



REGIONE SICILIANA

# Comune di Motta Sant'Anastasia

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA



REGIONE SICILIA



## *studio di dettaglio ex art.3 L.R. 13/15 e ss. mm. ii. con effetti costitutivi (agg. ottobre 2022)*

ELABORATO:

### **ELAB. A**

**Relazione esplicativa delle scelte sul Centro Storico**  
(ex art. 3 L.R. n.13/15 e ss. mm. ii.)

DATA

PROGETTAZIONE:

**Dott. Ing. Maurizio Erbicella**



COLLABORAZIONE:

**Dott. Arch. Vittoria Erbicella**

IL RESPONSABILE DELL'AREA III - URBANISTICA

**Dott. Arch. Enrico Cassaniti**

IL SINDACO

**Dott. Anastasio Carrà**

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

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

## 0. Indice.

1. Premessa.	1
2. Breve analisi storica.	2
3. Perimetro del Centro Storico del comune di Motta Sant'Anastasia.	5
4. Criteri metodologici.	7
5. Criteri di individuazione delle tipologie edilizie.	8
6. Emergenze architettoniche.	17
7. Sintesi dei dati di rilevamento.	21
8. Elaborati dello studio di dettaglio.	22
9. Contenuti degli elaborati.	23
10. Definizione delle tipologie edilizie dei centri storici secondo la L.R. 13/2015, art.2.	25
11. Interventi ammessi e modalità di attuazione definiti secondo la L.R. 13/2015, art.4.	26
12. Interventi Speciali nel Centro Storico secondo la L.R. 13/2015, art.4, commi 2 e 3.	29
13. Quadro sinottico degli interventi ammissibili.	36
14. Norme di carattere generale.	43

## 1. Premessa.

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

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

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

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

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

Il Comune di Motta Sant'Anastasia, in ottemperanza alla succitata legge, ha predisposto lo Studio di Dettaglio, previsto dall'art.3 della L.R. n.13/2015, per l'individuazione delle diverse tipologie edilizie presenti nel centro storico, in conformità alle prescrizioni della legge.

La presente Relazione esplicativa descrive le modalità e i criteri di individuazione, nel centro storico di Motta Sant'Anastasia, delle tipologie edilizie, in riferimento alla classificazione individuata dall'art.2 della L.R. n.13/2015, e degli ambiti interessati da ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 4 della legge.

## 2. Breve evoluzione storica.

Il territorio di Motta Sant'Anastasia è contenuto all'interno del territorio della provincia di Catania, confina a nord con il comune di Camporotondo Etneo e Belpasso, a ovest con il comune di Belpasso, a sud con il comune di Catania e ad est con il comune di Misterbianco.

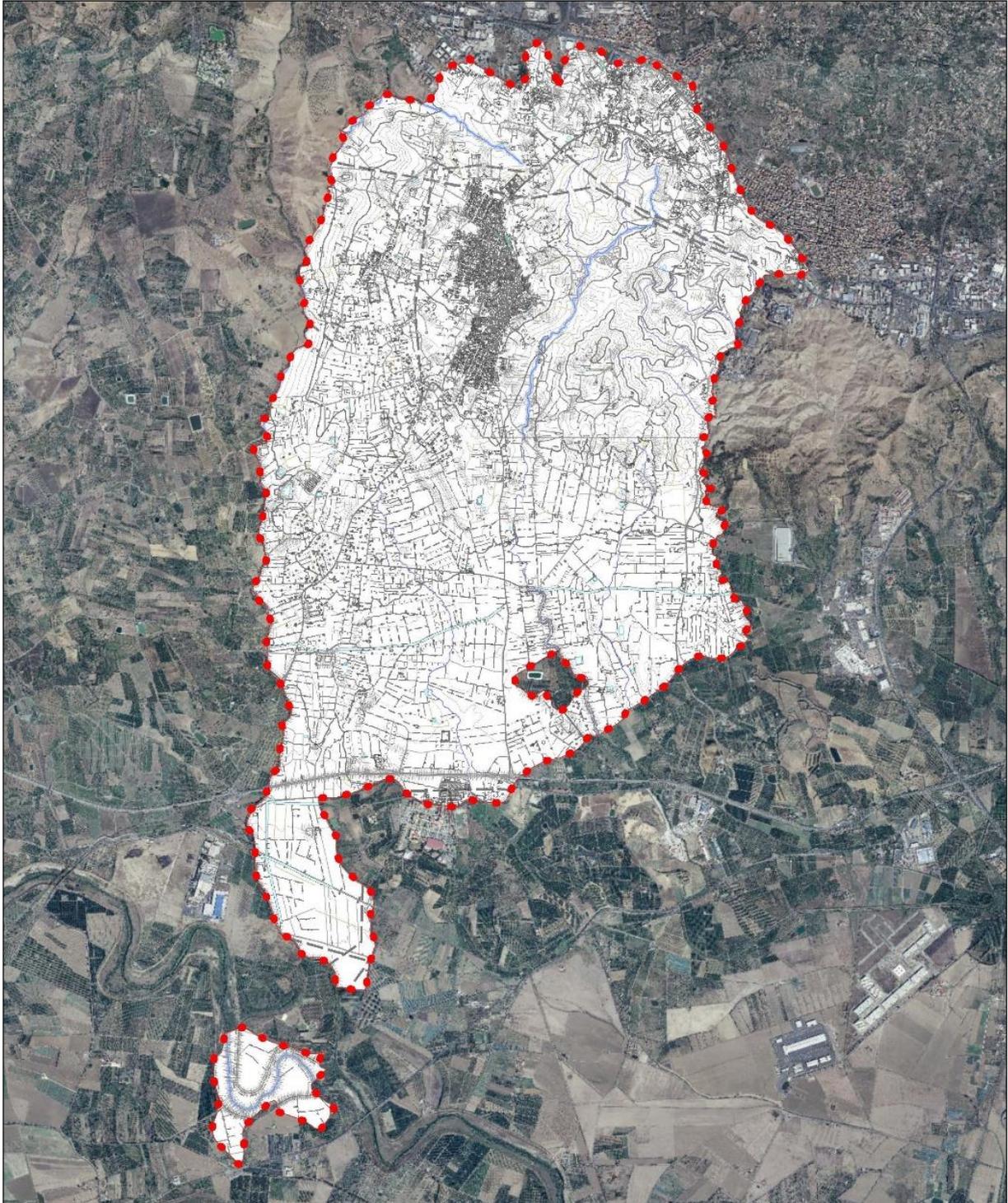


Figura 1 – Territorio comunale di Motta Sant'Anastasia

La parte più antica dell'insediamento urbanistico di Motta Sant'Anastasia si è sviluppata sopra un neck vulcanico e coincide con il Borgo Medievale circoscritto dalla cinta di mura, vecchio sistema difensivo del territorio mottese, risalente al VI-XII secolo. La prima espansione urbana si sviluppa sul declivio nord, intorno ai secoli XV-XVI, proseguendo in maniera significativa nel XVIII secolo, periodo in cui avviene lo spopolamento delle campagne determinando un'intensificazione della densità abitativa nelle nuove aree urbane, per poi continuare fino ai secoli XVIII-XIX in seguito alla realizzazione dell'acquedotto.

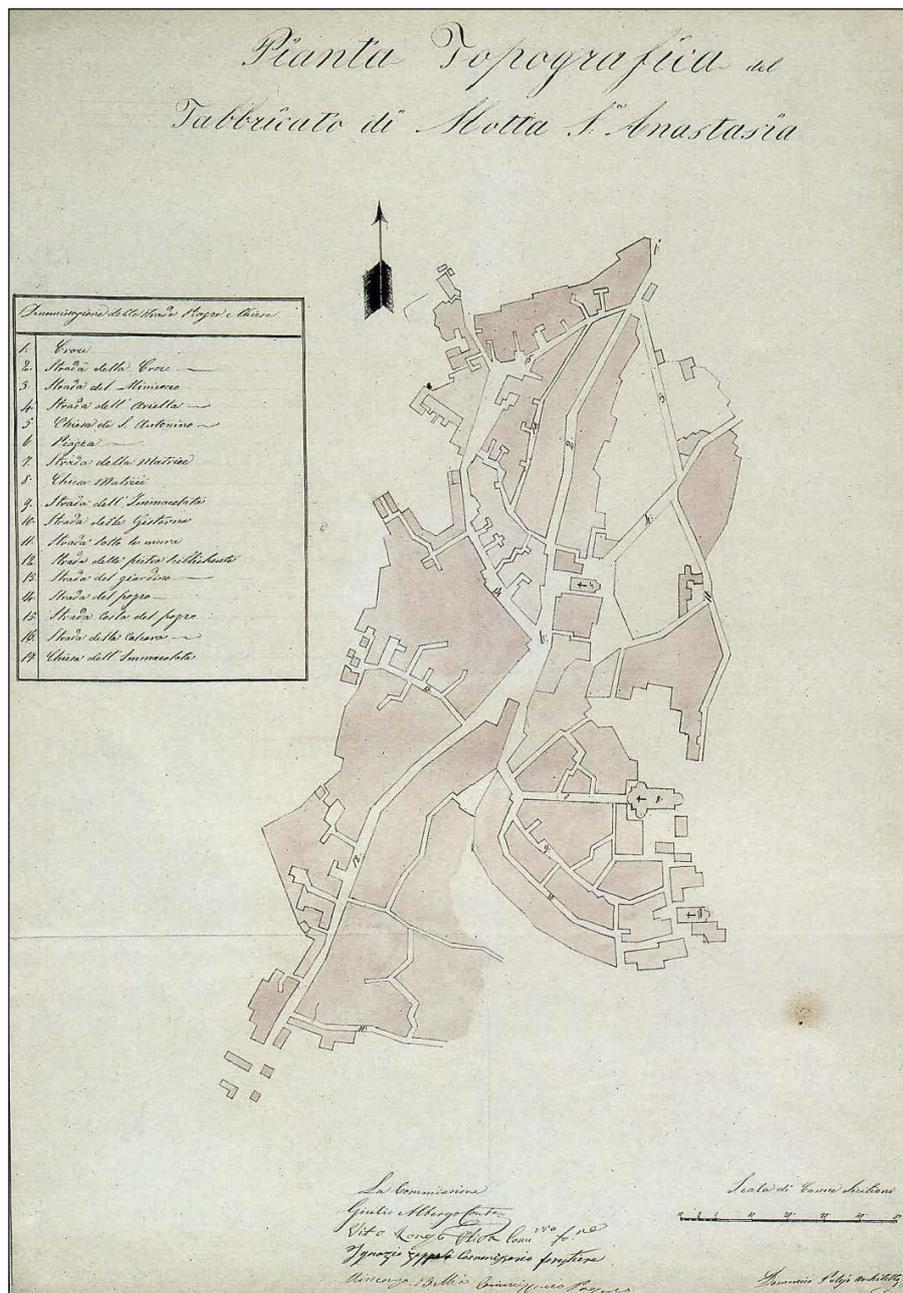


Figura 2 – Mappa del catasto borbonico del territorio di Motta Sant'Anastasia

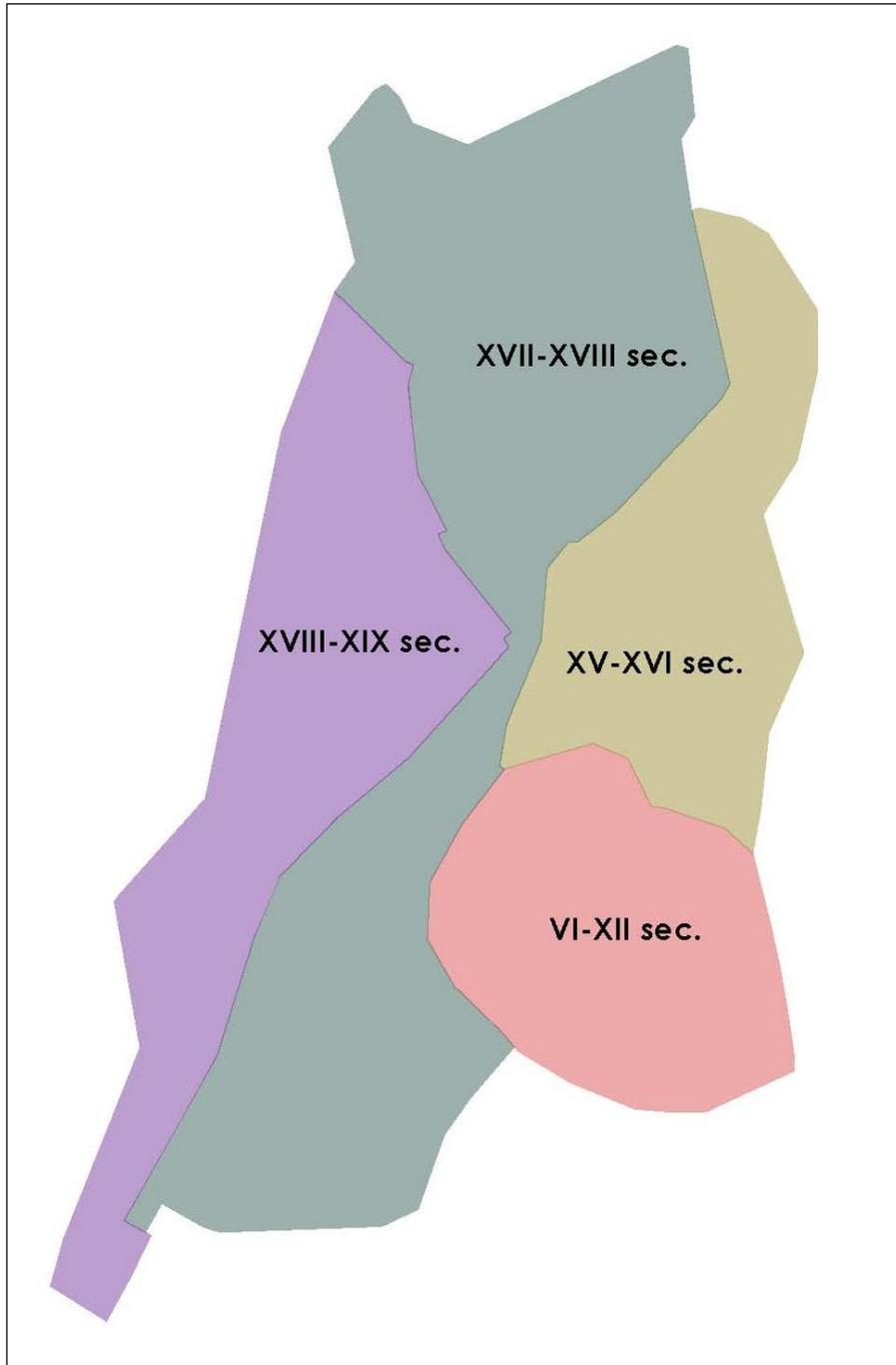


Figura 3 – Ricostruzione grafica dell'evoluzione storica del territorio di Motta Sant'Anastasia

Il tessuto urbano del centro storico di Motta Sant'Anastasia, allo stato attuale, risulta essere fortemente disomogeneo; infatti si passa da un tessuto fortemente concentrico del centro medievale, caratterizzato da case terrane degradate e poco abitate, ad un centro di impianto ottocentesco in cui sono visibili lungo Via Vittorio Emanuele case di pregio e palazzetti databili tra l'ottocento ed il primo novecento. Questa evoluzione ha determinato un'espansione prima attorno all'antico borgo medievale, poi verso la zona nord e successivamente verso la zona sud, in stretta relazione con la Piana di Catania, e la zona ovest, verso le campagne mottesì.



Successivamente, con studi di approfondimento, la Soprintendenza ha individuato e proposto nel Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.031/GAB del 3 ottobre 2018 "Adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17 ricadenti nella provincia Catania." un'unica perimetrazione di centro storico individuata nella "Tavola 7.4, tavole di analisi – sistema antropico, ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Catania".



## Motta Sant'Anastasia

Figura 5 – stralcio tavola 7.4 del Piano Paesaggistico ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16,17 Catania

Per il presente di studio di dettaglio del centro storico di Motta Sant'Anastasia è stata utilizzata la perimetrazione individuata e approvata nel Piano Paesaggistico.

## 4. Criteri metodologici.

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

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

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

## 5. Criteri di individuazione delle tipologie edilizie.

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

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

### EDILIZIA DI BASE

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

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



isolato 2 - unità 2



isolato 17 - unità 3

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

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



isolato 29 - unità 11



isolato 33 - unità 4

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

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



isolato 7 - unità 15



isolato 23 - unità 2

**c1) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA IN GRAVI E/O PESSIME CONDIZIONI:** unità in grave stato di degrado edilizio ed in pessime condizioni strutturali con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici.

- **Edifici in gravi/pessime condizioni con permanenza totale** dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione.

Per le unità così individuate negli elaborati grafici, potrà essere prevista la demolizione solo se è compiutamente certificata dal tecnico che presenta il progetto di "rigenerazione edilizia" del singolo cespite, immobile, unità edilizia, unità immobiliare. La valutazione, insindacabile, sarà demandata in sede di approvazione del progetto in Conferenza di Servizi ai sensi della legge 241/90 e s.m.i. al fine di agevolare e favorire i procedimenti amministrativi, su iniziativa del Comune; a tal uopo sarà istituita una Conferenza di Servizi permanente composta da Comune, Soprintendenza e Genio Civile. Gli interventi di demolizione e ricostruzione per l'edilizia di base qualificata in gravi e/o pessime condizioni contrassegnata come c1, qualora possibili e valutati favorevolmente dalla predetta Conferenza di Servizi, saranno consentiti esclusivamente con progetto che permetta la riconoscibilità del bene, conservandone le caratteristiche della "grammatica" architettonica, degli originali stilemi, permettendo la sostituzione dei materiali e l'adeguamento alla impiantistica innovativa ed alle soluzioni di innovazione tecnologica, nonché mantenendo gli allineamenti dei prospetti su strada nella configurazione preesistente. Vengono mantenuti l'originaria cubatura e i parametri edilizi dello stato di fatto legittimo e/o originario.



isolato 31 - unità 3



isolato 48 - unità 32

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

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



isolato 26 - unità 3



isolato 36 – unità 1

## EDILIZIA MONUMENTALE

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

- **Edifici storici residenziali di grande qualità architettonica e ambientale** che si configurano di pregio, con peculiarità estetiche ed architettoniche proprie e che costituiscono elementi significativi del tessuto urbano. I valori architettonici si riscontrano sia sotto il profilo tipo-morfologico, che compositivo. In particolare risultano significativi: gli assetti distributivo-spaziali e volumetrici, riconducibili alle tipologie dell'epoca, le caratteristiche di composizione nonché i materiali e gli elementi di finitura delle facciate. Strutturalmente si presentano in muratura e più raramente con strutture miste.



isolato 23 - unità 1

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

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



isolato 1 - unità 1



isolato 3 - unità 1

**f1) EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA PER LA PRESENZA DI RESTI ANTICHI DA TUTELARE (militari, mura della città ed altri):** unità edilizie prive di valenza o caratteri architettonici tipici, ma accorpate a resti antichi da porre sotto tutela.

- **Edifici o parti di essi, privi di caratteri architettonici tipici, costruiti o incorporati con resti di manufatti antichi da tutelare** per la loro valenza storico-monumentale.

Per le unità così definite sulle tavole grafiche, gli unici interventi ammessi sono per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei resti di manufatti storici. La demolizione parziale o totale potrà essere prevista per le unità edilizie minori che hanno inglobato in parte o totalmente la porzione dei resti e solo se è compiutamente certificata dal tecnico che presenta il progetto di "restauro e risanamento conservativo". La valutazione, insindacabile, sarà demandata in sede di approvazione del progetto in conferenza di servizi ai sensi della legge 241/90 e s.m.i. al fine di agevolare e favorire i procedimenti amministrativi, su iniziativa del comune, sarà istituita una Conferenza di Servizi permanente composta da Comune, Soprintendenza e Genio Civile.

Gli interventi di demolizione per l'edilizia priva di valenza o carattere architettonico contrassegnata come f1, qualora possibili e valutati favorevolmente dalla Conferenza di Servizi, saranno consentiti esclusivamente con progetto di valorizzazione della porzione da proteggere.



isolato 12 - unità 1



isolato 18 - unità 19

## EDILIZIA MODERNA

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

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



isolato 29 - unità 5



isolato 43 - unità 31

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

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



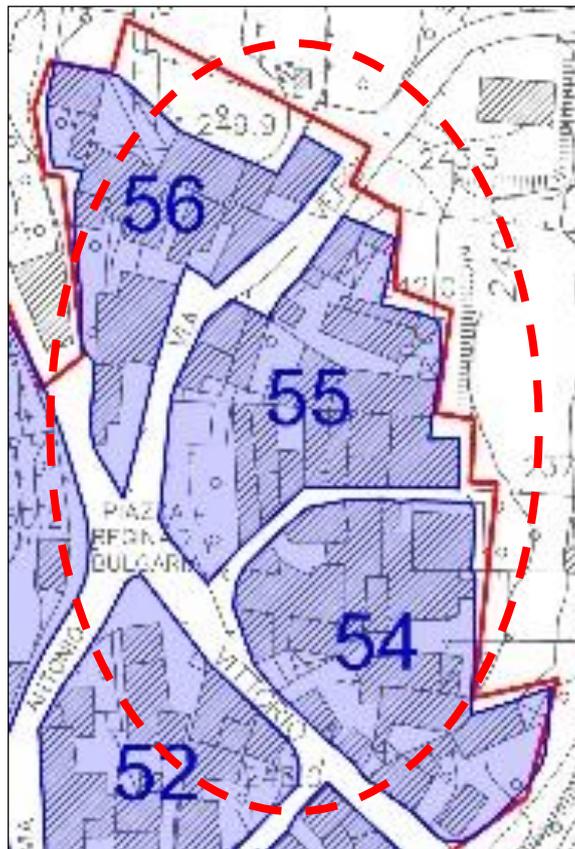
isolato 39 - unità 1



isolato 50 - unità 1

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

- All'interno del tessuto urbano del centro storico di Motta Sant'Anastasia è stata individuata un'area (isolati 54, 55, 56) ed alcune ulteriori unità edilizie aventi caratteristiche analoghe agli isolati sopra citati - localizzata nella parte nord-orientale del Centro Storico – riconducibile all'art.2 comma 1i.



isolati 54,55,56

## 6. Emergenze architettoniche.

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

<p>Chiesa della Madonna delle Grazie, Via Matrice (scheda 2622-1)</p>  <p>Individuazione scheda: - isolato 9 - unità 2</p>	<p>Chiesa di Santa Maria del Rosario, Piazza Matrice (scheda 2623-2)</p>  <p>Individuazione scheda: - isolato 1 - unità 1</p>
<p>Chiesa della Madonna Immacolata, Piazza dell'Immacolata (scheda 2624-3)</p>  <p>Individuazione scheda: - isolato 13 - unità 6</p>	<p>CASE, Via Vittorio Emanuele, 172-178 (scheda 2626-5)</p>  <p>Individuazione scheda: - isolato 47 - unità 9</p>
<p>PALAZZETTO, Via Vittorio Emanuele, 156 (scheda 2627-6)</p>  <p>Individuazione scheda: - isolato 47 - unità 5</p>	<p>CASA, Via Vittorio Emanuele, 63 (scheda 2628-7)</p>  <p>Individuazione scheda: - isolato 48 - unità 19</p>
<p>CASA, Piazza Immacolata, 18 (scheda 2629-8)</p>  <p>Individuazione scheda: - isolato 18 - unità 18</p>	<p>PORTALE, Via Castello, 4 (scheda 2630-9)</p>  <p>Individuazione scheda: - isolato 18 - unità 18</p>

**COMUNE DI MOTTA SANT'ANASTASIA**  
*studio di dettaglio del centro storico, ex art.3 L.R. 13/15 e ss. mm. ii., con effetti costitutivi*

<p>Resti di antica Porta di Fortilizio normanno, Via Castello (scheda 2631-10)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 18          - unità 19</p>	<p>Palazzo municipale di Motta Sant'Anastasia, Via Castello//Piazza Umberto (scheda 2632-11)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 19          - unità 14</p>
<p>CASA, Piazza Umberto, 38 (scheda 2633-12)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 8          - unità 14</p>	<p>PORTALE, Piazza Umberto, 37 (scheda 2634-13)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 8          - unità 14</p>
<p>PORTALE, Piazza Umberto, 18 (scheda 2635-14)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 39          - unità 66</p>	<p>PALAZZETTO, Via Vittorio Emanuele, 2-4 (scheda 2636-15)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 41          - unità 9</p>
<p>PALAZZETTO, Via Vittorio Emanuele, 176-180 (scheda 2637-16)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 47          - unità 9</p>	<p>PALAZZETTO Casa natale di Angelo Emanuele, Via Vittorio Emanuele, 171-173 (scheda 2638-17)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 20          - unità 1</p>
<p>FONTANA, Piazza Umberto (scheda 2639-18)</p> 	<p>PALAZZO, Piazza Umberto, 49-50-51 (scheda 2640-19)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 51          - unità 1</p>
<p>PALAZZETTO, Via Vittorio Emanuele, 37-41 (scheda 2641-20)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 48          - unità 12</p>	<p>CASA, Via Mazzini, 106-108 (scheda 2642-21)</p>  <p>Individuazione scheda:          - isolato 39          - unità 39</p>

**COMUNE DI MOTTA SANT'ANASTASIA**  
*studio di dettaglio del centro storico, ex art.3 L.R. 13/15 e ss. mm. ii., con effetti costitutivi*

<p>PALAZZETTO, Via Vittorio Emanuele, 298-328 (scheda 2643-22)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 38          - unità 3</p> 	<p>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 13 (scheda 2644-23)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 32          - unità 17</p> 
<p>Mura di Cinta normanne, Piazza Dante//Via Montalto (scheda 2645-24)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 13          - unità 9</p> 	<p>Mura di Cinta normanne, Piazza Dante//Via Montalto (scheda 2646-25)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 8          - unità 1</p> 
<p>Mura di Cinta normanne, Piazza Dante//Via Montalto (scheda 2647-26)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 12          - unità 1-2</p> 	<p>Mura di Cinta normanne, Piazza Dante//Via Montalto (scheda 2648-27)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 12          - unità 3</p> 
<p>CASA, Piazza Umberto, 53 (scheda 2649-28)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 51          - unità 2</p> 	<p>Casa Canonica della Chiesa Madre, Via Montegrappa, 1-3 (scheda 2650-29)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 3          - unità 1</p> 
<p>PALAZZETTO, Via Vittorio Emanuele, 228-230 (scheda 2651-30)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 41          - unità 2</p> 	<p>Palazzo Zuccarello, (scheda 2652-31)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 32          - unità 18</p> 
<p>PALAZZETTO (scheda 2653-32)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 19          - unità 13</p> 	<p>PALAZZETTO, Via Vittorio Emanuele, 159 (scheda 2654-33)</p> <p>Individuazione scheda:          - isolato 19          - unità 4</p> 

<p>PALAZZETTO, Via Vittorio Emanuele, 220 (scheda 2655-34)</p> <p>Individuazione scheda: - isolato 47 - unità 11</p> 	<p>CASA, Via Vittorio Emanuele, 117 (scheda 2656-35)</p> <p>Individuazione scheda: - isolato 19 - unità 11</p> 
<p>EDICOLA, Via Vittorio Emanuele (scheda 2657-36)</p> 	<p>PORTALE, Via Vittorio Emanuele, 112 (scheda 2658-37)</p> 
<p>PALAZZETTO, Via V. Emanuele//Via Montalto (scheda 2659-38)</p> <p>Individuazione scheda: - isolato 25 - unità 7</p> 	<p>PALAZZETTO, Via Vittorio Emanuele, 261 (scheda 2660-39)</p> <p>Individuazione scheda: - isolato 23 - unità 1</p> 

Si fa presente che l'edificio di interesse storico-monumentale, evidenziato in precedenza con un riquadro giallo, per come individuato da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, sito in Piazza Immacolata 18, allo stato attuale risulta essere crollato.

Invero, il Comune di Motta Sant'Anastasia in data 18 gennaio 2017 ha inviato comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali avente ad oggetto: "Comunicazione lavori di somma urgenza – demolizione fabbricato sito in Via Regina Bianca n.12, 14, 16 e 18", informando la stessa del crollo causato da eventi meteorologici e della successiva demolizione del fabbricato diruto. Dalla suddetta comunicazione si sono succedute verifiche per il caso in questione tra la Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali e l'Ufficio Tecnico Comunale.

## 7. Sintesi dei dati di rilevamento.

Il Centro Storico di Motta Sant'Anastasia è stato suddiviso in 56 isolati all'interno di cui sono state individuate 1021 unità edilizie visionabili e 49 unità edilizie non visibili e/o visionabili (cfr. Figure 6 e 7).

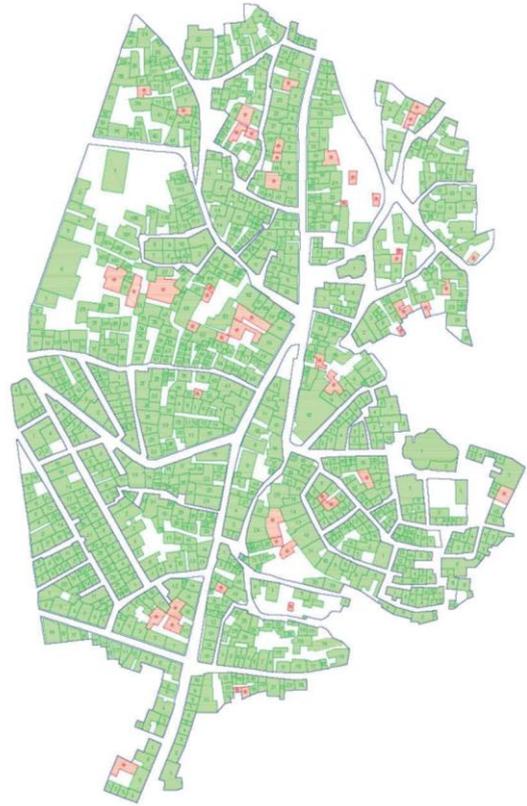
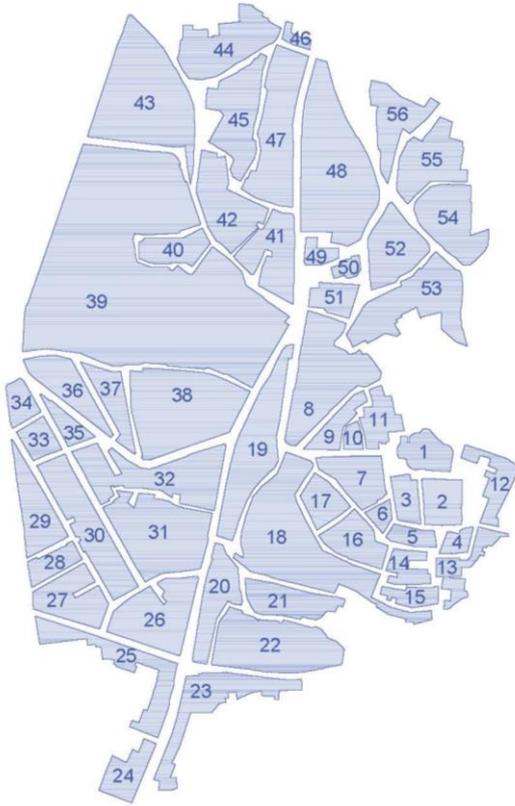


Figura 6 – Suddivisione del Centro Storico in isolati

Figura 7 - Suddivisione del Centro Storico in unità edilizie

Nella tabella sotto riportata vengono schematizzate, per tipologie edilizie, tutte le unità censite e rilevate:

TIPOLOGIA EDILIZIA	DEFINIZIONE	N° UNITA' EDILIZIE
a)	Edilizia di base non qualificata	387
b)	Edilizia di base parzialmente qualificata	172
c)	Edilizia di base qualificata	107
c1)	Edilizia di base qualificata in gravi e/o pessime condizioni	15
d)	Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)	49
e)	Edilizia monumentale residenziale	1
f)	Edilizia monumentale specialistica	9
f1)	Edilizia monumentale specialistica con resti antichi da tutelare (militari, mura della città ed altri)	6
g)	Edilizia residenziale moderna non qualificata	228
h)	Edilizia specialistica moderna non qualificata	3
i)	Altre o diverse tipologie	46

## 8. Elaborati dello studio di dettaglio.

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

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

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

TAV.	NOME TAVOLA	SCALA
ELAB. A	<i>Relazione esplicativa delle scelte sul Centro Storico (ex art.3 L.R. n.13/15 e ss. mm. ii.)</i>	-
ELAB. B*	<i>Schede di rilevamento delle unità edilizie del Centro Storico (aggiornamento 2022)</i>	-
Tav. Cs1*	<i>Suddivisione del Centro Storico in isolati e unità edilizie (aggiornamento 2022)</i>	1:1000
Tav. Cs2*	<i>Individuazione delle unità edilizie del Centro Storico (aggiornamento 2022)</i>	1:500
Tav. Cs3	<i>Tipologie edilizie (ex art.3 L.R. n.13/15 e ss. mm. ii.)</i>	1:500

\*con l'ausilio dell'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile accedere, visionare e analizzare alcune unità non accessibili in precedenza, pertanto le schede di rilevamento e le tavole Cs1 e Cs2 sono state aggiornate e arricchite di informazioni. Per garantire una chiara lettura delle tavole e delle schede delle unità edilizie è stata corretta la numerazione di alcune di esse.

## 9. Contenuti degli elaborati.

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

Di seguito viene sinteticamente descritto il contenuto degli elaborati grafici:

- **Tav. Cs1\* - Suddivisione del Centro Storico in isolati e unità edilizie:** sono stati individuati, suddivisi e numerati gli isolati, unitamente alle relative unità edilizie, ricadenti all'interno del perimetro del centro storico - ex Piano Paesaggistico della Provincia di Catania adottato con D.A. n.031/GAB del 03-10-2018.
- **Tav. Cs2\* - Individuazione delle unità edilizie del Centro Storico:** per fornire un quadro di insieme e restituire un'immediata leggibilità, sono state sovrapposte le rappresentazioni grafiche delle individuazioni degli isolati e delle relative unità edilizie per come già rappresentate nel precedente elaborato (Tav. Cs1\* - *Suddivisione del Centro Storico in isolati e unità edilizie*).
- **Tav. Cs3 - Tipologie edilizie (ex art.3 L.R. n.13/15 e ss. mm. ii.):** per tutti gli edifici individuati all'interno degli isolati sono state analizzate le caratteristiche architettoniche, dimensionali e strutturali per attribuirgli una tipologia edilizia ed individuarne gli interventi ammessi e le modalità di attuazione, previsti dalla L.R. n.13/15.
- **ELAB. B - Schede di rilevamento delle unità edilizie del Centro Storico:** individuate le singole unità appartenenti al centro storico, è stata fatta un'analisi puntuale delle caratteristiche generali, architettoniche e conservative di ogni singola unità edilizia appartenente al tessuto esistente. La scheda di rilevamento delle singole unità edilizie è articolata in cinque sezioni:
  - 1) dati generali (inquadramento e ubicazione);
  - 2) caratteristiche principali (caratteri generali, destinazione d'uso, tipologia abitativa ed edilizia);
  - 3) rilevamento caratteri architettonici e ambientali (tipo di copertura, alterazioni volumetriche, elementi decorativi, stato di conservazione);
  - 4) classificazione tipologica (art.2, L.R. 13/2015);
  - 5) documentazione fotografica.

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



REGIONE SICILIANA

## Comune di Motta Sant'Anastasia

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA



Analisi del tessuto edilizio esistente			
1 DATI GENERALI		3 CARATTERI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI	
Isolato		Copertura	
Edificio		A falde	Alterazioni volumetriche
Ubicazione		Piana	Sopraelevazioni
<b>2 EDIFICIO</b>		Mista	Superfetazioni
Caratteri generali		Elementi decorativi caratterizzanti	
Numero piani fuori terra		Portali e/o architravi in pietra	
Datazione		Stipiti in pietra	
Ante 1950		Mensole in pietra o in ghisa	
Post 1950		Recinzione	
Destinazione d'uso		Rivestimento esterno	
Residenza		Altro	
Attività religiosa		Conservazione Edificio	
Attività commerciale		Ottimo	Elementi decorativi esistenti
Servizi sociali di quartiere		Mediocre	Ringhiere
Altro		Scarso	Mensole
Tipologia abitativa		Edifici Diruti	Cornici
Casa indipendente		Edifici in costruzione	Rivestimenti in pietra
Palazzo		<b>4 CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (ART.2, L.R.13/2015)</b>	
Edificio plurifamiliare		a) edilizia di base non qualificata	
Villa isolata		b) edilizia di base parzialmente qualificata	
Rudere		c) edilizia di base qualificata	
Altro		c1) edilizia di base qualificata in gravi e/o pessime condizioni	
Tipologia edilizia		d) edilizia di base qualificata speciale	
Muratura		e) edilizia monumentale residenziale	
C.A.		f) edilizia monumentale specialistica	
Mista		f1) edilizia monumentale specialistica con resti antichi da tutelare	
		g) edilizia residenziale moderna non qualificata	
		h) edilizia specialistica moderna non qualificata	
		i) altre	
<b>5 RILIEVO FOTOGRAFICO</b>			

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

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre il comma 2 dell'art.4 recita che:

*"Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal comma 1, lettera i) della L.R. n. 13/2015, i comuni delimitano aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici 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."*

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

SCHEMA RIEPILOGATIVO  
INTERVENTI AMMESSI  
art. 4 L.R. n. 13 del 10 Luglio 2015

INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4) L.R. n. 13 del 10 Luglio 2015

ex ss. mm. ii., ex art. 3 L.R. 24/18 e L.R. 23/21

		DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE NEI CENTRI STORICI (art. 2) L.R. n. 13 del 10 Luglio 2015									
		Non qualificata	Parzialmente qualificata	Qualificata	Qualificata Speciale	Monumentale residenziale	Monumentale Specialistica	Non qualificata Moderna	Non qualificata Specialistica Moderna	Altre o diverse tipologie	
<p>a) Manutenzione ordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica esecutoria corredata da documentazione fotografica ed inno di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo di sensi degli artt. 10, 12, 13 del D. Lgs. 27 gennaio 2004, n.2. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.</p>	<p>b) Manutenzione straordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica esecutoria corredata da documentazione fotografica ed inno di un tecnico abilitato ed eccezione degli immobili soggetti a vincolo di sensi degli artt. 10, 12, 13 del D. Lgs. n. 27/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.</p>	<p>c) Ricostruzione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edificato non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i), j), dell'art. 2, previo acquisto della concessione edilizia e conformità ed il contratto di appalto.</p>	<p>d) Ricostruzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edificato non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i), j), dell'art. 2, previo acquisto della concessione edilizia e conformità ed il contratto di appalto.</p>	<p>e) Ricostruzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma consentita con la tipologia dell'intervento: è ammessa su tutto il patrimonio edificato di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i), j), dell'art. 2, previo acquisto della concessione edilizia e conformità ed il contratto di appalto.</p>	<p>f) Ricostruzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edificato di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i), j), dell'art. 2, previo acquisto della concessione edilizia e conformità ed il contratto di appalto.</p>	<p>g) Ricostruzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edificato di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i), j), dell'art. 2, previo acquisto della concessione edilizia e conformità ed il contratto di appalto.</p>	<p>h) Ricostruzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edificato di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i), j), dell'art. 2, previo acquisto della concessione edilizia e conformità ed il contratto di appalto.</p>	<p>i) Ricostruzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edificato di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i), j), dell'art. 2, previo acquisto della concessione edilizia e conformità ed il contratto di appalto.</p>	<p>j) Ricostruzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edificato di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i), j), dell'art. 2, previo acquisto della concessione edilizia e conformità ed il contratto di appalto.</p>	<p>k) Ricostruzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edificato di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h), i), j), dell'art. 2, previo acquisto della concessione edilizia e conformità ed il contratto di appalto.</p>	

## 12. Interventi Speciali nel Centro Storico secondo la L.R.13/2015, art.4, commi 2 e 3.

Il presente Studio di Dettaglio, in ossequio ai dettami di legge, delimita - nella zona perimetrata quale Centro Storico di Motta Sant'Anastasia - quei contesti edilizi ove, ai sensi dell'art.4 commi 2 e 3, consentire gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al medesimo articolo comma 1 lettera i)<sup>1</sup>, previo parere della Soprintendenza.

La legge regionale 10 Luglio 2015 n.13, infatti, oltre a consentire interventi edilizi da eseguirsi in base a singolo titolo abilitativo, autorizza parimenti interventi più complessi di "ristrutturazione urbanistica" a condizione però che essi si riferiscano a "contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati", da individuare con apposita perimetrazione.

All'interno di tali contesti urbani sono ammessi interventi volti alla tutela e alla valorizzazione, attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

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 e monumentale;

c. **riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti mediante il recupero e la manutenzione delle aree non edificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o degli edifici incongrui rispetto al contesto storico- architettonico e paesaggistico;**

d. riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato;

e. miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

f. adeguamento dei fabbricati, dei loro impianti e dei servizi pubblici, per conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo al risparmio energetico.

<sup>1</sup> [...] i) **ristrutturazione urbanistica**: consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni. ....omissis

Per tale ragione nella planimetria allegata (cfr. Tav. Cs3), oltre ad essere specificata la tipologia di appartenenza di ciascuna unità edilizia, sono anche perimetrare le aree/isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale, individuate attraverso lo studio precedentemente descritto.

Nello specifico trattasi degli isolati numericamente identificati come 54, 55 e 56 (cfr. Figure 8 e 9), localizzati nella propaggine nord-orientale del Centro Storico oggetto del presente studio (via Bengasi, via Giuseppe Verdi) ed in cui - a seguito di sopralluoghi e approfondimenti - si sono riscontrate numerose unità edilizie in grave stato di fatiscenza ed in pessime condizioni strutturali e, più in generale, sfavorevoli condizioni di abitabilità, a fronte di carenze igienico-sanitarie, deficit rispetto agli standard minimi di legge, degrado sociale ed economico, non ultime criticità ambientali e geologiche.

Con riguardo a quest'ultimo aspetto non si sottace, infatti, che il Centro Storico di Motta Sant'Anastasia è interessato nelle parti marginali ad est da alcune aree di pericolosità geomorfologia e da aree di rischio R4 molto elevato, identificate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) a causa della particolare morfologia del territorio e che vengono, pertanto, assoggettate a particolari limitazioni.

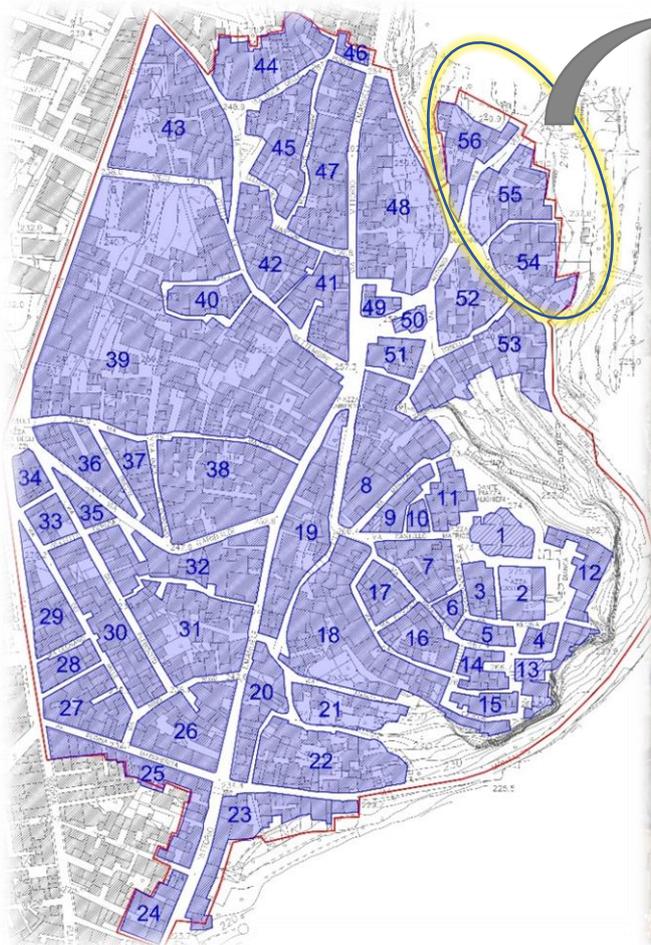


Figura 8 – Suddivisione del centro Storico in isolati

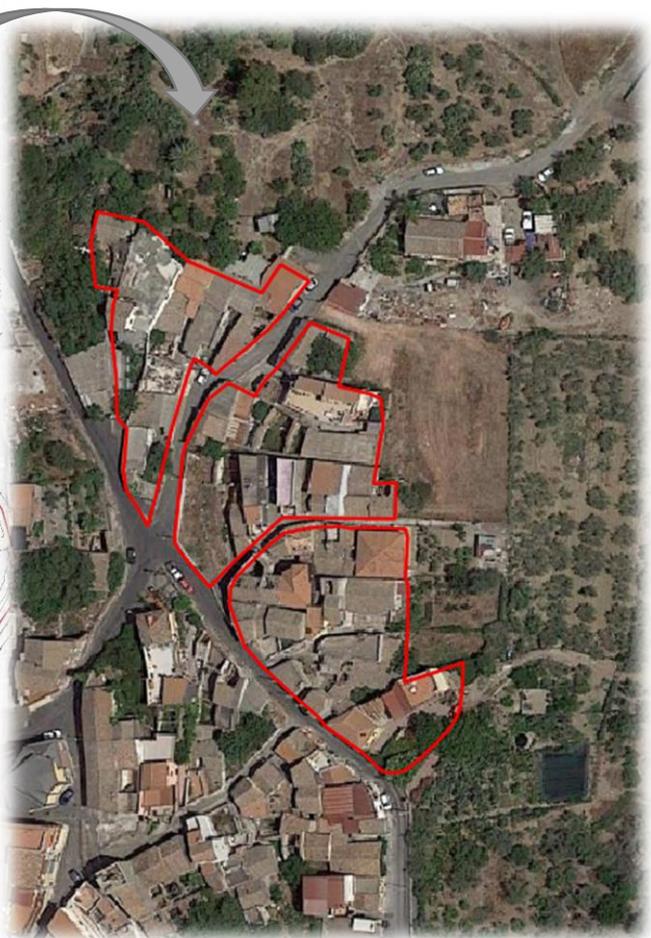


Figura 9 - Isolati 54, 55, 56 che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.

La parte orientale dell'abitato è, infatti, interessata ampiamente da forme di dissesto complesse derivanti dalla plasticizzazione delle argille imbibite d'acqua e dal conseguente assestamento delle sabbie soprastanti.

Nella relazione PAI e nelle tavole tematiche del bacino 095 "Area territoriale tra i bacini idrografici del F. Simeto e del F. Alcantara" sono riportate le frane presenti nell'area di studio ed in particolare i dissesti 095-3MO-028, 095-3MO-029 e 095-3MO-030 nell'area del centro abitato. Tra questi **quello identificato con la sigla 095-3MO-028 interessa pressoché interamente i tre isolati in argomento, ivi determinando un livello di rischio geomorfologico R4 e di pericolosità geomorfologica P3** (cfr. Figure 10 e 11).

Il tutto siccome confermato:

- dal Piano Emergenza Comunale (Revisione ed integrazione del Piano Comunale di Protezione Civile) redatto su incarico dell'Amministrazione Comunale dall'esperto all'uopo nominato, dott. geol. Carlo Cassaniti, e approvato con delibera di C.C. n. 03 dell'11.02.2022;
- dallo studio geofisico, con l'esecuzione delle tomografie elettriche, predisposto dal dott. geol. Salvatore Torrisi su incarico dell'Amministrazione Comunale e realizzato lungo il versante orientale del centro storico di Motta S.A., in parte coinvolto in diversi eventi gravitativi. La campagna di indagini è stata realizzata, infatti, per integrare le conoscenze del sottosuolo nell'ambito dello studio geologico a supporto del Piano Urbanistico Generale (PUG) e si è concentrata nella parte orientale del centro storico dell'abitato di Motta Sant'Anastasia dove sono in atto, in diversi settori, movimenti gravitativi a diversa intensità, ivi inclusi gli isolati 54, 55 e 56.

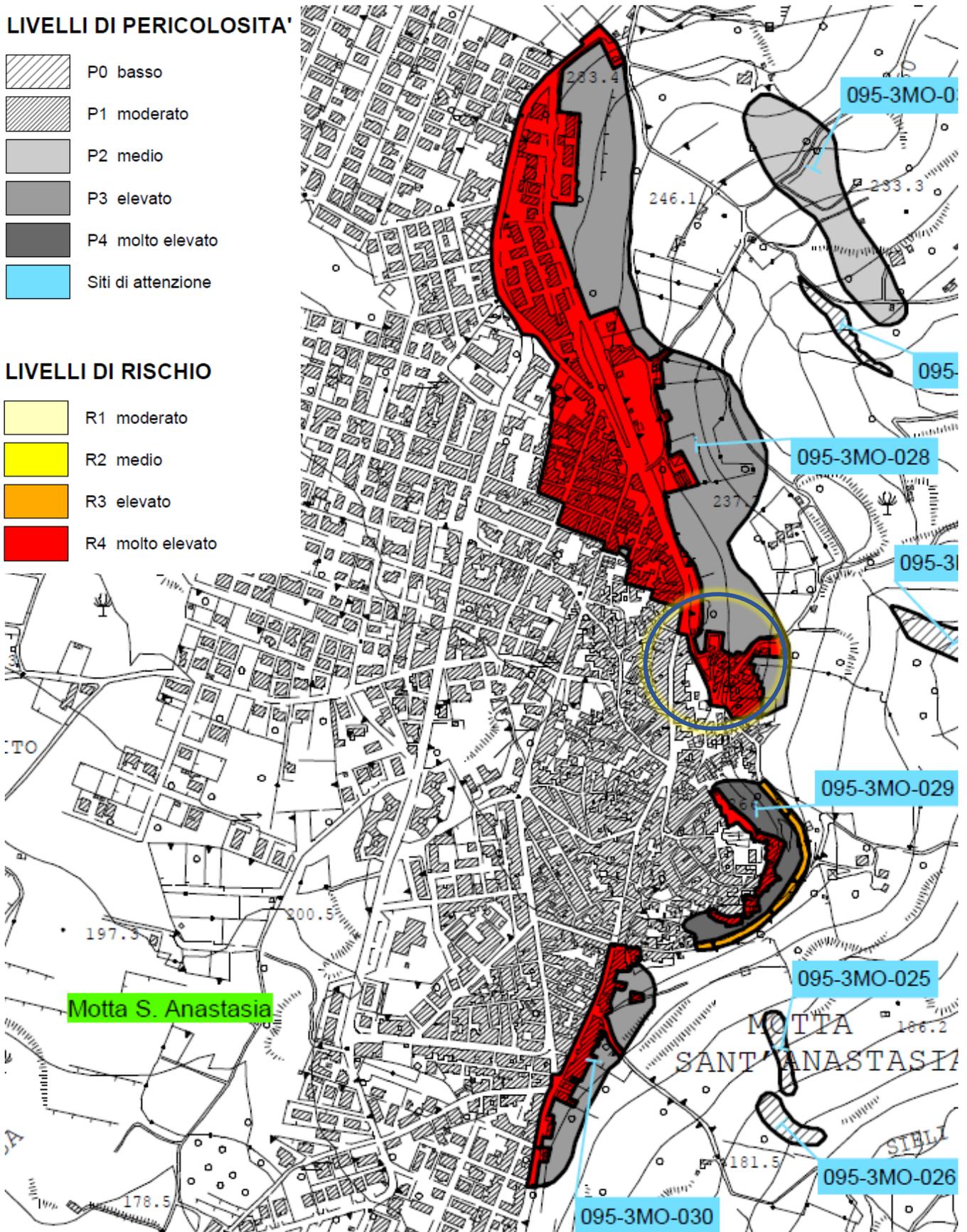


Figura 10 – Stralcio carta della pericolosità e del rischio geomorfologico (P.A.I. Sicilia)

**FENOMENI FRANOSI**

-  Crollo e/o ribaltamento
-  Colamento rapido
-  Sprofondamento
-  Scorrimento
-  Frana complessa
-  Espansione laterale o deformazione gravitativa (DGPV)
-  Colamento lento
-  Area a franosità diffusa
-  Deformazione superficiale lenta
-  Calanco
-  Dissesti conseguenti ad erosione accelerata
-  Sito d'attenzione

**STATO DI ATTIVITA'**

-  Attivo
-  Inattivo
-  Quiescente
-  Stabilizzato artificialmente o naturalmente

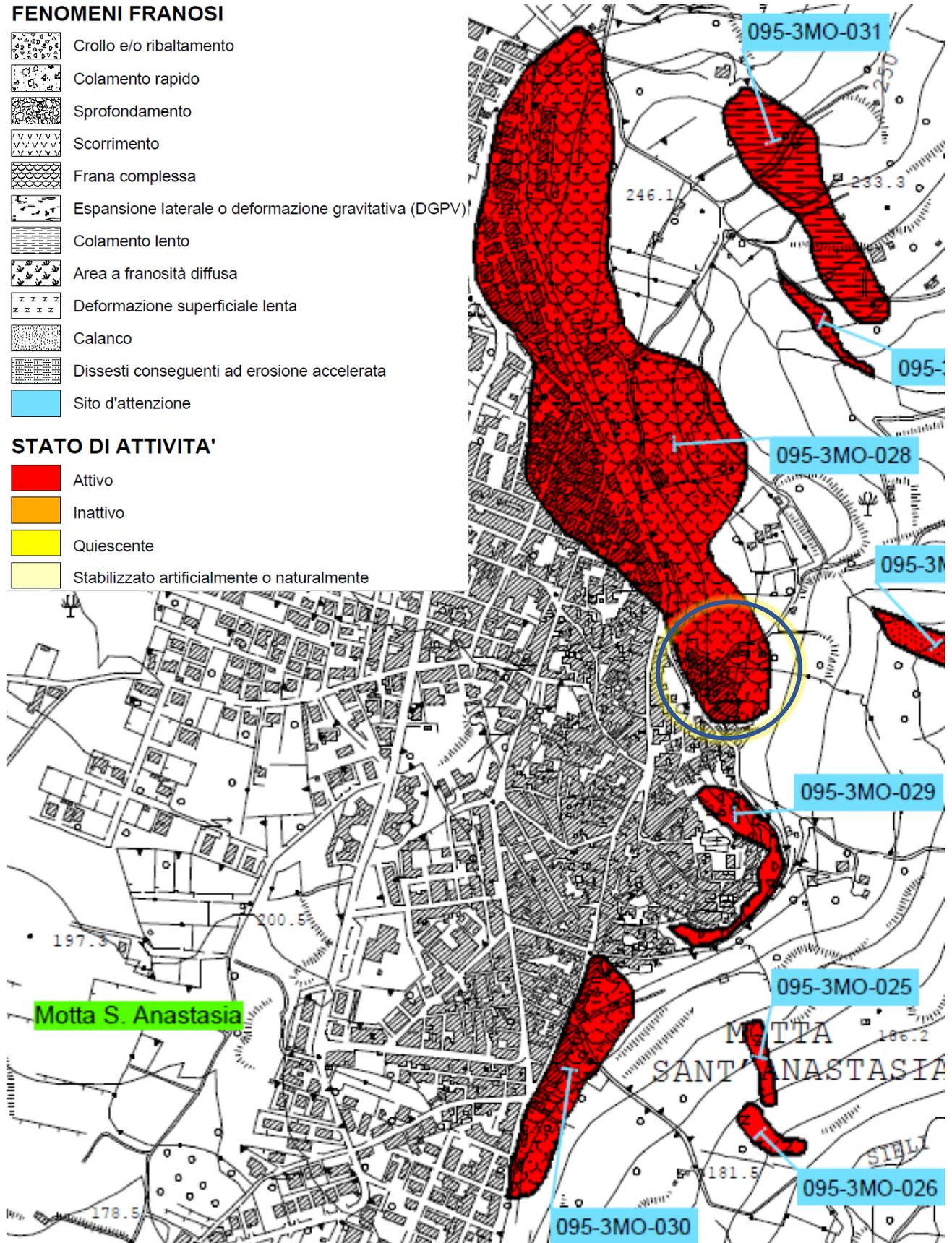


Figura 11 - Stralcio carta dei dissesti (P.A.I. Sicilia)

Dal punto di vista paesaggistico-geologico assume poi particolare rilievo, in contrasto morfologico con i terreni sedimentari circostanti, l'intrusione vulcanica del Neck<sup>2</sup> di Motta che caratterizza anch'essa la parte orientale dell'abitato - lambendo a sud il gruppo dei predetti isolati - e dove, a causa dell'intensa fessurazione, sono ancora frequenti i distacchi e i crolli di blocchi anche di notevoli dimensioni, nonostante gli interventi di messa in sicurezza eseguiti.



Figura 12 – Vista panoramica del Neck di Motta (da drone - Carlo Cassaniti, 2021 ©).

A fronte dello *status* edilizio-sociale rilevato e della caratterizzazione geomorfologica accertata, si ritiene che i suddetti isolati, costituenti aree degradate o disordinate dal punto di vista urbanistico ed architettonico, necessitino di una riprogettazione unitaria di riqualificazione e, soprattutto, di alleggerimento del carico antropico, intervenendo in tali ambiti del centro storico con lo strumento della rigenerazione urbana contemplato dall'art.33 della nuova legge di governo del territorio L.R. 19/2020 e ss.mm.ii, e specificatamente con gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" siccome novellati al comma 4 lettera c) del citato art.33, ovvero «*gli interventi di "addensamento o sostituzione urbana" consistenti nella riqualificazione, anche con possibili incrementi volumetrici, di aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria e la demolizione senza ricostruzione di edifici*

---

<sup>2</sup> Per il suo grande valore scientifico il neck di Motta Sant'Anastasia è stato inserito nel DataBase dei geositi della provincia di Catania realizzato dall'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana.

*collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUG.»*

Tale iniziativa rientra, infatti, a pieno titolo tra quelle che la Regione ha promosso e incentivato con la recente legge regionale 13 agosto 2020 n.19 finalizzandole al consumo di suolo tendente a zero attraverso, appunto, la rigenerazione di aree edificate se esse hanno perduto la loro originaria utilizzazione, la riqualificazione dell'ambiente degradato secondo criteri di sostenibilità e l'individuazione di nuove funzioni aventi rilevanza strategica, anche in un'ottica di area vasta.

Il processo perequativo previsto dalla citata norma regionale, e di cui si farà promotore e garante il redigendo PUG del Comune di Motta Sant'Anastasia, consentirà nondimeno il trasferimento dei volumi demoliti garantendo che le scelte pianificatorie e le esigenze di recupero privilegino la rigenerazione urbana di spazi, infrastrutture ed edifici, siano essi pubblici che privati, da qualificare attraverso il loro riciclo o, ove necessario, attraverso interventi di demolizione per l'inserimento di nuove funzioni diversificate.

L'individuazione univoca, la consistenza e lo stato di degrado delle unità edilizie oggetto di demolizione senza ricostruzione e con trasferimento volumetrico in altre zone del territorio comunale più vocate per la residenzialità (di cui si terrà conto e darà rilievo nel redigendo PUG) sarà oggetto di valutazione congiunta in sede di approvazione del presente Studio in Conferenza di Servizi con Soprintendenza BB.AA.CC. e Genio Civile di Catania e con la verifica preventiva dei requisiti per la demolizione del bene.

### **13. Quadro sinottico degli interventi ammissibili.**

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

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

TIPOLOGIA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	MODALITA' DI ATTUAZIONE
<p>a) Edilizia di base non qualificata</p> <p>b) Edilizia di base parzialmente qualificata</p> <p>c) Edilizia di base qualificata</p> <p>c1) Edilizia di base qualificata in gravi e/o pessime condizioni</p> <p>d) Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)</p> <p>e) Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)</p> <p>f) Edilizia monumentale specialistica</p> <p>f1) Edilizia monumentale specialistica con resti antichi da tutelare (militari, mura della città ed altri)</p> <p>g) Edilizia residenziale moderna non qualificata</p> <p>h) Edilizia specialistica moderna non qualificata</p> <p>i) Altre o diverse tipologie</p>	<p><b><u>a) Manutenzione ordinaria degli edifici</u></b></p>	<p>Edilizia libera per gli interventi elencati nell'art.3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.</p> <p>CILA, SCIA</p> <p>Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente</p>

TIPOLOGIA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	MODALITA' DI ATTUAZIONE
<p>a) Edilizia di base non qualificata</p> <p>b) Edilizia di base parzialmente qualificata</p> <p>c) Edilizia di base qualificata</p> <p>c1) Edilizia di base qualificata in gravi e/o pessime condizioni</p> <p>d) Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)</p> <p>e) Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)</p> <p>f) Edilizia monumentale specialistica</p> <p>f1) Edilizia monumentale specialistica con resti antichi da tutelare (militari, mura della città ed altri)</p> <p>g) Edilizia residenziale moderna non qualificata</p> <p>h) Edilizia specialistica moderna non qualificata</p> <p>i) Altre o diverse tipologie</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>b) Manutenzione straordinaria degli edifici</u></b></p>	<p>Edilizia libera per gli interventi elencati nell'art.3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.</p> <p style="text-align: center;">CILA, SCIA</p> <p>Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42</p> <p style="text-align: center;">Autorizzazione della soprintendenza competente</p>

TIPOLOGIA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	MODALITA' DI ATTUAZIONE
<p>b) Edilizia di base parzialmente qualificata</p> <p>c) Edilizia di base qualificata</p> <p>c1) Edilizia di base qualificata in gravi e/o pessime condizioni</p> <p>d) Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)</p> <p>e) Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)</p> <p>f) Edilizia monumentale specialistica</p> <p>f1) Edilizia monumentale specialistica con resti antichi da tutelare (militari, mura della città ed altri)</p>	<p><b><u>c) Restauro e risanamento conservativo degli edifici</u></b></p>	<p style="text-align: center;">SCIA</p> <p>Comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10, 12, 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42</p> <p style="text-align: center;">Autorizzazione della soprintendenza competente</p>

TIPOLOGIA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	MODALITA' DI ATTUAZIONE
<p>a) Edilizia di base non qualificata</p> <p>b) Edilizia di base parzialmente qualificata</p> <p>* c1) Edilizia di base qualificata in gravi e/o pessime condizioni</p> <p>*f1) Edilizia monumentale specialistica con resti antichi da tutelare (militari, mura della città ed altri)</p> <p>g) Edilizia residenziale moderna non qualificata</p> <p>h) Edilizia specialistica moderna non qualificata</p> <p>i) Altre o diverse tipologie</p>	<p><u>d) Ristrutturazione edilizia</u></p>	<p>PDC, SCIA</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente</p>

**\*Vedere specifiche interventi ammissibili al capitolo 5 lettere c1 ed f1.**

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

TIPOLOGIA EDILIZIA	INTERVENTI AMMESSI	MODALITA' DI ATTUAZIONE
<p>a) Edilizia di base non qualificata</p> <p>b) Edilizia di base parzialmente qualificata</p> <p>* c1) Edilizia di base qualificata in gravi e/o pessime condizioni</p> <p>g) Edilizia residenziale moderna non qualificata</p> <p>h) Edilizia specialistica moderna non qualificata</p> <p>i) Altre o diverse tipologie</p>	<p><u>f) Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione</u></p>	<p>PDC, SCIA</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente</p>

**\*Vedere specifiche interventi ammissibili al capitolo 5 lettere c1 ed f1.**

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

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

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

## 14. Norme di carattere generale.

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

- I progetti di cui all'articolo 4 riguardanti interventi nei centri storici devono essere 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 di cui all'articolo 4 possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico;
- La valutazione delle richieste riguardanti interventi di recupero edilizio nei centri storici è prioritaria.