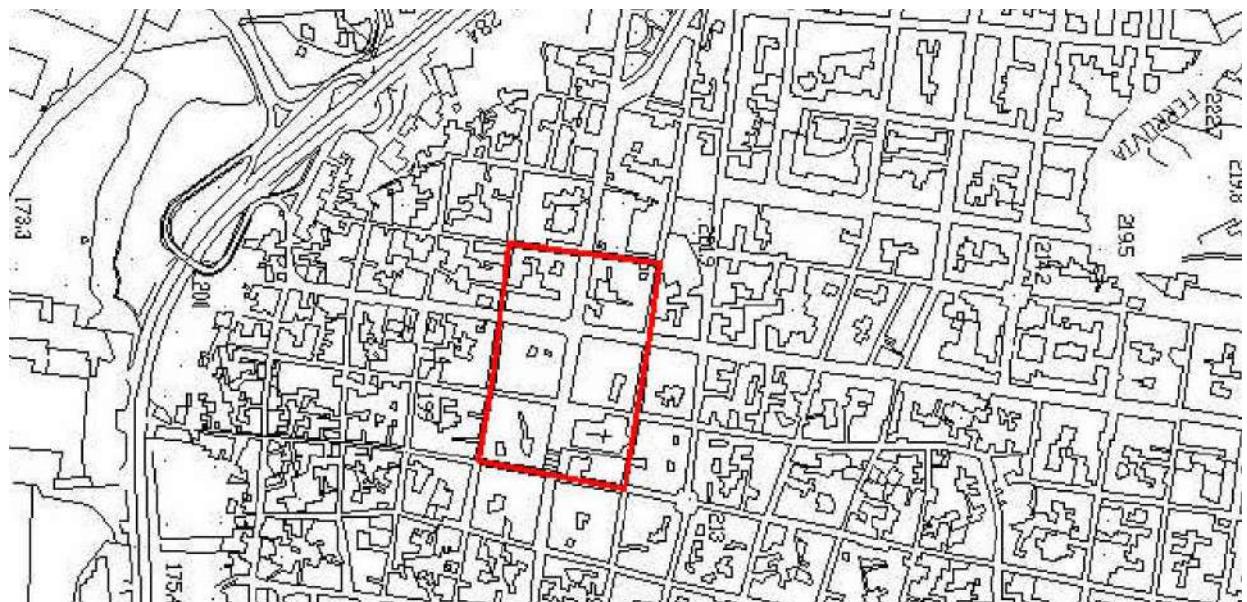


Figura 3 – Nuovo nucleo settecentesco

Il sito settecentesco, oggi, è completamente alterato anche se rimangono alcune tracce dell'impianto edilizio in alcune case rurali terrane prospicienti la via Giordano Bruno.

Il resto del centro segue un'organizzazione planimetrica a maglia ortogonale. Con l'apertura e sistemazione di via Garibaldi e l'organizzazione dei nuovi cosiddetti “Quattro Canti” a pianta quadrata (piazza Garibaldi) il centro subisce uno spostamento verso est. La via Garibaldi diventa, così, il nuovo fulcro cittadino di un impianto urbano a maglia regolare costituita da isolati quadrangolari, abbastanza regolari.

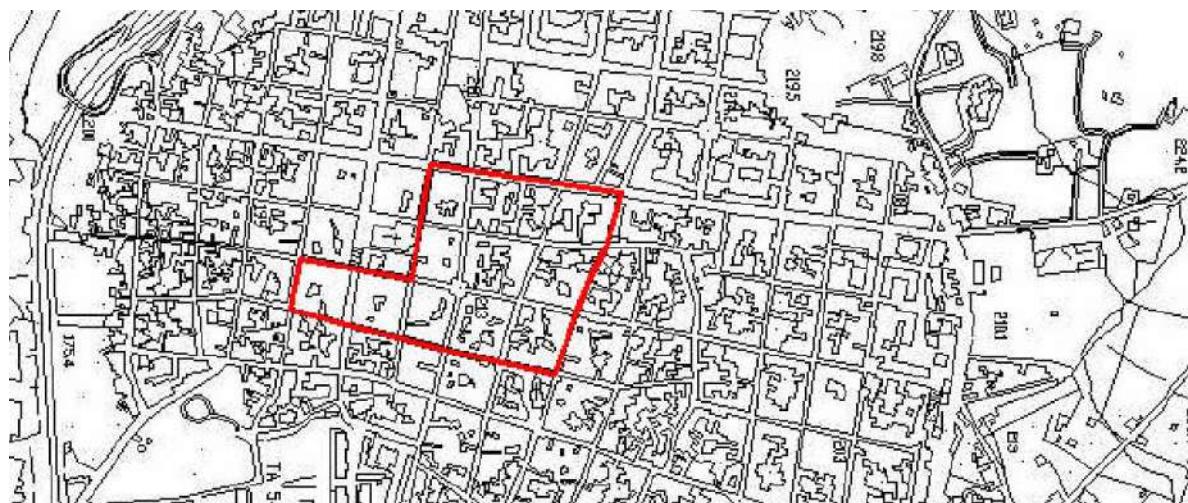


Figura 4 – Espansione

Il nucleo centrale dei “Quattro Canti”, incrocio tra la via Giordano Bruno e la via Giacomo Matteotti, insieme alle zone limitrofe, rappresenta un ambito urbano significativo delle strutture del XVI-XVIII secolo. Ma altrettanto pregevoli, come decoro urbano, sono gli altri “Quattro Canti” posti su via Garibaldi, caratterizzati da un sistema a pianta quadrangolare su due livelli, con gli angoli rimarcati da lesene in pietra bianca.

Il sistema di strade è dunque imperniato attorno a tre assi principali – oggi denominati: via Giordano Bruno, via Giacomo Matteotti e via Garibaldi - di un impianto molto regolare.

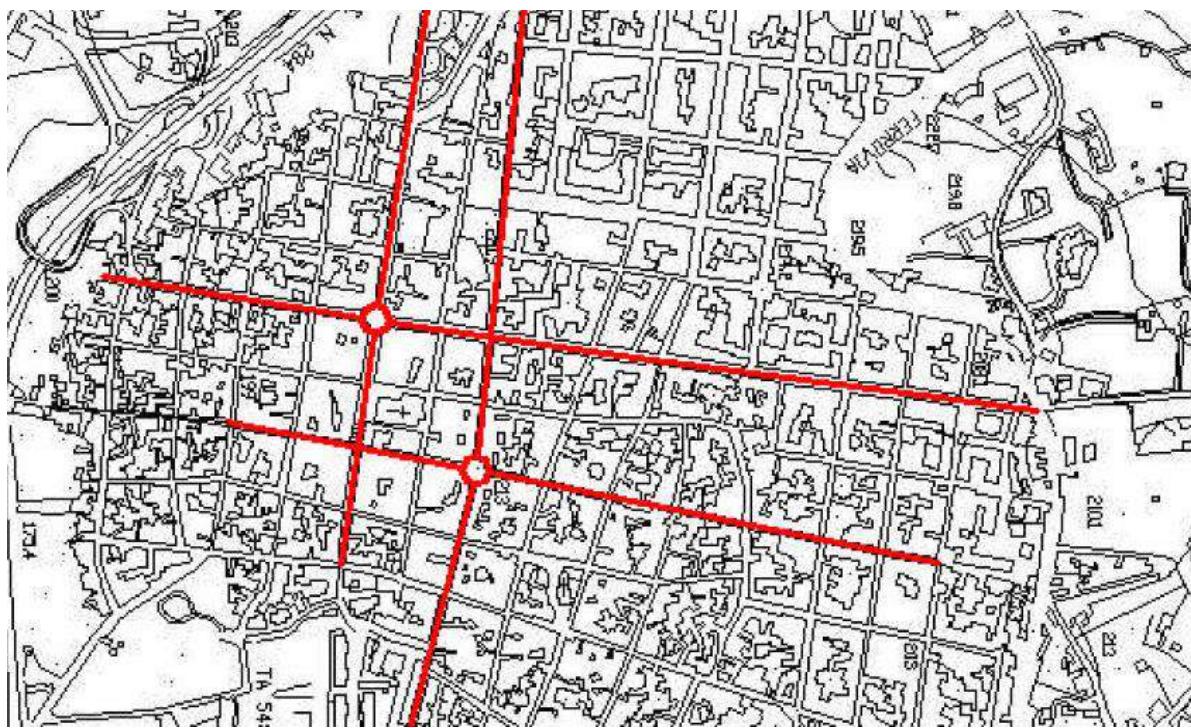


Figura 5 – Assi viari principali ortogonali

Il sistema edilizio presenta alcuni palazzi in linea d’impianto sette-ottocentesco lungo tali vie principali (via Garibaldi e via Roma); in via Garibaldi e nei quartieri più antichi, a sud della Chiesa Matrice, sono ancora presenti, infine, anche alcuni tipi di case terrane bicellulari.

### 3. Perimetro del Centro Storico del Comune di Misterbianco.

Con D.Dir. n.621/D.R.U. del 12 settembre 2006, il previgente P.R.G. del Comune di Misterbianco estendeva la perimetrazione della zona omogenea "A" da 7 isolati, siccome individuati nella proposta di P.R.G. adottato con delibera consiliare n.124 del 14 ottobre 1997, ai 96 isolati evincibili dal P.R.G. allora approvato, - di cui 7 provenienti dall'originario Centro Storico (Zto "A") ed i restanti 89 da zone territoriali omogenee "B" del precedente strumento urbanistico (il Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n.196/79) ed oggetto, nel tempo e nello stato, di una intensa attività di sostituzione, dovuta allo sviluppo di Misterbianco quale importante polo commerciale a valenza regionale, posto all'incrocio delle direttive regionali nord-sud (Messina-Siracusa/Gela/Ragusa) ed est-ovest (Catania-Palermo), nonché al suo conurbarsi con la Città capoluogo, determinando la genesi dell'area metropolitana catanese.

In tale nuovo contesto economico-territoriale, il Comune di Misterbianco, al fine di assegnare il dovuto carattere di scientificità e di approfondimento, puntuale e verificato, all'indagine ricognitiva del patrimonio edilizio di particolare pregio architettonico ricadente all'interno della zona perimetrata come "A" nel P.R.G. provvide – in coerenza alla strumentazione legislativa al tempo vigente - alla redazione di una "variante di specificazione" delle zone "A", approvata con D.Dir n.1350 del 29 novembre 2006, mirata a coordinare e regolare l'attività urbanistica ed edilizia all'interno del perimetro del Centro Storico "ampliato" ed approvato con D.Dir. n.621/D.R.U. del 12 settembre 2006.

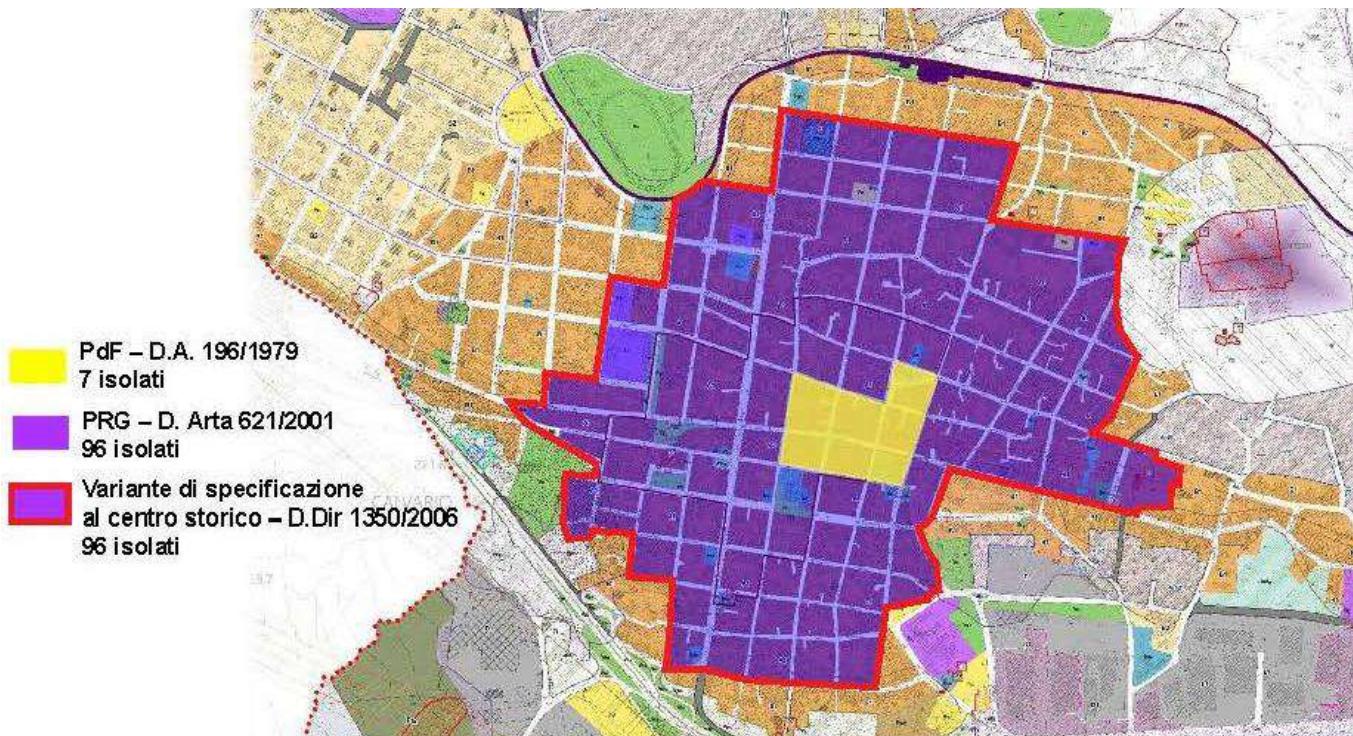


Figura 6 – Perimetrazioni Centro Storico Pdf, PRG previgente e variante di specificazione

Successivamente, con appositi studi di approfondimento, la Soprintendenza ha individuato e proposto nel Piano Paesaggistico - adottato con D.A. n.031/GAB del 3 ottobre 2018 *“Adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17 ricadenti nella provincia Catania”* un'unica perimetrazione di Centro Storico individuata nella *“Tavola 7.4, tavole di analisi – sistema antropico, ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Catania”*, comprendente adesso solo 26 isolati.



Figura 7 – Stralcio tavola 7.4 del Piano Paesaggistico ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16,17 Catania

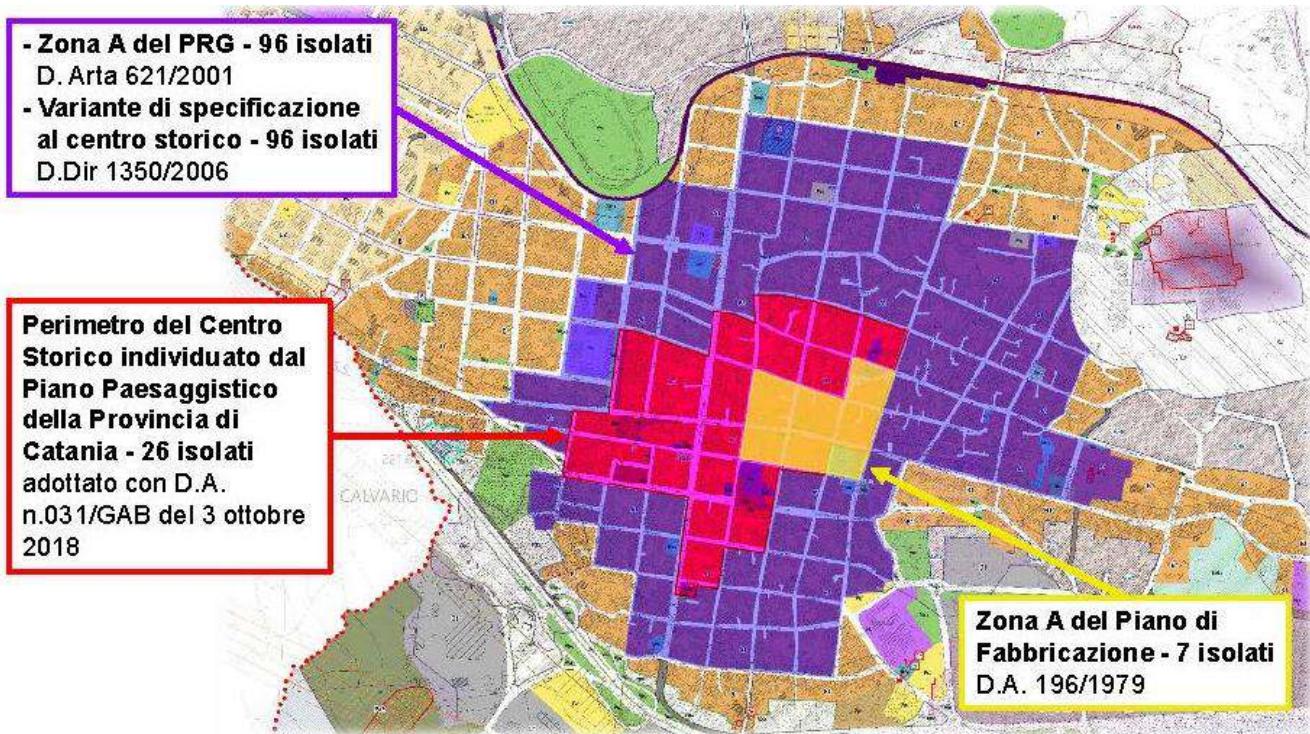


Figura 8 – Perimetrazioni Centro Storico Pdf, PRG previgente, variante di specificazione e Piano Paesaggistico della Provincia di Catania

Alla luce di quanto testé esposto, con Delibera del Commissario ad Acta n.01 del 05.01.2017 e, successiva, presa d'atto di efficacia ed esecutività avvenuta con Delibera di C.C. n.60 del 29.11.23 è stato approvato il nuovo PRG del Comune di Misterbianco che individua come zona territoriale omogenea “A1” i 96 isolati per come sopra individuati (Cfr. Figure 6 e 8), comprendendo – al suo interno - anche quelli ricompresi nel perimetro del Centro Storico per come definito dal Piano Paesaggistico della Provincia Catania.

Infine, dall'analisi del Centro Storico di Misterbianco si è rilevato che - dalla documentazione facente parte degli allegati del Piano Paesaggistico degli Ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17 ricadenti nella Provincia di Catania, in particolare le “*schede centri storici*” – l'evoluzione dell'antropizzazione alla rifondazione dell'abitato di Misterbianco, a seguito dei catastrofici eventi eruttivi del 1669 e tellurici del 1693, in cui viene evidenziato sia un primo nucleo urbano (insediatosi intorno al XVIII secolo) sia la sua successiva espansione, e sovrapponendo ad essi il perimetro complessivo del Centro Storico siccome tracciato dal Piano Paesaggistico adottato con i perimetri delle schede sopracitate, alcuni isolati, seppur ricompresi nei suddetti perimetri di cui alla ricostruzione storica (Cfr. Figura 9), e da valorizzare - a sommesso parere di chi scrive - non risulterebbero, di contro ricompresi all'interno della complessiva individuazione del Centro Storico di Misterbianco siccome riconosciuta dal Piano Paesaggistico.

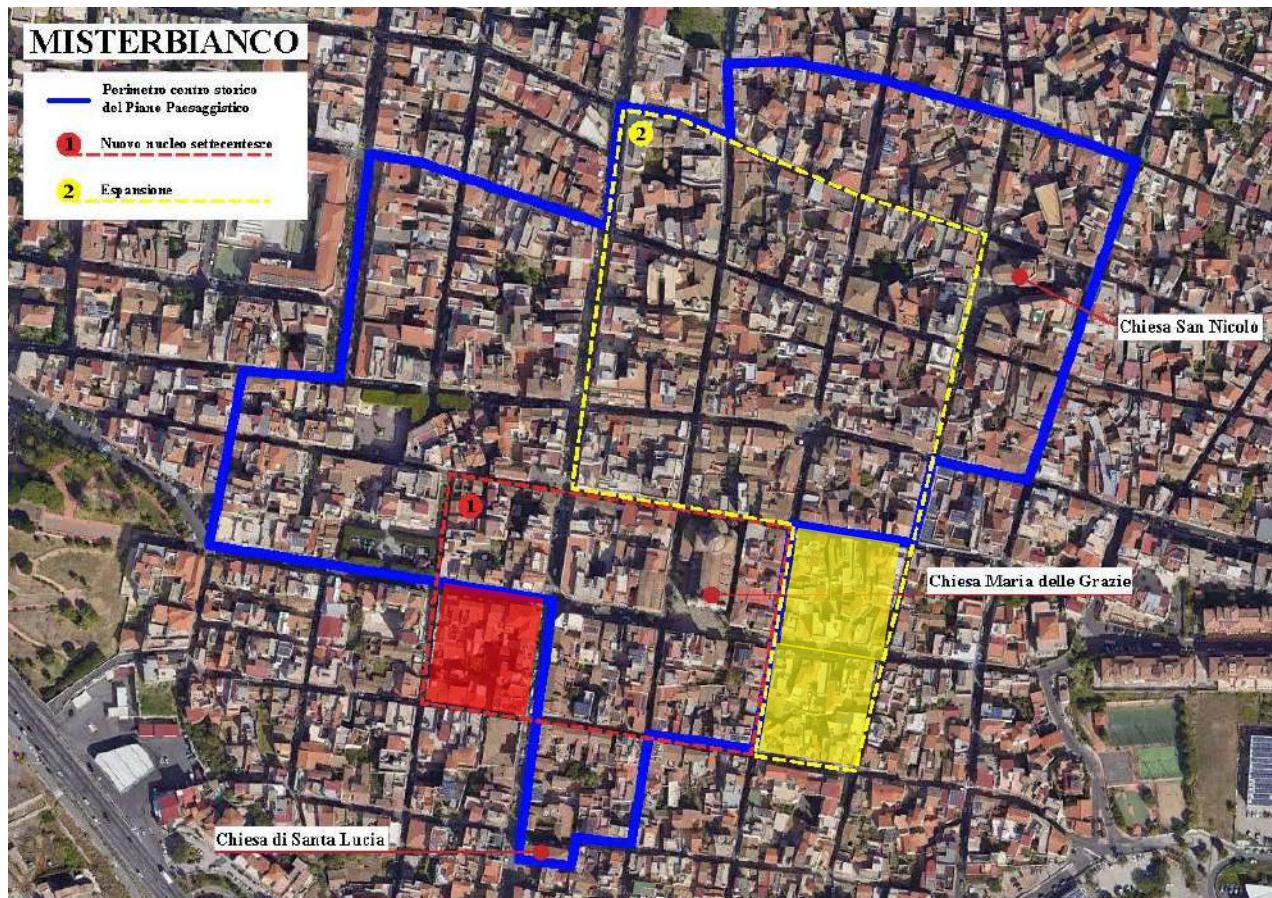


Figura 9 – Analisi del perimetro del Centro Storico di Misterbianco

Pertanto, il presente studio di dettaglio del Centro Storico di Misterbianco analizza sia il perimetro del Centro Storico per come individuato dal Piano Paesaggistico della Provincia di Catania (perimetrato in blu), sia i tre isolati esterni alla suddetta perimetrazione ma facenti parte della ricostruzione storica del nuovo sito settecentesco della città di Misterbianco (perimetinati in rosso e giallo), comprendendo, altresì, le unità edilizie censite T3 dal nuovo progetto di PRG, esterne al Centro Storico, ricadenti in zona A1 del PRG (in ossequio al parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, istanza n.30146 prot.20230127535 del 06.04.23).

## **4. Criteri metodologici.**

L'analisi per determinare l'appartenenza delle singole unità edilizie del Centro Storico alle tipologie specificate nell'art.2 della L.R. n.13/2015 ha richiesto un'attività di rilevamento considerevole e puntuale del tessuto urbano.

Per procedere alla redazione dello studio di dettaglio è stata necessaria un'attività tecnica effettuata attraverso:

- l'analisi delle cartografie;
- l'analisi dei dati catastali;
- la verifica diretta sui luoghi;
- il rilievo fotografico dell'area interessata;
- la diretta collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## 5. Criteri di individuazione delle tipologie edilizie.

In riferimento alle definizioni delle tipologie stabilite secondo la L.R. 13/2015, art.2, gli edifici del Centro Storico di Misterbianco, dopo diversi sopralluoghi e approfondimenti, sono stati analizzati e catalogati e, per ciascuno di essi, è stata attribuita una tipologia edilizia.

Di seguito vengono riportate le tipologie edilizie individuate con a fianco, a titolo indicativo, le foto “*tipo*” dell’edificio di riferimento ed il criterio generale di attribuzione in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali.

### EDILIZIA DI BASE

**a) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA:** unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici (art.2 comma 1a).

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



isolato 12 - unità 2



isolato 29 - unità 13

**b) EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA:** unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi (art.2 comma 1b).

- **Edifici di impianto storico che hanno subito modifiche** e/o con sopraelevazioni recenti non storizzate, ma che hanno mantenuto in piccola parte alcuni dei caratteri architettonici tipici.



isolato 9 - unità 22



isolato 19 – unità 14

**c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA:** unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici (art.2 comma 1c).

- **Edifici con permanenza totale** o parziale dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione architettonici tipici.



isolato 4 - unità 14



isolato 9 – unità 23

**d) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA SPECIALE (palazzetti):** unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base (art.2 comma 1d).

- **Edifici residenziali con caratteristiche tipologiche ricorrenti**, di valore artistico, con la presenza di elementi architettonici di pregio.



isolato 6 - unità 16



isolato 19 – unità 2

## EDILIZIA MONUMENTALE

**e) EDILIZIA MONUMENTALE RESIDENZIALE (palazzi dell'edilizia storica):** edifici monumentali residenziali del Centro Storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione (art.2 comma 1e).

- **Edifici storici residenziali di grande qualità architettonica e ambientale** che si configurano di pregio, con peculiarità estetiche ed architettoniche proprie e che costituiscono elementi significativi del tessuto urbano.

I valori architettonici si riscontrano sia sotto il profilo tipo-morfologico, che compositivo.

In particolare risultano significativi: gli assetti distributivo-spaziali e volumetrici, riconducibili alle tipologie dell'epoca, le caratteristiche di composizione nonché i materiali e gli elementi di finitura delle facciate.

Strutturalmente si presentano in muratura e più raramente con strutture miste.



isolato 12 - unità 24

**f) EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA:** monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi e altri) (art.2 comma 1f).

- **Edifici storici non residenziali di grande pregio architettonico ed ambientale.** Sono compresi in questo gruppo: edifici specialistici: costruiti per una funzione prevalentemente collettiva di polarità urbana e/o monumentale quali sedi amministrative, chiese ed edifici religiosi organizzati.



isolato 1 - unità 1



isolato 10 – unità 8

## EDILIZIA MODERNA

**g) EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA:** edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia (art.2 comma 1g).

- **Edifici residenziali contemporanei**, realizzati dal 1950 ad oggi, prevalentemente pluripiano con strutture in cemento armato.



isolato 3 - unità 17



isolato 9 – unità 1

**h) EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA:** edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato (art.2 comma 1h).

- **Edifici non residenziali contemporanei**, realizzati dal 1950 ad oggi, con una o più elevazioni fuori terra e con strutture in cemento armato.



isolato 4 - unità 6



isolato 24 – unità 1

***i) ALTRE O DIVERSE TIPOLOGIE:*** non riconducibili a quelle di cui al presente articolo, possono essere definite con le procedure di cui all'articolo 3, comma 1 (art.2 comma 1i).

- All'interno del tessuto urbano del Centro Storico di Misterbianco non è stata individuata alcuna area riconducibile all'art.2 comma 1i.

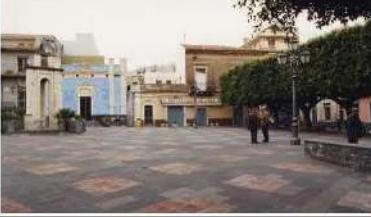
## **EDILIZIA NON VISIONABILE**

Rientrano in questa categoria le unità edilizie per cui, in fase di sopralluogo, non è stato possibile effettuare il rilievo fotografico a causa delle specifiche condizioni dell'unità (situate all'interno di proprietà private non accessibili o site in luoghi di impossibile accesso).

In fase di presentazione di progetto relativo a dette unità, il tecnico incaricato dovrà proporre una classificazione da valutare di concerto con la pubblica amministrazione, presentando un adeguato rilievo fotografico, coerentemente alle tipologie edilizie previste dalla normativa.

## 6. Emergenze architettoniche.

Per come previsto dall'art.16 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico degli ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17 ricadenti nella Provincia di Catania, “...Gli interventi su edifici di interesse storico-monumentale inseriti negli elenchi allegati alle schede facenti parte del presente Piano o negli elenchi descrittivi allegati agli strumenti urbanistici sono soggetti ad approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali...”, si riportano, di seguito, gli edifici, i monumenti e le aree di interesse storico-monumentale ricadenti all'interno del Centro Storico del Comune di Misterbianco per i quali gli interventi proposti sono soggetti ad approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali:

<p>Chiesa di San Nicolò, Via San Giuseppe (scheda 2563-3)</p> <p>Individuazione scheda:            - isolato 1            - unità 1</p> 	<p>Chiesa di Santa Maria delle Grazie, P.zza Giovanni XXIII (scheda 2564-4)</p> <p>Individuazione scheda:            - isolato 7            - unità 1</p> 
<p>Chiesa di Sant'Orsola, Via Matteotti (scheda 2567-7)</p> <p>Individuazione scheda:            - isolato 24            - unità 3</p> 	<p>Chiesa di San Rocco, Via Cairoli (scheda 2568-8)</p> <p>Individuazione scheda:            - isolato 14            - unità 8</p> 
<p>MUNICIPIO Palazzo del Senato, (scheda 2573-13)</p> <p>Individuazione scheda:            - isolato 10            - unità 8</p> 	<p>PALAZZO, Via Municipio, 111 (scheda 2574-14)</p> <p>Individuazione scheda:            - isolato 15            - unità 7</p> 
<p>Casa Delle Acque municipali, Piazza Mazzini (scheda 2575-15)</p> <p>Individuazione scheda:            - isolato 13            - unità 11</p> 	<p>PALAZZO, Via Garibaldi, 390 (scheda 2576-16)</p> <p>Individuazione scheda:            - isolato 6            - unità 15</p> 

**COMUNE DI MISTERBIANCO**  
**studio di dettaglio del Centro Storico, ex art.3 L.R. 13/15 e ss. mm. ii., con effetti costitutivi**

<p>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 364-370  (scheda 2578-18)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 2  - unità 8</p>	 <p>PORTALE Portale Ducale, Piazza Dante, 13  (scheda 2585-25)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 12</p>
<p>Palazzo Ducale, Via Cairoli, 109  (scheda 2586-26)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 12  - unità 24</p>	 <p>Palazzo Condorelli, Via Roma, 135  (scheda 2588-28)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 4  - unità 12</p>
<p>PALAZZO, Via Roma, 141  (scheda 2589-29)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 5  - unità 20</p>	 <p>PALAZZETTO, Via Roma, 117  (scheda 2590-30)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 7  - unità 10</p>
<p>Palazzetto Arena-Bonanno, Via Garibaldi, 355  (scheda 2591-31)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 4  - unità 13</p>	 <p>CASA, Via Garibaldi, 440  (scheda 2592 -32)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 5  - unità 14</p>
<p>Deposit "A' Vara di Sant'Antonio", Via Giordano Bruno,  79 (scheda 2593-33)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 8  - unità 25</p>	 <p>CASA, Via Giordano Bruno, 75-77  (scheda 2594-34)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 8  - unità 24</p>
<p>CASA, Via Garibaldi, 434  (scheda 2595-35)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 5  - unità 16</p>	 <p>PALAZZETTO, Piazza Mazzini, 449  (scheda 2596-36)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 14  - unità 9</p>

**COMUNE DI MISTERBIANCO**  
**studio di dettaglio del Centro Storico, ex art.3 L.R. 13/15 e ss. mm. ii., con effetti costitutivi**

<p>PALAZZETTO, Via Municipio, 91-93 Via Municipio, 91-93  (scheda 2597-37)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 9  - unità 19,20</p>	<p>PALAZZETTO, Via Giordano Bruno, 95  (scheda 2598-38)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 9  - unità 21</p>
<p>PALAZZO, Via Roma, 160  (scheda 2602-42)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 6  - unità 9</p>	<p>EDIFICIO, Via Garibaldi, 564  (scheda 2604-44)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 25  - unità 10</p>
<p>EDIFICIO, Via Cairoli, 88/a  (scheda 2605-45)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 15  - unità 5</p>	<p>PALAZZETTO, Via Marchese, 134  (scheda 2607-47)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 2  - unità 4</p>
<p>PALAZZO, Via Roma, 156  (scheda 2608-48)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 3  - unità 1</p>	<p>CASA, Piazza Giovanni XXIII  (scheda 2611-51)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 7  - unità 6</p>
<p>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 421-423  (scheda 2612-52)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 14  - unità 12</p>	<p>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 520-524  (scheda 2613-53)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 26  - unità 16</p>
<p>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 502  (scheda 2614-54)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 26  - unità 20</p>	<p>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 554-560  (scheda 2615-55)</p> <p>Individuazione  scheda:  - isolato 25  - unità 13</p>

**COMUNE DI MISTERBIANCO**  
**studio di dettaglio del Centro Storico, ex art.3 L.R. 13/15 e ss. mm. ii., con effetti costitutivi**

PALAZZETTO, Via Garibaldi, 425-427  
(scheda 2616-56)



Individuazione  
scheda:  
- isolato 14  
- unità 13

Palazzo Condorelli, Via dei Vespri, 104-110  
(scheda 2617-57)



EDICOLA, Via Municipio, 171  
(scheda 2620-60)



Individuazione  
scheda:  
- isolato 16  
- unità 23

PALAZZETTO, Piazza Mazzini, 6-8  
(scheda 2621-61)



Individuazione  
scheda:  
- isolato 13  
- unità 12

## 7. Sintesi dei dati di rilevamento del Centro Storico del Comune di Misterbianco.

Il Centro Storico di Misterbianco è stato individuato e circoscritto, dal Piano Paesaggistico della Provincia di Catania" in 26 isolati, a cui sono stati aggiunti dallo scrivente ulteriori tre isolati (individuate con le cifre romane XXVII, XXVIII e XXIX, per complessivi 29 isolati), all'interno dei quali sono state individuate 626 unità edilizie visionabili e 57 unità edilizie non visionabili (cfr. Figura seguente).

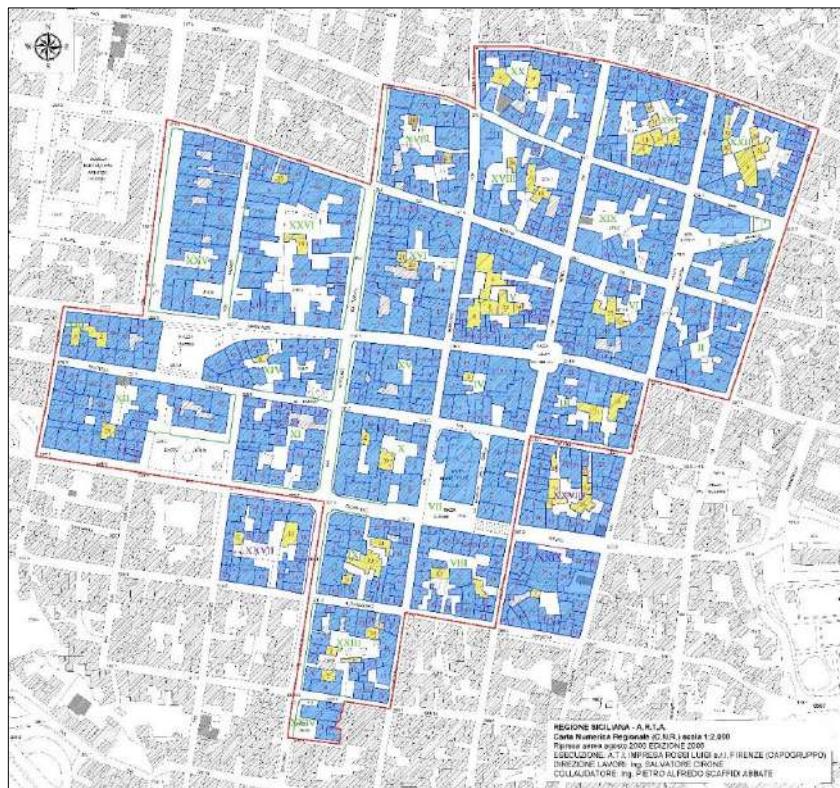


Figura 10 - Suddivisione del Centro Storico di Misterbianco in isolati e unità edilizie

Nella tabella sotto riportata vengono schematizzate, per tipologie edilizie, tutte le unità censite e rilevate all'interno del perimetro del Centro Storico del Piano Paesaggistico:

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>DEFINIZIONE</b>	<b>N° UNITÀ EDILIZIE</b>
a)	Edilizia di base non qualificata	104
b)	Edilizia di base parzialmente qualificata	31
c)	Edilizia di base qualificata	94
d)	Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)	13
e)	Edilizia monumentale residenziale	24
f)	Edilizia monumentale specialistica	12
g)	Edilizia residenziale moderna non qualificata	341
h)	Edilizia specialistica moderna non qualificata	7
i)	Altre o diverse tipologie	0

## 8. Elaborati dello studio di dettaglio.

Oltre alla presente *Relazione illustrativa*, lo studio di dettaglio del Centro Storico comprende gli elaborati elencati nella seguente tabella, suddivisi in elaborati generali di inquadramento e analisi ed elaborati che individuano le tipologie scaturenti dall'analisi.

Per elaborare lo studio di dettaglio, è stata posta particolare attenzione ad alcune indicazioni fornite dalla Soprintendenza BB.CC.AA di Catania riguardo alcuni edifici di interesse storico-monumentale, presenti all'interno del perimetro del Centro Storico, per i quali gli interventi proposti sono soggetti ad approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

### **ELENCO ELABORATI DELLO STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO**

TAV.	NOME TAVOLA	SCALA
ELAB. A*	<i>Relazione esplicativa delle scelte sul Centro Storico</i> (agg. Conferenza dei Servizi del 13.12.2024)	-
ELAB. B**	<i>Schede di rilevamento delle unità edilizie</i> <i>del Centro Storico</i> (agg. Conferenza dei Servizi del 13.12.2024)	-
ELAB. C*	<i>Rilievo fotografico unità edilizie T3 esterne al perimetro</i> <i>del Centro Storico del Piano Paesaggistico</i> (agg. Conferenza dei Servizi del 13.12.2024)	-
Tav. Cs1*	<i>Suddivisione del Centro Storico in isolati</i> (agg. ottobre 2024)	1:2000
Tav. Cs2*	Individuazione delle unità edilizie del Centro Storico (agg. ottobre 2024)	1:1000
Tav. Cs3* NORD	Individuazione unità edilizie T3_ambito nord (agg. ottobre 2024)	1:1000
Tav. Cs3* SUD	Individuazione unità edilizie T3_ambito sud (agg. ottobre 2024)	1:1000
Tav. Cs4* NORD	Tipologie edilizie delle unità del Centro Storico (agg. Conferenza dei Servizi del 13.12.2024)	1:500
Tav. Cs4* SUD	Tipologie edilizie delle unità del Centro Storico (agg. Conferenza dei Servizi del 13.12.2024)	1:500
Tav. Cs5* NORD	Tipologie edilizie T3_ambito nord (agg. Conferenza dei Servizi del 13.12.2024)	1:1000
Tav. Cs5* SUD	Tipologie edilizie T3_ambito sud (agg. Conferenza dei Servizi del 13.12.2024)	1:1000

\*con l'ausilio dell'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile accedere, visionare e analizzare alcune unità non accessibili in precedenza, pertanto le schede di rilevamento e le tavole Cs1, Cs2, CS3 NORD e Cs3 SUD sono state aggiornate e arricchite di informazioni. Per garantire una chiara lettura delle tavole e delle schede delle unità edilizie, in alcuni casi si è resa necessaria la correzione della numerazione di alcune di esse.

## 9. Contenuti degli elaborati.

Lo Studio di dettaglio è stato predisposto dopo aver condotto una attenta analisi storica, urbanistica ed edilizia del territorio e dei singoli edifici.

Di seguito viene sinteticamente descritto il contenuto degli elaborati grafici:

- **Tav. Cs1\* - Suddivisione del Centro Storico in isolati:** sono stati individuati, suddivisi e numerati: gli isolati ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico - ex Piano Paesaggistico della Provincia di Catania adottato con D.A. n.031/GAB del 03.10.18; gli isolati esterni al perimetro del Centro Storico del Piano Paesaggistico, ma oggetto di studio di dettaglio ex L.R. 13/15; gli isolati ricadenti in zona A1 del PRG adottato con Delibera del Commissario ad Acta n.01 del 05.01.17 e presa d'atto di efficacia ed esecutività con Delibera di C.C. n.60 del 29.11.23.
- **Tav. Cs2\* - Individuazione delle unità edilizie del Centro Storico:** sono state individuate, suddivise e numerate le unità edilizie ricadenti nel perimetro del Centro Storico del Piano Paesaggistico e oggetto di studio di dettaglio ex L.R. 13/15, unitamente ai 3 isolati esterni al perimetro del Centro Storico del Piano Paesaggistico, ed oggetto di studio di dettaglio ex L.R. 13/15.
- **Tav. Cs3\* NORD e SUD – Individuazione unità edilizie T3:** sono state individuate, suddivise e numerate le unità T3 – sia per l'ambito nord che per quello sud – ricadenti in zona A1 del PRG adottato con Delibera del Commissario ad Acta n.01 del 05.01.17 e successiva presa d'atto di efficacia ed esecutività avvenuta con Delibera di C.C. n.60 del 29.11.23.
- **Tav. Cs4\* NORD e SUD – Tipologie edilizie delle unità del Centro Storico:** per tutti gli edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico sono state analizzate le caratteristiche architettoniche, dimensionali e strutturali per attribuirgli la tipologia edilizia (ex art.2) ed individuarne gli interventi ammessi (ex art.4) e le modalità di attuazione, secondo le previsioni della L.R. n.13/15.
- **Tav. Cs5\* NORD e SUD – Tipologie edilizie T3:** per tutte le unità T3 individuate sono state analizzate le caratteristiche architettoniche, dimensionali, strutturali e storico-testimoniale per attribuirgli una tipologia edilizia.
- **ELAB. B\*\* - Schede di rilevamento delle unità edilizie del Centro Storico:** individuate le singole unità appartenenti al Centro Storico, è stata svolta una puntuale analisi delle caratteristiche generali, architettoniche e conservative, di ogni singola unità edilizia appartenente al tessuto esistente.  
La scheda di rilevamento delle singole unità edilizie è articolata in cinque sezioni:
  - 1) dati generali (inquadramento e ubicazione);
  - 2) caratteristiche principali (caratteri generali, destinazione d'uso, tipologia abitativa ed edilizia);
  - 3) rilevamento caratteri architettonici e ambientali (tipo di copertura, alterazioni volumetriche, elementi decorativi, stato di conservazione);
  - 4) classificazione tipologica (ex art.2, L.R. 13/2015);
  - 5) documentazione fotografica.

- **ELAB. C\* – Rilievo fotografico delle unità edilizie classificate T3 nel P.R.G. ed esterne al perimetro del Centro Storico del Piano Paesaggistico:** individuate le singole unità edilizie T3 esterne al perimetro del Centro Storico del Piano Paesaggistico - ma ricadenti in zona A1 del PRG adottato con Delibera del Commissario ad Acta n.01 del 05.01.2017 e presa d'atto di efficacia ed esecutività con Delibera di C.C. n.60 del 29.11.23 - è stato effettuato un accurato rilievo fotografico per verificare le caratteristiche generali delle unità e classificarle secondo una adeguata tipologia edilizia (coerente con lo stato di fatto e le previsioni del PRG attualmente vigente).

Di seguito si riporta come esempio una scheda utilizzata per il censimento delle unità del Centro Storico:

REGIONE SICILIANA			
Comune di Misterbianco			
CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA			
Analisi del tessuto edilizio esistente			
1 RILIEVO FOTOGRAFICO			
2 DATI GENERALI		4 CARATTERI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI	
Isolato		Copertura	Alterazioni volumetriche
Edificio		A falde	Sopraelevazioni
Ubicazione		Piana	Superfetazioni
3 EDIFICIO		Mista	
Caratteri generali		Elementi decorativi caratterizzanti	
Numero piani fuori terra		Portali e/o architravi in pietra	
Datazione		Stipiti in pietra	
Ante 1950		Mensole in pietra o in ghisa	
Post 1950		Recinzione	
Destinazione d'uso		Rivestimento esterno	
Residenza		Altro	
Attività religiosa		Conservazione Edificio	Elementi decorativi esistenti
Attività commerciale		Ottimo	Ringhiere
Servizi sociali di quartiere		Mediocre	Mensole
Altro		Scarso	Cornici
Tipologia abitativa		Edifici Diritti	Rivestimenti in pietra
Unità indipendente		Edifici in costruzione	Altro
5 CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (ART.2, L.R.13/2015)			
Palazzo		a) edilizia di base non qualificata	
Edificio plurifamiliare		b) edilizia di base parzialmente qualificata	
Villa isolata		c) edilizia di base qualificata	
Rudere		d) edilizia di base qualificata speciale	
Altro		e) edilizia monumentale residenziale	
Tipologia edilizia		f) edilizia monumentale specialistica	
Muratura:		g) edilizia residenziale moderna non qualificata	
C.A.:		h) edilizia specialistica moderna non qualificata	
Mista		i) altre	

## 10. Definizione delle tipologie edilizie dei centri storici secondo la L.R. 13/2015, art.2.

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

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

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

## 11. Interventi ammessi e modalità di attuazione definiti secondo la L.R. 13/2015, art.4.

L'art.4 della L.R. 13/2015 e ss. mm. ii. individua gli interventi ammessi nei centri storici per le diverse tipologie edilizie così distinti:

- a) **Manutenzione ordinaria degli edifici:** è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- b) **Manutenzione straordinaria degli edifici:** è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. n.42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- c) **Restauro e risanamento conservativo degli edifici:** è ammessa su tutte le tipologie qualificate di cui alle lettere b), c) d), e), f) dell'art.2 mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. n.42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- d) **Ristrutturazione edilizia:** è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h) i) dell'art.2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;
- e) **Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:** è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere g), h) e i) dell'art.2, mediante acquisizione della concessione edilizia;

- f) **Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione:** è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i) dell'art.2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
- g) **Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno:** è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i) dell'art.2, previa acquisizione della concessione edilizia. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- h) **Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari:** è consentito su tutto il patrimonio edilizio di base mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- i) **Ristrutturazione urbanistica:** consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni. E' consentita su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, secondo le previsioni di cui ai commi 2 e 3. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

Inoltre la norma in questione, all'art.4 comma 2, recita che:

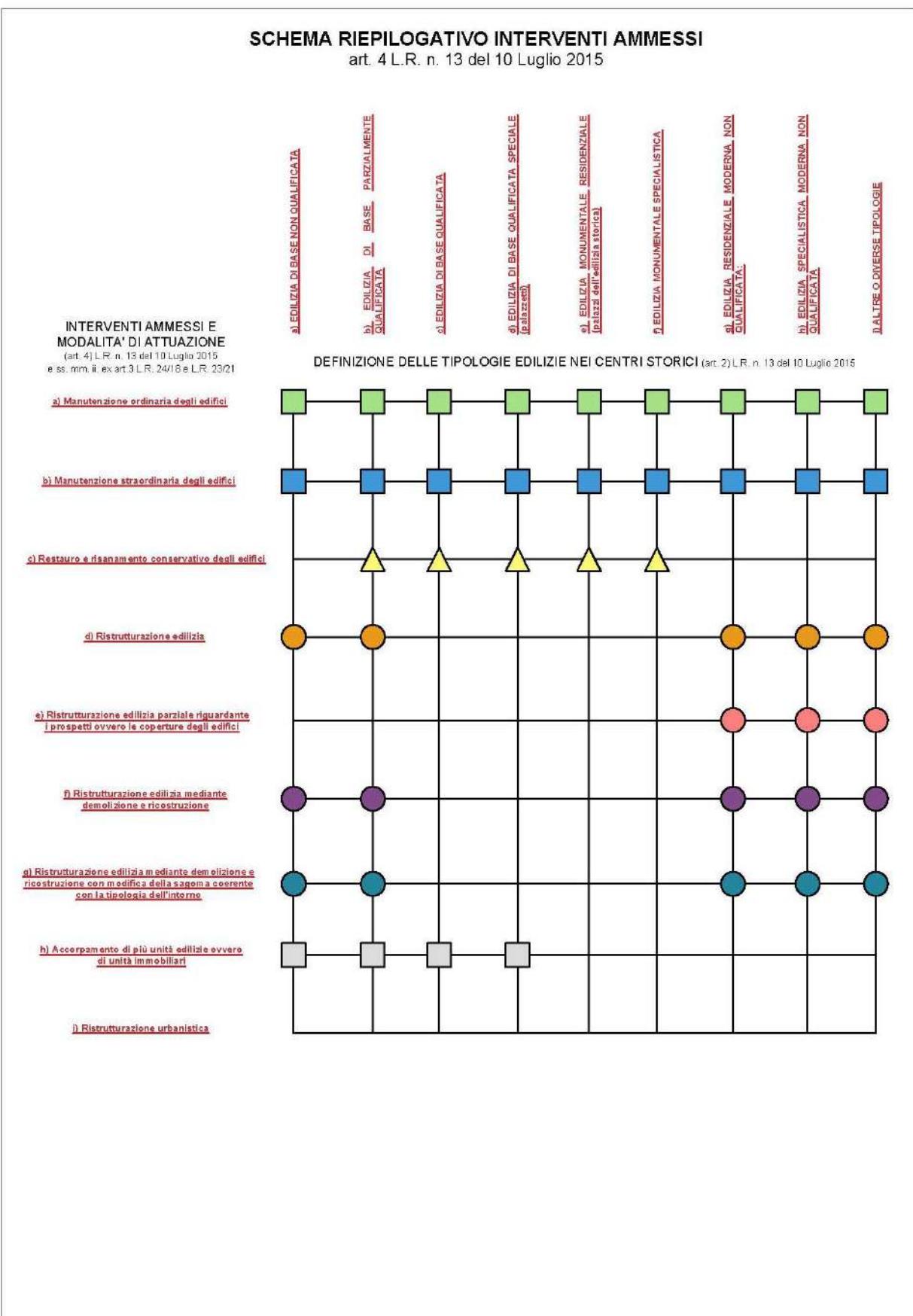
*“Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal comma 1, lettera i) della L.R. n.13/2015, i comuni delimitano aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ricoprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.*

*La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al Centro Storico, purché non prevalenti in termini di superficie.”*

Dal che, di seguito viene riportato lo schema riepilogativo degli interventi ammessi e le modalità di attuazione delle tipologie edilizie del Centro Storico (L.R. n.13 del 10 Luglio 2015 art.2 e art.4 e ss. mm. ii.):

**SCHEMA RIEPILOGATIVO INTERVENTI AMMESSI**

art. 4 L.R. n. 13 del 10 Luglio 2015



## 12. Quadro sinottico degli interventi ammissibili.

La L.R. 13/2015, all'articolo 4, contiene precise indicazioni riguardo gli interventi ammessi e le modalità di attuazione per ciascuna delle tipologie edilizie individuate attraverso lo Studio di Dettaglio descritto nei capitoli precedenti.

Di seguito viene riportato uno schema riepilogativo che mette in relazione le tipologie edilizie (L.R. 13/15, art.2), gli interventi ammessi (L.R. 13/15, art.4) e le diverse modalità di attuazione (L.R. 13/15, art.4). Riguardo alle modalità di attuazione va evidenziato che le disposizioni contenute nella L.R. 13/2015 all'art.4 devono essere conformate alla disciplina edilizia intervenuta successivamente ed in particolare alla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (nazionali e regionali) e, per quanto riguarda le autorizzazioni della Soprintendenza, alla disciplina nazionale vigente per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

La Soprintendenza BB.CC.AA. della Provincia di Catania con nota prot. n.18649 del 20.11.2024 *“Integrazioni alla bozza di verbale di Conferenza Servizi del 13.11.2024”*, a seguito della Conferenza dei Servizi tenutasi giorno 13.11.2024 presso la *“Sala Giunta”* del Comune di Misterbianco in cui si è espressa favorevolmente allo studio di dettaglio ex art. 3 L.R. 13/2015 e ss.mm.ii., ha aggiunto che:

*“..per qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione in centro storico, a prescindere dalla classificazione tipologica, è sempre necessario acquisire il parere della Soprintendenza, per orientare l'attività di ricostruzione in modo da essere adeguata al contesto storizzato, consentendone e contribuendo al complessivo recupero. Altresì si ritiene che il detto parere non sia necessario per interventi di manutenzione ordinaria per le tipologie classificate come non qualificate, parzialmente qualificate, edilizia residenziale e specialistica moderna non qualificata.”*

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
a) Edilizia di base non qualificata (*)		Edilizia libera per gli interventi elencati nell'art.3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.
b) Edilizia di base parzialmente qualificata (*)		
c) Edilizia di base qualificata		CILA, SCIA
d) Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)		
e) Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)	<b><u>a) Manutenzione ordinaria degli edifici</u></b>	Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42
f) Edilizia monumentale specialistica		
g) Edilizia residenziale moderna non qualificata (*)		
h) Edilizia specialistica moderna non qualificata (*)		
i) Altre o diverse tipologie		Autorizzazione della soprintendenza competente

**(\*) come da nota prot. n.18649 del 20.11.2024 della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, per le categorie contrassegnate con (\*), per gli interventi di manutenzione ordinaria, non è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente.**

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
a) Edilizia di base non qualificata		Edilizia libera per gli interventi elencati nell'art.3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.
b) Edilizia di base parzialmente qualificata		
c) Edilizia di base qualificata		CILA, SCIA
d) Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)		
e) Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)	<b><u>b) Manutenzione straordinaria degli edifici</u></b>	Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42
f) Edilizia monumentale specialistica		
g) Edilizia residenziale moderna non qualificata		
h) Edilizia specialistica moderna non qualificata		
i) Altre o diverse tipologie		Autorizzazione della soprintendenza competente

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
b) Edilizia di base parzialmente qualificata		SCIA
c) Edilizia di base qualificata		
d) Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)	<b><u>c) Restauro e risanamento conservativo degli edifici</u></b>	Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42
e) Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)		
f) Edilizia monumentale specialistica		Autorizzazione della soprintendenza competente

TIPOLOGIA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	MODALITA' DI ATTUAZIONE
a) Edilizia di base non qualificata		
b) Edilizia di base parzialmente qualificata		
g) Edilizia residenziale moderna non qualificata	<u>d) Ristrutturazione edilizia</u>	PDC, SCIA
h) Edilizia specialistica moderna non qualificata		
i) Altre o diverse tipologie		

TIPOLOGIA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	MODALITA' DI ATTUAZIONE
g) Edilizia residenziale moderna non qualificata	<u>e) Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici</u>	
h) Edilizia specialistica moderna non qualificata		PDC, SCIA
i) Altre o diverse tipologie		

TIPOLOGIA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	MODALITA' DI ATTUAZIONE
a) Edilizia di base non qualificata (*)		
b) Edilizia di base parzialmente qualificata (*)	<u>f) Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione</u>	PDC, SCIA
g) Edilizia residenziale moderna non qualificata (*)		
h) Edilizia specialistica moderna non qualificata (*)		Autorizzazione della soprintendenza competente
i) Altre o diverse tipologie (*)		

(\*) come da nota prot. n.18649 del 20.11.2024 della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, per qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a prescindere dalla classificazione tipologica, è sempre necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente.

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
a) Edilizia di base non qualificata		
b) Edilizia di base parzialmente qualificata	<u><b>g) Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia d'intorno</b></u>	PDC, SCIA
g) Edilizia residenziale moderna non qualificata		
h) Edilizia specialistica moderna non qualificata		Autorizzazione della soprintendenza competente
i) Altre o diverse tipologie		

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
a) Edilizia di base non qualificata		PDC, CILA
b) Edilizia di base parzialmente qualificata	<u><b>h) Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari</b></u>	Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato
c) Edilizia di base qualificata		
d) Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)		Autorizzazione della soprintendenza competente

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
Contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati	<u><b>i) Ristrutturazione urbanistica</b></u>	Disposizioni previste nella L. R. 16/2015, art.4, commi 2 e 3  Autorizzazione della soprintendenza competente

## **13. Norme di carattere generale.**

La L.R. 13/2015, all'articolo 5, stabilisce che:

- I progetti di cui all'articolo 4 riguardanti interventi nei centri storici devono essere corredata dell'analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta;
- Gli interventi di cui all'articolo 4 possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico;
- La valutazione delle richieste riguardanti interventi di recupero edilizio nei centri storici è prioritaria.

## 14. Unità edilizie T3 esterne al perimetro del Centro Storico ricadenti in zona A1 di PRG.

Considerato che:

- con parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n.30146 prot. 20230127535 del 06.04.23 - relativo al PRG vigente – la Soprintendenza ha precluso, con riferimento a tutti gli edifici ricadenti in zona “A1” (Centro Storico) classificati T3 (Manufatti edilizi manomessi e/o compromessi, autonomi o complementari, privi di valore storicotestimoniale), la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione, e/o ampliamento, disconoscendo, in entrambi i casi, quanto previsto e imposto con il parere espresso in occasione dell’approvazione della “Variante di specificazione del Centro Storico” giusta Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale dell’Urbanistica n 1350 del 29.11.2006;

stante che

- le unità edilizie censite come T3, oggetto di studio, esterne al perimetro del Centro Storico per come individuato dal Piano Paesaggistico della Provincia di Catania non sono ricomprese nel nucleo di fondazione originario della città di Misterbianco;
- nella considerazione che è stata effettuata un’analisi di approfondimento delle sopramenzionate unità edilizie censite T3 dal nuovo progetto di PRG e ricadenti al di fuori del perimetro di Centro Storico indicato dal Piano Paesaggistico , analizzando e approfondendo i reali caratteri architettonici, dimensionali e strutturali delle unità;

ed essendo stato effettuato un attento rilievo puntuale di tal brano della città consolidata, con annessa documentazione fotografica che ha evidenziato, nelle dette unità T3, la presenza di stilemi architettonici moderni, non più riconducibili all’architettura tipica riscontrata all’interno del nucleo di fondazione originario la quasi totalità alterata da interventi di sostituzione che hanno sostanzialmente variato l’immagine architettonica degli edifici;

avendo verificato analiticamente le effettive caratteristiche formali, estetiche e architettoniche delle unità tramite una classificazione tipologica, riconducibile alle definizioni dell’art.2 della L.R.13/15 e riscontrando che la quasi totalità delle unità T3 presenti in zona A1 di PRG sono fortemente alterate e assimilabili ad edilizia moderna realizzata con prevalenza di strutture recenti in cemento armato, in alcuni casi demolita e ricostruita o parzialmente alterata, priva di valore storico-testimoniale;

sono state sintetizzate e schematizzate, nella tabella sotto riportata, per tipologie edilizie, tutte le 987 unità censite T3 esterne alla perimetrazione del Piano Paesaggistico e presenti in zona A1 di PRG:

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>DEFINIZIONE</b>	<b>N° UNITÀ EDILIZIE</b>
a*)	Edilizia in muratura/c.a manomessa e/o compromessa, autonoma o complementare, priva di valore storico-testimoniale	109
a)	Edilizia di base non qualificata	272
b)	Edilizia di base parzialmente qualificata	28
c)	Edilizia di base qualificata	13
g)	Edilizia residenziale moderna non qualificata	536
h)	Edilizia specialistica moderna non qualificata	29

\*Rientrano in questa categoria (a\*) le unità edilizie – che non è stato possibile verificare - in muratura/c.a manomessa e/o compromessa, autonoma o complementare, priva di valore storico-testimoniale per cui, in fase di sopralluogo, non è stato possibile effettuare il rilievo fotografico a causa delle specifiche condizioni dell'unità (situate all'interno di proprietà private non accessibili o site in luoghi di difficile accesso). Si tratta di unità fortemente alterate per cui si ritiene di confermare tutte le modalità di intervento delle altre categorie.

Pertanto, per quanto anziesposto, si ritiene di proporre, per tali unità edilizie T3, esterne alla perimetrazione del Centro Storico, le seguenti modalità di intervento:

- manutenzione ordinaria degli edifici;
- manutenzione straordinaria degli edifici;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione;
- accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari;

Al fine di agevolare la modalità di attuazione relativa a ciascun intervento sopra riportato, si rassegna di seguito uno schema riepilogativo:

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
<u><b>Manutenzione ordinaria degli edifici</b></u>	<p>Edilizia libera per gli interventi elencati nell'art.3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.</p> <p>CILA, SCIA</p> <p>Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42</p>

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
<u><a href="#">Manutenzione straordinaria degli edifici</a></u>	Edilizia libera per gli interventi elencati nell'art.3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.  CILA, SCIA  Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
<u><a href="#">Restauro e risanamento conservativo degli edifici</a></u>	SCIA  Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
<u><a href="#">Ristrutturazione edilizia</a></u>	PDC, SCIA

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
<u><a href="#">Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione</a></u>	PDC, SCIA

<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>
<u><a href="#">Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari</a></u>	PDC, CILA  Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato competente