

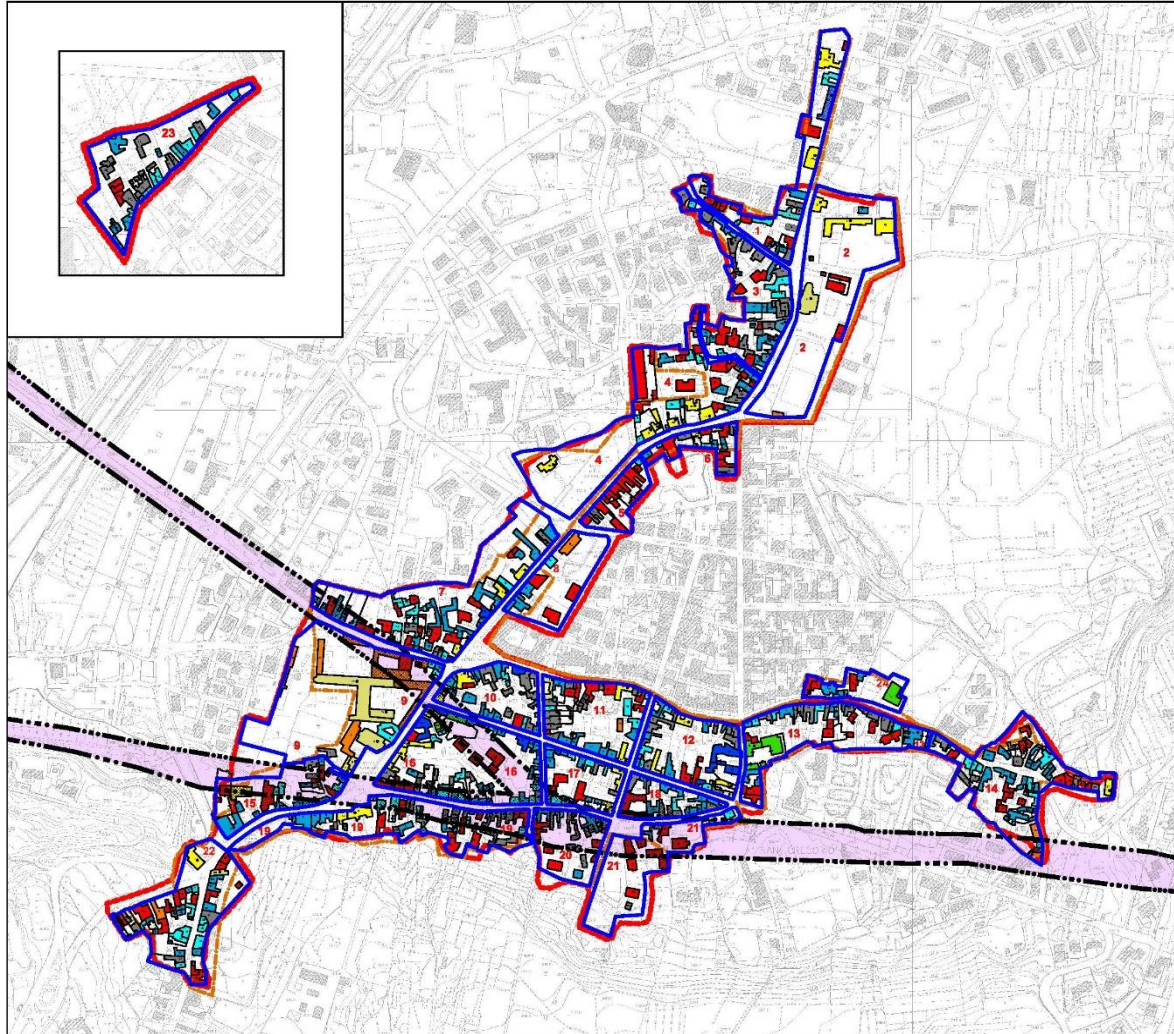


Comune di San Gregorio di Catania

STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO

L.R. 13/2015

“Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici”



RELAZIONE

RUP

ing. Vito Mancino

GRUPPO DI STUDIO

ing. Salvatore Cartarrasa

ing. Salvatore Mele

geom. Edison Lala

INDICE

ELENCO DELLE FIGURE	3
ELENCO ELABORATI	5
1. PREMESSA	6
2. LA LEGGE REGIONALE N. 13/2015.....	7
3. NOTE STORICHE ED URBANISTICHE DI SAN GREGORIO	11
4. IL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO.....	19
5. FAGLIA ATTIVA CAPACE.....	32
6. II RILIEVO DELLE UNITA' EDILIZIE	35
7. LA CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE	45
7.1. Tipologia A - Edilizia di base non qualificata.....	45
7.2. Tipologia B - Edilizia di base parzialmente qualificata	48
7.3. Tipologia C - Edilizia di base qualificata.....	51
7.4. Tipologia D - Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti).....	55
7.5. Tipologia E - Edilizia monumentale residenziale	58
7.6. Tipologia F – Edilizia monumentale specialistica	61
7.7. Tipologia G* - Edilizia residenziale moderna non qualificata.....	64
7.8. Tipologia H - Edilizia specialistica moderna non qualificata	68
7.9. Tipologia I - Edilizia di base specialistica qualificata.....	71
7.10. Unità edilizie ricadenti all'interno della fascia di attenzione della Faglia Attiva Capace.....	74
8. QUADRO RIASSUNTIVO	76

ELENCO DELLE FIGURE

<i>Figura 1. L'abitato di San Gregorio nella mappa catastale del 1846.</i>	12
<i>Figura 2. Particolare del territorio comunale di San Gregorio tratto dalla carta IGM 1:50.000 (1943)</i>	13
<i>Figura 3. Centro urbano di San Gregorio – Foto aerea Reg. Siciliana (1955)</i>	14
<i>Figura 4. Territorio comunale di San Gregorio tratto dalla carta IGM scala 1:50.000 (1968)</i>	15
<i>Figura 5. Centro urbano di San Gregorio – Fotopiano Reg. Siciliana (1978)</i>	16
<i>Figura 6 Centro urbano di San Gregorio – Ortofoto Reg. Siciliana (2012)</i>	17
<i>Figura 7 .Particolare della zonizzazione del PRG vigente (2004) con evidenziata in giallo l'area di centro storico</i>	18
<i>Figura 8. Perimetro del Centro Storico di San Gregorio secondo il PRG vigente</i>	19
<i>Figura 9. Il perimetro del Borgo storico di Cerza tratto dal PRG vigente.</i>	20
<i>Figura 10 Perimetrazione del Centro Storico di San Gregorio di Catania– Piano Paesaggistico di Catania 2018</i>	22
<i>Figura 11. Perimetro aggiornato del Centro Storico di San Gregorio di Catania</i>	23
<i>Figura 12. Individuazione delle architetture di interesse storico-artistico del centro storico (Soprintendenza di Catania, 2003)</i>	24
<i>Figura 13. Stralcio della carta geologico-tecnica del PRG 2004 con evidenziazione in grigio più chiaro delle fasce di fatturazione attive.</i>	32
<i>Figura 14. Planimetria del regime vincolistico sovraordinato – Schema di Massima del PRG in itinere.</i>	33
<i>Figura 15. Abaco degli interventi ammessi per tipo edilizio</i>	37
<i>Figura 16. Suddivisione del Centro Storico in isolati</i>	38
<i>Figura 17. Scheda di rilevamento delle unità edilizie</i>	41
<i>Figura 18. Scheda di rilevamento delle unità edilizie</i>	42
<i>Figura 19. Distribuzione della Tipologia edilizia “A” nel centro storico</i>	46
<i>Figura 20. Esempi di unità edilizie di tipologia A</i>	47
<i>Figura 21. Distribuzione della Tipologia edilizia “B” nel centro storico</i>	49
<i>Figura 22. Esempi di unità edilizie di tipologia B</i>	50
<i>Figura 23. Distribuzione della Tipologia edilizia “C” nel centro storico</i>	52
<i>Figura 24. Esempio di unità edilizia di tipologia C</i>	52
<i>Figura 25. Esempi di unità edilizie di tipologia C</i>	53
<i>Figura 26. Distribuzione della Tipologia edilizia “D” nel centro storico</i>	56
<i>Figura 27. Esempi di unità edilizie di tipologia D</i>	57

Figura 28. Distribuzione della Tipologia E nel centro storico	59
Figura 29. Esempi di unità edilizie di tipologia E	60
Figura 30. Distribuzione della Tipologia edilizia E nel centro storico	62
Figura 31. Esempio di unità edilizia di tipologia F	62
Figura 32. Esempi di unità edilizie di tipologia F	63
Figura 33. Distribuzione della Tipologia edilizia "G" nel centro storico	65
Figura 34. Esempi di unità edilizie di tipologia G*	66
Figura 35. Esempi di unità edilizie di tipologia G*	67
Figura 36. Distribuzione della Tipologia edilizia "H" nel centro storico	69
Figura 37. Esempio di unità edilizia di tipologia H	69
Figura 38. Esempi di unità edilizie di tipologia H	70
Figura 39. Distribuzione della Tipologia edilizia "I" nel centro storico	72
Figura 40. Esempio di unità edilizia di tipologia I	72
Figura 41. Esempi di unità edilizie di tipologia I	73
Figura 42. Distribuzione delle unità edilizie ricadenti all'interno della Zona di Attenzione della Faglia Attiva Capace	75
Figura 43. Tabella di sintesi del rilievo tipologico	77
Figura 44. Grafico del rilievo delle unità edilizie	78
Figura 45. Carta delle tipologie edilizie	79
Figura 46. Unità edilizie con caratteri storici (tipologie edilizie b, c, d, e, f e i)	80
Figura 47. Unità edilizie con caratteri non storici (tipologie edilizie a, g e h)	81

ELENCO ELABORATI

Relazione

Tavole

01. Carta delle Tipologie Edilizie - Scala 1:500
02. Carta delle Tipologie Edilizie - Scala 1:500
03. Carta delle Tipologie Edilizie - Scala 1:500
04. Carta delle Tipologie Edilizie - Scala 1:500
05. Carta delle Tipologie Edilizie - Scala 1:500
06. Carta delle Tipologie Edilizie - Scala 1:500
07. Carta delle Tipologie Edilizie - Scala 1:500
08. Carta delle Tipologie Edilizie - Scala 1:500
09. Carta delle Tipologie Edilizie - Scala 1:500
10. Carta delle Tipologie edilizie - scala 1:2.000
11. Perimetro aggiornato del Centro Storico – scala 1:2.000

Schede di rilevamento unità edilizie del Centro Storico

(da Isolato n. 1 a Isolato n. 24)

1. PREMESSA

La presente relazione illustra lo “Studio di dettaglio del centro storico di San Gregorio di Catania”, elaborato in attuazione delle disposizioni contenute nell’art. 3 della L.R. n. 13 del 10 luglio 2015 “Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici”.

La legge impone 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.

Obiettivo dello Studio è quello di classificare le singole unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio esistente all’interno del centro storico di San Gregorio secondo le tipologie specificate nell’art. 2 della legge regionale 13/2015.

È altresì prescritto, nell’art. 4, che vengano delimitate aree di tutela e valorizzazione all’interno dei centri storici ovvero in aree adiacenti al centro storico (purché non prevalenti in termini di superficie), ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.

Si precisa che lo Studio sopra specificato è finalizzato a semplificare le modalità e le procedure di rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri storici e non sostituisce gli ordinari strumenti di pianificazione, quali la Variante ex Circolare ARTA n. 3/2000 e i Piani Particolareggiati Esecutivi e di Recupero Edilizio.

Per tutte le problematiche connesse alla sistemazione degli spazi non costruiti, all’attribuzione delle destinazioni d’uso, alla determinazione delle modalità di intervento negli edifici allo stato di rudere, nonché per la regolamentazione urbanistica ed edilizia degli interventi pubblici e privati, occorre dunque rinviare alla definizione del Piano Regolatore Generale (oggi Piano Urbano Generale secondo la legge 19/2020), la cui redazione l’Amministrazione comunale di San Gregorio di Catania ha già da tempo avviato l’iter amministrativo.

Il presente Studio è stato redatto dall’Ing. Salvatore Cartarrasa, a seguito di incarico con Determina Dirigenziale n. 1025 del 28/12/2017, avvalendosi della collaborazione dell’Ing. Salvatore Mele e del Geom. Edison Lala.

2. LA LEGGE REGIONALE N. 13/2015

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:

- favorire la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione dei centri storici attraverso la semplificazione delle norme in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie.

La Legge prevede che tramite uno studio di dettaglio dei centri storici con effetti costitutivi che attraverso la individuazione delle singole unità edilizie e della loro tipologia determini le modalità di intervento ammissibili.

La LR 13/2015 all’art. 2 prevede che, in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali venga classificato il tessuto urbano del centro storico in tipologie edilizie con la seguente suddivisione:

- a) edilizia di base non qualificata - unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici originari o modificati di scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;
- b) edilizia di base parzialmente qualificata - unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici originari o modificati e permanenza di caratteri architettonici tipici che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi;
- c) edilizia di base qualificata – unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici originari o modificati e permanenza totale di caratteri architettonici tipici;
- d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) – unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell’edilizia di base;
- e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell’edilizia storica) – edifici monumentali residenziali del centro storico anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione;
- f) edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri);

- g) edilizia residenziale moderna non qualificata – edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo ex novo ovvero su aree libere anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;
- h) edilizia specialistica moderna non qualificata – edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo aventi caratteri di edificato contemporaneo in prevalenza in cemento armato;
- i) altre o diverse tipologie – tipologie edilizie non riconducibili a quelle precedenti che possono essere definite attraverso lo studio di dettaglio di cui all'art.3 comma 1.

La LR determina all'art. 4 comma 1 gli interventi ammessi per ogni singola tipologia edilizia come individuata all'articolo 2 della legge.

- a) manutenzione ordinaria: è ammessa per tutte le tipologie di edifici mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del D.lgs. 42/2004. È necessaria l'acquisizione di autorizzazione della Soprintendenza competente;
- b) manutenzione straordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- c) restauro e risanamento conservativo degli edifici: è ammesso su tutte le tipologie qualificate di cui alle lettere b), c), d), e), f) dell'articolo 2 mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- d) ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare

la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;

- e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 2, mediante acquisizione della concessione edilizia;
- f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
- g) g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- 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. È 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.

Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal comma 1, lettera i), i comuni delimitano aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ricomprendenti 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.

All'interno di tali aree sono ammessi interventi finalizzati a:

- a) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;

- b) valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico, monumentale;
- c) riqualificazione degli spazi pubblici e privati e l'eliminazione delle opere o degli edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico;
- d) riduzione della vulnerabilità sismica
- e) miglioramento dell'accessibilità e mobilità anche con interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) adeguamento dei fabbricati e degli impianti per adeguare i livelli di sicurezza e sostenibilità ambientale, con particolare riguardo al risparmio energetico.

I progetti riguardanti gli interventi consentiti nei centri storici sono corredati 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 possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.

In tutte le unità edilizie del centro storico sono ammesse nuove destinazioni d'uso compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano. In particolare è consentita:

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

La valutazione delle richieste riguardanti interventi di recupero edilizio nei centri storici è prioritaria.

3. NOTE STORICHE ED URBANISTICHE DI SAN GREGORIO

Nel territorio di San Gregorio i ritrovamenti nelle località di Monte d'Oro e Monte Katyra testimoniano di una frequentazione antropica già da età antiche.

L'originario monastero e l'annessa basilica bizantina costruiti dai padri basiliani, negli anni in cui visse Gregorio Magno e successivamente distrutti, risalgono al VII-VIII secolo d.C. con le prime case rurali sorte intorno; il terremoto del 1329 determinò la migrazione degli abitanti verso est, nell'attuale piano Immacolata.

La fondazione della borgata di San Gregorio è fatta risalire al 1300 circa, quando è documentata la presenza della famiglia Paternò, attraverso la coltivazione delle terre di San Gregorio. Potrebbe risalire all'epoca Normanna la fondazione della chiesa di San Filippo e della chiesa dell'Immacolata.

Divenuto casale del Vescovo di Catania, fu venduto nel 1646, insieme a San Giovanni La Punta, al Duca Giovanni Andrea Massa. Rimase feudo dei duchi di Massa fino al 1812 con l'abolizione della feudalità. Divenne comune autonomo nel 1856, quando era già abitato da 1900 abitanti.

L'impianto urbano dell'attuale centro abitato risale al periodo settecentesco dopo il disastroso terremoto del 1693 e si era sviluppato intorno a due assi viari principali che storicamente hanno caratterizzato l'insediamento dell'area: la via che collegava San Giovanni La Punta con Aci Castello e con la costa ionica e la regia trazzera ortogonale che portava verso Catania (*vedere fig. 1*) ed ai tre siti polarizzanti: il Piano Immacolata, la Piazza Regina Margherita e la Piazza della Chiesa Madre. Completavano il sistema viario la via Terzora, la via Carlo Alberto, la via Scuole, la via Zizzo e la via Ulivi (*vedere fig. 2*).

Il territorio attorno al nucleo abitato di San Gregorio era dedicato all'agricoltura ed in particolare alla coltura della vite, come è testimoniato ancora oggi dalla presenza di numerosi ed imponenti palmenti, e dalla presenza di ampi relitti del bosco etneo (*vedere fig. 3*).

Attorno all'impianto urbano originario a partire degli '60 ma soprattutto negli anni '70 e '80 si sviluppa una disordinata crescita urbana spontanea che si attesta anche su linee estranee al nucleo storico originario, dovuta alla crescente domanda abitativa della città polo di Catania.

Negli anni '60 viene realizzata la prima tratta autostradale della Catania-Messina che si diparte dal casello di ingresso di San Gregorio (*vedere fig. 4*) e, successivamente, la realizzazione del raccordo con Catania ed il completamento della tangenziale di Catania. Si viene a realizzare pertanto un sistema viario di costituito da importanti assi di collegamento

regionale attorno alla città di San Gregorio che la rende ancora più appetibile alla domanda di nuova residenze.

Alla fine degli anni settanta viene realizzata la Circonvallazione (veder fig. 5) che se da un lato ha contribuito a snellire il traffico di attraversamento nel centro storico dall'altro ha costituito certamente un asse preferenziale di crescita urbana consentendo una veloce ed ampia urbanizzazione che ai nostri giorni ha permesso la completa saturazione edilizia delle aree posta tra la struttura viaria ed il centro storico (vedere fig. 6).



Figura 1. L'abitato di San Gregorio nella mappa catastale del 1846.

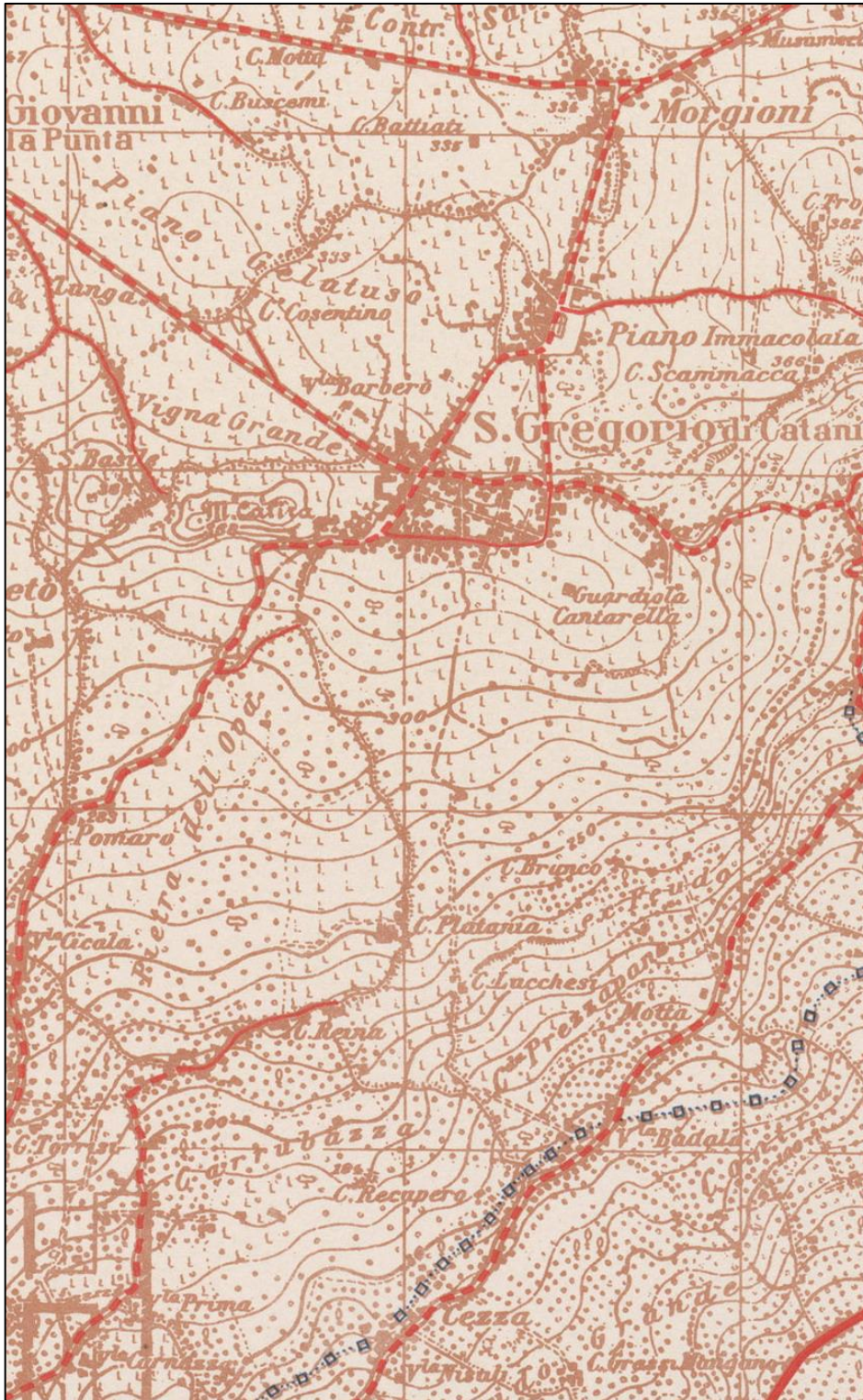


Figura 2. Particolare del territorio comunale di San Gregorio tratto dalla carta IGM 1:50.000 (1943)



Figura 3. Centro urbano di San Gregorio – Foto aerea Reg. Siciliana (1955)

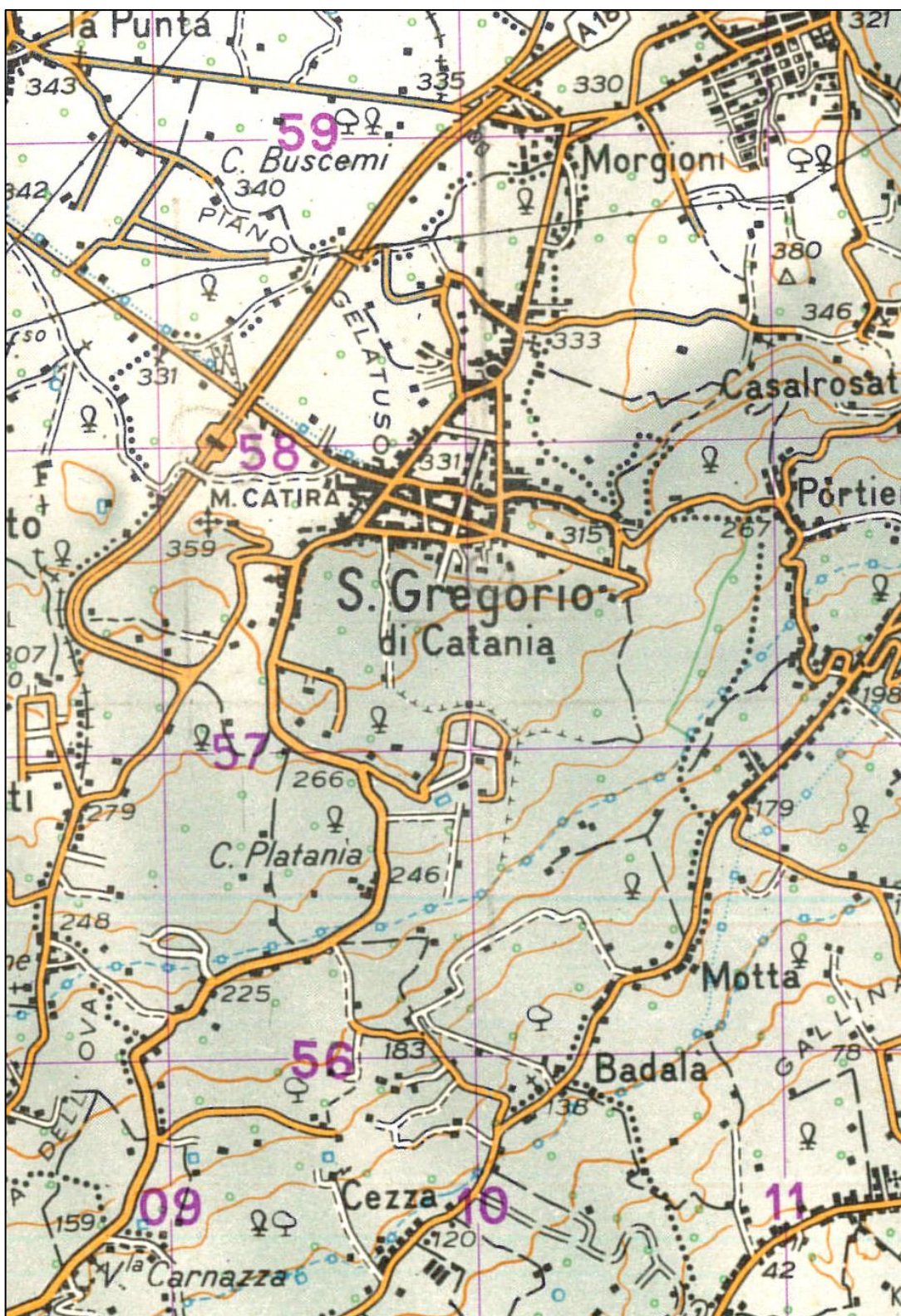


Figura 4. Territorio comunale di San Gregorio tratto dalla carta IGM scala 1:50.000 (1968)



Figura 5. Centro urbano di San Gregorio – Fotopiano Reg. Siciliana (1978)



Figura 6 Centro urbano di San Gregorio – Ortofoto Reg. Siciliana (2012)

Il primo strumento urbanistico che ha regolamentato lo sviluppo urbanistico di San Gregorio di Catania è stato il Programma di Fabbricazione, con annesso regolamento edilizio, approvato dall'A.R.T.A. con D.A. n. 192/76 del 10/07/1976.

Nel 1995 l'Amministrazione comunale ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale, che solo dopo una lunga fase di rielaborazione a seguito delle osservazioni del Consiglio Regionale dell'Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, giungeva alla definitiva approvazione con D.Dir. n. 232 del 08/03/2004 (veder fig. 7).

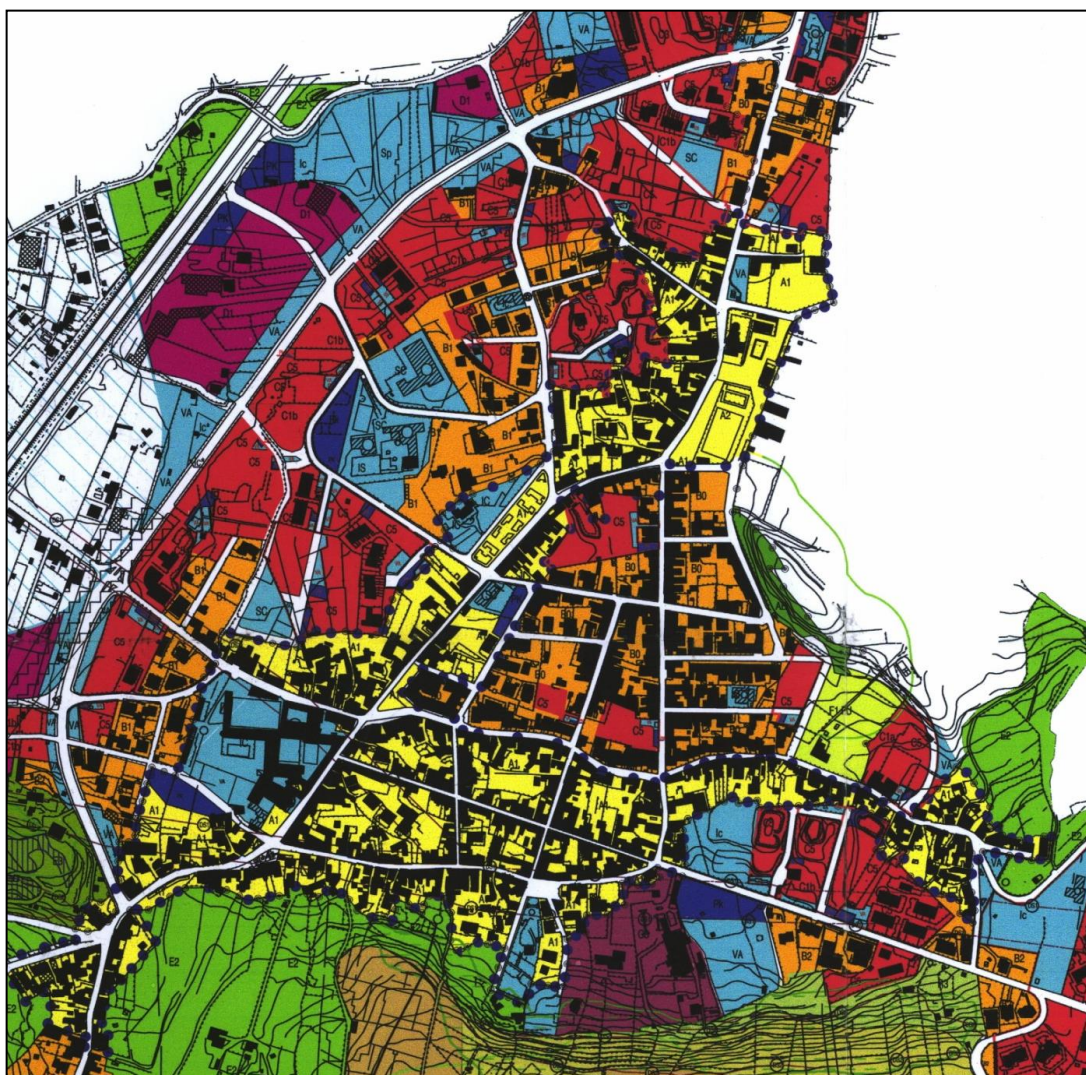


Figura 7 .Particolare della zonizzazione del PRG vigente (2004) con evidenziata in giallo l'area di centro storico

Attualmente è in corso l'iter amministrativo per la Revisione del PRG a cura dell'Ufficio Tecnico comunale.

4. IL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO

L'art. 1 della L.R. 13/2015 prescrive che lo Studio di dettaglio in premessa debba riferirsi al "Centro Storico" di ogni Comune.

Tale definizione, come è noto, non è priva di ambiguità, dal momento che la Regione Siciliana non ha mai completato il progetto di catalogazione e di censimento dei centri storici siciliani, prescritto dall'art. 1 della L. R. 7 maggio 1976 n 70, che recita: "Il Governo della Regione, entro sei mesi dalla pubblicazione della presente legge, è tenuto a determinare con decreto l'elenco dei comuni siciliani i cui centri storici rappresentino beni culturali di particolare pregio, ai fini della salvaguardia, della conservazione e del recupero mediante interventi di risanamento conservativo".

Il Piano Regolatore Generale del 2004

Il perimetro del centro storico di San Gregorio attualmente vigente è quello definito dal PRG del comune approvato nel 2004 che oltre al centro abitato include anche il nucleo di Cerza (vedere figg. 8 e 9).

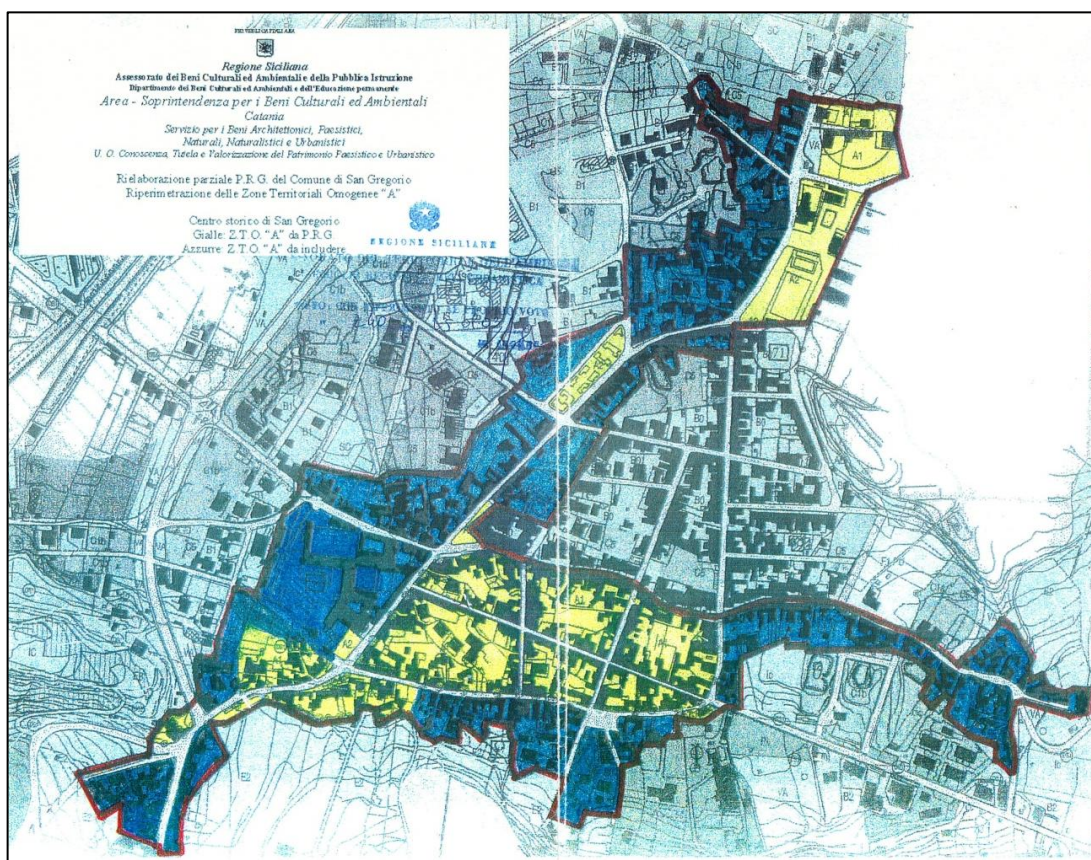


Figura 8. Perimetro del Centro Storico di San Gregorio secondo il PRG vigente



Figura 9. Il perimetro del Borgo storico di Cerza tratto dal PRG vigente.

Piano Paesaggistico della provincia di Catania

Il Piano Paesaggistico degli ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17 della Provincia di Catania redatto dalla Soprintendenza di Catania è stato adottato con D.A. 31/GAB del 03.10.2018.

Il Piano Paesaggistico individua quali centri e nuclei storici le strutture insediative aggregate storicamente consolidate delle quali occorre preservare e valorizzare le specificità storico-urbanistico-architettoniche in stretto e inscindibile rapporto con quelle paesaggistico-ambientali. Tali strutture urbane, che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi ineditati. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce nella determinazione del perimetro della struttura urbana storica.

Con nota prot. n. 15357/3 del 18/11/2020, la Soprintendenza di Catania ad integrazione degli elaborati del piano paesaggistico provinciale ha trasmesso al Comune di San Gregorio la scheda del relativo centro storico con la perimetrazione (*vedere fig. 10*) e gli indirizzi di tutela.

Il piano paesaggistico ha individuato un diverso perimetro dell'area di Centro Storico rispetto a quello del PRG del 2004, con l'inclusione di nuovi ambiti e l'esclusione di altri, che viene indicato come riferimento da seguire per la redazione del nuovo strumento urbanistico comunale.

Il Piano Paesaggistico provinciale detta dei precisi indirizzi da seguire per la gestione dei centri storici (*pag. 51 e 52 delle norme di attuazione*):

“Per i centri storici “di nuova fondazione” (C) si dovrà prestare particolare attenzione al rapporto con il contesto territoriale agricolo e naturale, alla conservazione dei caratteri percettivi nell'avvicinamento dal territorio al centro e del carattere dei margini. Ove esistente, andrà conservato il verde storico che media il rapporto città-campagna, oggi fortemente compromesso da edificazioni ed espansioni ignare della realtà storica in cui si innestano. Si sottolinea la necessità del miglioramento delle condizioni abitative, spesso precarie in relazione alle tipologie adottate, senza però compromettere la leggibilità del tessuto urbanistico-edilizio e nel rispetto planimetrico e volumetrico della maglia e dei comparti urbani; si raccomanda altresì la conservazione dei rapporti e delle eventuali gerarchie spazio-volumetriche e la valorizzazione delle emergenze monumentali”.

Nella nota della Soprintendenza di Catania su citata è stato inoltre allegato un elenco delle emergenze architettoniche di interesse storico-artistico del comune di San Gregorio, che si riporta nel box n. 1 che segue, che aggiorna quello redatto dallo stesso ente nel 1999-2002 ed allegato al vigente PRG (*vedere fig 12*).

Le emergenze architettoniche presenti nell'elenco sono state suddivise in case terrane, case, ville, chiese ed edifici religiosi, edifici pubblici, edifici padronali con annesso palmento.

Perimetro aggiornato del Centro Storico

Lo Studio ha meglio individuato il perimetro previsto dal Piano Paesaggistico, effettuando una geo-referenziazione alla scala 1:2.000 che ha tenuto conto delle particelle catastali presenti (*vedere fig. 11*), che potrà essere utilizzata per la revisione del PRG in itinere da parte dell'Amministrazione comunale.

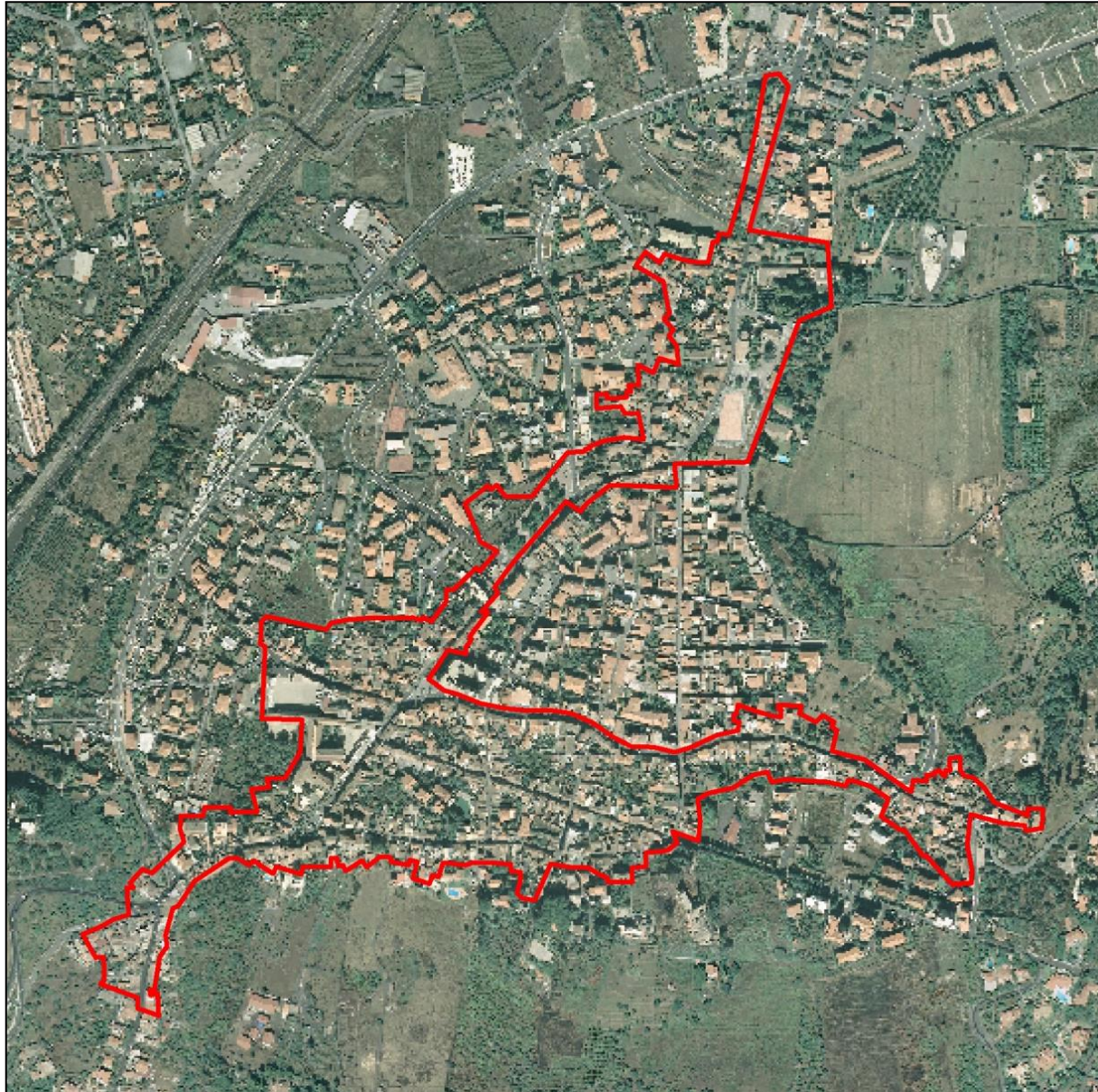


Figura 10 Perimetrazione del Centro Storico di San Gregorio di Catania– Piano Paesaggistico di Catania 2018

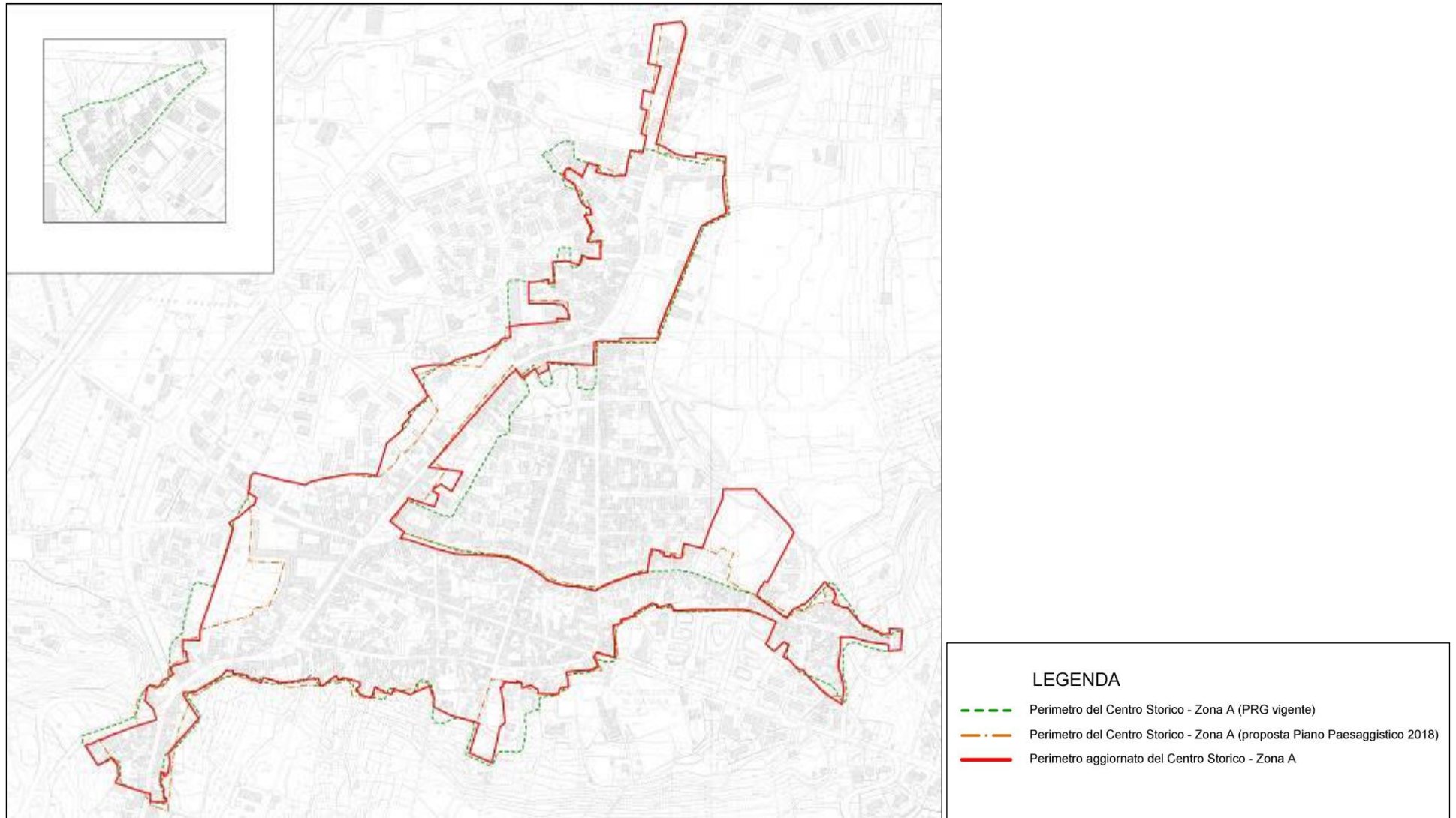
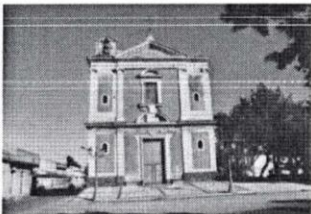
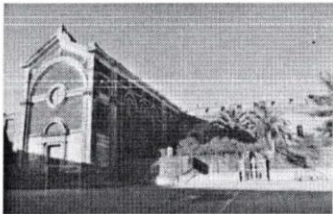

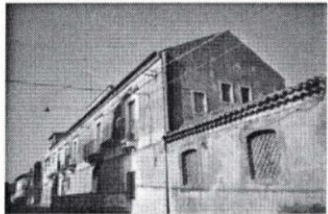
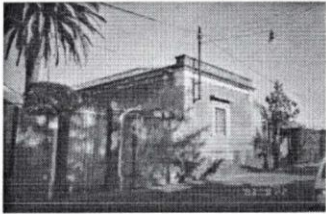

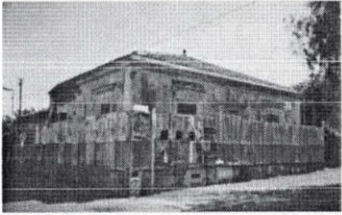
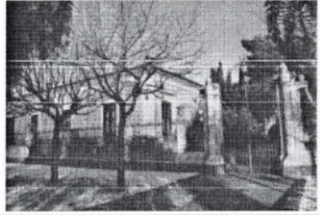






Figura 11. Perimetro aggiornato del Centro Storico di San Gregorio di Catania


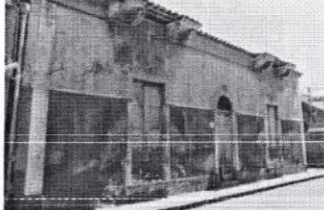
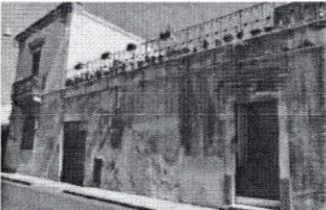

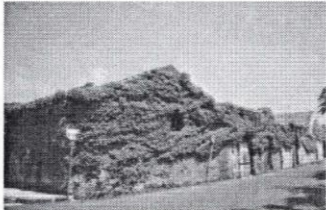





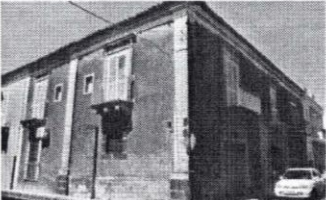



Figura 12. Individuazione delle architetture di interesse storico-artistico del centro storico (Soprintendenza di Catania, 2003)



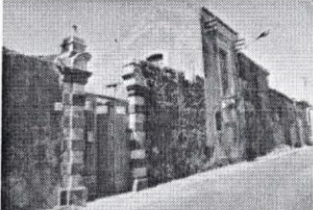


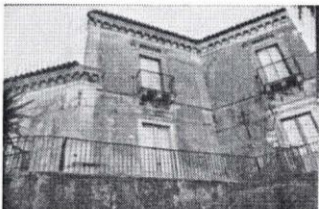

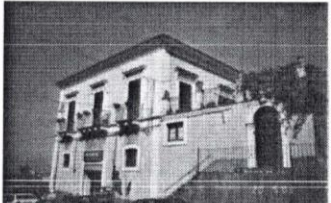


Box n. 1 - Emergenze architettoniche segnalate dalla Soprintendenza di Catania (novembre 2020)

Emergenze architettoniche	
Individuazione architetture d'interesse storico-artistico della provincia di Catania 1999-2002	
Edifici di interesse storico-monumentale per i quali gli interventi proposti sono soggetti ad approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali (pag. 55 Norme di attuazione).	
<p>Chiesa dell'Immacolata, Piazza Immacolata (scheda 3201-1)</p> 	<p>Chiesa dell'istituto Sacro Cuore, Via Umberto, 45 (scheda 3202-2)</p> 
<p>Chiesa di Santa Maria degli Ammalati, Piazza Marconi (scheda 3203-3)</p> 	<p>Casa Ursino, Via Morgioni, 29-31 (scheda 3205-5)</p> 
<p>Casa Brodbeck, Via Morgioni, 37-39 (scheda 3206-6)</p> 	<p>Villa Micalizzi, Via Morgioni, 25-27 (scheda 3207-7)</p> 
<p>Ex Villa del Principe di Santa Domenica, Vico Pulvirenti//Via Morgioni (scheda 3208-8)</p> 	<p>Villa Gravina, Via Morgioni, 2 (scheda 3209-9)</p> 
<p>CASA, Via Umberto I, 183 (scheda 3210-10)</p> 	<p>CASA, Via Umberto I, 179 (scheda 3211-11)</p> 
<p>CASA, Via Umberto I, 175-177 (scheda 3212-12)</p> 	<p>CASA, Via Umberto I, 171 (scheda 3213-13)</p> 







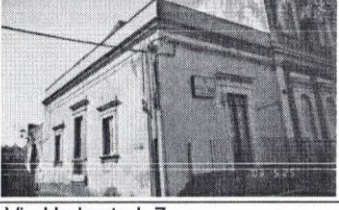
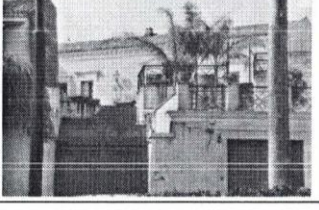




Continua Box 1

<p>Palazzo Ursino, Via Colonna, 58 (scheda 3238-38)</p> 	<p>CASA, Via Carlo Alberto, 65 (scheda 3239-39)</p> 
<p>Casa Lombardo, Via Carlo Alberto, 51-57 (scheda 3240-40)</p> 	<p>Palazzetto, Via Carlo Alberto, 75-81 (scheda 3241-41)</p> 
<p>CASA, Via C. Alberto//Via Terzera (scheda 3242-42)</p> 	<p>CASA, Via Colonna, 86 (scheda 3243-43)</p> 
<p>PALAZZETTO, Piazza Marconi, 17-18 (scheda 3244-44)</p> 	<p>Casa Pennisi Catalano, Via Umberto, 16 (scheda 3245-45)</p> 
<p>Casa di Bella, Via Umberto, 40-42 (scheda 3246-46)</p> 	<p>CASA, Vico Mignemi//Via Umberto I (scheda 3247-47)</p> 
<p>PALAZZETTO, Via Carlo Alberto, 88 (scheda 3248-48)</p> 	<p>CASA, Via Marciano//via Zizzo (scheda 3249-49)</p> 













Continua Box 1

<p>Masseria del Barone Spitaleri, Via Terzora, 23 (scheda 3250-50)</p> 	<p>CASA, Via Rua di sotto (scheda 3251-51)</p> 
<p>PORTALE, Via Rua di Sotto, 66 (scheda 3252-52)</p> 	<p>CASA, Via Rua di Sotto (scheda 3253-53)</p> 
<p>Ex Villa Manganelli Borghese, Via Rua di Sotto, 129 (scheda 3254-54)</p> 	<p>Casa Ronsisvalle Mignemi, Piazza G. Marconi (scheda 3255-55)</p> 
<p>PORTALE, Vico Catalano (scheda 3256-56)</p> 	<p>Casa Puglisi, Via Umberto I, 1-3 (scheda 3257-57)</p> 
<p>Ex Chiesa S. Antonio Abate, Via Scale (scheda 3258-58)</p> 	<p>PALAZZETTO, Piazza G. Marconi (scheda 3260-60)</p> 

Continua Box 1

<p>PALAZZETTO, Via Umberto I, 71 (scheda 3226-26)</p> 	<p>Casa Sorgi Vinci, Piazza Regina Margherita (scheda 3227-27)</p> 
<p>CASA, Via Roma, 20-22 (scheda 3228-28)</p> 	<p>Casa Spadaro, Via Roma, 50 (scheda 3229-29)</p> 
<p>Collegio PP. Salesiani (dei), Via Umberto, 45 (scheda 3230-30)</p> 	<p>Palazzo comunale, Piazza G. Marconi (scheda 3231-31)</p> 
<p>Casa Purella, Piazza G. Marconi (scheda 3232-32)</p> 	<p>CASA, Via Umberto I, 11 (scheda 3233-33)</p> 
<p>Casa Mignemi Santoro, Via Umberto I, 7 (scheda 3234-34)</p> 	<p>CASA, Via Umberto, 56 (scheda 3235-35)</p> 
<p>Palazzo Lombardo, Piazza Regina Margherita (scheda 3236-36)</p> 	<p>Ex Scuole Elementari, Via delle Scuole, 1 (scheda 3237-37)</p> 

Continua Box 1

<p>CASA, Via Umberto I, 165 (scheda 3214-14)</p> 	<p>PALAZZETTO, Via Umberto I, 172 (scheda 3215-15)</p> 
<p>Ex Casa Scalia, Via Umberto I, 164 (scheda 3216-16)</p> 	<p>PALAZZO, Via Umberto I, 135 (scheda 3217-17)</p> 
<p>Ex Villa Coniglione, Via Umberto I, 133 (scheda 3218-18)</p> 	<p>CASA, Via Umberto I, 129 (scheda 3219-19)</p> 
<p>CASA, Via Umberto I, 125 Via Umberto I, 125 (scheda 3220-20)</p> 	<p>Casa Pulvirenti, Via Umberto I, 119 (scheda 3221-21)</p> 
<p>PORTALE, Via Umberto I, 104 (scheda 3222-22)</p> 	<p>Villa Consolo, Piazza della Repubblica, 23 (scheda 3223-23)</p> 
<p>Casa Scalia Somma, Via Umberto I, 87 (scheda 3224-24)</p> 	<p>PALAZZETTO, Via Umberto I, 79 (scheda 3225-25)</p> 

Tipi edilizi del centro abitato

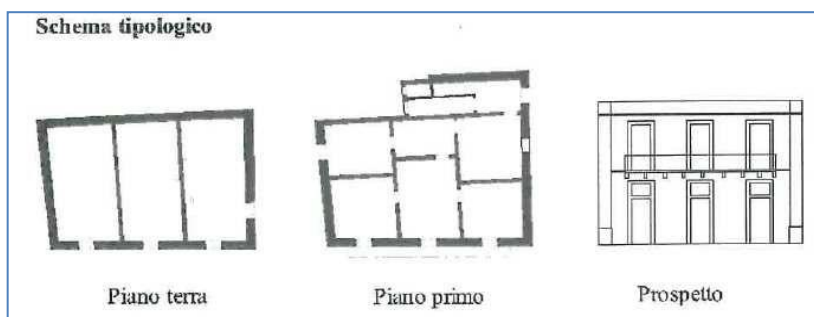
I tipi edilizi più frequentemente osservati nel centro storico di San Gregorio di Catania, a carattere residenziale, e nelle altre zone di centro storico comunale, sono riferibili al seguente “abaco”:

Palazzi

Tipo edilizio prevalentemente di grandi dimensioni e spesso a valenza storico-architettonica.

Di tale tipologia possono essere identificati dei sottolivelli:

- Palazzi che occupano un intero isolato, a corte chiusa sui quattro lati o chiusa su tre lati solamente
- Palazzi che occupano una parte di isolato e che possono essere a corte chiusa su quattro lati o a corte chiusa su tre lati e aperte sul quarto;
- Palazzi senza corte interna.



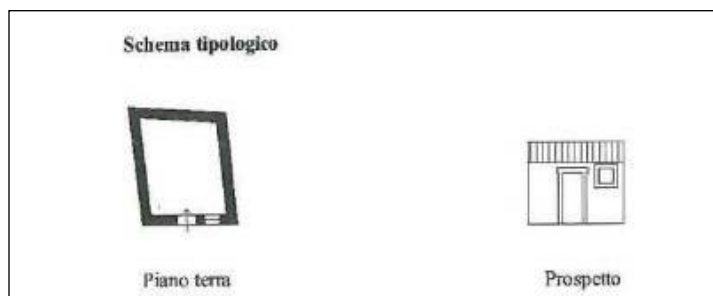
Casa terrana

Tipo edilizio a carattere monofamiliare ad una elevazione fuori terra.

La prima tipologia edilizia del centro storico, considerando l'architettura edilizia di base, è stata appunto la cosiddetta “casa terrana”, prevalentemente costruite tra il Settecento e il Novecento.

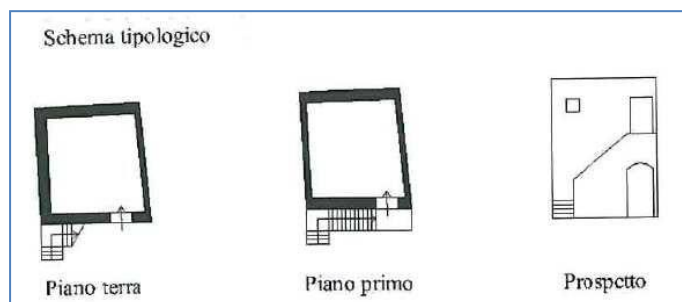
La casa terranea è quella tipologia di abitazione “comune”, espressione dell'architettura minore, parte integrante del patrimonio storico edilizio locale, caratterizzata dalla facciata bassa con porta e finestra con semplici elementi decorativi in pietra lavica e/o calcarea locale, (nei casi più poveri, ma comunque con una specifica dignità estetica, venivano utilizzati in sostituzione elementi in laterizio, che costituiscono una caratteristica architettonica diffusa nel centro storico ed oggi ripresa nei casi di recupero o ristrutturazione dei fabbricati esistenti), dalla pianta interna divisa in pochi ambienti essenziali; tale tipologia caratterizza il tessuto edilizio di base del centro storico, e per tale motivo è tipologia edilizia da salvaguardare attraverso il restauro e la conservazione dei suoi elementi costruttivi, architettonici e decorativi

caratteristici. Le case terranee erano costituite da unità abitative dette “campate”, sviluppate in verticale e aventi come caratteri mantenutisi nel tempo: l’altezza prevalente, la solidità della fabbrica e la posizione elevata degli ambienti abitati.



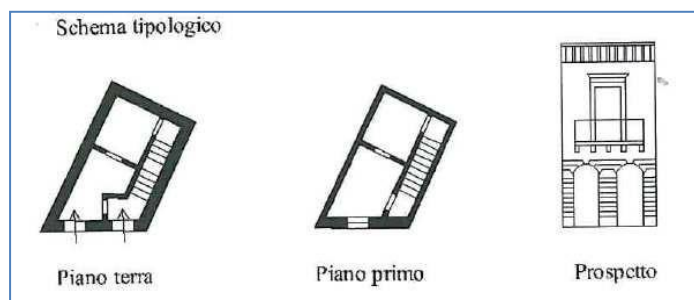
Case a schiera

Tipo edilizio da considerarsi come raddoppio o multiplo in altezza della casa terranea (quindi una sua evoluzione morfologica nel tempo, data dal mutarsi della condizione media della famiglia) con scala interna appartenente all’unità edilizia ed in genere con un unico ingresso riconoscibile, o in alternativa con due ingressi distinti per livello di abitazione.



Casa a schiera matura

Tipo edilizio che si caratterizza e distingue dalla casa a schiera (vedi sopra) per la presenza di un corpo scala indipendente ma interno all’unità edilizia stessa, la quale continua comunque ad essere monofamiliare; tale tipologia mantiene sempre due ingressi distinti per i due livelli.



5. FAGLIA ATTIVA CAPACE

Negli studi geologici del PRG del 2004, viene messa in evidenza la presenza di una faglia ad orientazione circa E-W, con effetti di deformazione attiva concentrate lungo una zona di fratturazione per *creep*-asismico (vedere fig. 13).



Figura 13. Stralcio della carta geologico-tecnica del PRG 2004 con evidenziazione in grigio più chiaro delle fasce di fratturazione attive.

La Convenzione del 20/11/2011 tra l'Università degli Studi di Catania ed il Dipartimento Regionale di Protezione Civile della Regione Siciliana ha previsto l'avvio di indagini e studi di microzonazione sismica (MS) condotti all'interno dell'intero territorio comunale di San Gregorio di Catania seguendo le indicazioni contenute negli "Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica" (Gruppo di lavoro MS, 2008).

In generale, gli studi di MS mirano a valutare *“la pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogeneo”*. In tale definizione per pericolosità sismica si intende la *“stima quantitativa dello scuotimento del terreno dovuto a un evento sismico, in una determinata area. La pericolosità sismica può essere*

analizzata con metodi deterministici, assumendo un determinato terremoto di riferimento, o con metodi probabilistici, nei quali le incertezze dovute alla grandezza, alla localizzazione e al tempo di occorrenza del terremoto sono esplicitamente considerati”.

Tali studi, del cosiddetto Livello 1, hanno confermato la presenza di questa faglia che si può definire “capace” in quanto è considerata attiva (attivata almeno una volta negli ultimi 40.000 anni) e raggiunge la superficie topografica producendo una frattura/dislocazione del terreno.

Nello Studio di Massima dell’aggiornamento del PRG, l’Ufficio del Piano del Comune di concerto con il Genio Civile di Catania, ha definito la cosiddetta Zona di Attenzione della Faglia Attiva e Capace (Z_{AFAC}) evidenziata dalla tavola riportata in figura 14.

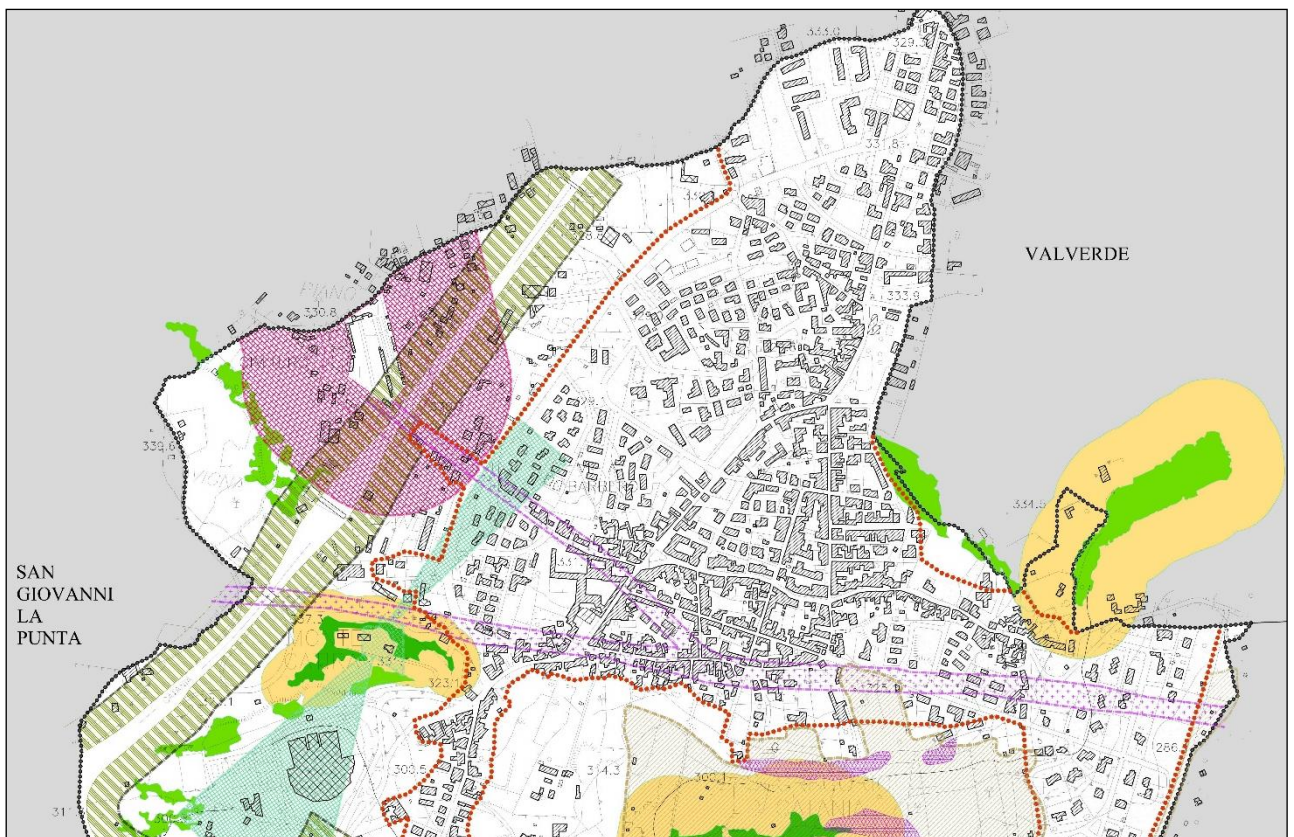


Figura 14. Planimetria del regime vincolistico sovraordinato – Schema di Massima del PRG in itinere. La Zona di Suscettività della Faglia Attiva Capace è evidenziata con la campitura a crocette di colore rosso.

In attesa di uno Studio di Microzonazione di livello 3, per le aree libere all’interno della Z_{AFAC} non è consentita nessuna nuova edificazione e per quanto riguarda gli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, qualsiasi altro tipo di intervento deve

prevedere interventi di miglioramento e/o di adeguamento e/o di rafforzamento locale in conformità alla normativa vigente.

Secondo quanto stabilito dalle “Linee Guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci”, elaborate dalla Commissione tecnica per la microzonazione sismica, le Amministrazioni locali, nell’ambito dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e secondo le prescrizioni e gli indirizzi dei soggetti sovraordinati, individuano e perseguono uno o più obiettivi per il Programma Zone Instabili (PZI), assumendone i contenuti nelle forme opportune, al fine di mitigare le condizioni di rischio in aree edificate recenti o consolidate.

6. II RILIEVO DELLE UNITA' EDILIZIE

Svolte le prime indagini conoscitive sulle caratteristiche edilizie ed architettoniche del patrimonio edilizio del centro storico di San Gregorio e determinate le tipologie edilizie prevalenti, si è proceduto alla definizione delle tipologie edilizie facendo riferimento a quanto indicato dall'art. 2 della L.R. 13/2015 e specificato al paragrafo .2 della presente relazione.

Sono state pertanto inserite le seguenti tipologie del centro storico previste dalla normativa:

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, dove sono ammessi in aggiunta a quelli previsti per la tipologia g) anche interventi di ristrutturazione edilizia delle tipi d), e), f) e g), secondo quanto indicato nell'art. 3 della L.R. 13/2015;

i) edilizia di base specialistica qualificata: edifici a destinazione specialistica sorti antecedentemente agli anni cinquanta del ventesimo secolo con caratteri dimensionali originari o modificati e permanenza totale di caratteri architettonici tipici, dove sono ammessi solo interventi dei tipi a) manutenzione ordinaria degli edifici, b) manutenzione straordinaria degli edifici e c) restauro e risanamento conservativo degli edifici, secondo quanto indicato nell'art. 3 della L.R. 13/2015.

La tipologia i) è stata introdotta per dare maggiore importanza ed enfasi ai palmenti rimasti ancora all'interno del centro storico che costituiscono elementi di notevole valore storico e testimoniale della presenza dei vasti vigneti nel territorio rurale che circondava l'abitato di San Gregorio.

Le unità edilizie che ricadono all'interno della Zona di Attenzione della Faglia Attiva Capace (*vedere paragrafo 5*), interamente o anche solo parzialmente per una superficie a terra superiore al 20%, sono state evidenziate con l'apice FAC: per esse non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di accorpamento edilizio. Una volta eseguito lo Studio di Microzonazione di livello 3 previsto dalla normativa di settore per le aree della Z_AFAC, l'unità edilizia riprende la tipologia assegnata dal rilievo.

La suddivisione tipologica finale utilizzata nello studio è pertanto (*vedere fig. 15*):

- ✓ a - Edilizia di base non qualificata;
- ✓ b - Edilizia di base parzialmente qualificata;
- ✓ c - Edilizia di base qualificata;
- ✓ d - Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti);
- ✓ e - Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica);

- ✓ f - Edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali;
- ✓ g* - edilizia residenziale moderna non qualificata;
- ✓ h - edilizia specialistica moderna non qualificata;
- ✓ i - altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle precedenti;
- ✓ af - Edilizia di base non qualificata interna alla zona di attenzione della faglia attiva capace;
- ✓ bf - Edilizia di base parzialmente qualificata interna alla zona di attenzione della faglia attiva capace;
- ✓ cf - Edilizia di base qualificata interna alla zona di attenzione della faglia attiva capace;
- ✓ df - Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) interna alla zona di attenzione della faglia attiva capace;
- ✓ ef - Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) interna alla zona di attenzione della faglia attiva capace;
- ✓ ff - Edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali interna alla zona di attenzione della faglia attiva capace;
- ✓ g*f - edilizia residenziale moderna non qualificata interna alla zona di attenzione della faglia attiva capace;
- ✓ hf - edilizia specialistica moderna non qualificata interna alla zona di attenzione della faglia attiva capace;
- ✓ if - altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle precedenti interna alla zona di attenzione della faglia attiva capace.

L'area oggetto del rilievo è quella ottenuta dalla sovrapposizione del perimetro del centro storico indicato nel PRG vigente e quello indicato dal piano Paesaggistico della provincia di Catania (*vedere tavola n. 11*)

Il rilievo delle unità edilizie si è articolato secondo le seguenti fasi:

1. suddivisione dell'area del centro storico in isolati;
2. individuazione planimetrica delle singole unità edilizie (u.e.);
3. raccolta di tutti gli elementi necessari alla definizione della classificazione tipologica delle u. e. secondo quanto previsto dall'art. 2 della legge 13/2015;
4. classificazione tipologica delle u.e..

ABACO INTERVENTI AMMESSI									
TIPI EDILIZI (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (Art. 4 L.R. 13/15)	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)
		MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (PROSPETTI O COPERTURE)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON MODIFICA SAGOMA	ACCORPAMENTO UNITA' EDILIZIE IMMOBILIARI
	Modalità attuativa	CIA O CILA	CILA	SCIA O PERMESSO DI COSTRUIRE	SCIA O PERMESSO DI COSTRUIRE	SCIA O PERMESSO DI COSTRUIRE	SCIA O PERMESSO DI COSTRUIRE	SCIA O PERMESSO DI COSTRUIRE	SCIA O PERMESSO DI COSTRUIRE
	a) di base non qualificata	●	●		●	●	●	●	●
	b) di base parzialmente qualificata	●	●	●	●	●	●	●	●
	c) di base qualificata	●	●	●					●
	d) di base speciale (palazzetti)	●	●	●					●
	e) monumentale residenziale	●	●	●					
	f) monumentale specialistica	●	●	●					
	g*) residenziale moderna	●	●		●	●	●	●	
	h) moderna specialistica non qualificata	●	●		●	●	●	●	
	i) di base specialistica qualificata	●	●	●					
	a _f) di base non qualificata in zona di faglia	●	●						
	b _f) di base parzialmente qualificata in zona di faglia	●	●	●					
	c _f) di base qualificata in zona di faglia	●	●	●					
	d _f) di base speciale (palazzetti) in zona di faglia	●	●	●					
	e _f) monumentale residenziale in zona di faglia	●	●	●					
	f _f) monumentale specialistica in zona di faglia	●	●	●					
	g* _f) residenziale moderna in zona di faglia	●	●						
	h _f) moderna specialistica non qualificata in zona di faglia	●	●						
	i _f) di base specialistica qualificata in zona di faglia	●	●	●					

Figura 15. Abaco degli interventi ammessi per tipo edilizio

Ai fini di meglio articolare la lettura del patrimonio edilizio del centro storico di San Gregorio, esso è stato suddiviso in 24 isolati (vedere fig. 16), ricavati morfologicamente dall'assetto infrastrutturale e dal reticolo storico (griglia urbana ideale) dell'area urbana.

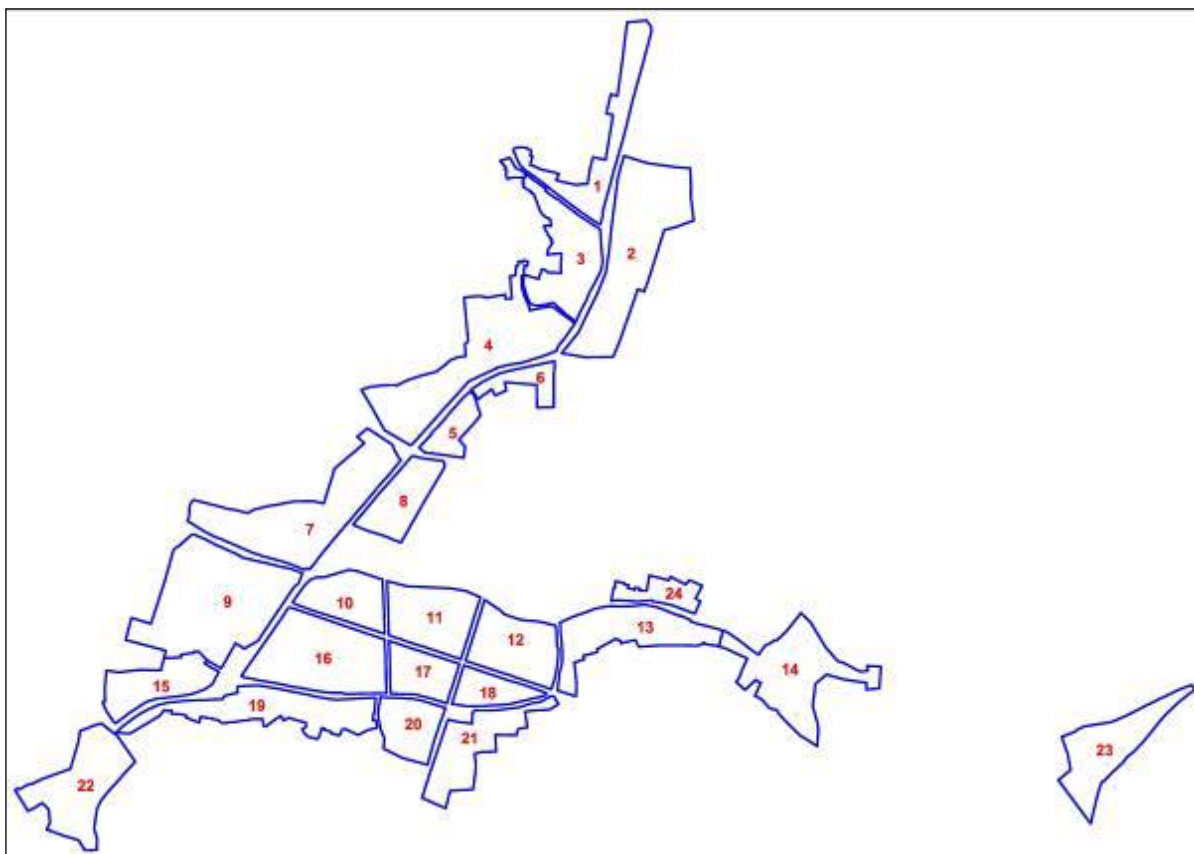


Figura 16. Suddivisione del Centro Storico in isolati

Per ogni isolato è stato effettuato un rilievo speditivo per la classificazione delle singole tipologie edilizie utilizzando una scheda standard che ha raccolto tutti i dati necessari per la determinazione della classificazione tipologica delle singole unità edilizie.

La scheda di rilevamento standard

Le informazioni contenute nel database, oltre a quelle richieste dalla L.R. 13/2015 riguardano i seguenti altri parametri:

- Consistenza del patrimonio edilizio, valutata attraverso il numero di elevazioni di ciascun'unità edilizia, prendendo in considerazione il numero di piani della parte più alta e considerando come interi anche i piani arretrati e i piani seminterrati.

- Qualità architettonica, valutata attraverso il livello d'interesse storico architettonico e ambientale del manufatto, in relazione alla permanenza di caratteristiche architettoniche originarie e alle trasformazioni subite nel tempo.
- Stato di conservazione, che fornisce un'informazione sintetica e qualitativa sullo stato manutentivo dell'unità edilizia sia a livello architettonico (intonaci ammalorati, lacune, ecc.), che strutturale (lesioni, cornicioni e parti in aggetto con mancanze, ecc.). Contestualmente alla acquisizione di tali informazioni è stato pure condotto un rilievo fotografico riguardante ciascuna delle unità edilizie oggetto della indagine.
- Datazione storica del patrimonio edilizio, contenente l'epoca di impianto del patrimonio edilizio che compone il centro storico, secondo due periodi precisi: ante 1950 e post 1950;
- Caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio, effettuata tramite una analisi delle caratteristiche architettoniche e tipologiche di ciascuna unità edilizia e delle trasformazioni subite (demolizioni parziali e totali, ristrutturazioni, sopraelevazioni, ecc.), che ha consentito di definire un abaco dei tipi edilizi nel quale sono state classificate le diverse modalità organizzative, riconoscibili nel patrimonio edilizio del centro storico.
- Caratteristiche architettoniche ed ambientali del patrimonio edilizio, contenente una sintetica valutazione dei caratteri architettonici e formali del patrimonio edilizio esistente e della permanenza o meno di tali caratteri in ciascuna unità edilizia, nonché la precisa localizzazione ed individuazione degli immobili (interi edifici o loro parti) che esprimono un particolare interesse storico-architettonico;
- Caratteristiche del contesto urbanistico contestuale all'unità edilizia con riferimento agli spazi urbani ed alla viabilità;

La scheda è pertanto stata articolata secondo campi che raggruppano i seguenti dati (*vedere figg. 17 e 18*):

- Numerazione dell'isolato;
- Numerazione dell'unità edilizia;
- Ubicazione con via e numero civico;
- Identificazione catastale;
- Numero di elevazioni;
- Numero fronti su strada;
- Epoca di costruzione;
- Tipo edilizio, residenziale o specialistico;

- Alterazioni tipologiche;
- Presenza di caratteri qualitativi architettonici;
- Caratteristiche della sezione stradale;
- Tipologia stradale;
- Presenza di spazi aperti;
- Classe tipologica assegnata in base alla L.R. 13/2015;
- Rilievo fotografico.

Per unità edilizia si è inteso il più piccolo organismo edilizio avente autonomia funzionale, statica e figurativa, costituito generalmente da un insieme di più unità immobiliari; ciascuna unità edilizia è caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e, se costituita da più piani, da un sistema, anche disorganico, di distribuzione verticale (scale, ballatoi, etc.) dal quale si accede alle unità immobiliari. Le unità edilizie, in concreto, sono state dedotte dall'esistenza dei seguenti requisiti:

- unitarietà percettiva, data dalla configurazione unitaria del prospetto e del volume;
- unitarietà funzionale, determinata, nel caso di edilizia su più elevazioni, dalla presenza di un elemento distributivo verticale (scala).
- a tali informazioni, già previste dalla ex Circolare n. 3/2000, sono state aggiunte quelle relative alla classificazione tipologica di cui all'art. 2 della L.R. n.13/2015 integrata e precisamente:

La implementazione delle schede di rilevazione avviene tramite rilievo speditivo integrato da analisi e studi esistenti sul patrimonio edilizio esistente, sia a carattere filologico sia a carattere architettonico e urbanistico.

Come evidenziato precedentemente, la lettura ha assunto un duplice obiettivo: classificare dal punto di vista morfotipologico l'unità edilizia osservata e altresì definire le sue relazioni fisiche (relazione con lo spazio urbano pubblico – strada, marciapiede, fronti) e di materiali (tipologia e materiali utilizzati, alterazioni visibili dell'impianto edilizio originario).

A tale rilievo di carattere speditivo si è affiancato anche un rilievo di tipo storico-culturale, legato alla raccolta e lettura sistematica di tutte le informazioni necessarie alla comprensione della struttura edilizia del tessuto urbano, come la cartografia storica, le mappe catastali e le planimetrie catastali, ove disponibili.

Isolato N. 1	Comune di San Gregorio (CT) L.R. 10 Luglio 2015 N°13 – “Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici” Scheda di rilevamento edifici del Centro Storico				Unità Edilizia 01	
Ubicazione		Identificazione catastale	N. Elevazioni	Fronti su strada	Epoca di costruzione	NOTE
Via Civ. n.		Fig. N.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> ante 1950	
Via Civ. n.		Part. n.	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> post 1950	
Via Civ. n.			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
TIPO EDILIZIO	Residenziale	Specialistico	Alterazioni tipologiche		Caratteri qualitativi	
	<input type="checkbox"/> Palazzetto <input type="checkbox"/> Palazzina <input type="checkbox"/> Casa a schiera <input type="checkbox"/> Villa <input type="checkbox"/> Villetta <input type="checkbox"/> Rudere	<input type="checkbox"/> Edificio religioso <input type="checkbox"/> Palmento <input type="checkbox"/> Istruzione <input type="checkbox"/> Edificio alberghiero <input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Parte nuova in aderenza <input type="checkbox"/> Modifiche forometriche <input type="checkbox"/> Superfettazione orizzontale <input type="checkbox"/> Superfettazione verticale <input type="checkbox"/> Rifacimento balcone		<input type="checkbox"/> Monumentale <input type="checkbox"/> Architettonico <input type="checkbox"/> Presenza di caratteri di pregio <input type="checkbox"/> Altro _____	
ELEMENTI CONTESTUALI	Caratteristiche sezione stradale		Tipologia stradale		Spazi aperti pubblici	
	Distanza tra i fronti stradali m. _____ Presenza di marciapiedi <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì larghezza m. _____ Tipologia pavimentazione stradale: <input type="checkbox"/> In pietra <input type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Altro		<input checked="" type="checkbox"/> Carrabile <input type="checkbox"/> Pedonale <input type="checkbox"/> Scalinata <input type="checkbox"/> Viabilità storica		<input type="checkbox"/> Piazza <input type="checkbox"/> Parcheggio <input type="checkbox"/> Slargo <input type="checkbox"/> Altro _____	
Classificazione tipologica (Art. 2 L.R. 10/2015)	a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale e) edilizia monumentale residenziale		f) edilizia monumentale specialistica g*) edilizia residenziale moderna h) edilizia specialistica moderna non qualificata i) edilizia di base specialistica qualificata x) edilizia in zona di faglia		Classe tipologica	

Figura 17. Scheda di rilevamento delle unità edilizie

Isolato N. 1	Comune di San Gregorio (CT) L.R. 10 Luglio 2015 N°13 – "Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici" Scheda di rilevamento edifici del Centro Storico	Unità Edilizia 01
FOTOGRAFIE		

Figura 18. Scheda di rilevamento delle unità edilizie

La base cartografica utilizzata per l'individuazione planimetrica delle u.e. è stata la Carta Tecnica Regionale alla scala 1:2.000 del progetto CART2000 della Regione Siciliana dell'anno 2003. Sono state inoltre utilizzate altre fonti di informazione cartografica quali: le mappe del catasto, le Ortofoto del 2012, le scene satellitari di Google Earth e le carte storiche dell'Istituto Geografico Militare. In particolare attraverso le foto aeree e le scene satellitari sono state verificati i perimetri delle unità edilizie e sono state acquisite informazioni di dettaglio riguardanti l'organizzazione degli spazi aperti presenti all'interno del complesso tessuto urbano di San Gregorio.

Le u.e. più complesse sia da punto di vista planimetrico sia altimetrico sono state analizzate ricorrendo alla lettura delle planimetrie catastali e delle visure catastali delle singole particelle catastali effettuata presso l'ufficio tecnico comunale: in questi casi tale documentazione è stata un prezioso strumento di analisi e verifica contenendo informazioni di sintesi sulle caratteristiche distributive interne delle u.e. altrimenti non acquisibili.

Il primo passo nella costruzione della piattaforma GIS ha riguardato la ripermimetrazione delle singole unità edilizie, assegnando ad ognuna di esse un poligono (a seconda dei casi creandolo ex novo o semplicemente riadattando quelli esistenti nella cartografia di base). A ciascun poligono sono stati successivamente associati, come attributi del data base, i relativi dati acquisiti durante il rilevamento.

È stata così organizzata una complessa banca dati georiferiti che assume come unità di riferimento le unità edilizie che compongono i tessuti edilizi interni al perimetro della zona A di San Gregorio di Catania.

La rappresentazione in scala 1:500 della classificazione delle tipologie edilizie del centro storico di San Gregorio è stata redatta utilizzando come base cartografica, la carta vettoriale sia in formato vettoriale sia in formato *raster* estratta dalla Carta Numerica Regionale in scala 1:2.000, anno 2005.

In base a tali informazioni è stato possibile ricostruire, attraverso specifici e diretti sopralluoghi ed ulteriori verifiche cartografiche, come si dirà appresso, il perimetro in pianta di ciascuna unità edilizia, che costituisce il dato base indispensabile per la redazione dello Studio di dettaglio. Al database sin qui descritto è affiancato un archivio fotografico che si riferisce ad ognuna delle unità edilizie oggetto dello Studio.

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

sopraelencati, ovvero ottenere mappe costruite attraverso l'incrocio o la sovrapposizione di diversi tematismi.

La cartografia alla scala 1:500 richiesta dalla L.R. 13/2015, che correda il presente Studio, è stata in particolare ottenuta visualizzando, attraverso opportune campiture grafiche, gli attributi del data base che si riferiscono alle caratteristiche tipologiche delle Unità edilizie.

Nella stessa cartografie sono pure visualizzate alcune essenziali informazioni catastali (perimetro particelle, pertinenze).

7. LA CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE

7.1. Tipologia A - Edilizia di base non qualificata

Definizione

Le unità edilizie classificate in questa classe si presentano come edifici, a prevalente destinazione residenziale, che hanno perso i caratteri architettonici, filologici e strutturali tipici degli edifici storici di San Gregorio di Catania.

Le unità edilizie di questa tipologia sono edifici ed manufatti privi di interesse architettonico e testimoniale che appaiono in contrasto con il tessuto urbano circostante contribuendo a determinare situazioni di degrado e di impoverimento urbanistico.

Distribuzione

La tipologia costituisce il 27,3 % del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 182 unità edilizie censite.

La distribuzione della stessa è diffusa omogeneamente in tutto il centro storico con una leggera prevalenza lungo le vie non storiche e spesso anche con la caratteristica di essere unità edilizia posta entro l'isolato e non nel suo bordo (*vedere fig. 19*).

Interventi ammessi

Per la tipologia edilizia A sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- D Ristrutturazione edilizia, previa acquisizione della concessione edilizia;
- E Ristrutturazione edilizia parziale (prospetti e coperture);
- F Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici così ricostruiti devono avere la qualità architettonica e le dimensioni e i caratteri cromatici e compositivi e tipologici coerenti con il contesto;

- G Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno, previa acquisizione della concessione edilizia ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- H Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

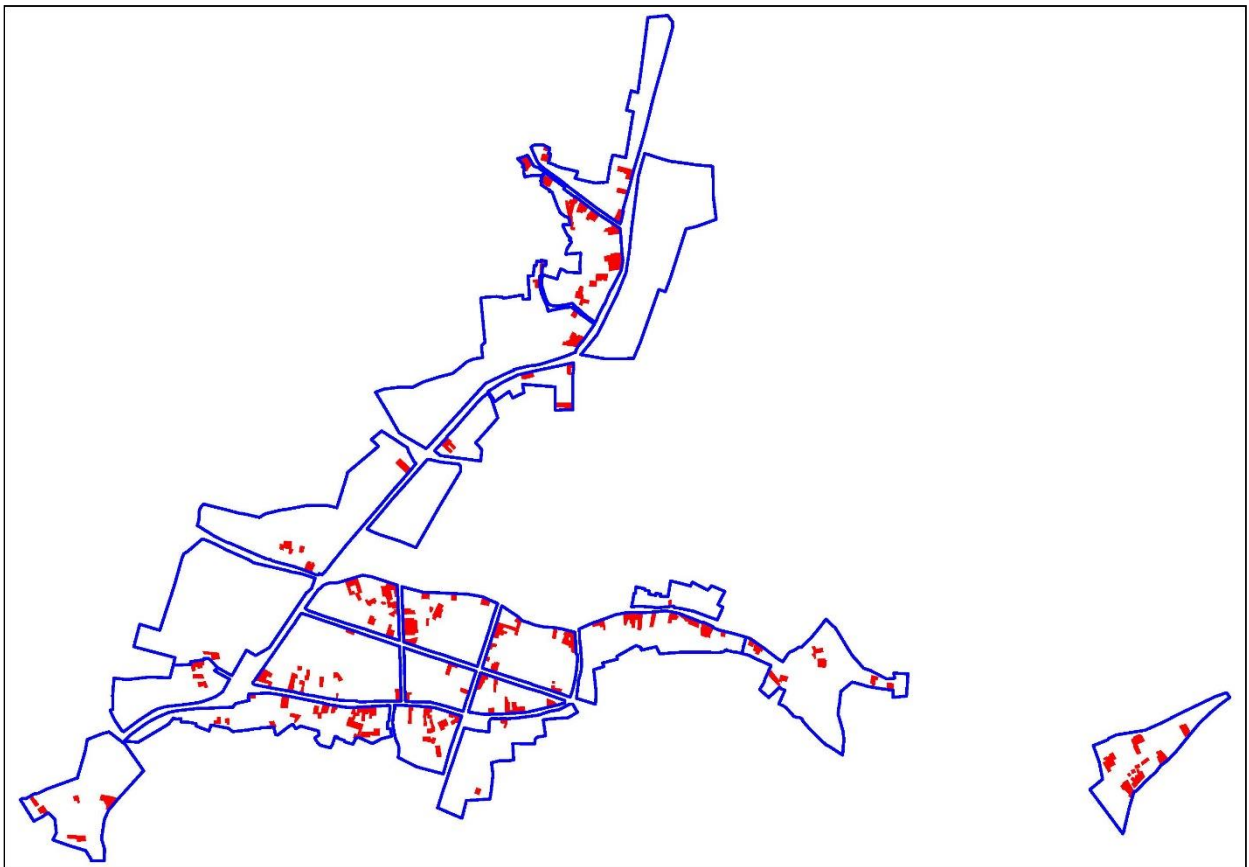


Figura 19. Distribuzione della Tipologia edilizia "A" nel centro storico

Documentazione fotografica.

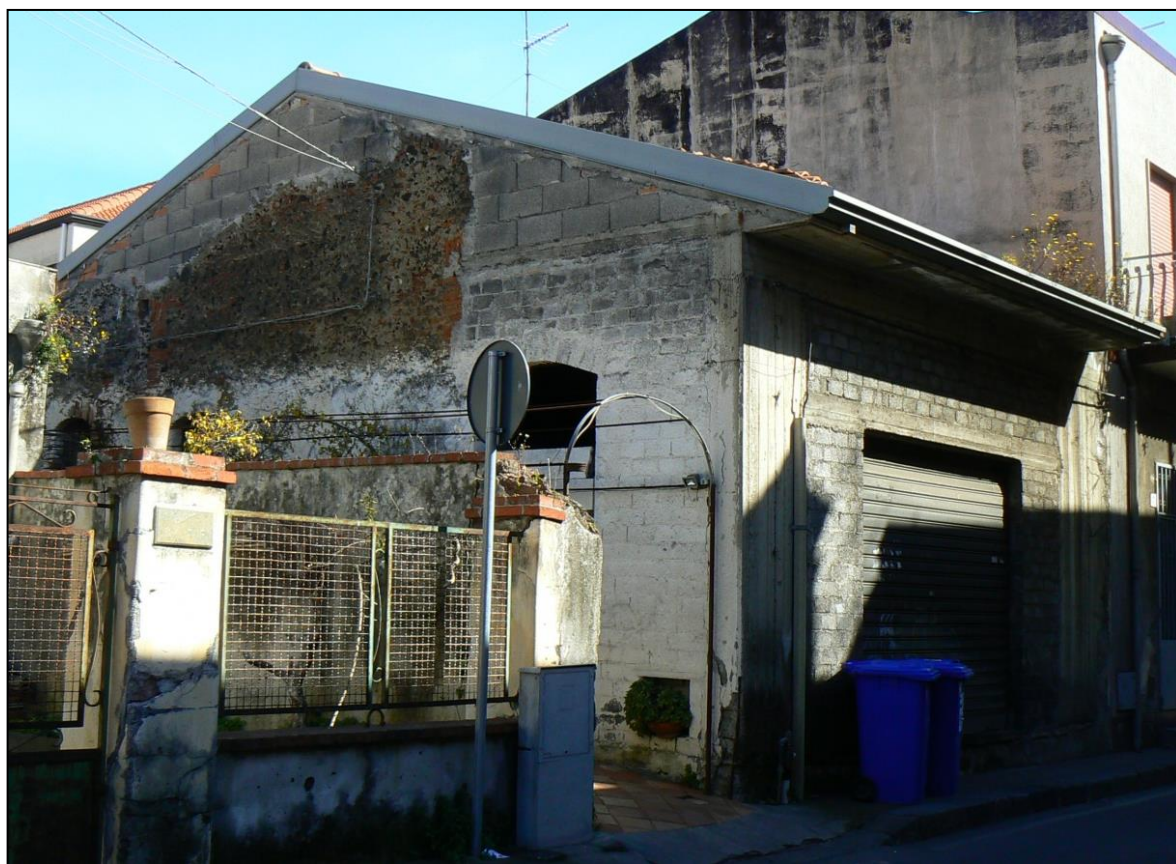


Figura 20. Esempi di unità edilizie di tipologia A

7.2. Tipologia B - Edilizia di base parzialmente qualificata

Definizione

Le unità edilizie classificate in questa classe si presentano come edifici che pur mantenendo i caratteri planimetrici ed architettonici originari e tipici hanno subito alterazioni anche parziali e/o aggiunte di volumi che ne hanno comportato la modifica in parte dell'impianto e dell'aspetto originario.

Sono quindi edifici e manufatti di impianto e tipologia originaria e parzialmente di interesse architettonico o tipologico che, a causa delle trasformazioni subite, hanno parzialmente perso le connotazioni distributive e formali e la loro coerenza morfologica, tipologica e costruttiva, mantenendo tuttavia un ruolo nella lettura del tessuto urbano.

Distribuzione

La tipologia costituisce il 18,8 % del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 125 unità edilizie.

La distribuzione della classe di tipologia edilizia qui considerata è maggiormente concentrata nel nucleo di fondazione settecentesco e ottocentesco del centro storico, escludendo i fabbricati a carattere monumentale e specialistico della griglia urbana ideale; le unità edilizie di classe b) assieme a quelle di tipologia c) costituiscono di fatto l'elemento principale strutturante l'impianto urbanistico ed architettonico del centro storico di San Gregorio di Catania (*vedere fig. 21*).

Interventi ammessi

Per la tipologia edilizia B sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;

- C Restauro e risanamento conservativo degli edifici, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- D Ristrutturazione edilizia, previa acquisizione della concessione edilizia;
- E Ristrutturazione edilizia parziale (prospetti e coperture);
- F Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici così ricostruiti devono avere la qualità architettonica e le dimensioni e i caratteri cromatici e compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
- G Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno, previa acquisizione della concessione edilizia ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- H Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

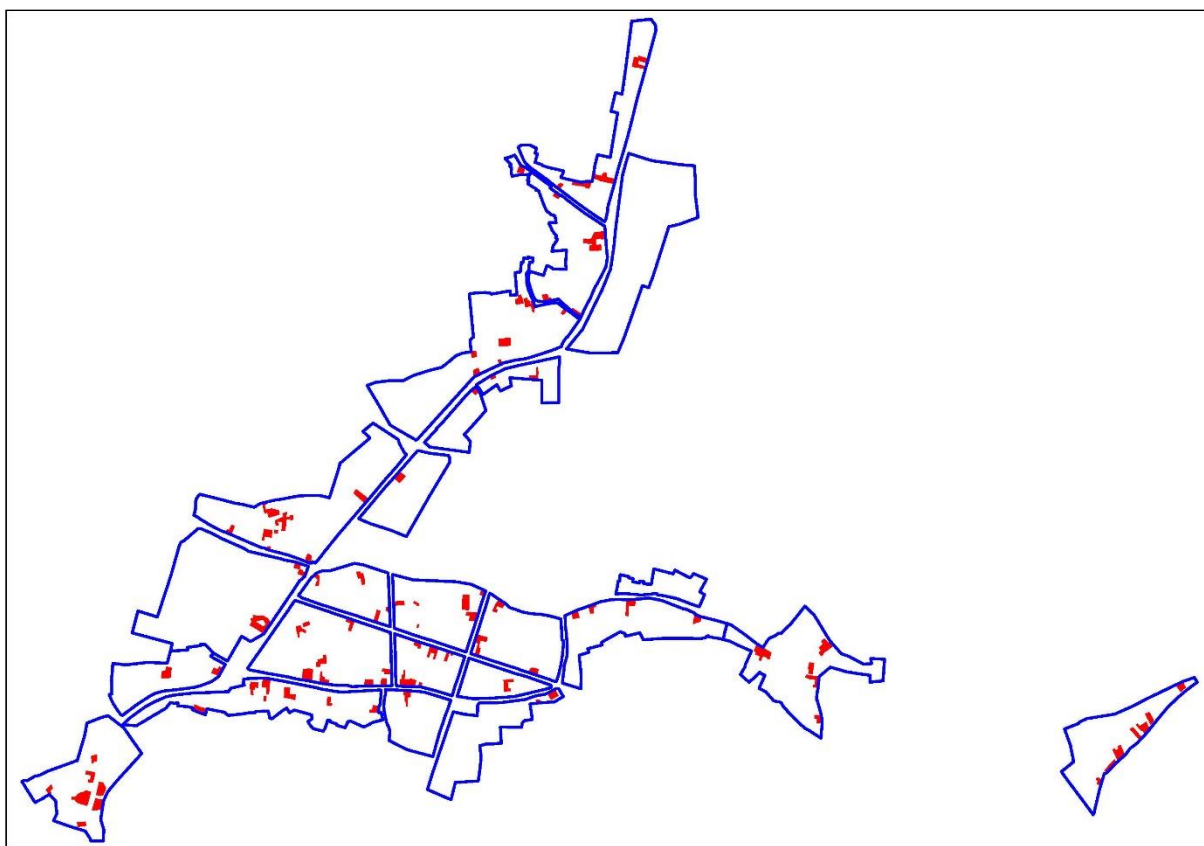


Figura 21. Distribuzione della Tipologia edilizia "B" nel centro storico

Documentazione fotografica

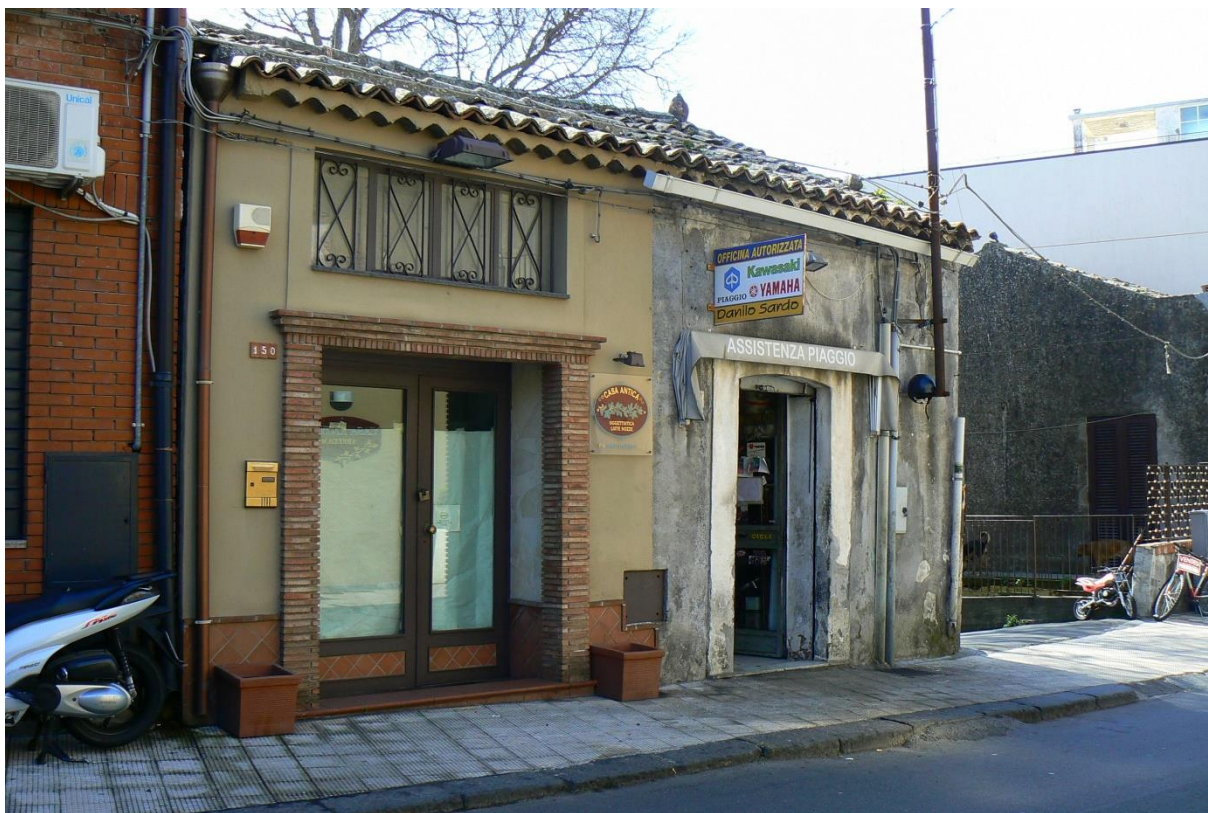


Figura 22. Esempi di unità edilizie di tipologia B

7.3. Tipologia C - Edilizia di base qualificata

Definizione

Rientrano in questa tipologia edilizia i manufatti di interesse storico e architettonico che hanno mantenuto le loro connotazioni stilistiche ed architettoniche originarie e che per le loro caratteristiche insediative, tipologiche, edilizie e regole compositive, indipendentemente dall'epoca di realizzazione, costituiscono elemento testimoniale e segno espressivo della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del territorio.

Distribuzione

La tipologia costituisce il 19,8% del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 132 unità edilizie.

La distribuzione della classe di tipologia edilizia C è maggiormente ubicata lungo le vie storiche del centro abitato (*vedere fig. 23*) e costituisce di fatto l'elemento maggiormente caratterizzante e strutturante l'impianto urbanistico ed architettonico del centro storico di San Gregorio di Catania.

Interventi ammessi

Per la tipologia edilizia C sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- C Restauro e risanamento conservativo degli edifici, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- H Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

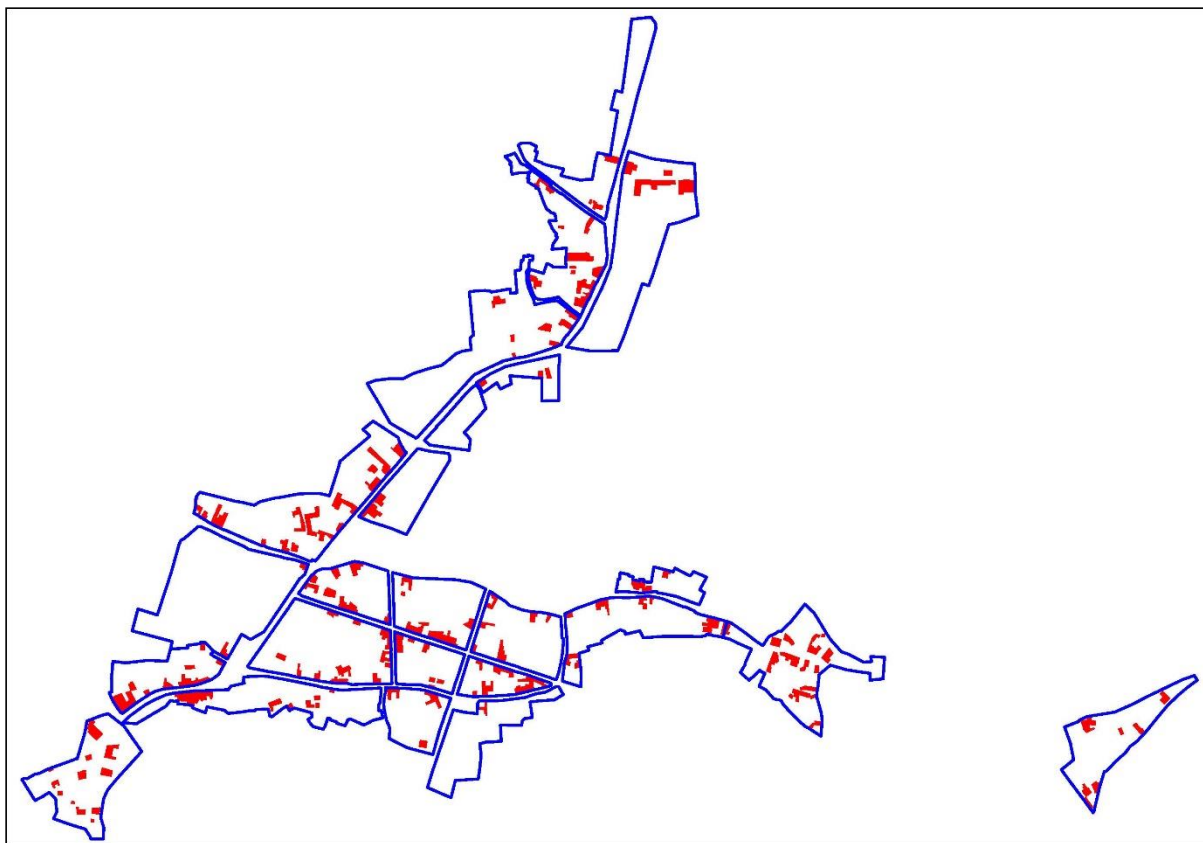


Figura 23. Distribuzione della Tipologia edilizia "C" nel centro storico

Documentazione fotografica



Figura 24. Esempio di unità edilizia di tipologia C



Figura 25. Esempi di unità edilizie di tipologia C



Figura 25 bis Esempi di unità edilizie di tipologia C

7.4. Tipologia D - Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)

Definizione

Le unità edilizie che rientrano in tal tipologia sono manufatti di interesse storico e architettonico che hanno mantenuto le loro connotazioni stilistiche ed architettoniche originarie e che per le loro caratteristiche insediative, tipologiche, edilizie e regole compositive, antecedenti al 1950, che rappresentano e caratterizzano la cultura insediativa, compositiva e costruttiva del territorio.

Tali manufatti si caratterizzano per il tipo edilizio legato al palazzo e/o al palazzetto, ovvero edifici mediamente di grandi dimensioni e di pregio architettonico, usualmente, con ingresso (portone) unico, elemento riconoscibile dell'unitarietà della struttura edilizia.

Distribuzione

La tipologia costituisce lo 1% del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 6 unità edilizie.

La distribuzione della stessa è posta essenzialmente in posizione centrale della griglia urbana (*vedere fig. 26*), spesso anche con la caratteristica di essere unità edilizia posta sul fronte strada e spesso caratterizzante anche la morfologia dell'isolato stesso e dello spazio urbano.

Interventi ammessi

Per la tipologia edilizia D sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- C Restauro e risanamento conservativo degli edifici, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;

H Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

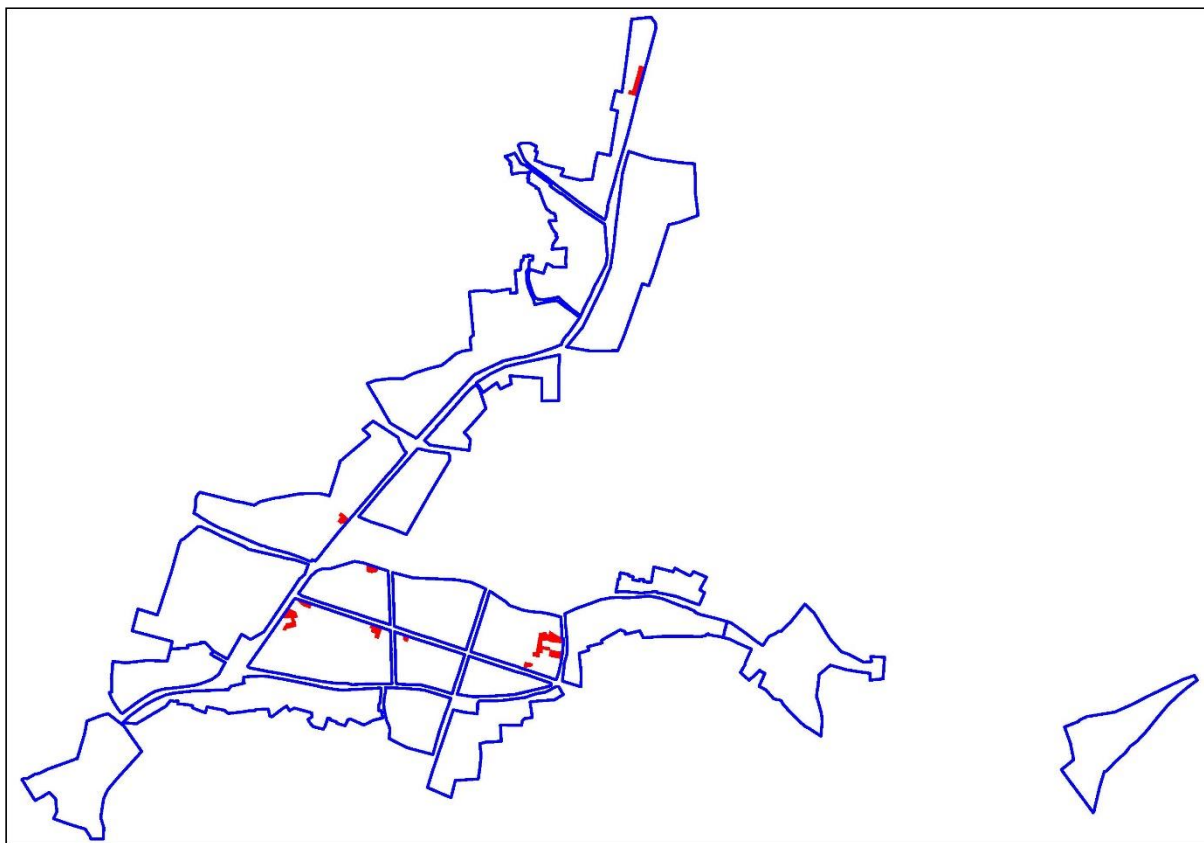


Figura 26. Distribuzione della Tipologia edilizia "D" nel centro storico

Documentazione fotografica



Figura 27. Esempi di unità edilizie di tipologia D

7.5. Tipologia E - Edilizia monumentale residenziale

Definizione

Appartengono a questa tipologia edilizia quei manufatti a prevalente destinazione residenziale, di elevato interesse storico e architettonico aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione. Sono edifici e manufatti che non hanno subito alterazioni sostanziali nel tempo e hanno assunto un significato culturale come esempi significativi della memoria storica del luogo e del linguaggio architettonico del territorio.

Nella maggior parte dei casi tali edifici rientrano all'interno dell'elenco delle emergenze architettoniche individuate dalla Soprintendenza BB. CC. AA. di Catania trasmesse all'Amministrazione comunale con nota prot. n. 15357/3 del 18/11/2020.

Distribuzione

La tipologia edilizia E costituisce il 5,7% del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 38 unità edilizie.

La distribuzione della stessa è posta essenzialmente in posizione centrale della griglia urbana (*vedere fig. 28*), con la caratteristica di essere unità edilizia posta sul fronte strada e caratterizzante anche la morfologia dell'isolato stesso e dello spazio urbano.

Interventi ammessi

Per questa categoria di tipologie edilizie sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- C Restauro e risanamento conservativo degli edifici, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;

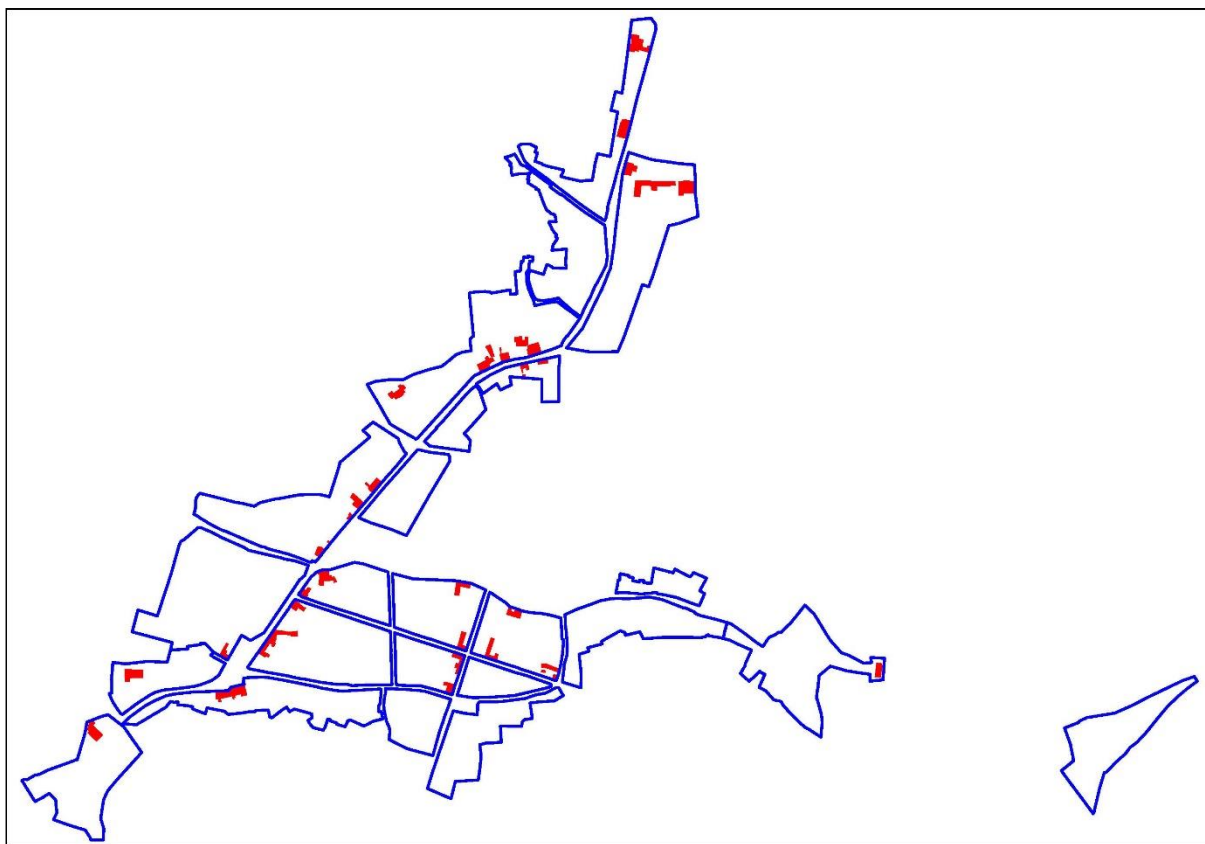


Figura 28. Distribuzione della Tipologia E nel centro storico

Documentazione fotografica



Figura 29. Esempi di unità edilizie di tipologia E

7.6. Tipologia F – Edilizia monumentale specialistica

Definizione

Le unità edilizie che rientrano nella tipologia F sono quei manufatti realizzati prima del 1950 con destinazione diversa da quella residenziale (religiosa, militare, produttiva...), di elevato interesse storico e architettonico, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di costruzione. Sono edifici e manufatti che non hanno subito alterazioni sostanziali nel tempo e hanno assunto un significato culturale come esempi della memoria storica del luogo e del linguaggio architettonico del territorio.

Distribuzione

La tipologia costituisce lo 1,1% del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 7 unità edilizie

La distribuzione della stessa è prevalentemente posta entro e ai margini della griglia urbana ideale centrale (*vedere fig. 30*), spesso anche con la caratteristica di essere unità edilizia posta sul fronte strada e spesso caratterizzante anche la morfologia dell'isolato stesso.

Interventi ammessi

Per la tipologia edilizia F sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- C Restauro e risanamento conservativo degli edifici, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;

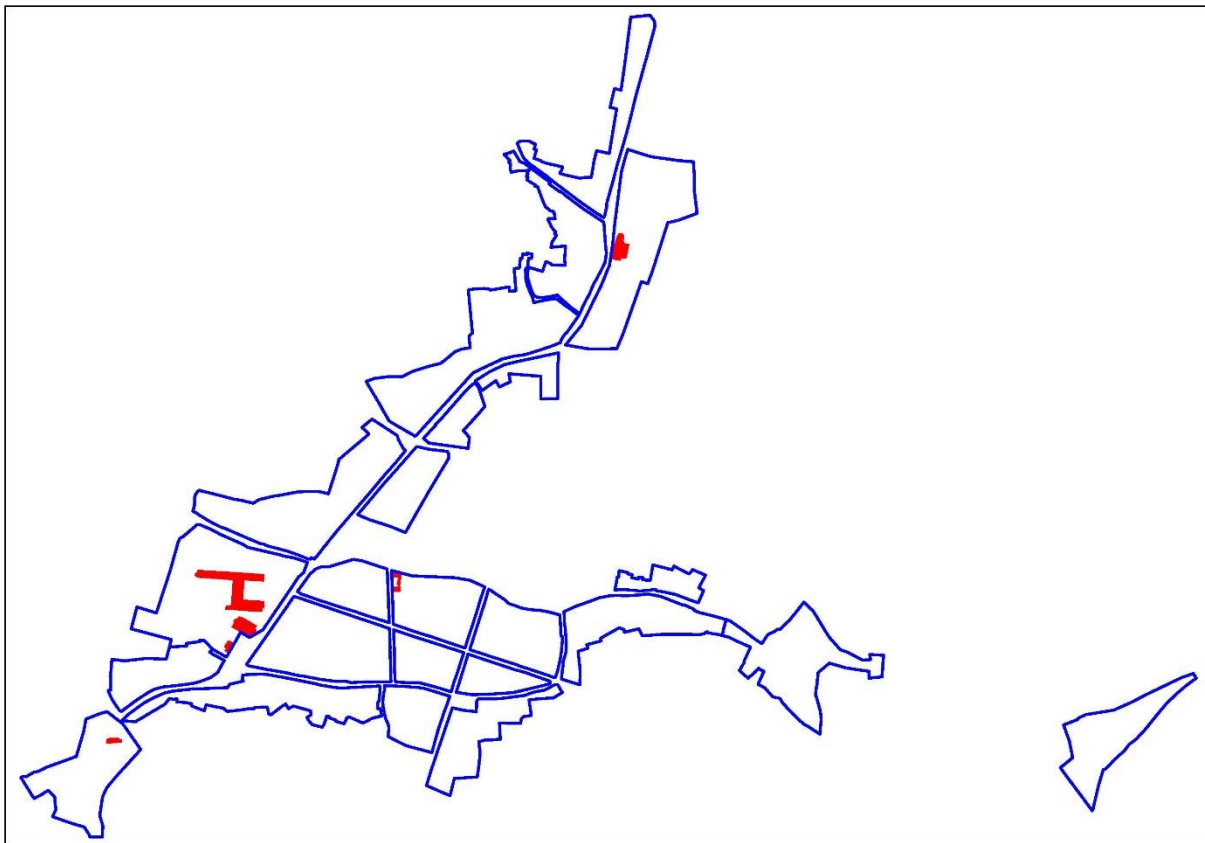


Figura 30. Distribuzione della Tipologia edilizia F nel centro storico

Documentazione fotografica.



Figura 31. Esempio di unità edilizia di tipologia F



Figura 32. Esempi di unità edilizie di tipologia F

7.7. Tipologia G* - Edilizia residenziale moderna non qualificata

Definizione

Le unità edilizie a prevalente destinazione residenziale di realizzazione moderna sorti a partire dal 1950, ex novo ovvero su aree libere o anche attraverso interventi di demolizione e successiva sostituzione edilizia.

Distribuzione

La tipologia costituisce i 23,4% del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 156 unità edilizie

La distribuzione della stessa è prevalentemente posta ai margini della griglia urbana ideale centrale dove spesso ha anche con la caratteristica di essere unità edilizia posta sul fronte strada e spesso caratterizzante anche la morfologia dell'isolato stesso (*vedere fig. 33*). Alcuni manufatti sono collocati nella parte centrale della griglia urbana dove hanno riempito gli spazi urbani liberi interni agli isolati.

Interventi ammessi

Per questa categoria di tipologie edilizie sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- D Ristrutturazione edilizia, previa acquisizione della concessione edilizia;
- E Ristrutturazione edilizia parziale (prospetti e coperture);
- F Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici così ricostruiti devono avere la qualità architettonica e le dimensioni e i caratteri cromatici e compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
- G Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno, previa acquisizione della concessione edilizia ed

obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;

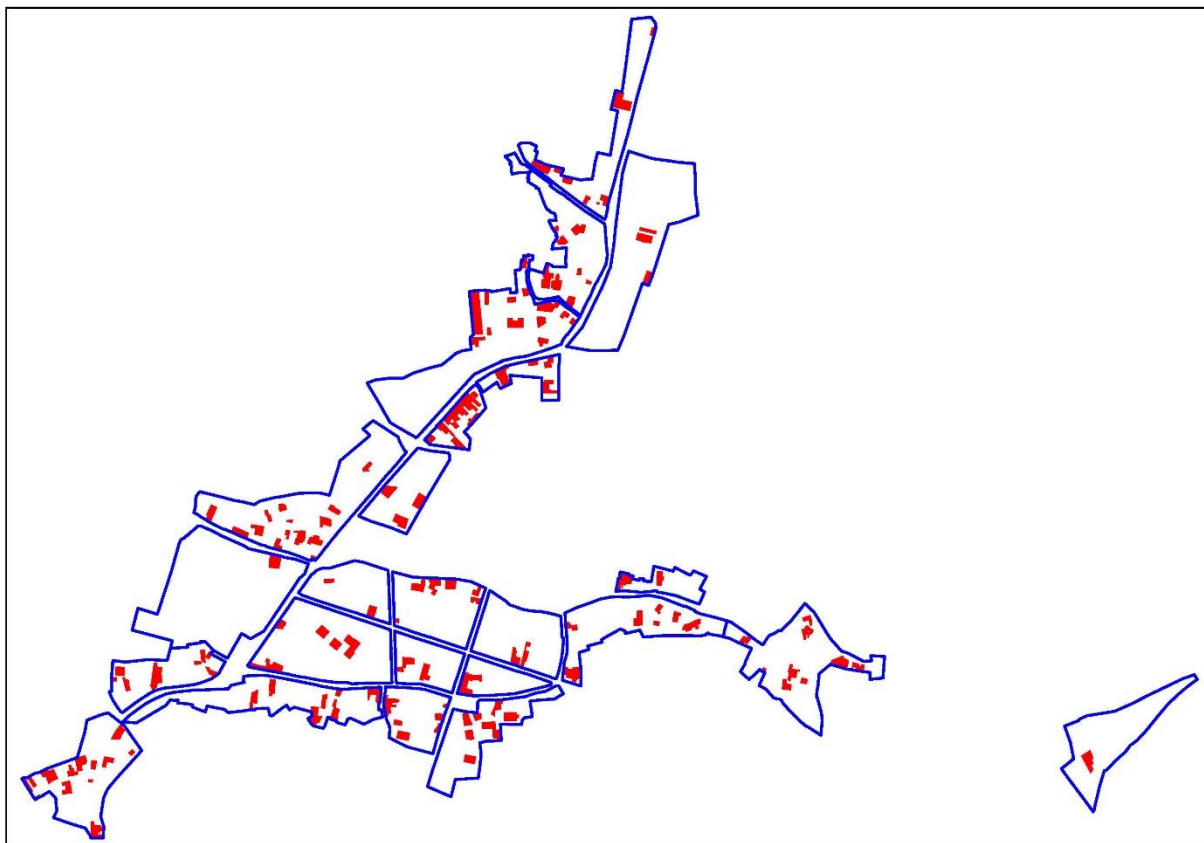


Figura 33. Distribuzione della Tipologia edilizia "G*" nel centro storico

Documentazione fotografica



*Figura 34. Esempi di unità edilizie di tipologia G**

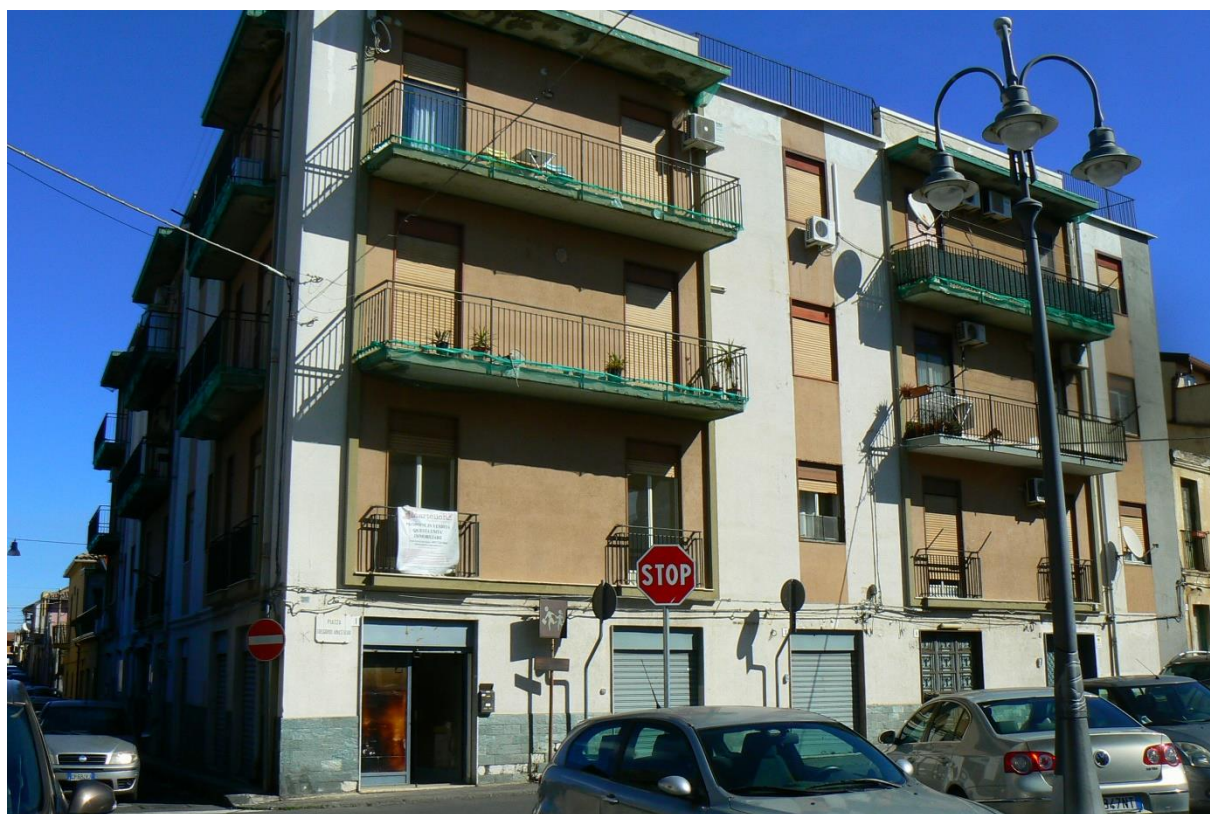


Figura 35. Esempi di unità edilizie di tipologia G*

7.8. Tipologia H - Edilizia specialistica moderna non qualificata

Definizione

Edifici e manufatti a prevalente destinazione non residenziale di realizzazione moderna, sorti a partire dall'anno 1950, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso interventi di demolizione e successiva sostituzione edilizia.

Distribuzione

La tipologia costituisce il 2,4 % del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 16 unità edilizie. La distribuzione è a carattere puntuale e limitata all'interno del tessuto storico (*vedere fig. 36*).

Interventi ammessi

Per questa categoria di tipologie edilizie sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- D Ristrutturazione edilizia, previa acquisizione della concessione edilizia;
- E Ristrutturazione edilizia parziale (prospetti e coperture);
- F Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici così ricostruiti devono avere la qualità architettonica e le dimensioni e i caratteri cromatici e compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
- G Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno, previa acquisizione della concessione edilizia ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;

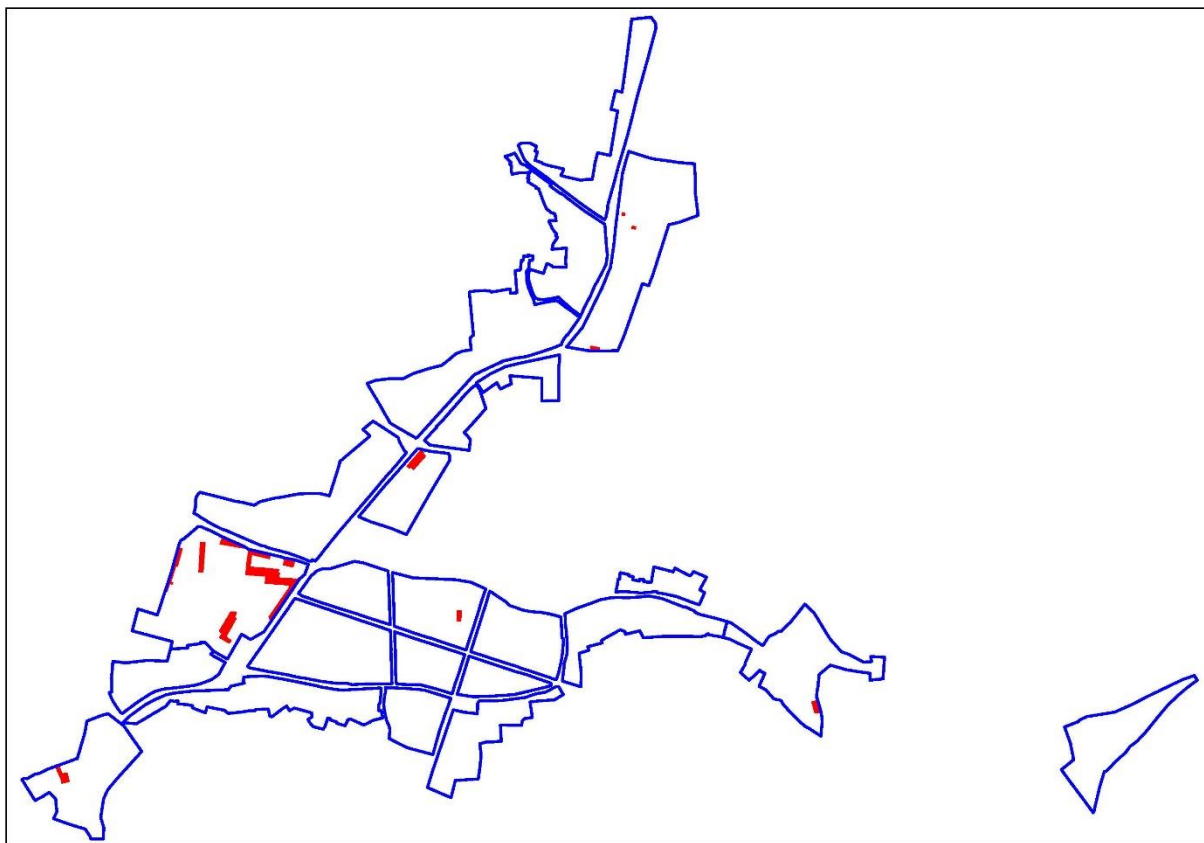


Figura 36. Distribuzione della Tipologia edilizia "H" nel centro storico

Documentazione fotografica



Figura 37. Esempio di unità edilizia di tipologia H



Figura 38. Esempi di unità edilizie di tipologia H

7.9. Tipologia I - Edilizia di base specialistica qualificata

Definizione

Le unità edilizie che rientrano in questa tipologia sono manufatti a prevalente destinazione non residenziale realizzati prima degli anni Cinquanta del Ventesimo secolo. Si tratta essenzialmente dei fabbricati destinati a palmento che rappresentano un elemento testimoniale della tradizione agricola del territorio rurale attorno a San Gregorio destinato alla coltura della vite

Distribuzione

La tipologia costituisce il 2,1 % del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 14 unità edilizie. Le unità sono ubicate nella parte meridionale del Centro storico (*vedere fig. 39*).

Interventi ammessi

Per questa categoria di tipologie edilizie sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- C Restauro e risanamento conservativo degli edifici, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;

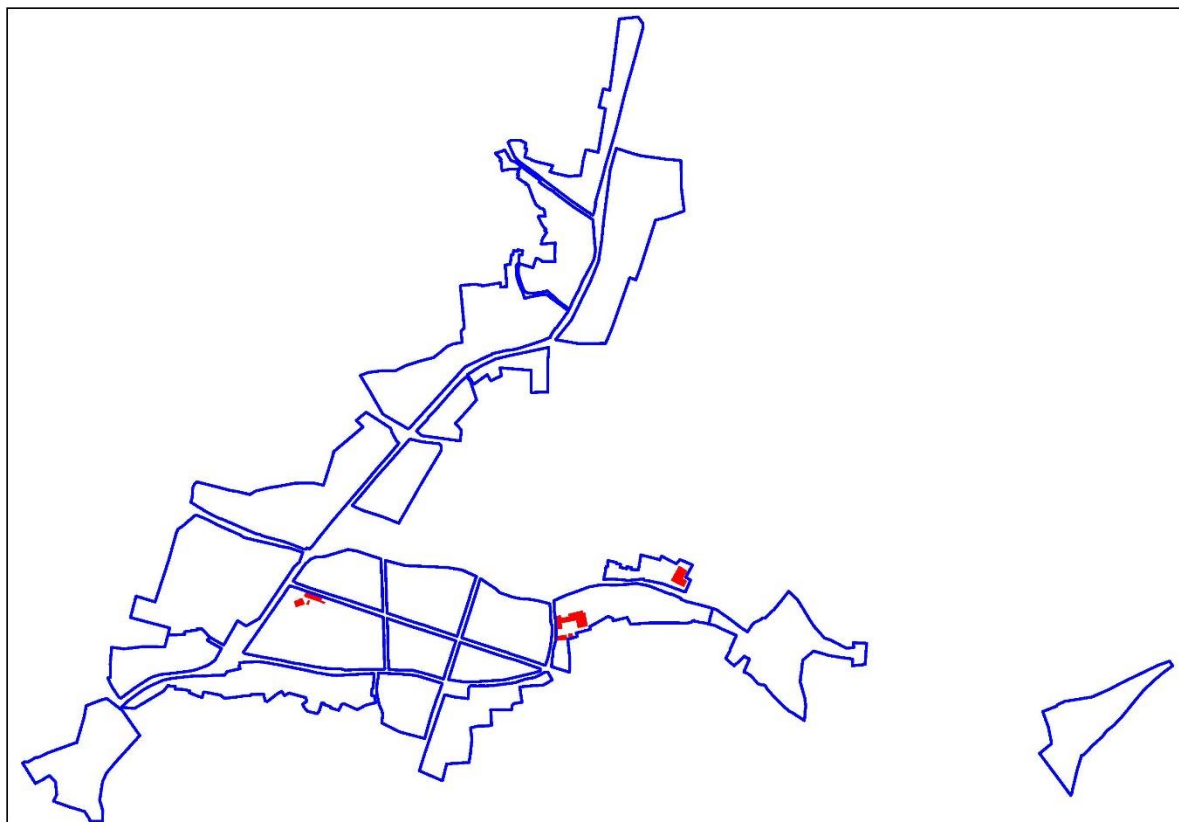


Figura 39. Distribuzione della Tipologia edilizia "I" nel centro storico

Documentazione fotografica



Figura 40. Esempio di unità edilizia di tipologia I



Figura 41. Esempi di unità edilizie di tipologia I

7.10. Unità edilizie ricadenti all'interno della fascia di attenzione della Faglia Attiva Capace

Definizione

Le unità edilizie che ricadono completamente all'interno della Zona di Attenzione della Faglia Attiva Capace (Z_{AFAC}) così come è stata individuata dallo Schema di Massima del Piano Regolatore Generale recentemente approvato dall'Amministrazione Comunale di San Gregorio, o che ne siano interessate per almeno il 10%, sono state classificate in base alle tipologie indicate dalla legge 13/2015 e contraddistinte con l'apice FAC.

Distribuzione

La tipologia costituisce il 2,1 % del tessuto edilizio storico complessivo, pari a 14 unità edilizie.

Le unità edilizie ricadono completamente all'interno della Z_{AFAC} o ne sono interessate per almeno il 10% della superficie di occupazione a terra (*vedere fig. 42*).

Interventi ammessi

Per questa categoria di tipologie edilizia sono ammessi, compatibilmente a quanto previsto dalla legge 13/2015, esclusivamente interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- B Manutenzione straordinaria, con l'obbligo di prevedere interventi di miglioramento e/o di adeguamento e/o rafforzamento locale in conformità alla normativa vigente e mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;
- C Restauro e risanamento conservativo degli edifici (solo tipologie b, c, d, e, f, i), con l'obbligo di prevedere interventi di miglioramento e/o di adeguamento e/o rafforzamento locale in conformità alla normativa vigente e mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata ed obbligo di acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio;

Secondo quanto stabilito dalle Linee Guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive Capaci, nelle aree edificate ricadenti all'interno delle Z_{AFAC} una volta espletati i necessari approfondimenti geologici propri degli Studi di Microzonazione di livello 3, se possibile, le unità edilizie possono rientrare all'interno della classificazione tipologica stabilita dall'art. 2 della Legge 13/2015 di fatto perdendo l'apice FAC.

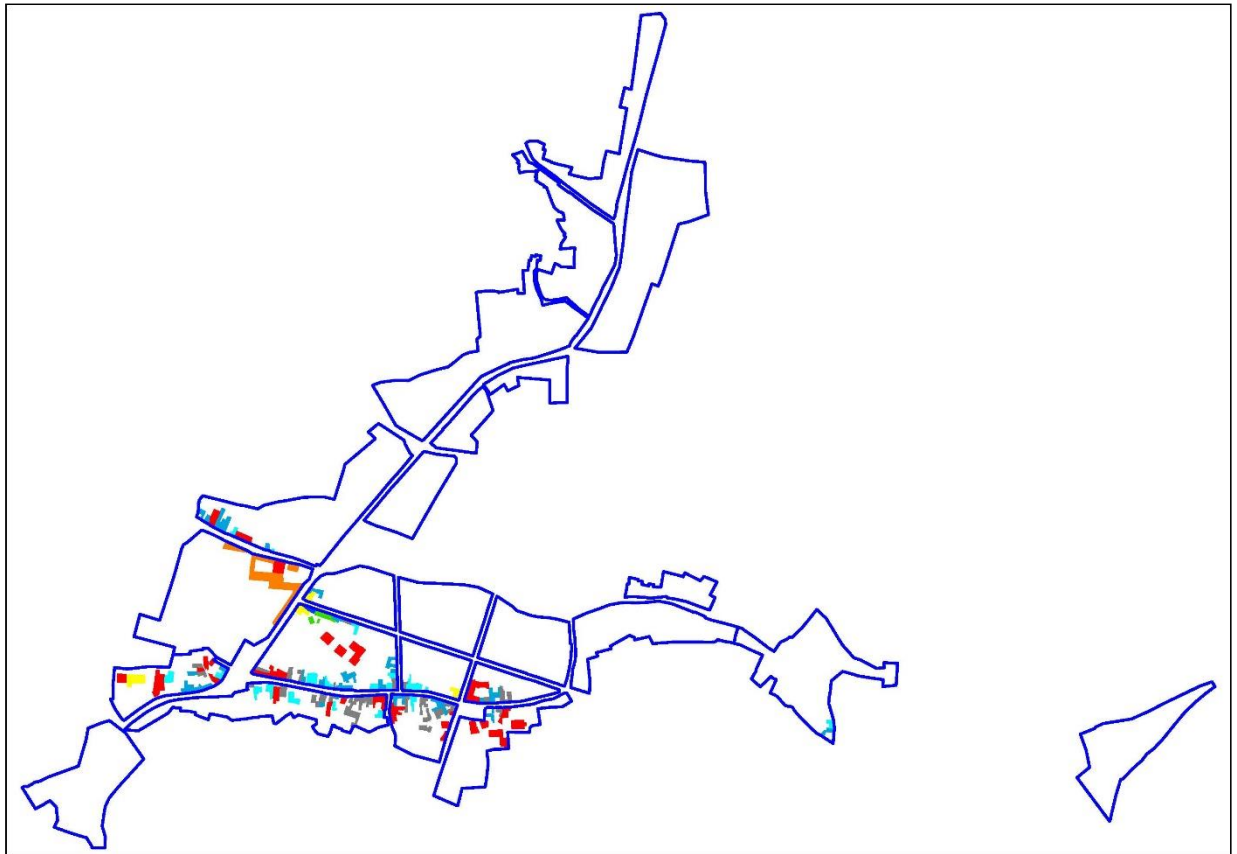


Figura 42. Distribuzione delle unità edilizie ricadenti all'interno della Zona di Attenzione della Faglia Attiva Capace

8. QUADRO RIASSUNTIVO

Gli ambiti interessati dallo Studio dettaglio rientrano all'interno del perimetro di centro storico sommatoria dei due perimetri previsti dal Piano Regolatore Generale vigente nel comune e da quello previsto dal Piano Paesaggistico della provincia di Catania adottato con D.A. n. 31/GAB del 03/10/2018 riferito alla scala 1:10.000.

Lo Studio ha inoltre meglio individuato il perimetro previsto dal Piano Paesaggistico, effettuando una geo-referenziazione alla scala 1:2.000 che ha tenuto conto delle particelle catastali presenti (*vedere fig. 11*), che potrà essere utilizzata per la revisione del PRG in itinere da parte dell'Amministrazione comunale.

L'ambito dello studio è costituito da due diverse e distinte porzioni del centro abitato: il primo ambito, nettamente più ampio (circa 32 Ha), è costituito dalla parte di più antica origine del centro urbano di San Gregorio mentre il secondo ambito (esteso Ha 1 circa) riguarda il piccolo nucleo di Cerza. L'estensione complessiva delle due zone A di PRG del Centro storico risulta pertanto pari a circa Ha 33.

Il Centro Storico di San Gregorio di Catania suddiviso in 24 isolati, consta di 666 unità edilizie, di cui il 74,2% dove la tipologia edilizia prevalente è risultata la tipologia "A" con 182 unità (27,3%) seguita dalla tipologia "G*" con 156 unità (23,4%). Complessivamente la somma di queste due tipologie edilizie è pari al 50,7% del totale che testimonia di un centro storico che ha subito, soprattutto tra gli anni settanta e gli anni ottanta, un numero consistente di interventi edilizi che ne hanno alterato in parte i suoi caratteri urbanistici originari.

Una lettura invece di carattere specificatamente storico o temporale, con riferimento al 1950 (ante e post 1950), evidenzia che il tessuto urbano del centro storico di San Gregorio è databile anteriormente al 1950 per un complessivo di circa 494 unità edilizie pari al 74,2% del totale rilevato e classificato. Tale condizione è evidenziata nelle tavole delle figure 45 e 46

Per l'individuazione dei fabbricati di rilevanza storico-architettonica, rientranti all'interno della tipologia "E" in base all'art.2 della L.R. 13/2015, si evidenzia che si è fatto in larga parte riferimento all'elenco elaborato dalla Soprintendenza di Catania che ha mappato tutte le emergenze presenti nel territorio comunale di San Gregorio di Catania il cui ultimo aggiornamento è stato trasmesso al Comune con prot. n. 15357 del 18/11.2020.

Di seguito si riporta in dettaglio il numero di unità per tipologia edilizia rilevata seguito da una tabella sinottica della distribuzione delle stesse per isolato (*vedere fig. 43*) e dal relativo grafico (*vedere fig. 43*).

TIPOLOGIA EDILIZIA		numero U. E.	%
a	Edilizia di base non qualificata	162	24,4
b	Edilizia di base parzialmente qualificata	116	17,5
c	Edilizia di base qualificata	165	24,9
d	Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)	9	1,3
e	Edilizia monumentale residenziale	31	4,6
f	Edilizia monumentale specialistica	7	1,0
g	Edilizia residenziale moderna non qualificata	155	23,3
h	Edilizia specialistica moderna non qualificata	16	2,4
i	Edilizia di base specialistica non qualificata	4	0,6
Totale		665	100,0

Isolato	Classi tipologiche									
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	
1	5	5	3	1	1	0	10	0	0	25
2	0	0	1	0	3	1	2	3	0	10
3	10	9	14	0	0	0	9	0	0	42
4	6	6	7	0	6	0	10	0	0	35
5	2	1	0	0	0	0	9	0	0	12
6	3	2	3	0	2	0	5	0	0	15
7	9	5	16	1	4	0	14	0	0	49
8	0	1	2	0	0	0	4	1	0	8
9	1	3	1	0	1	4	1	7	0	18
10	9	9	11	1	2	0	2	0	0	34
11	12	4	8	0	2	0	7	2	0	35
12	11	4	8	2	2	0	2	0	0	29
13	12	3	7	0	0	0	9	0	1	32
14	9	8	14	0	0	0	13	1	0	45
15	3	4	10	0	1	0	5	0	0	23
16	11	14	9	3	4	0	9	0	2	52
17	2	5	8	0	1	1	3	0	0	20
18	8	1	10	0	0	0	1	0	0	20
19	18	7	9	1	1	0	10	0	0	46
20	15	3	4	0	0	0	3	0	0	25
21	2	1	1	0	0	0	7	0	0	11
22	5	8	11	0	1	1	14	2	0	42
23	9	11	6	0	0	0	3	0	0	29
24	0	2	2	0	0	0	3	0	1	8
	162	116	165	9	31	7	155	16	4	665
in faglia	36	24	23	0	4	0	33	4	1	
non in faglia	126	92	142	9	27	7	122	12	3	

Figura 43. Tabella di sintesi del rilievo tipologico

Le zone marginali del centro storico si caratterizzano per un'edilizia di minor pregio, mediamente costituite da unità edilizie antecedenti al 1950 non qualificate o parzialmente qualificate e da unità edilizie realizzate negli anni settanta ed ottanta.

Nella tabella di sintesi della figura 43 è inoltre riportato il numero di unità edilizie per tipologia rientranti all'interno della Zona di Attenzione della Faglia Attiva Capace individuata dallo Schema di Massima del PRG recentemente approvato dal Comune (*vedere fig. 44*).

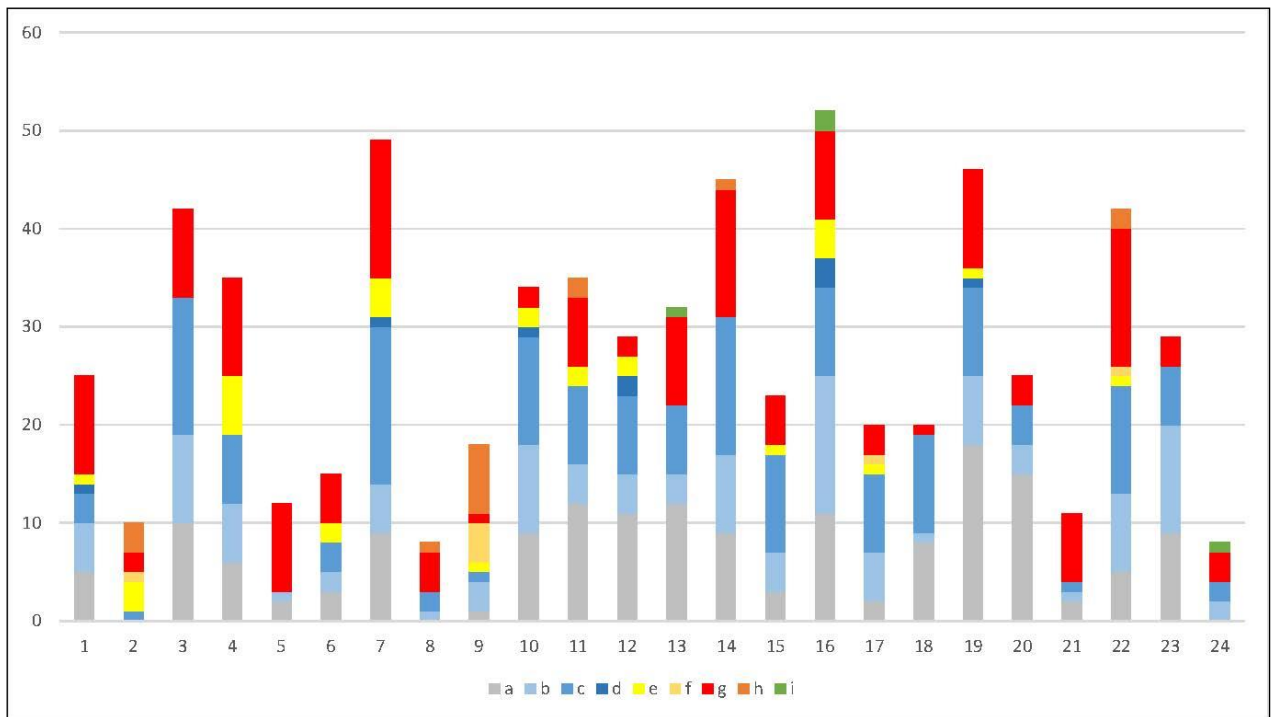


Figura 44. Grafico del rilievo delle unità edilizie

La lettura della Carta delle tipologie edilizie (*vedere fig. 45*) evidenzia come la funzione residenziale sia quella prevalente ed interessi il 97% delle unità edilizie.

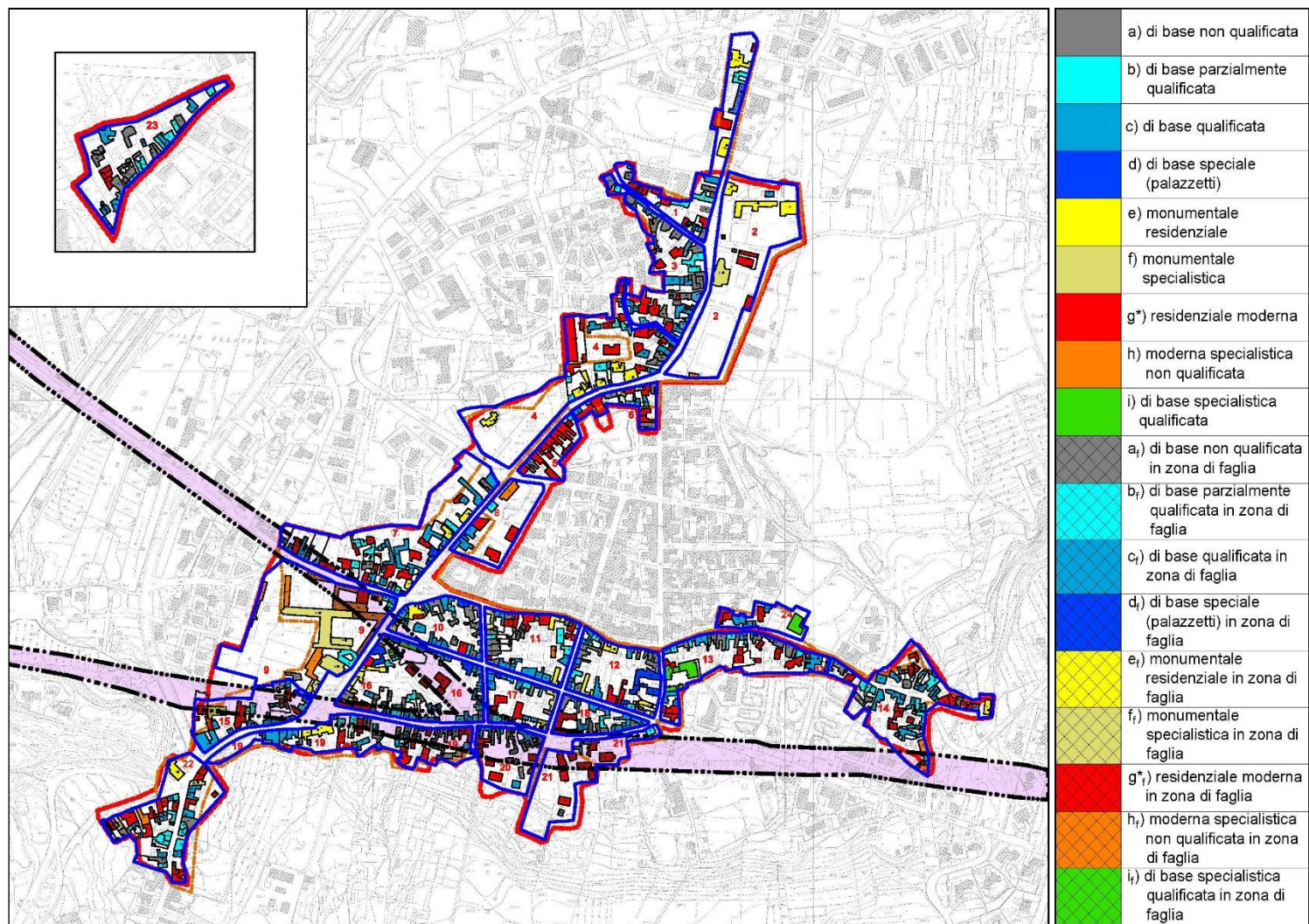


Figura 45. Carta delle tipologie edilizie

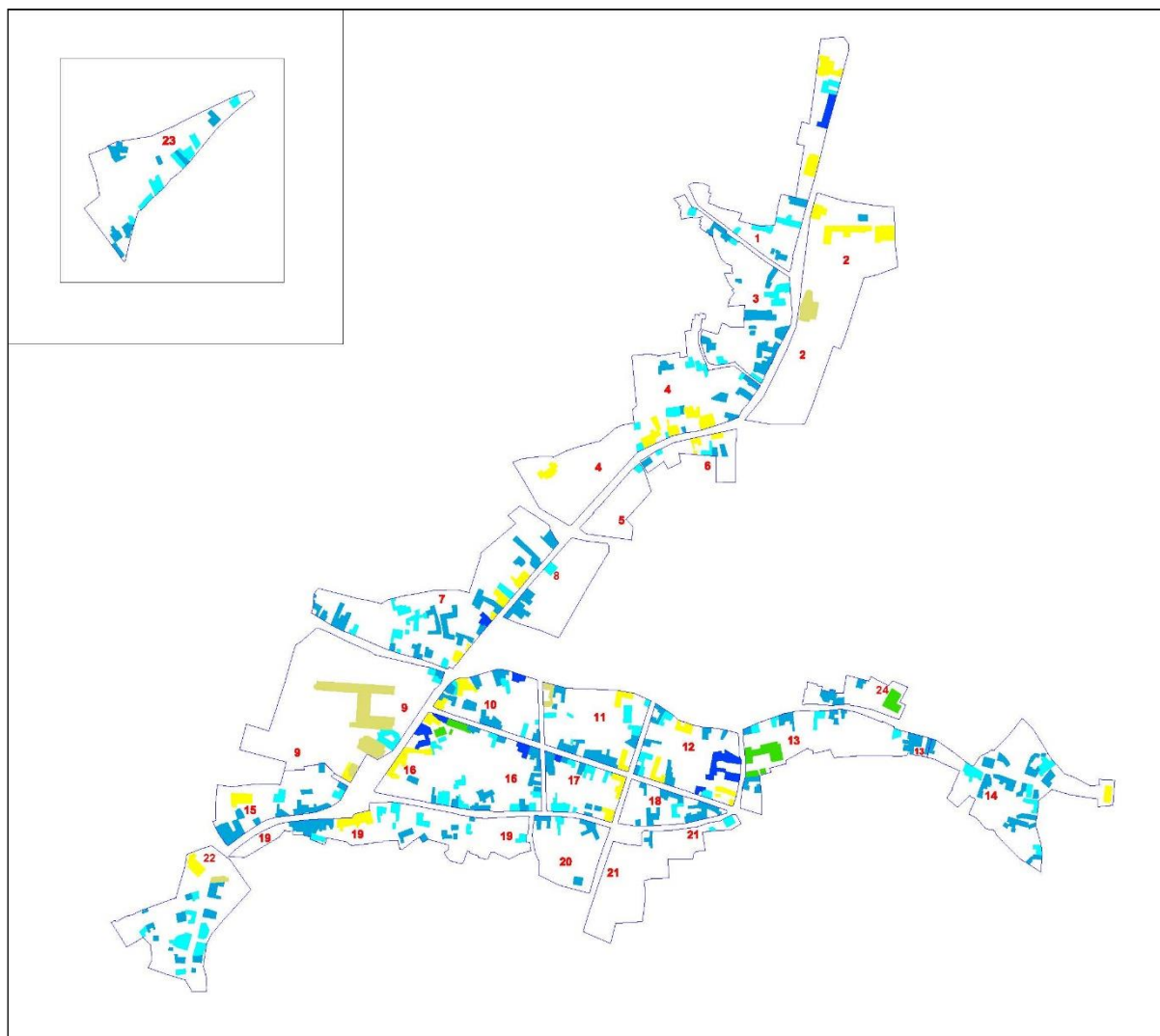


Figura 46. Unità edilizie con caratteri storici (tipologie edilizie b, c, d, e, f e i)

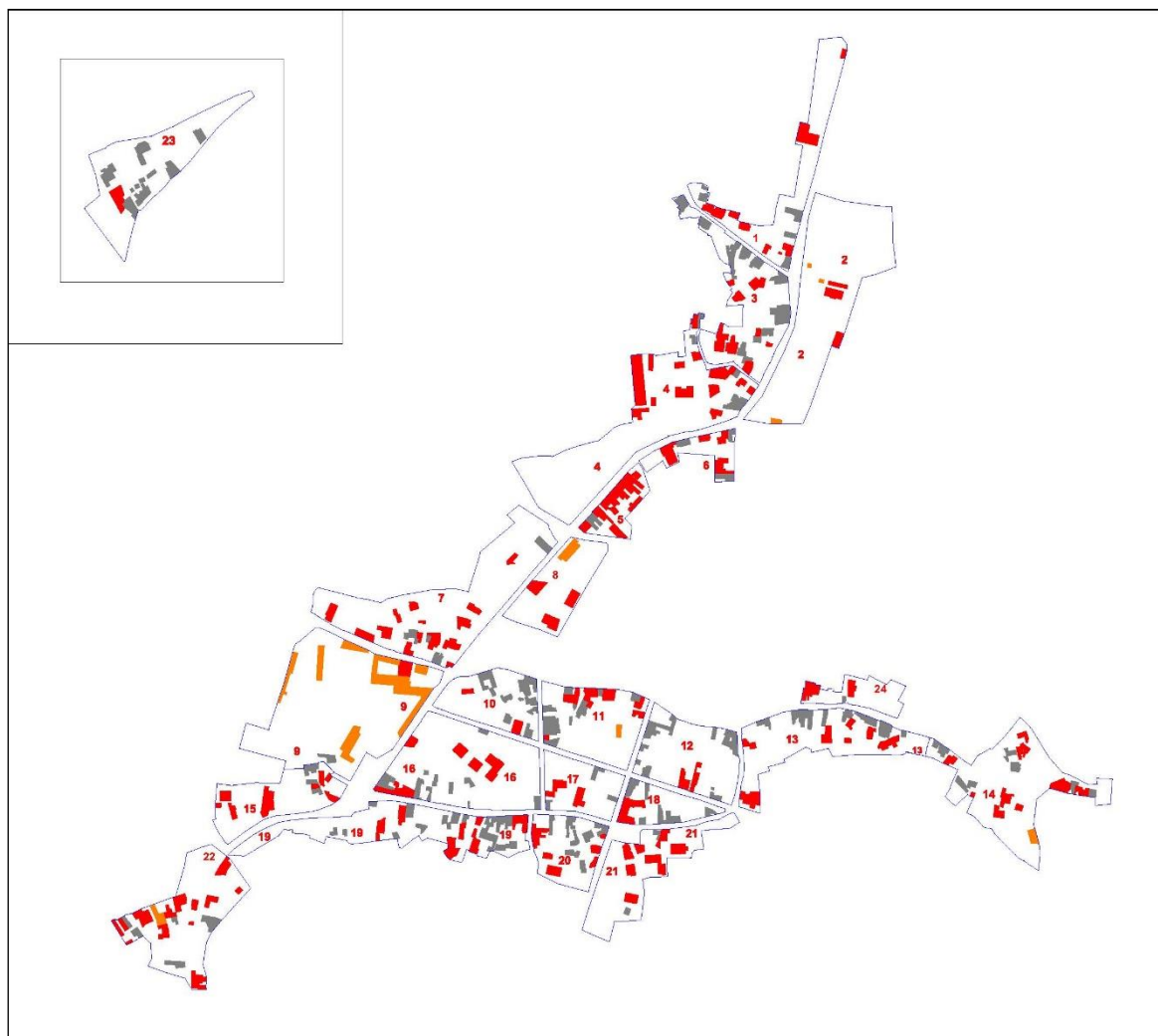


Figura 47. Unità edilizie con caratteri non storici (tipologie edilizie a, g e h)