



ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI CATANIA  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI CATANIA**

---

**DOCUMENTO CONGIUNTO**

**OGGETTO:** VARIANTE GENERALE CENTRO STORICO – COMUNE DI CATANIA

**REDATTA DA:** ASSESSORATO URBANISTICA E DECORO URBANO – DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO – SERVIZIO P.R.G. PIANIFICAZIONE URBANISTICA PROGETTI SPECIALI

---

*Catania, 03 marzo 2015*

**PREMESSA**

Il patrimonio costituito dal centro storico della città di Catania, costituisce una complessa risorsa dalle immense potenzialità fondamentale per lo sviluppo dell'intera città. Per tale motivo, va tutelato nella sua unitarietà urbanistico-edilizia-archeologica, ponendo grande attenzione al recupero ed alla riqualificazione dell'insieme storico, individuando validi meccanismi che consentano conservazione e recupero ma che, al contempo, permettano la valorizzazione e la rigenerazione delle qualità esistenti, nel rispetto della peculiarità di ciascuna delle sue componenti con la consapevolezza che è possibile intervenire in maniera 'innovativa' e 'contemporanea' anche su tessuti di importanza storica se le regole e le procedure risultano chiare e ben codificate.

Tali sono le finalità dichiarate dai redattori della Variante in questione, che interviene modificando il P.R.G. vigente, approvato con D.P.R.S. n.166/A del 28.06.1969, anche in riferimento alla Circolare Assessorato Territorio e Ambiente n.3 dell'11.07.2000 e prendendo le mosse dalle Direttive Generali emanate dal Consiglio Comunale con delibera n.46 del 20.12.1993 e dallo Schema di Massima prodotto con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 11.12.1998 – integrazione della deliberazione n.61/94.

La Variante, così come riportato all'art. 5 delle N.T.A. e al par. 3 della relazione generale, non è estesa alla totalità della perimetrazione comunale che individua, di fatto, nello strumento urbanistico vigente, il centro storico (composta dalle Z.T.O. "A", "B", "A1" + San Cristoforo), ma si limita alla sola Z.T.O. "A", così come riportata negli elaborati Tavv. Aa-3, Aa-4 e Aa-5. Le norme relative alle restanti zone denominate "A1", "B", e "San Cristoforo", sono rinviate all'adozione di successivi interventi urbanistici non ancora chiaramente pianificati.

La Z.T.O. "A" è costituita da circa 433 isolati e da più di 6.000 unità edilizie, oltre ad avere la maggiore estensione di superficie, pari a circa ha. 241, tra tutte le zone incluse nel centro storico esteso, complessivamente, circa 316 ettari.

L'analisi dei dati relativi alla popolazione in riferimento ai confini delle unità abitative amministrative ai fini statistici, incrociati con le quantità relative alle volumetrie esistenti hanno confermato le indicazioni fornite dall'ISTAT, in sede di ultimo censimento, relativamente ad un sottoutilizzo residenziale del centro storico: nella zona "A", infatti, a fronte di una popolazione di 25.706 abitanti, risultano volumetrie residenziali esistenti superiori a 8 milioni di metri cubi, con una popolazione insediabile di 56.000 abitanti, calcolando mc. 100 per abitante e detraendo una percentuale del 30% come non residenziale.

**Obiettivi della Variante**, secondo il contenuto della relazione generale (par. 4) sono:



ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



- tutela e conservazione delle caratteristiche della città storica;
- razionalizzazione e riuso del patrimonio edilizio esistente attraverso la conservazione, la valorizzazione, il potenziamento e il ripristino degli elementi architettonici, decorativi e formali;
- miglioramento della qualità urbana, della qualità edilizia e delle condizioni complessive di sicurezza dell'organismo urbano anche ai fini della prevenzione sismica;
- ottimizzazione dell'uso del patrimonio edilizio esistente;
- correzione e miglioramento delle alterazioni incompatibili con la struttura storica;

**Strumenti d'azione della Variante**, secondo il contenuto della relazione generale (par. 5) sono:

- ricomposizione delle parti fortemente degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione;
- preservazione della destinazione residenziale e delle attività artigianali e commerciali preesistenti e del loro valore socio-culturale;
- decentramento delle attività improprie;
- ridisegno degli spazi aperti;
- individuazione di nuovi spazi per le attrezzature e per i servizi mancanti anche mediante il riuso e la riqualificazione dei contenitori storici;
- nuove attività commerciali e culturali;

**Crediti edilizi per la riqualificazione energetica**, per molti edifici, la persistenza di processi di dismissione, rendono difficili gli interventi di efficientamento energetico. Il Piano potrebbe incentivare, tramite la generazione di crediti edilizi, acquistabili e spendibili in zone diverse (a bassa densità o di espansione). La compravendita dei crediti comporterà un sensibile miglioramento delle prestazioni energetiche della città.

## NOTE E OSSERVAZIONI

Non ritenendosi opportuno procedere con la revisione puntuale dei dettagli di ogni singolo elaborato e delle singole norme né con la verifica della specifica coerenza di esso ai principi sopra citati, si riporta a seguire, in sintesi, un elenco di osservazioni basate su principi generali corredate, ove necessario, da alcuni esempi di riferimento:

### 1. Coerenza con gli obiettivi perseguiti

Per uno strumento tale, in grado di innescare cambiamenti radicali se ben pensato e attuato, gli obiettivi primari auspicati e da raggiungere in tema di recupero del centro storico dovrebbero essere:

- Consumo zero di suolo
- Messa in sicurezza degli edifici e dello spazio urbano
- Recupero mediante utilizzo produttivo degli immobili



ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



- Incentivi per gli interventi e semplificazione degli iter procedurali approvativi
- Creazione di occupazione
- Adeguamento e/o audit energetico
- Sostenibilità urbana
- Rigenerazione urbana 'contemporanea'

Tali obiettivi, benché risultino essere individuabili tra quelli dichiarati dai redattori della Variante, non sembrano però essere perseguibili mediante l'attuazione del contenuto dello strumento in questione. L'analisi degli elaborati facenti parte del documento in oggetto, infatti, ha evidenziato come la proposta presenti numerosi aspetti contrastanti con gli obiettivi perseguiti e con la codificazione di regole non facilmente ed autonomamente interpretabili. Le N.T.A. ed alcuni elaborati, inoltre, risultano essere poco chiari e a volte addirittura contrastanti (tra loro o con la vigente normativa regionale e nazionale) tanto sulle modalità di conseguimento dei risultati prefigurati quanto sull'attuazione delle disposizioni stesse.

## 2. Perimetrazione della Zona "A" di centro storico

Si evidenzia che la Zona "A" oggetto della Variante, oltre a non coincidere con la Zona Territoriale Omogenea "A" ex art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delineata dal P.R.G. (A, A1, B, San Cristoforo Sud), non pare corrispondere neppure al perimetro individuato dalla competente Soprintendenza BB.CC.AA. nell'ambito delle tutela del centro storico con il vincolo relativo al decreto n. 749 del 29.04.68 e con il successivo ampliamento disposto con decreto n. 2679 del 10.08.91.

Visto che di variante si parla, sarebbe stata scelta più coerente modificare preliminarmente il perimetro complessivo del Centro storico definito dal P.R.G. (A, A1, B, San Cristoforo Sud), individuando, di concerto con la Soprintendenza, la Zona "A" ex art. 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444, in linea con il successivo art. 136, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/04, nel testo modificato dal D. Lgs. 63/08, ricomprensente *"i centri e i nuclei storici"* nell'ambito degli *"Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"* e segnatamente nei *"complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale"*.

In tal modo sarebbero stati inclusi nella Zona "A" tutti quei fabbricati che per ubicazione, caratteristiche e tipologia sono ritenuti a pieno titolo appartenenti al tessuto della città storica dalla competente Soprintendenza, a prescindere dalla perimetrazione originaria del vigente P.R.G..

Un esempio su tutti, l'isolato che al limite di Piazza Trento, è delimitato dalle strade Viale XX Settembre, Via Guglielmo Oberdan, Via Pietro Toselli e Via Grotte Bianche: risulta escluso dalla perimetrazione di Zona "A" della variante ma è perimetrato come centro storico dalla competente SS.BB.AA..

Tale coordinamento tra gli Enti, avrebbe sicuramente conferito maggiore chiarezza allo strumento Variante e semplificato notevolmente il lavoro dei tecnici che si troveranno, in futuro, ad intervenire su immobili di questo tipo.

Appare evidente, dagli elaborati prodotti, che la variante sia fondata su una visione "obsoleta" di pianificazione territoriale. La perimetrazione così definita della Zona "A" lascia ampi vuoti ed incertezze sul futuro sviluppo socio economico del capoluogo. Si rileva l'assenza di piani di recupero da tempo attesi dalla città (ad es. Corso dei Martiri) e non appare chiaro l'indirizzo scelto per la "cucitura" urbana con il mare, che diano un valore organico e strutturato dell'atto di pianificazione. Rilevante, inoltre, evidenziare come il tessuto urbano a Sud della Zona "A" non sia connesso anche con il piano di interventi per S. Cristoforo Sud. 8).

La variante avrebbe dovuto contenere chiare regole per gli interventi di recupero e di rigenerazione delle parti più degradate del centro storico, quali ad esempio San Berillo. In proposito non può rinviarsi a ipotetici e non temporalmente programmati interventi successivi.



ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



### **3. Corrispondenza tra le categorie degli interventi previsti e quelle stabilite dall'art.31 della L. 457/78 così come recepita dalla L.R. 71/78 (art. 20), e dagli artt. 3 e 10 del D.P.R. 380/2001.**

Le NTA, all'art. 29, elencano le categorie di intervento consentite in base alle tipologie edilizie individuate, introducendo una serie di sottocategorie che non sono facilmente collocabili e riconducibili negli ambiti ben definiti e, ormai, consolidati previsti dall'art.31 della L. 457/78 così come recepita dalla L.R. 71/78 (art. 20) e successivamente dagli artt. 3 e 10 del D.P.R. 380/2001, vigenti anche nel territorio della Regione Siciliana, stante la competenza Costituzionale del Legislatore Nazionale in materia di definizione degli interventi edilizi, anche nei confronti delle Regioni a Statuto speciale.

Nello specifico, solo per citare alcuni dei casi riscontrati, le sotto-categorie individuate nelle categorie "interventi di modifica dell'assetto immobiliare" e "interventi di modifica degli usi" possono essere ricondotte, più semplicemente, alla manutenzione straordinaria secondo il disposto dell'art. 20 comma b) della 71/78 e dall'art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001. Allo stesso modo, il contenuto degli artt. 38 e 39 delle N.T.A., in riferimento alla variazione del numero di unità edilizie secondo accorpamento (con o senza elementi di collegamento verticali) o frazionamento, in uno alla sostituzione di singole parti dell'edificio, anche strutturali, è ovviamente riconducibile all'intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001.

Ancora, citando un esempio in cui il contenuto delle N.T.A. della variante è addirittura in contrasto con la normativa nazionale, si fa riferimento alla sottocategoria di intervento REC (art. 40 delle N.T.A.) in cui, al comma 2, si obbliga al rispetto della sagoma preesistente in caso di demolizione e ricostruzione, in netto contrasto con il disposto dell'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001.

Le categorie di intervento vanno ricondotte alla normativa vigente. Quanto sopra esposto, genera scarsa chiarezza e confusione, lascia ampio margine di arbitrarità al tecnico istruttore che dovrà valutare i singoli interventi che si attueranno e, non semplifica l'attività di contrasto all'abusivismo edilizio, stante la poca chiarezza e la non immediata riferibilità alle categorie edilizie previste dagli artt. 3 e 10 del D.P.R. 380/2001, le uniche valide su tutto il Territorio nazionale.

### **4. Adozione di misure di tutela e salvaguardia**

Il disposto delle N.T.A. della Variante, deve risultare coerente con la normativa preesistente e, nello specifico, in tema di misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori, con la L. n. 1902 del 03.11.1952 e ss.mm.ii..

L'art. 4 delle N.T.A., stabilisce che *"Fino all'approvazione della presente Variante da parte dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, possono essere consentiti, per gli edifici presenti nella parte di territorio comunale interessato, gli interventi previsti dalle lettere a), b), e), dell'art.20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71"*. Tale indicazione è nettamente in contrasto con la suddetta normativa nazionale che, nel disposto dell'art. unico specifica: *"A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei piani regolatori generali e particolareggiati, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco, su parere conforme della Commissione edilizia comunale, può, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di licenza di costruzione, di cui all'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato..."*. Le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni dalla data di deliberazione di cui al primo comma. Per i Comuni che entro un anno dalla scadenza del termine di pubblicazione del piano abbiano presentato il



ORDINE  
ARCHITETTI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



*piano stesso all'Amministrazione dei lavori pubblici per l'approvazione, le sospensioni di cui ai commi precedenti potranno essere protratte per un periodo complessivo non superiore a cinque anni dalla data della deliberazione di adozione del piano...".*

Nello specifico, considerando la data di approvazione dello strumento urbanistico vigente sul territorio comunale (D.P.R.S. n.166/A del 28.06.1969) e la contestuale perimetrazione delle aree di centro storico da sottoporre a P.P.E., essendo superati ampiamente i periodi di durata della salvaguardia stabiliti dalla suddetta normativa (tre anni), risulta evidente che è di fatto possibile attuare, oltre agli interventi previsti dalle lettere a), b), e), dell'art.20 della L.R. 71/78, anche interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d) dello stesso art.). Pertanto, ove la proposta di variante Generale del Centro Storico prevede tali interventi, gli stessi non sono vietati dalle misure di salvaguardia ex L. n. 1902 del 03.11.1952: non può essere modificata la legislazione vigente in merito alla salvaguardia.

## **5. Totale assenza di accorgimenti mirati alla progettazione sostenibile**

Il corpo normativo della Variante in questione, risulta totalmente privo di linee di indirizzo, accorgimenti e previsioni mirati all'adozione di soluzioni innovative, a basso impatto economico, finalizzate alla promozione di un modello di recupero e sviluppo del centro storico basato sulla salvaguardia dell'ambiente e sulla tutela della salute del cittadino. Tale modello risponde al criterio di "Sostenibilità ambientale", disciplina in grado di innescare un cambiamento positivo, attivando nuovi processi, anche di incentivazione ad intervenire e di rivalutazione del patrimonio edilizio.

Sarebbe il caso che, sulla scia della proposta di legge sulla "Certificazione di sostenibilità ambientale ed energetica" promossa, prima, dalla Consulta Regionale degli Ingegneri e da ANAB e successivamente dalla Consulta Regionale degli Ordini degli Architetti P.P.C. già nel giugno del 2012, basata anche sulla redazione ed adozione di un regolamento edilizio sostenibile allegato al regolamento edilizio tradizionale, la Variante in questione attenzionasse i temi della qualità ambientale, del comfort e dell'efficienza energetica, valutando anche la possibilità di intervenire in centro storico, non solo con l'adozione di fonti rinnovabili per la produzione di energia o con la cosiddetta "compensazione ecologica" (prevista all'art. 99 delle N.T.A.) che prevede la realizzazione di nuove aree a verde, ma anche e soprattutto mediante l'adozione di tecnologie, sicuramente più idonee alla riqualificazione di un centro storico, mirate alla riduzione dell'inquinamento indoor, all'abbattimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>, al controllo dell'inquinamento acustico e luminoso, all'impiego di materiali eco-compatibili e all'attuazione di processi costruttivi che prevedono l'abbattimento delle polveri.

La Variante, dovrebbe quindi normare promuovendo ed incentivando la sostenibilità ambientale ed il risparmio energetico nelle trasformazioni del tessuto edilizio e nella realizzazione di nuove opere, privilegiando la tutela e la valorizzazione delle peculiarità storiche, ambientali, culturali e sociali.

## **6. Necessità di acquisizione del parere della competente Soprintendenza**

A prescindere da eventuali eccezioni riportate negli articoli successivi, l'art. 27 comma 2 delle N.T.A. dispone chiaramente "Per tutti gli interventi su edifici ricadenti all'interno del perimetro della ZONA "A"... è necessario acquisire parere della Soprintendenza BB.CC.AA."

La norma specifica risulta essere ambigua sia perché in altri articoli delle N.T.A. risulta contraddetta sia perché, anche in abito di centro storico, a meno di immobili specificatamente tutelati quali beni monumentali, possono essere previsti interventi che non coinvolgono l'estetica dell'edificio, che non modificano in alcun modo né i prospetti né le coperture e che, pertanto, esulano dal parere di competenza della Soprintendenza, così come esplicitamente



ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



previsto all'art. 149 comma a) del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il contenuto dei diversi articoli delle N.T.A. in merito a ciò, andrebbe quindi reso omogeneo e coerente.

## 7. Metodologie di intervento: interventi diretti (Cap. 4 delle NTA)

Elemento chiave della Variante, risulta essere il censimento degli immobili presenti in ZONA "A" e il loro raggruppamento in 12 categorie, di cui 7 relative a diverse tipologie di edificio storico e 5 riferite al costruito contemporaneo. Tale classificazione è riportata in linea generale nell'elaborato Tav. Ac3 - Abaco delle Tipologie Edilizie e, nello specifico, le singole unità sono individuate planimetricamente sia in un quadro d'unione generale che in specifiche tavole di analisi dei singoli isolati corredati anche da documentazione fotografica (non spesso corrispondenti tra loro).

Nell'elaborato Tav. P5, invece, sono riportati in tabella gli interventi edilizi ammessi per ogni singola tipologia, attuabili in maniera diretta mediante il rilascio di adeguato titolo edilizio singolo, "*... senza la necessità di ulteriori strumenti di pianificazione*" (rif. art. 9 comma 7 delle N.T.A.). Una attenta osservazione di questo elaborato, però, evidenzia sovrapposizioni, complicazioni e ambiguità allorché, secondo il disposto dell'art. 29 delle NTA "*... per una migliore aderenza alle specifiche caratteristiche storiche degli edifici, vengono diversamente dettagliate, anche introducendo nuove sottocategorie di intervento*". Così facendo, si perde ulteriormente di vista la rispondenza con la normativa vigente in ambito regionale e nazionale e si crea ambiguità nella lettura del regolamento.

Un esempio per tutti: in riferimento alle nuove sottocategorie relative all'intervento diretto di Ristrutturazione edilizia, si nota che all'art. 38 delle NTA - REA: ristrutturazione edilizia parziale interna degli edifici – risulta consentita la demolizione e ricostruzione solo di parti interne degradate. E' invece possibile sostituire l'intero organismo edilizio soltanto nel caso di crolli dovuti ad eventi accidentali successivi alla presentazione al Consiglio Comunale della Variante. all'art. 39 delle NTA – REB: ristrutturazione edilizia con mantenimento dei prospetti su spazi pubblici - invece, consente l'intervento esclusivamente "*... quando le condizioni di degrado strutturale e generale dell'edificio rendano impossibili gli interventi conservativi e/o quando debbano essere ricostruite porzioni dell'immobile crollate o demolite.*".

Quanto sopra introduce elementi di incertezza.

Deve poi rilevarsi che gli interventi classificati REA, REB nella realtà non rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia ma in quella della manutenzione straordinaria, come oggi definita dal Testo Unico dell'Edilizia.

## 8. Metodologie di intervento: interventi indiretti

Il capitolo 5 delle NTA, si occupa delle metodologie di intervento affidate a metodi indiretti: all'interno della ZONA "A", infatti, la Variante individua parti da sottoporre a strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, delegando così l'intervento su zone specifiche, per il bene delle quali sarebbe opportuno procedere con immediatezza con azioni decisive e risolutive, alla redazione di Piani di Recupero ed all'individuazione dei cosiddetti Comparti di ristrutturazione urbanistica, ambiti che seppur inseriti in centro storico possono essere in parte o totalmente interessati da interventi di trasformazione per comparto.

Per quanto riguarda i Piani di Recupero, gli ambiti individuati sono le zone: Antico Corso, Lumacari, Palestro-Fortino, Civita e San Berillo, tutte frazioni di nucleo storico che, benché contrassegnate da tessuti urbani storici ancora integri e morfologicamente riconoscibili, sono comunque caratterizzate dalla necessità di interventi urgenti che, senza ricorrere a ulteriori



ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



strumenti urbanistici, potrebbero essere con maggiore semplicità attuati mediante norme chiare e semplici, sulla linea di quanto stabilito già con la Circolare Assessorato Territorio e Ambiente n. 3 dell'11.07.2000.

Rimandare a strumenti urbanistici attuativi ancora da redigere la risoluzione dei problemi delle zone più degradate del centro storico cittadino, appare solo come un posticipare a data da destinarsi la pianificazione di interventi di fatto urgenti e necessari.

Un esempio su tutti, il quartiere "Civita" che malgrado i numerosi e urgenti problemi da risolvere presenta di fatto una propria uniformità del tessuto ed un carattere unitario, e che costituisce oggi il cardine della ricucitura del rapporto tra la città e il porto e, quindi, tra la città e il mare. Recuperare una realtà simile dovrebbe avere priorità immediata e non essere rimandata a future pianificazioni.

Si auspica, per le aree sopra indicate, la redazione di schede norma a dettaglio tale da consentire l'intervento per sub-comparti, ritenendosi fondamentale, nel contempo, approvare anche il Piano di Recupero di San Berillo, stante l'estremo livello di degrado del quartiere in questione.

Ancora, sempre in merito ai Piani di recupero, l'art. 56 delle N.T.A. stabilisce che "*Fino all'approvazione dei Piani di Recupero gli interventi ammessi sono solo Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.*", norma in netto contrasto con il vigente disposto dell'art. 27 della L. 457/78, nel caso specifico in cui i Piani di Recupero non vengano approvati entro tre anni dalla individuazione delle aree da attenzionare nell'ambito dello strumento urbanistico vigente.

#### **9. Assenza di incentivi e complicazioni procedurali (Es. Compensazione ecologica – carico urbanistico parcheggi)**

La Variante risulta del tutto priva di un programma di incentivi preventivamente stabilito, chiaro e da associare, nelle singole categorie di incentivo, ad ogni tipologia di intervento. Non sono individuabili nella Variante agevolazioni quali:

- Sgravi sulle tasse comunali per gli interventi di riqualificazione dei prospetti;
- Sgravi sulle tasse comunali per gli interventi che riguardano la eliminazione o la riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici;
- Sgravi sulle tasse comunali per gli interventi che riguardano le opere di manutenzione dei tetti (anche in riferimento al disposto del Decreto Assessoriale 05.09.2012 n. 1754 "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza");
- Sgravi sulle tasse comunali per l'applicazione dell'art. 21 del D.L. 12 settembre 2014 n.133 (Sblocca Italia).

Il disposto dell'articolo è riferito alla ristrutturazione di immobili in centro storico da locare, e incentiva il principio del cosiddetto "Rent to Buy": l'agevolazione però dovrebbe essere estesa anche agli immobili in centro storico il cui possesso va oltre il termine del 01.01.2014;

- Sgravi sulle tasse comunali per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici;
- Sgravi sulle tasse comunali per gli interventi su aree dismesse da destinare a parcheggi e verde pubblico;
- Sgravi sulle tasse comunali per gli interventi di iniziativa privata su immobili pubblici dismessi per utilizzi rivolti alla comunità locale (asili, ludoteche, laboratori di arti e mestieri, centri per attività culturali, ricreative, di aggregazione e sportive);

Alla totale assenza di incentivi, si associa l'individuazione, nel contenuto di molti degli articoli che costituiscono le NTA della Variante, di uno scarso coordinamento tra le parti e la imposizione di ulteriori complicazioni procedurali che avranno, inevitabilmente, azione deleteria sulla volontà di intervenire e di investire in centro storico del privato cittadino e



ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



dell'imprenditore, in barba ai buoni propositi di miglioramento e sviluppo enunciati tra gli obiettivi prefissati. Alcuni esempi lampanti a supporto di quanto sopra esposto sono:

- **Compensazione ecologica (art. 99 delle NTA):** il disposto dell'articolo in questione impone per tutti gli interventi diretti, eccezione fatta per la manutenzione ordinaria, l'obbligo di piantumare e mantenere per anni 1 nell'ambito del lotto interessato o, qualora ciò non fosse possibile, in aree pubbliche, considerando per ogni 100 mq di S.U. di intervento n. 1 albero o numero 15 arbusti. L'adempimento di tale obbligo, a causa della scarsa possibilità di reperimento di aree idonee alla piantumazione in centro storico, specie all'interno dei singoli lotti, si manifesta come un evidente complicazione all'attuazione di interventi anche di impatto minore, per le quali risulta, comunque, obbligatoria: ove non sussistesse la possibilità di piantumare all'interno del lotto di intervento, potrebbe essere considerata, quale valida alternativa, la possibilità di monetizzazione su richiesta di parte.

- **Reperimento parcheggi (comma 5 dell'art. 40 - REC Ristrutturazione edilizia):** il citato comma, impone l'obbligo, in caso di demolizione e ricostruzione, di individuare all'interno del lotto oggetto di intervento gli spazi da destinare a parcheggi di pertinenza nella misura prevista dalle diverse destinazioni d'uso dalla normativa vigente (art. 18 L.765/67 e ss.mm.ii.). Pare evidente che, alla luce della peculiare articolazione planimetrica dei tipi edilizi più rappresentativi e diffusi che costituiscono il centro storico cittadino, è sovente impossibile individuare spazi idonei all'interno del lotto. A conferma del suddetto obbligo è la possibilità di reperire e vincolare, secondo quanto disposto dal comma 1 dell'art. 100 delle NTA, quale dotazione minima di parcheggio, *"... spazi privati interni o esterni all'edificio, ove consentito anche con la realizzazione di piani cantinati..."*. Al contrario, a riprova della mancanza di coordinamento tra alcune parti del documento, il comma 3 del suddetto art. 100 delle N.T.A., consente di reperire aree a parcheggio *"... sia all'interno della costruzione che all'esterno del lotto in aree distanti non oltre i 300 metri."*

- **Falso storico nella ristrutturazione edilizia (artt. 38-39-40 delle NTA - demolizione e ricostruzione/sopraelevazione):** il contenuto dei suddetti articoli, obbligando alla demolizione e ricostruzione anche di singole parti con il rispetto della sagoma originaria, della volumetria preesistente, dei materiali e delle tecniche costruttive di partenza, senza modifica delle linee di pendenza delle falde e del piano di imposta nè delle altezze di colmo e di gronda (art. 38 - REA), costringe alla realizzazione di falsi storici, impedendo di fatto la possibilità di intervenire sul centro storico recuperandolo anche con caratteri di 'contemporaneità'.

- **Mancanza di incentivazione al recupero della funzione residenziale del centro storico (art. 38 delle NTA):** contrariamente alle intenzioni premesse in relazione tecnica generale in cui si evidenzia la notevole potenzialità del centro storico dal punto di vista della funzione residenziale, specificandone il sottoutilizzo, il contenuto della Variante non incentiva al recupero dell'uso residenziale, anzi lo limita.

Un esempio su tutti, l'ultimo comma dell'art. 38 delle N.T.A. (REA – ristrutturazione edilizia) in cui si riporta testualmente: *"... può comprendere... l'incremento delle superfici utili sino ad un massimo del 30% della superficie originaria, anche con l'inserimento di nuovi solai, ma senza aumento della volumetria; la nuova superficie non dovrà avere destinazione residenziale"*. Si premia quindi la non residenzialità.

## 10. Diradamento

La Variante individua inoltre i cd. Interventi di Diradamento, ossia quegli immobili che per collocazione o per caratteristiche si ritiene debbano essere eliminati. Questi volumi potranno essere delocalizzati all'interno della zona "A" dove la variante consente aumenti di volumetrie con un raddoppio della cubatura esistente.



ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



Nell'ipotesi di cessione al Comune dell'aria di sedime la cubatura da delocalizzare potrà essere triplicata rispetto alla preesistente.

In tali volumi sino alla demolizione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria MO e Opere interne OI.

La norma sul trasferimento dei diritti edificatori è poco chiara.

La norma infine equivale ad un vincolo urbanistico di inedificabilità assoluta e non può valere a tempo indeterminato.

Vi è da osservare, inoltre, che le previsioni circa le demolizioni puntuali di edifici, in un contesto di diffusa continuità strutturale degli immobili, quasi sempre interrelata a una notevole frammentazione della proprietà, rende problematica l'attuazione delle singole previsioni. Esse, invero, dovrebbero essere supportate da un'analisi puntuale degli organismi strutturali, capace di individuare quegli ambiti omogenei nei quali è perseguibile in sicurezza e in aderenza alle norme, senza mettere potenzialmente in crisi le fabbriche che, ricordiamo, spesso "agiscono", dal punto di vista strutturale, come un unico organismo. Una concertazione/collaborazione preventiva con l'Ufficio del Genio Civile potrebbe rendere concreta tale previsione, viceversa destinata a rimanere solo ipotetica nell'attuazione pratica.

## 11. Prospetti (art. 104 delle NTA)

Il comma 3 del suddetto articolo fa riferimento al ripristino delle pareti intonacate condizionandolo alle indicazioni fornite da un "Piano del Colore" di cui, di fatto, ad oggi il centro storico non risulta dotato.

Ciò è da interpretarsi come la volontà di rimandare ogni intervento sulle pareti intonacate alla futura (ma non di certo immediata) redazione di detto piano? Se così fosse sarebbe il caso di chiarire qual è la norma che regola gli interventi sulle pareti intonacate fino all'entrata in vigore dello strumento auspicato.

L'indicazione potrebbe essere sostituita con la seguente: *"In merito al rifacimento delle pareti intonacate, l'Amministrazione si riserva di produrre un Piano del Colore che disciplini le coloriture dei prospetti, in attesa del quale, per le pareti degli edifici, non sarà possibile mutare il colore dello stato di fatto, salvo interventi giustificati sulla base di uno specifico studio che dimostri con certezza l'effettivo colore originario dell'edificio"*.

## 12. Previsioni di ZTL

Le perimetrazioni di ZTL individuate nell'elaborato Tav. P11 – "Sistema della accessibilità, della mobilità e dei parcheggi" andrebbero estese anche alle aree di primario interesse monumentale quali, ad esempio, la zona del Monastero dei Benedettini e del Castello Ursino che, nell'attuale previsione, risultano escluse.

### Sintesi delle note:

A seguito di quanto sopra esposto, si ritiene e segnala che:

- 1) che le norme di attuazione siano riformulate in modo più coordinato per evitare eventuali contraddizioni e per consentire una lettura il più possibile univoca. Ad esempio le norme per ognuna delle dodici tipologie devono essere esposte contiguamente, ovvero raggruppate in un singolo capitolo relativo senza contenere rimandi ad articoli esterni al relativo capitolo. Nelle norme va esplicitamente scritto



ORDINE  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
PROVINCIA DI  
CATANIA

ANCE | CATANIA



quali sono le tavole dal contenuto prescrittivo e quali quelle dal contenuto non prescrittivo (perché di tipo analitico o di tipo indicativo);

- 2) che, riguardo alle osservazioni ed opposizioni ed alle norme di salvaguardia, vada fatto esclusivo riferimento alla legislazione vigente;
  - 3) che, per la correzione di eventuali errori di classificazione (non solo per la rideterminazione del perimetro), vada contemplata una norma che consenta la correzione senza dover ricorrere alla procedura della variante alla variante ;
  - 4) che, affinché la variante non si riduca soltanto alla modifica dell'art. 10 delle di norme di attuazione del P.R.G., essa affronti la scala urbanistica, almeno specificando il ruolo ed il peso delle aree ospedaliere e degli altri edifici pubblici, definendone le attività e le relative quantità;
  - 5) che, per rendere più proficuo il processo di partecipazione, siano rese note tutte le osservazioni pervenute, e che si organizzino alcuni incontri seminariali per verificare la effettiva possibilità della riuscita della variante.
  - 6) La Variante, dovrebbe normare promuovendo ed incentivando la sostenibilità ambientale, l'efficientamento ed il risparmio energetico nelle trasformazioni del tessuto edilizio del centro storico, anche con la realizzazione di nuove opere, privilegiando la tutela e la valorizzazione delle peculiarità storiche, ambientali, culturali e sociali.
  - 7) Le categorie degli interventi edilizi devono essere riportate alla normativa vigente.
  - 8) La variante deve contenere chiare regole per gli interventi di recupero e di rigenerazione delle parti più degradate del centro storico, quali ad esempio San Berillo e Civita: ciò non può rinviarsi a ipotetici e non programmati interventi successivi.
-