

# COMUNE DI PIRAINO

## Provincia di Messina

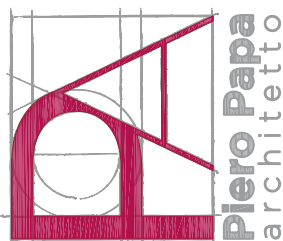
Oggetto:


STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO redatto ai sensi della L.R. N°13/2015  
Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici

PIETRO PAPA ARCHITETTO via G.Natoli Gatto\_98063\_Gioiosa Marea(ME)

EMAIL: pieropapa@gmail.com - PEC: piero.papa@archiworldpec.it - CELL. 3381452486

Questo documento è di proprietà di Pietro Papa Architetto - Non può essere copiato, duplicato, riprodotto, comunicato o divulgato senza autorizzazione scritta dello stesso



ELABORATO:  <b>RELAZIONE TECNICA</b>	TAVOLA
	V.A.1.1
	SCALA
PROGETTISTA: Arch. Pietro Papa 	CODICE PROGETTO
	PPA_126
	DATA
	OTTOBRE 2020

Ad espletamento dell'incarico per effettuare lo **Studio di dettaglio** di cui alla Legge Regionale del 10/07/2015 n.13, conferito dal **Comune di Piraino** con determinazione del responsabile dell'area tecnica N°283/2016 del 21/06/2016, lo scrivente Arch. Pietro PAPA regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina al n. 1516, con studio in Via G. Natoli Gatto 147 a Gioiosa Marea, redige la presente relazione riguardante lo *“Studio di dettaglio del centro storico del Comune di Piraino redatto ai sensi della L.R. 13/2015, norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici”*.

La suddetta legge, persegue le seguenti finalità:

- a) Favorire la tutela, la valorizzazione e rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici ubicati nella Regione Sicilia, attraverso norme semplificate, anche con riferimento alle procedure, riguardanti il recupero del relativo patrimonio edilizio esistente;
- b) Incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie.

Nelle pagine seguenti si riporta l'individuazione delle tipologie edilizie presenti nel centro storico di Piraino e i rispettivi interventi e modalità di attuazione ammessi dalla sopracitata legge.

Si specifica che l'attuale perimetrazione del *Centro Storico di Piraino* è stata stabilita con il vigente *Piano Regolatore Generale del Comune di Piraino*, che è stato approvato con D.A. n. 413 del 02/05/1990 dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente.



Per eseguire lo studio è stato prima necessario effettuare un rilievo fotografico dell'intero edificato del centro storico al fine di individuare la classificazione edilizia e nell'occasione costatare lo stato di conservazione e le tipologie strutturali di ciascun edificio. Questa documentazione che immortalata ad oggi lo stato dei luoghi sarà la base necessaria per redigere il nostro studio, e potrà servire alle future pianificazioni del centro storico del Comune di Piraino.

La predetta Legge Regionale del 10/07/2015 n.13, ai sensi dell'art. 2, in relazione ai caratteri architettonici dimensionali e strutturali, definisce le seguenti tipologie edilizie per gli edifici del centro storico:

- 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 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, non riconducibili a quelle di cui al presente articolo, possono essere definite con le procedure di cui all'articolo 3, comma 1.

Nel caso particolare a quest'ultima voce abbiamo attribuito quel tipo di struttura che allo stato attuale risulta un rudere (perlopiù costituito da soli muri perimetrali) che, avendo perso i caratteri architettonici per poter stabilire con certezza a quale tipologia edilizia possa appartenere, l'abbiamo classificato in una tipologia a se stante che lo identifica sempre come edificio non qualificato (essendo in condizioni precarie), ma soggetto a vincoli architettonici per un'eventuale intervento futuro. Pertanto i fabbricati appartenenti alla tipologia edilizia contrassegnata con la lettera i) saranno così identificati: rudere non qualificato, ma soggetto a vincoli di edificabilità.



In virtù di ciò, in base ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali degli edifici esistenti del centro storico di Piraino abbiamo stabilito l'appartenenza alle tipologie edilizie previste dall'articolo 2 della sopracitata legge attenendoci il più fedelmente possibile ad essa. Inoltre, come accennato prima, abbiamo classificato gli edifici anche in funzione del loro stato di conservazione attuale (utilizzando la seguente gerarchia: ottimo, buono, sufficiente, degradato, rudere) e in funzione delle tipologie costruttive (muratura, cemento armato, struttura mista).

Gli interventi ammessi nel *centro storico* e le *modalità di attuazione* in base alle *tipologie edilizie* sono stabilite dall'art. 4 della Legge Regionale del 10/07/2015 n.13, previa acquisizione del titolo edilizio abilitativo, come stabilito dal D.P.R. N.380/2001, acquisito in Sicilia dalla L.R. N.16/2016 con le modifiche introdotte dal D.LGS. N.22/2016, sono i seguenti:

- a) Manutenzione ordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante presentazione di adeguato titolo abilitativo ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli: 10, 12, 13 del decreto legislativo 22 Gennaio 2004, n.42. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- b) Manutenzione straordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante presentazione di adeguato titolo abilitativo 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 presentazione di adeguato titolo abilitativo accompagnato 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 dell'adeguato titolo abilitativo (Permesso di Costruire) e autorizzazione della soprintendenza competente per territorio. 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 dell'adeguato titolo abilitativo (Permesso di Costruire) e autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.
- 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 di adeguato titolo abilitativo (Permesso di Costruire) e autorizzazione della soprintendenza competente per



territorio. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;

- g) Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione di adeguato titolo abilitativo (Permesso di Costruire). 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 presentazione dell'adeguato titolo abilitativo. 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.

Premesso ciò, per quanto riguarda la tipologia edilizia: *rudere non qualificato, ma soggetto a vincoli di edificabilità*, avendoli fatti rientrare nella categoria i) stabilita dall'art. 2 della Legge Regionale del 10/07/2015 n.13, la legge, attraverso l'art. 4, stabilisce gli interventi ammessi e le modalità di attuazione. Pertanto, al fine di mantenere il tessuto urbano del centro storico, interpretando le indicazioni della legge, gli interventi su questa categoria di



edifici dovranno riproporre i caratteri tradizionali coerenti con il contesto, i fabbricati ricostruiti secondo nuove sagome plano-altimetriche devono rispettare i limiti di densità edilizia e di altezza fissati rispettivamente dal comma 1 dell'art. 7 e dal comma 1 dell'art. 8 del D.I. 1444/1968 per il centro storico.

7

I criteri che hanno prodotto la classificazione dei diversi immobili e i conseguenti interventi ammessi dall'art. 4 L.R. 13/2015, elaborato "Planimetria per tipologie edilizie e interventi ammessi" e il successivo elaborato "Planimetria degli edifici di cui è possibile la demolizione" seguono il principio della salvaguardia della memoria storica del costruito:

- Gli edifici individuati come Tipologia a) - Edilizia di base non qualificata possano essere demoliti nei termini previsti dalla legge purchè mantengano caratteristiche architettoniche, dimensionali, cromatiche e tipologiche coerenti con il contesto così da mantenere memoria storica del fare costruttivo del centro storico di Piraino.
- Gli edifici classificati come Tipologia b) - Edilizia di base parzialmente qualificata, nel caso in cui si dovesse ricorrere ad un intervento di ristrutturazione, è ammessa la demolizione per quelle parti che hanno alterato nel tempo le caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'edificio stesso.
- Gli edifici classificati come Tipologia h) - Edilizia specialistica moderna non qualificata possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia come stabilito alla lettere g) e f). Essi sono costruiti in cemento armato e sono gli immobili individuati in planimetria come 12o e 28g.
- Per gli edifici classificati come Tipologia i) - Altre o diverse tipologie individuati come ruderi soggetti a vincoli architettonici per un eventuale intervento futuro, sono





ammessi gli interventi di ristrutturazione delle lettere g) e f) solo per quelli che hanno perso del tutto la loro funzione abitativa perché strutturalmente non più idonei nonché privi di qualunque valenza o retaggio della cultura architettonica, storico-artistica locale.

Inoltre parte degli edifici del centro storico di Piraino è sottoposto a vincolo paesaggistico con D.A. n.636 del 13 maggio 1981, *“Dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio comunale di Piraino”* e ricadono altresì all’interno del Piano Paesaggistico dell’Ambito 9 nella provincia di Messina *“Area della catena settentrionale – Monti Peloritani”* redatto ai sensi dell’art.143del D.Lgs. 22.01.2004, n.42 e s.m.i (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), nel contesto paesaggistico 6d. Paesaggio Urbano di Piraino (art.26, Paesaggio Locale 6 – Valle del Timeto e Capo Calavà) con Livello di Tutela 1 i cui obiettivi specifici sono la *“Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:*

- *recupero paesaggistico e riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree di espansione mediante interventi di razionalizzazione degli spazi con il necessario inserimento di aree a verde, viali alberati, con particolare attenzione all’utilizzo delle tecniche e dei materiali tradizionali per i rivestimenti delle cortine architettoniche;*
- *definizione delle aree di pertinenza morfologica individuate opportunamente intorno agli organismi edilizi, nelle quali dettare speciali disposizioni per la qualità degli interventi di recupero e trasformazione, in coerenza con l’identità della preesistenza architettonica.*
- *conservazione dei margini dell’abitato.*
- *recupero paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori.*



Il presente studio di dettaglio, oltre la presente relazione, è composto dai seguenti elaborati:

1. Schede con rilievo fotografico, tipologie edilizie e stato di conservazione
2. Norme tecniche di attuazione;
3. Elementi architettonici tipici;
4. Piano paesaggistico in scala 1:20000;
5. Planimetria per tipologie edilizie – stralcio piano paesaggistico in scala 1:2000;
6. Planimetria per tipologie edilizie – D.A n. 636/81 in scala 1:2000;
7. Planimetria per tipologie edilizie – stralcio P.R.G. vigente in scala 1:2000;
8. Planimetria per tipologie edilizie e interventi ammessi in scala 1:1000;
9. Planimetria per stato di conservazione in scala 1:1000;
10. Planimetria per tipologie costruttive in scala 1:1000;
11. Planimetria edifici di cui è possibile la demolizione in scala 1:1000.



Per cui, alla luce dello studio effettuato si sono individuate tutte le tipologie edilizie stabilite dalla legge ed ottenuto il seguente risultato in ordine decrescente:

- 66 edifici di edilizia di base qualificata;
- 30 edifici di edilizia di base parzialmente qualificata;
- 12 ruderi non qualificati, ma soggetti a vincoli di edificabilità (altre o diverse tipologie);
- 11 edifici di edilizia di base qualificata speciale (palazzetti);
- 7 edifici di edilizia di base non qualificata;
- 7 edifici di edilizia monumentale specialistica;
- 6 edifici di edilizia residenziale moderna non qualificata;
- 3 edifici di edilizia specialistica moderna non qualificata;
- 1 edificio di edilizia monumentale residenziale.

Mentre dalla classificazione in funzione dello stato di conservazione attuale abbiamo ottenuto la seguente ripartizione:

- 44 edifici allo stato buono;
- 37 edifici allo stato sufficiente;
- 28 edifici allo stato di degrado;
- 18 edifici allo stato ottimo;
- 16 ruderi.



Infine dal raggruppamento in funzione delle tipologie costruttive abbiamo ottenuto il seguente risultato:

- 91 edifici in muratura;
- 47 edifici in struttura mista;
- 5 edifici in cemento armato.

Per quanto riguarda gli interventi ammessi in base alle diverse tipologie edilizie è possibile evincere per quanto scritto sopra che gli interventi all'interno del centro storico, dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche architettoniche del contesto storico, architettonico e paesaggistico e che rimane comunque fondamentale e indispensabile l'autorizzazione della soprintendenza competente per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma (lettere d, e, f).

Per quanto non specificato nella presente, si rimanda agli elaborati grafici allegati che fanno parte integrante della presente relazione.

*Il Tecnico*



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Papa".

