



COMUNE SANTA CROCE CAMERINA
(PROVINCIA DI RAGUSA)

3° Dipartimento Assetto del Territorio
Servizi Urbanistica
Ufficio Tecnico Comunale

STUDIO DI DETTAGLIO
DEL CENTRO STORICO DI
PUNTA SECCA

(articolo 3 Legge Regionale n.13 del 10/07/2015)

TAV. 1 - Relazione esplicativa delle scelte

L'ISTRUTTORE TECNICO
(Geom. Gianfranco Di Salvo)

L'ISTRUTTORE TECNICO
(Geom. Giuseppa Cannata)

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
(Arch. Maurizio Arestia)

IL DIRIGENTE DEL 3° DIPARTIMENTO
(Arch. Maria Angela Mormina)

Santa Croce Camerina, li 14 Marzo 2016



COMUNE SANTA CROCE CAMERINA

(Provincia di Ragusa)

3° Dipartimento "Assetto del Territorio" - Servizi Urbanistica
- Ufficio Tecnico Comunale -



STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO DI PUNTA SECCA

RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

(articolo 3 comma 1 Legge Regionale. n.13 del 10-07-2015)

1) **Premessa**

Con la pubblicazione sulla GURS n.29 del 17-07-2015 della Legge Regionale n°13 del 10 Luglio 2015, sono entrate in vigore le nuove norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici.

L'articolo 2 definisce le tipologie edilizie dei centri storici, l'articolo 3 comma 1 prevede uno Studio di dettaglio riportante l'appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie di cui all'articolo 2, da individuare entro 240 giorni dalla data di approvazione della legge predetta su proposta dell'UTC competente che può avvalersi anche di consulenze esterne di provata esperienza, con uno studio con effetti costitutivi, composto da una relazione esplicativa delle scelte e da una planimetria in scala non superiore 1:500, approvato con deliberazione del consiglio comunale, previo parere reso in conferenza di servizi, indetta dall'UTC proponente, a cui partecipano la soprintendenza dei BB.CC.AA. competente per territorio, l'Ufficio del Genio civile, nonché eventuali enti competenti in materia. La delibera del consiglio comunale di approvazione del sopra individuato studio con effetti costitutivi è approvata entro e non oltre 180 giorni dal deposito dello stesso. In mancanza dell'approvazione della suddetta delibera, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, previa diffida con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, dispone l'intervento sostitutivo.

Pertanto, l'appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie di cui all'articolo 2 della citata Legge Regionale, viene individuata dal personale tecnico dell'UTC mediante uno Studio di dettaglio con effetti costitutivi, composto da una relazione esplicativa delle scelte (tavola 1) e da una planimetria in scala 1:500 (tavola 2).

2) **Definizione delle tipologie edilizie del centro storico di Punta Secca secondo quanto indicato all'articolo 2 della L.R. n°13/2014.**

In relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali, le tipologie edilizie del centro storico di Punta Secca si suddividono in:

- a) edilizia di base non qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;
- b) edilizia di base parzialmente qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi;
- c) edilizia di base qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza, totale, dei 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 seppur 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 ecc.);
- g) edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;
- h) edilizia specialistica moderna non qualificata: rappresenta l'insieme degli edifici a destinazione specialistica sorta a partire dagli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in c.a.;

- i) altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle di cui al presente punto, possono essere definite con le procedure di cui al punto che segue.

3) Interventi ammessi e modalità di attuazione, così come definiti all'articolo 4 della L.R. n°13/2015

Gli interventi ammessi nel centro storico di Punta Secca sono i seguenti:

- 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. n. 42/2004, per i quali è necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza;
- 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 i quali è necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza;
- c) restauro e risanamento conservativo degli edifici: è ammesso su tutte le tipologie qualificate (b, c, d, e, f) 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 i quali è necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza;
- d) ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato (a, b, h, i), 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 e 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 (h, i), 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 (a, b, h, i), 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 (a, b, h, i) previa acquisizione della concessione edilizia;
- 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;
- i) ristrutturazione urbanistica: consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni.

Per i punti g) h) e i) è necessario acquisire la preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

4) **Norme di carattere generale**

1. I progetti di cui al punto precedente riguardanti interventi nel centro storico di Punta Secca sono corredati dall'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.
2. Gli interventi di cui al punto precedente possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.

3. In tutte le unità edilizie del centro storico di Punta Secca 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 consentito:

- 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.

4. La valutazione delle richieste riguardanti interventi di recupero edilizio nel centro storico di Punta Secca è prioritaria.

5) **Delimitazione del Centro Storico di Punta Secca**

Per la delimitazione del centro storico di Punta Secca, si è fatto riferimento a quello rappresentato nella tavola P3a del vigente PRG, approvato, estendendola ad un fabbricato limitrofo ubicato tra il Corso Aldo Moro angolo Via Paolo VI, poiché lo stesso presenta la permanenza totale di caratteri architettonici tipici.

Inoltre si precisa che il PRG è stato approvato con Decreto Dirigente ARTA n.188 del 17-03-2015, al quale si fa espresso rinvio sia alle relative Norme Tecniche di Attuazione che al Regolamento Edilizio, in caso di problematiche interpretative emerse nell'esame dei progetti edilizi riguardanti gli immobili interessati.

All'interno del centro storico risultano individuati n.14 isolati e catastalmente lo stesso rientra parte nel foglio di mappa 37 e parte nel foglio di mappa 38, mentre le strade urbane che lo delimitano sono distinte a Nord la via Paolo VI°, a Est la Piazza Concordia, a Sud la Via Fratelli Bandiera e ad Ovest la Piazza Torre.

6) **Rilevazione del patrimonio edilizio esistente nell'area delimitata**

Il Centro storico di Punta Secca si è sviluppato sin dall'origine attorno ai seguenti immobili pubblici aventi una valenza sociale e culturale quali:

- *La Torre Scalambri per l'antica difesa costiera - immobile sottoposto a vincolo monumentale, ai sensi dell'ex Legge n°1089/1939, oggi destinato ad uso*

- residenziale (vedi isolato "Is13" immobile 1) ;*
- *La Torre del Faro della Marina Militare (vedi isolato "Is11" immobile 1);*

Per individuare le tipologie edilizie esistenti all'interno di detta area, sono state eseguite delle indagini conoscitive attraverso la cartografia storica e la documentazione agli atti del Comune nonché mediante una mirata analisi visiva e fotografica degli immobili interessati. Da tali rilievi emerge che i fabbricati limitrofi al predetto nucleo originario hanno una media consistenza distribuita in gran parte a piano terra e primo avente la tipica copertura a tetto e falde inclinate con tegole tipo coppo siciliano.

Gli stessi risultano in parte costruite sia in epoca anteriore che posteriore al 2° conflitto mondiale e si presentano essenzialmente costituite in muratura portante con prevalente destinazione a civile abitazione.

7) **Conclusioni**

Sulla scorta delle risultanze delle indagini e delle analisi predette, di cui ai relativi allegati, è stato possibile esplicitare le scelte effettuate (tavola 1) rappresentandole nella apposita planimetria in scala 1:500 (tavola 2), con evidenziata l'appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie di cui all'articolo 2 della Legge Regionale n°13 del 10 Luglio 2015 (G.U.R.S. n.1 del 17 Luglio 2015).

Elenco degli allegati:

- Allegato A "Cartografia Storica di riferimento"
- Allegato B "Planimetria delle fasi di espansione storica"
- Allegato C "Rendering panoramico degli isolati"
- Allegato D "Schede degli immobili"
- Allegato E "Limiti demaniali del nucleo del centro storico"

Santa Croce Camerina, li 14/03/2016

L'ISTRUTTORE TECNICO
(Geom. G. Di Salvo)

L'ISTRUTTORE TECNICO
(Geom. G. Cannata)

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
(Arch. M. Arestia)

IL DIRIGENTE DEL 3°DIP.TO
(Arch. M. A. Mormina)