



CITTA' DI RAGUSA

PATRIMONIO DELL'UMANITA'



STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO

Adeguamento del Piano Particolareggiato Esecutivo del C.S. approvato con D.D. ARTA n. 278 D.R.U. del 23/11/2012 alla L.R. 10 Luglio 2015, n.13 art.3



RELAZIONE ESPLICATIVA

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

*Governo del Territorio - Centro Storico - Urbanistica
ed Edilizia Privata*

ING. IGNAZIO ALBERGHINA

L'ASSESSORE

*Lavori Pubblici - Urbanistica e Strumenti urbanistici -
Edilizia Privata - Infrastrutture - Servizi Tecnologici*

ING. GIOVANNI GIUFFRIDA

IL SINDACO

AVV. GIUSEPPE CASSI'

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 1

Pianificazione Urbanistica e Territoriale

ARCH. GRAZIA ACCILLARO

IL GRUPPO DI LAVORO

COLLABORATORI ESTERNI

ARCH. PIAN. MASSIMILIANO DI GIOVANNI

ARCH. PIAN. COSTANZA DIPASQUALE

UFFICIO DI PIANO

GEOM. STELLA MIGLIORISI

GEOM. FRANCESCO MARU'

GEOM. FRANCESCO MALANDRINO

GEOM. EMANUELE GUASTELLA

GIUGNO 2020

CITTÀ DI RAGUSA
Patrimonio dell'umanità

STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO

*Adeguamento del Piano Particolareggiato Esecutivo del C.S. approvato con D.D. Arta
n. 278 D.R.U. del 23/11/2012 alla L.R. 10 luglio 2015, n. 13 art. 3art. 3*

RELAZIONE ESPLICATIVA

INDICE

| | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------------|---------|
| | <u>PREMESSA</u> | pag. 1 |
| 1 | <u>AMBITO DI RIFERIMENTO DELLO STUDIO</u> | pag. 2 |
| 2 | <u>LE VICENDE STORICHE</u> | pag. 3 |
| 3 | <u>IL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DEL C.S.</u> | pag. 7 |
| | 3.1 Suddivisione dell'area oggetto di PPE | pag. 9 |
| | 3.2 Analisi Tipologica | Pag. 10 |
| | 3.3 Le Zone di Recupero | Pag. 13 |
| 4 | <u>CRITERI METODOLOGICI</u> | pag. 15 |
| | 4.1 l'acquisizione delle conoscenze | pag. 15 |
| 5 | <u>RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE</u> | pag. 18 |
| 6 | <u>QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI</u> | pag. 31 |
| | 6.1 Interventi ammissibili | pag. 31 |
| | 6.2 Modalità di attuazione degli interventi e presentazione dei progetti | pag. 32 |
| | 6.3 Ristrutturazione urbanistica e Zone da recuperare | pag. 33 |
| | 6.4 Destinazioni d'uso | pag. 33 |
| 7 | <u>INTERVENTI AMMISSIBILI</u> | pag. 34 |
| 8 | <u>DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI</u> | pag. 43 |

PREMESSA

Nelle pagine che seguono è illustrato lo studio di dettaglio del centro storico di Ragusa, redatto in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 3 della L.R. 10 luglio 2015, n. 13, recante *“Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici”* finalizzato all'adeguamento del Piano Particolareggiato Esecutivo del C.S. approvato con D.D. Arta n. 278 D.R.U. del 23/11/2012.

Per effetto della disposizione sopra richiamata è posto l'obbligo ai Comuni di redigere uno **“Studio 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.

Finalità dello studio è quella di individuare la appartenenza delle singole unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio esistente all'interno del centro storico alle tipologie specificate nell'art. 2 della stessa legge.

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

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

Per tutte le problematiche connesse alla sistemazione degli spazi non costruiti, all'attribuzione delle destinazioni d'uso, alla determinazione delle modalità di intervento negli edifici allo stato di rudere, nonché per la regolamentazione urbanistica ed edilizia degli interventi pubblici e privati, occorre dunque rinviare, nel caso specifico di Ragusa, al Piano Particolareggiato Esecutivo del C.S., approvato con D. D. Arta n. 278 D.R.U. del 23/11/2012.

Il presente studio è stato redatto congiuntamente dall' **Ufficio di Piano** del Comune di Ragusa, formato dall'**ing. Ignazio Alberghina**, Dirigente del settore 3 - Governo del Territorio, Centro Storico, Urbanistica ed Edilizia Privata - dall'**arch. Grazia Accillaro**, Responsabile del Servizio 2 – Sistema Informativo Territoriale, toponomastica e numerazione civica – dai **geom. Stella Miglioria, Francesco Marù, Francesco Malandrino, Emanuele Guastella**, avvalendosi della consulenza esterna dei progettisti incaricati, con Determina dirigenziale n. 28 del 08/04/2020, composta dagli **architetti pianificatori Massimiliano Di Giovanni e Costanza Dipasquale**.

In particolare, per la redazione dello studio descritto di seguito sono state utilizzate le informazioni e le conoscenze acquisite per la redazione del PPE del Centro Storico, che sono state aggiornate alla attualità e rielaborate opportunamente al fine di renderle rispondenti ai contenuti ed alle finalità del presente studio.

1. AMBITO DI RIFERIMENTO DELLO STUDIO

L'art. 1 della L.R. 13/2015 prescrive che lo Studio specificato in premessa debba riferirsi al “*centro storico*” di ogni Comune.

Nel presente studio, ci si è riferiti alla perimetrazione del “**Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico** di Ragusa in variante al P.R.G. - proposta di deliberazione di G.M. n. 176 del 12 maggio 2009”, **approvato con Decreto ARTA 278 del 23 novembre 2012**, con le prescrizioni dei pareri dell'ufficio del Genio Civile e della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e nel rispetto delle indicazioni riportate nello stesso decreto.

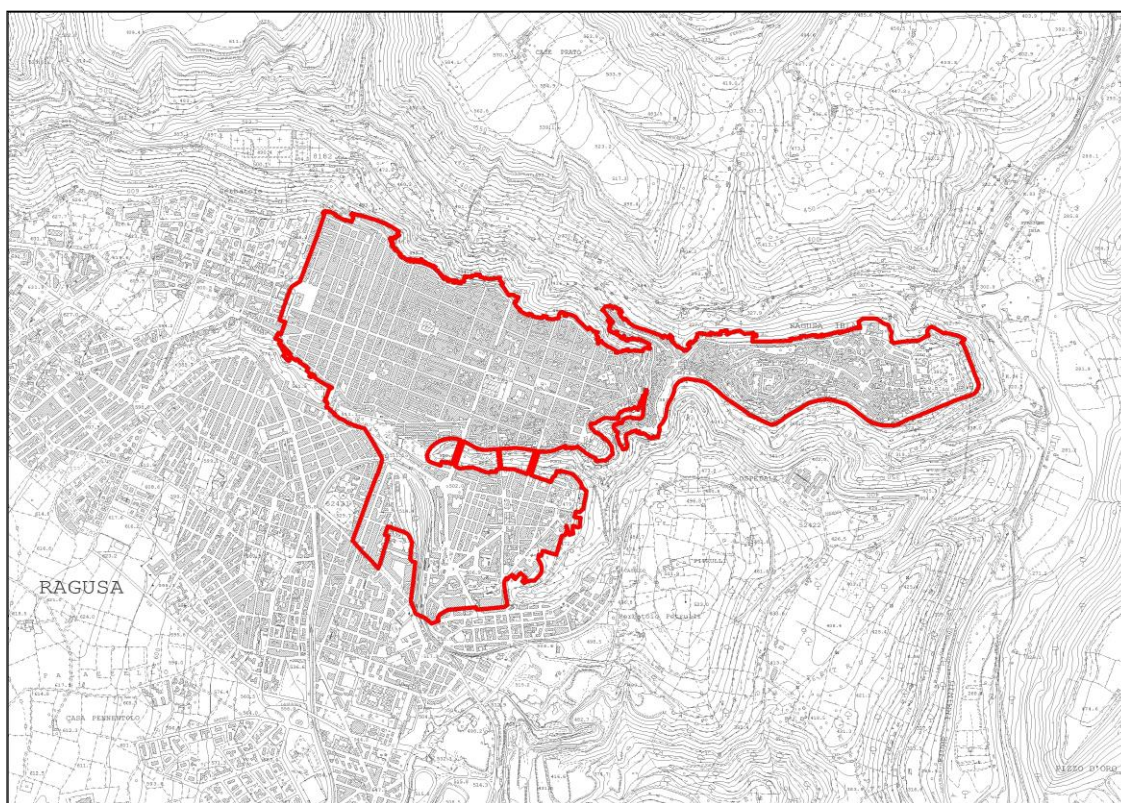


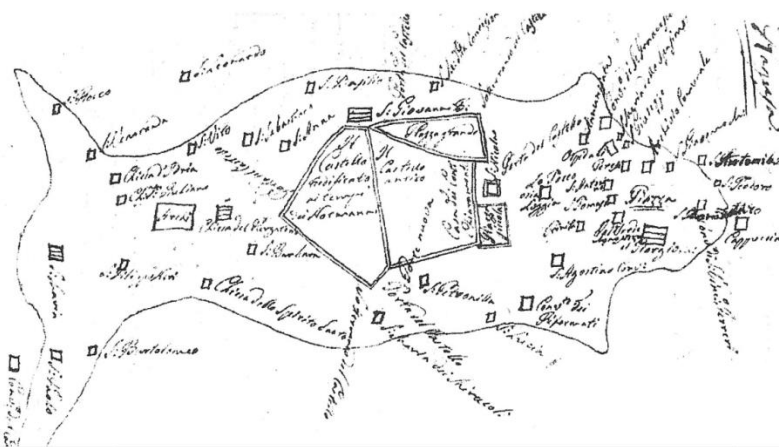
Fig. 1 - Il perimetro del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Ragusa

2. LE VICENDE STORICHE¹

Ragusa è una città dalle origini molto antiche, dato che il territorio dell'attuale Ibla pare fosse già occupato da popoli di origine sicana, prima dell'arrivo dei Siculi nel XIV-XIII secolo a.C. Si tratta di una popolazione che fondò i propri villaggi lontano dal mare, stanziandosi all'interno delle grotte e la cui testimonianza è data dalle necropoli costituite da tombe a forno presenti numerose nelle cave che circondano l'altopiano ibleo. Il primitivo nucleo residenziale di Ibla, presumibilmente, può essere individuato negli attuali quartieri di San Paolo a sud, delle Scale a occidente e nella cava di San Leonardo a nord.

La comunità sicula riuscì, nonostante gli svariati tentativi di invasione, a conservare la propria libertà e indipendenza dai Greci, con cui scambiarono merci e soprattutto cultura. Hybla Heraia (così era chiamata dai Greci l'antica Ibla) rimase una città indipendente fino al III secolo a.C. quando diventò parte dell'Impero romano. I Romani introdussero il sistema latifondista e sfruttarono le risorse agricole della zona, causando la scomparsa dei liberi proprietari e dei liberi fittavoli. A seguito della caduta dell'Impero Romano, la città rimase per cinque secoli sotto la dominazione Bizantina. Il periodo bizantino determinò in Sicilia una condizione complessivamente positiva che permise importanti miglioramenti nel campo della cultura, delle arti e del patrimonio architettonico. Di questa epoca rimangono nella città alcuni resti di vecchie mura visibili nella parte sud di Ibla presso la Chiesa del Signore Trovato e ad occidente presso la salita dell'Orologio che costituiscono le fondamenta del Campanile della Chiesa del Purgatorio.

Si trattò di un periodo di fondamentale importanza per la storia futura della Sicilia e della città: è proprio in questo periodo che nasce il nome stesso di Ragusa. Nel VII-VIII secolo d.C. i villaggi rupestri bizantini si

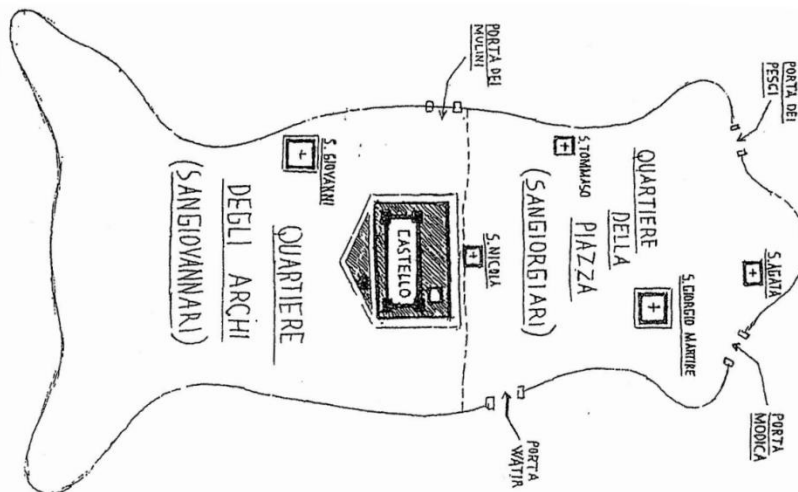


concentrarono soprattutto a sud della città e sul torrente San Leonardo, mentre all'interno della cinta muraria i poli aggreganti erano costituiti dalle Chiese di San Teodoro e di San Nicola. Si passò dalla schiavitù romana alla servitù della gleba che permise, anche se molto faticosamente, la formazione di una piccola e media proprietà tramite concessioni di terre in enfiteusi: nacque così l'assetto medievale del territorio. Nell'848, dopo il fallimento di un primo assedio nell'844 grazie alla difesa dei Ragusani, la città venne occupata dagli Arabi e le condizioni del settore agricolo, già migliorate in epoca bizantina, videro un importante rinnovamento sotto il dominio musulmano. Furono, probabilmente, abbandonate le fattorie latifondistiche dell'altopiano a favore delle cave dove sorsero opere di terrazzamento e l'economia

¹ RIGENERARE IL MARGINE – Strategie di progetto per il Centro Storico di Ragusa Superiore - Tesi di laurea – A.A. 2014/2015 – Relatore – Prof. Carlo Alberto Maggiore – Correlatore – Prof. Aldo Franchini – Politecnico di Milano

delle valli si arricchì di una grande varietà di prodotti, di mulini e macine, grazie anche a numerose opere di sistemazione irrigua. È in questo periodo che il paesaggio agrario prese una propria conformazione e si impreziosì di elementi peculiari del paesaggio siciliano, come i terrazzamenti e la coltura degli agrumi.

I Normanni, scesi in Sicilia nel 1060, completarono la conquista dell'intera isola in trent'anni e il loro governo nella regione fu, complessivamente, positivo. Il popolo del Nord Europa introdusse il sistema feudale e, per rafforzare un potere basato

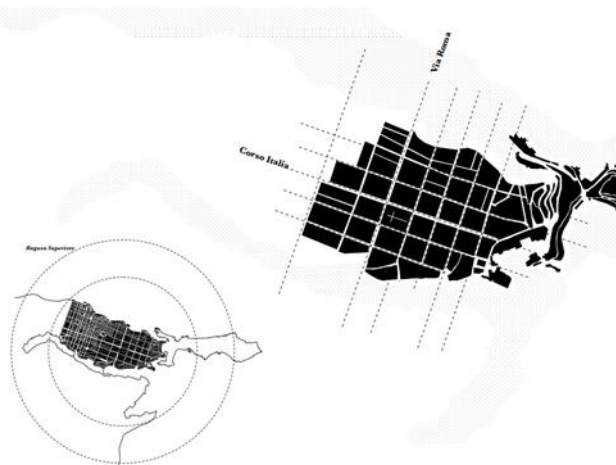


sull'organizzazione militare, consolidò le opere di fortificazione bizantine-arabe sopraelevando il castello, munendolo di torri e fondando nelle vicinanze il tempio di San Giorgio. Nacque così la vera città murata e Ragusa, elevata a Contea, fu assegnata da Ruggero I al figlio Goffredo d'Altavilla, primo Conte di Ragusa. Con la conquista, alla fine del XII secolo, della Sicilia da parte degli Svevi di Enrico VI, venne soppressa la contea e Ragusa divenne demanio del re. Alla dominazione sveva seguì quella angioina che culminò nella rivolta dei "Vespri Siciliani" nel 1282 e quando Pietro d'Aragona fu chiamato dai Siciliani a regnare sull'Isola, venne ripristinata la Contea di Ragusa. Iniziò così, nel 1299, con la nomina di Manfredi I Conte di Ragusa, il periodo dei Chiaramonte, famiglia che governò la Contea per oltre un secolo e che fondò, a pochi chilometri una nuova città che fu chiamata Chiaramonte Gulfi. Seguì il governo dei conti Cabrera, i quali, nel 1448 in seguito ad una rivolta dei Ragusani che incendiarono l'archivio feudale, trasferirono la sede della contea nella vicina Modica, rinominata Contea di Modica e declassando Ragusa a Signoria.

Sotto la spinta economico-sociale dell'enfiteusi la tendenza, iniziata nel Cinquecento, a risalire il declivio a est di Ibla, si affermò definitivamente nel corso del Seicento. La popolazione del quartiere che si aggregò attorno alla basilica di San Giovanni crebbe così tanto che si verificò la saldatura fra i due nuclei dentro e fuori le mura. La forte concentrazione demografica ed edilizia accentuò i contrasti fra le due fazioni dei Sangiorgiari



e dei Sangiovesi, soprattutto dopo la proclamazione di San Giorgio a Patrono Protettore di Ragusa, avvenuta nel 1643, con cui il clero Sangiorgiano credette di aver avuto definitivamente la meglio sui Sangiovesi. In realtà dietro la questione religiosa vi era un contrasto di ordine sociale e culturale fra i nobili della città murata con la nuova classe di origine masserizia, aggregatasi attorno a San Giovanni. Ibla acquistò, così si desume dai disegni e dalle descrizioni dei topografi locali, la caratteristica “forma piscis” in cui spiccano due questioni evidenti: la presenza del sistema di 41 chiese, una quantità enorme e un numero altrettanto notevole di palazzi nobiliari che affacciano o sulla Piancata (il tracciato principale) o sulle altre strade notevoli.



I piani di ricostruzione Nel 1693 si verificò un episodio che cambiò la storia di Ragusa e di tutta la Sicilia Orientale. Il 9 gennaio di quell'anno un terremoto molto violento colpì cinquantotto centri urbani, distruggendone completamente venti e provocando nella regione circa sessantamila vittime, di cui un quinto nella Val di Noto. Questo cataclisma, che distrusse anche Ragusa, rappresentò l'occasione per accentuare il dissidio, già da tempo esistente, fra le due parrocchie di San Giorgio e San Giovanni. Se generalmente si preferì ricostruire le città sull'antico impianto come nel caso di Modica, a Ragusa il problema della scelta del sito provocò una frattura: i Sangiorgiani, rappresentati dalla media nobiltà, timorosi di qualsiasi forma d'innovazione che avrebbe potuto mettere in discussione i propri privilegi, ricostruirono Ibla sull'antico sito, mentre i Sangiovesi si insediarono sulla spianata del Patru. L'inizio della costruzione dell'opera che introdusse il barocco in Sicilia, ossia la nuova chiesa di San Giovanni, avvenuta nel 1694, sancì così ufficialmente la divisione fra i due tessuti urbani di Ragusa Antica e Ragusa Nuova, che fu poi revocata nel 1703 a causa delle pressioni dei Sangiorgiani. Queste dinamiche determinarono uno degli aspetti più affascinanti della città di Ragusa, riscontrabile ancora oggi: quello della duplicità dello sviluppo urbano. Ibla, ossia l'originaria città d'impianto medievale fondata dai Siculi e ricostruita su sé stessa, fu il risultato di un'originalissima commistione tra architettura tardo-barocca e vecchio tessuto medievale, mentre Ragusa Superiore, interamente pianificata con un sistema a maglia regolare, fu espressione della volontà di applicazione di un nuovo modello urbano che può essere posto in relazione con la tradizione iberica di



utilizzare lo schema a griglia ortogonale ippodameo nella fondazione di nuove città. Se nell'impianto urbanistico Ibla ripercorre gli antichi moduli feudali e riprende l'antico uso della costruzione dei palazzi nobiliari sulle strade principali, soprattutto sulla strada maestra detta la "Piancata", il sistema aggregativo di Ragusa Superiore è costituito, per ragioni antisismiche ma anche funzionali, da edifici lunghi e bassi, che ripropongono all'interno della città le esigenze di facile accessibilità dell'edilizia rurale, e da una maglia dei tracciati stradali a grandi quadroni, tessuto che, purtroppo, verrà abbandonato dalla via Felicia Schininà in poi. È importante evidenziare che, nonostante il nome, i due centri storici sono contemporanei: possono essere considerati uno nuovo ed uno vecchio riguardo al sito e per la sopravvivenza a Ibla di alcuni monumenti, ma dopo il terremoto sono stati edificati contemporaneamente. Il collegamento fra le "due Raguse" era assicurato dai 350 gradini delle Scale, un'opera maestosa che si sviluppa da Piazza degli Archi a est fino alla Chiesa di Santa Maria delle Scale a ovest. Le Scale dimostrano, grazie alla loro monumentalità, lo sforzo dell'antica Ragusa di tenere i collegamenti con la nuova, quasi a voler riacciuffare i fuggitivi Sangioiannari.

La prima espansione 1800/1890 La seconda metà del Settecento e i primi decenni dell'Ottocento rappresentano un periodo particolarmente florido per Ragusa. Nonostante la gestione spagnola possa essere considerata complessivamente fallimentare, i Borboni hanno comunque sempre avuto un particolare occhio di riguardo per Ragusa Nuova.

Piano regolatore e d'ampliamento migliorisi 1878 La città di Ragusa Superiore, sin dal 1878, venne dotata di un Piano Regolatore e di Ampliamento, redatto dall'ingegnere Migliorisi e approvato con Decreto Reale nel 1880, poiché si manifestò la necessità di fornire un assetto allo sviluppo urbano. L'ampliamento fu pensato con numerose ed estese piazze, una villa circondata da larghe vie per il passeggio nel borgo Cappuccini e l'introduzione di nuove funzioni pubbliche come il mercato e il teatro. Per quanto concerne l'altimetria della città, il piano regolatore propose piccoli e semplici aggiustamenti per armonizzare le principali vie della città. Furono previsti quindi dei rialzi solo in quei punti stradali in cui l'intervento non avrebbe recato alcun danno ai fabbricati limitrofi e degli sterri in quei siti dove l'andamento altimetrico delle vie si presentava molto accidentato. Inoltre fu dedicata una particolare attenzione all'andamento altimetrico delle principali vie della città, quali via Serra, via Nuova, via Ecce Homo, via Maestra, via Casino e la via Sant'Anna, cercando di eliminare i continui cambiamenti di pendenza. Nel 1884 venne approvata la prima variante al Piano Regolatore e di Ampliamento che consentì l'edificazione sull'area dove erano stati previsti i giardini pubblici del Borgo Cappuccini.

La seconda espansione 1890/1950 . Nel 1895 Ragusa Nuova superò i trentamila abitanti e ai primi del Novecento, insieme a Ibla, raggiunse i quarantunomila abitanti. Ma, per la prima volta, la crescita demografica di Ragusa superiore rallentò. La crisi del Meridione si ripercosse anche su Ragusa, causando nei primi decenni del XX secolo un consistente fenomeno di emigrazione verso il Nord America che interessò soprattutto le classi popolari. La forte coesione sociale dei massari in un momento economicamente difficile, unita alla decisione e alla tempestività con cui essi optarono per il fascismo, fornirono al giovane politico nazionalista Filippo Pennavaria validi argomenti per proporre Ragusa come nuovo capoluogo di provincia.

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DEL C. S.

La parte di territorio interessata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico è quella indicata come Zona A nel PRG vigente, con le conseguenti modifiche apportate in sede di stesura ed approvazione.

Rispetto al precedente PRG del 1975, la Zona territoriale omogenea A comprende le seguenti zone:

- La (ex) zona A, che comprende solo Ragusa Ibla, interamente vincolata dallo stesso PRG, in quanto riconosciuta Centro Storico.
- La (ex) zona B1 che comprende una prima parte di Ragusa superiore, anch'essa interamente vincolata a Centro Storico dalla legge regionale speciale n. 61/81.
- La (ex) zona B2 (indice di fabbricabilità fondiario=8 mc/mq) della parte centrale di Ragusa Superiore prossima alla zona B1 e del vecchio quartiere dei Cappuccini, nella parte sud, oltre il ponte vecchio prossima allo stesso ponte e al percorso matrice dell'insediamento.

Le zone (ex) zona A ed (ex) zona B1 sono state sottoposte al vincolo paesistico, con decreto del 1988. Numerosi Palazzi, Chiese e vari monumenti, concentrati nei sistemi urbani di primo periodo (Ibla e S.Giovanni), risultano sottoposti a vincolo con decreto, mentre altri sono schedati per interesse storico artistico. Questi sono concentrati quasi interamente nelle aree sottoposte alla Legge Speciale (Ibla e San Giovanni).

Diciotto monumenti, tra Chiese, Conventi e palazzi, tutti all'interno dei sistemi urbani di Ibla e di Ragusa-S.Giovanni, sono stati riconosciuti dell'UNESCO, Patrimonio dell'Umanità, e sono:

- 1) Chiesa di Santa Maria delle Scale
- 2) Palazzo Battaglia
- 3) Chiesa di San Filippo Neri
- 4) Chiesa di San Giovanni Battista
- 5) Palazzo Zacco
- 6) Palazzo Sortino Trono
- 7) Chiesa di Santa Maria del Gesù
- 8) Chiesa di San Francesco all'Immacolata
- 9) Palazzo Bertini
- 10) Chiesa del Purgatorio
- 11) Palazzo della Cancelleria
- 12) Chiesa di Santa Maria dell'Itria
- 13) Palazzo La Rocca
- 14) Chiesa di San Giorgio
- 15) Chiesa di San Giuseppe
- 16) Palazzo Cosentini
- 17) Palazzo Vescovile Schininà
- 18) Chiesa di Santa Maria dei Miracoli

Gli interventi nel sistema ambientale delle vallate, gravato da vincolo di paesaggio, in parte verde agricolo ed in parte verde pubblico, vengono sottoposti al parere della locale Sovrintendenza e della Commissione Edilizia, o della Commissione di Risanamento a seconda che si tratti delle parti limitrofe alle aree della Legge speciale o esterne ad esse.

Nel vigente PRG le aree edificate oggetto del piano particolareggiato sono classificate interamente come Zona A, mentre il sistema delle vallate limitrofe è classificato in prevalenza come verde agricolo con vincolo di paesaggio.

Gli obiettivi del piano sono volti al risanamento, recupero edilizio e la salvaguardia dei caratteri storici, culturali, architettonici nonché ambientali e paesaggistici connessi agli aspetti di rivitalizzazione sociale ed ai risvolti economici. Innanzitutto è stata affrontata come vera e propria emergenza culturale ed economica la tematica del recupero e riutilizzazione del Centro Storico, nel senso più ampio del termine, al fine di dare una soluzione al degrado spesso generato dall'abbandono, anche in presenza di edifici di grande valenza tipologica.

Il PPE prescrive, dunque, dettagliate indicazioni per ogni singola unità edilizia, definendo le metodologie di intervento e le destinazioni d'uso che, nel complesso, tendono verso un progetto di ricaratterizzazione urbanistica finalizzato a costruire le condizioni perché il Centro Storico torni a diventare attrattivo e competitivo rispetto all'offerta abitativa di cui dispone la città moderna.

Nell'affrontare la problematica del recupero del Centro Storico si evidenziano due particolari esigenze: la prima è quella di tutelare i caratteri ambientali e quindi non alterare i sistemi morfologici e organizzativi degli spazi e degli edifici; la seconda è quella di intervenire sugli edifici, spazi e luoghi pubblici, per renderli coerenti con le attuali esigenze e per garantire standard abitativi più elevati ai residenti.

Il PPE individua degli ambiti urbani specifici le cui scelte progettuali sono state operate sulla scorta delle Linee Guida dettate dall'Amministrazione Comunale.

Concludendo, il PPE fissa le prescrizioni per ogni singola unità edilizia ed il territorio conterminato appositamente individuato ed è corredato da una serie di "schede norma" i cui contenuti assumono un valore di carattere prescrittivo e vincolante. Queste sono ricomprese all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione le quali indicano specifici interventi progettuali. Alla base della riqualificazione e caratterizzazione urbanistica ci sono gli interventi a carattere Edilizio e Viario (riportati nell'elaborato 37 del PPE) Interventi specifici, di cui all'art. 16 delle N.T.A. comprendente le schede per singolo progetto con riferimento al numero del Settore di appartenenza e con le prescrizioni da adottare in relazione al tipo d'intervento.

Vengono individuate delle aree a carattere strategico-strutturale, all'interno delle quali favorire il rientro della residenza promiscua ad attività con essa compatibili annullando l'originario processo di ghettizzazione tipico dei quartieri marginali. A tal fine sono stati individuati dei comparti ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78.

Il Piano prevede inoltre il cambio di destinazione urbanistica da zona "E" a zona "E di rispetto ambientale" di una vasta area, di superficie di circa Ha 445, che attornia il centro storico. Detta proposta di zonizzazione, che comporta l'inedificabilità assoluta, di cui all'art. 8 delle N.T.A. "Definizioni - Zona A", "E di rispetto ambientale", scaturisce dalla necessità di salvaguardare l'integrità ambientale ed estetico-culturale delle Vallate San Leonardo e Santa Domenica, ma anche dei versanti ad esse prospicienti, qualificati da vegetazione naturale e caratterizzati da analoga morfologia.

3.1. Suddivisione dell'area oggetto di PPE

L'intero PPE è suddiviso in 10 settori con numerazione progressiva dai Giardini Iblei fino al quartiere Cappuccini. A tale numerazione è stata aggiunta una nomenclatura di seguito riportata che permette di identificare inequivocabilmente tutti gli edifici oggetto di interventi di carattere generale o specifici:

- 1) Giardini Iblei;
- 2) San Giorgio;
- 3) Anime del Purgatorio;
- 4) Santa Maria delle Scale;
- 5) Carmine;
- 6) San Giovanni;
- 7) Ecce Homo;
- 8) Fonti;
- 9) IV Novembre;
- 10) Cappuccini.

Ciascun settore è quindi suddiviso in isolati (inteso come porzione di territorio urbano, variamente edificato delimitato da elementi di viabilità, o da altri spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito). Ad ogni isolato è stata attribuita la numerazione delle ricomprese unità edilizie.

Per l'individuazione degli isolati e la conseguente numerazione è stata utilizzata la carta dei piani terra.

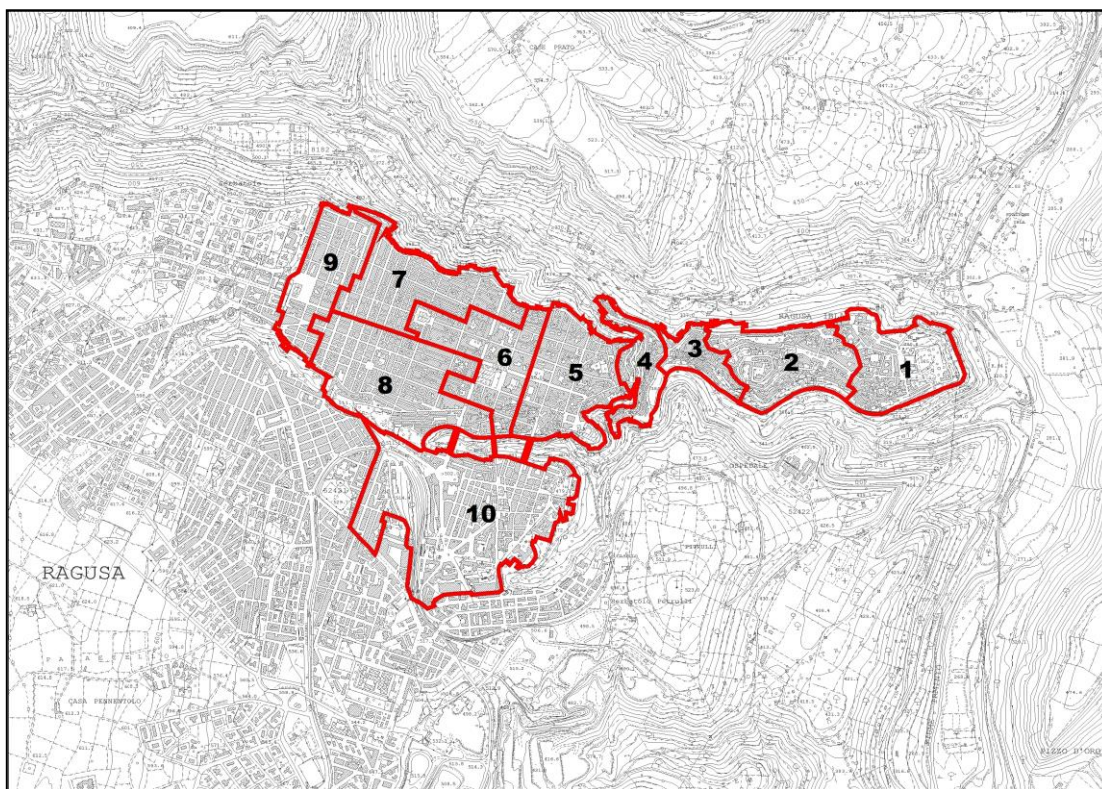


Fig. 2 – I dieci settori del PPE del Centro Storico di Ragusa

3.2. Analisi Tipologica

Il Piano si compone dell'analisi tipologica dei singoli edifici presenti nella città storica, soppiantando quindi sostanzialmente la lettura tradizionale per zone omogenee (zone A, zone di espansione B etc.), in cui ciascun edificio è individuato e catalogato secondo il tipo storico a cui appartiene.

L'analisi tipologico-processuale del nucleo urbano è stata svolta in rapporto al luogo quale sistemi di relazioni tra insediamento, percorsi e aree produttive e in relazione alle gerarchie conseguenti alle fasi formative: effetto delle relazioni tra percorsi e aree produttive nella formazione di sub-organismi urbani.

Lo studio è avvenuto attraverso innumerevoli verifiche in situ, sulla base di un accurata documentazione fotografica con riprese da terra e a volo d'uccello, con l'utilizzo di mappe storiche e catastali, antiche e moderne, nonché rilievi aerofotogrammetrici. Attraverso la comparazione di tale documentazione è stato possibile rilevare le varie mutazioni, da quelle più recenti a quelle più antiche del tessuto edificato nonché i segni delle proprietà a livello agricolo ed edilizio, la viabilità e la geomorfologia dei luoghi.

L'analisi ha permesso di capire l'organizzazione degli spazi abitativi, delle aree produttive attraverso l'individuazione delle maglie fondiari e dei percorsi di adduzione ai fondi, la lettura dei sistemi fondiari, l'individuazione dell'edificazione esterna al nucleo ad uso agricolo (casali, masserie, case rurali, mulini, ecc.), a carattere urbano o extraurbano (conventi, chiese rurali ecc), e legata alla organizzazione produttiva del tempo (mulini, opifici, magazzini, stabilimenti conciarci, ecc).

Inoltre l'analisi del tessuto urbano è stata condotta grazie all'ausilio di:

- planimetrie catastali in scala 1:200 delle unità edilizie al piano terra;
- profili e prospetti schematici;
- fotografie;
- piante storiche di edilizia abitativa degli edifici specialistici e materiale d'archivio.

Sono stati individuati i caratteri delle unità edilizie che ne consentono una classificazione in relazione alle componenti tipologiche, denominate con la lettera , "T" e rappresentati in forma di schema in un apposito elaborato d'analisi.

Il sistema edificato è stato inoltre suddiviso tenendo conto del sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e similarità costruttiva. Ogni edificio è stato ricondotto in scheda, annotando tutti i dati identificativi, planimetrici e catastali.

Gli elaborati grafici sono stati redatti su base aerofotogrammetrica a scala 1:500, all'interno dei quali, sono state campite e numerate le unità edilizie, gli isolati e i settori. Tale modalità ha consentito di definire con particolare precisione, il perimetro del Centro storico.

Si riporta di seguito l'elenco dei gruppi tipologici:

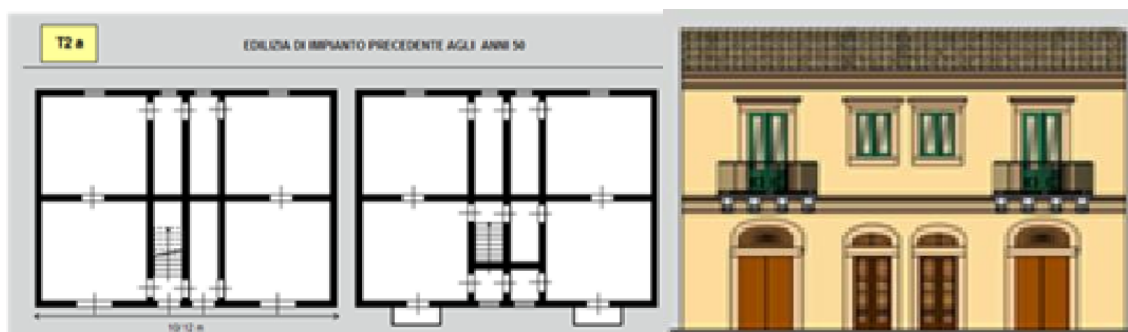
T1 - EDILIZIA DI BASE

E' costituita da unità edilizie di base con permanenza, totale o prevalente dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione, precedente agli anni '50.



T2 - PALAZZETTO

E' costituita dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base, aventi caratteri sia dimensionali che prospettici che le rendono simili ad un palazzo.



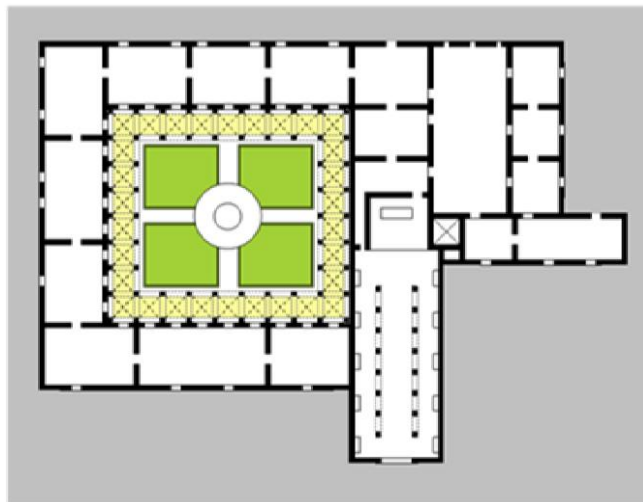
T3 - PALAZZI

E' costituita da unità edilizie di particolare valenza architettonica e di pregio storicoculturale.



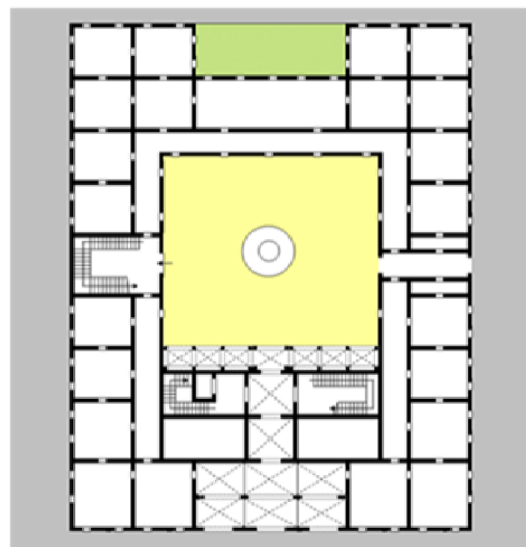
T4 - EDILIZIA SPECIALISTICA RELIGIOSA MONUMENTALE

E' costituita dai monumenti religiosi, sorti anche dopo il terremoto sui resti delle rovine di precedenti edifici, o su aree libere fino agli anni '50.

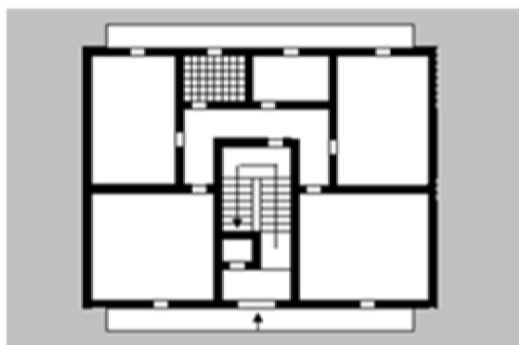


T5 - EDILIZIA SPECIALISTICA CIVILE MONUMENTALE

E' costituita edilizia monumentale civile, militare, produttiva e simili sorta antecedentemente agli anni '50.

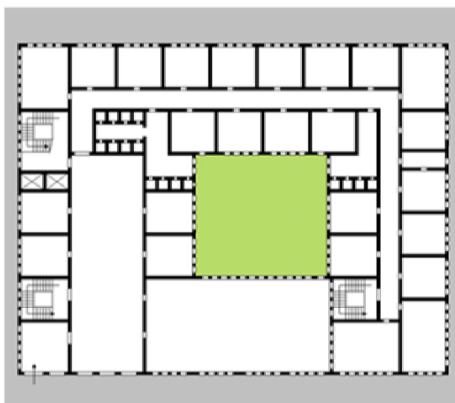


T6 - EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA



E' costituita dagli edifici residenziali sorti ex novo o in sostituzione di preesistenze dopo gli anni '50 aventi i caratteri e i sistemi costruttivi dell'edificato moderno e quelli sorti prima degli anni '50 i cui caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione sono stati irreversibilmente modificati dopo gli anni '50.

T7 - EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA



E' costituita dagli edifici , civili, militari, produttivi e simili, edificati su aree libere o in sostituzione di edifici preesistenti successivamente agli anni '50, in alcuni casi anche attraverso la demolizione di palazzi.

3.3. Le Zone di Recupero

Il piano riporta la perimetrazione delle Zone di Recupero, all'interno delle quali sono ricompresi gli interventi specifici, visualizzati negli elaborati grafici e regolamentati mediante le apposite schede norma.

Tali aree costituiscono comparto ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78 e gli interventi edilizi relativi alle singole tipologie edilizie sono quelli dettati dalla Norme Tecniche di Attuazione del PPE e relative indicazioni contenute negli elaborati grafici.

Ai sensi dell'art.16 (*Norme per interventi specifici*) delle NTA, la progettazione dell'intervento unitario potrà essere predisposta dal Comune oppure dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, e alla maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto.

Nelle more della formalizzazione dell'assegnazione del comparto è consentito l'intervento singolo secondo le prescrizioni dettate dalle norme tecniche di attuazione e degli elaborati grafici progettuali fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso di fatto esistente.

Elenco delle zone da recuperare:

| | | |
|---|----|------------------------------------|
| | | |
| 3 | 23 | Via Aquila Sveva |
| 3 | 24 | Chiasso Lomagno Discesa Fiumicello |
| 3 | 25 | Via Aquila Sveva Chiasso Lomagno |
| 3 | 26 | Discesa Mugnai |
| 3 | 27 | Via del Visconte |
| 3 | 29 | Via Ponticello |
| 4 | 30 | Via Mulini |
| 4 | 31 | Vico della Valle Via del Dirupo |

| | | |
|---|----|------------------------------------------------|
| 4 | 32 | Via Ugolino |
| 4 | 33 | Via Perrera B |
| 4 | 34 | Via Ugolino Corso Mazzini |
| 4 | 38 | Via Velardo Vico Velardo |
| 4 | 40 | Via Giusti Vicolo Giusti |
| 4 | 41 | Via Velardo Via Giusti |
| 4 | 42 | Via Velardo Chiasso Calabrò |
| 5 | 45 | Via Castillette Via Pescheria |
| 5 | 46 | Via Sammito via Castillette |
| 5 | 47 | Via Castillette Via Pescheria |
| 5 | 48 | Via Giacomo Sammito vico Basso |
| 5 | 50 | Via Sant'Anna Via Santa Maura |
| 5 | 51 | Via Sant'Anna Discesa Cava |
| 5 | 52 | Via Carlo Alberto Dalla Chiesa Via Santa Maura |
| 6 | 58 | Discesa Santa Maura |

4. CRITERI METODOLOGICI

La legge n. 13/2015 richiede che, attraverso uno “**Studio con effetti costitutivi**”, venga individuata la appartenenza delle singole unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio esistente all’interno dei centri storici alle tipologie specificate nell’art. 2 della stessa legge.

Tale adempimento richiede adeguati strumenti di conoscenza cartografica e documentaria del patrimonio edilizio, che per il caso di Ragusa, sono stati da subito disponibili grazie al lavoro svolto per la redazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico.

Per procedere alla redazione dello studio è stato dunque necessario porre in essere una preliminare attività tecnica consistente nell’aggiornamento del database utilizzato nella redazione del PPE e nella calibratura degli strumenti di valutazione delle tipologie.

4.1. Elaborazione dei dati

In generale, i metodi e le tecniche relativi all’acquisizione, all’archiviazione dei dati e alla comunicazione delle informazioni raccolte, vanno sempre relazionate alle finalità operative e all’uso che dei dati si intende fare. Nel caso specifico i dati occorrenti per la compilazione dello studio riguardano in realtà solamente la classificazione tipologica delle unità edilizie definita nell’art. 2 della legge sopra citata.

La classificazione delle unità edilizie di cui all’art.2 della LR 13/2015 è stata effettuata attribuendo alle diverse tipologie individuate dal PPE del Centro Storico le categorie come appresso riportate:

- Tipologia T1: è stata suddivisa nelle tre categorie a), b) e c);
- Tipologia T2: corrispondente alla categoria d);
- Tipologia T3: corrispondente alla categoria e);
- Tipologia T4: corrispondente alla categoria f);
- Tipologia T5: corrispondente alla categoria f);
- Tipologia T6: corrispondente alla categoria g);
- Tipologia T7: corrispondente alla categoria h);

Nel caso specifico la redazione dello Studio è stata notevolmente facilitata dalla disponibilità di un Geodatabase relativo al centro storico già predisposto per la redazione del PPE, che è stato utilizzato nel presente Studio opportunamente aggiornato e integrato con le informazioni richieste dalla L.R. 13/2015.

Il principio generale sul quale si basa l’organizzazione di un SIT è quello di riferire i dati ad elementi geografici, precisamente individuabili attraverso un sistema di coordinate terrestri, in modo tale da collegare l’informazione con quella geografica.

La cartografia è stata infatti redatta tramite software Gis dove ad ogni entità di tipo grafico corrisponde un’entità alfanumerica. Quest’ultima entità è contenuta all’interno di un database (formato .db *access*) che tramite un identificativo univoco viene collegato alle entità geometriche e dimensionali, e visualizzata in mappa sotto forma di unità edilizie.

Negli elaborati grafici redatti in GIS è stata utilizzata, come base, la mosaicatura delle mappe catastali dei piani terra in formato vettoriale, conforme alla base utilizzata dal PPE.

In essa sono state inserite numerose informazioni assai utili per il lavoro di rilievo, anche se non sufficienti. In particolare la cartografia riporta, oltre alla toponomastica, le linee di demarcazione delle coperture degli edifici.

All'interno del database così generato sono contenute circa 8.700 unità edilizie, individuate attraverso un numero identificativo univoco; a ciascuna unità sono collegate le foto dei fronti e l'aerofotogrammetria dell'area di riferimento. Le informazioni sono restituite attraverso schede specifiche che riportano, per ogni unità i seguenti dati:

- settore e isolato di riferimento;
- localizzazione (via e numero civico);
- dati catastali;
- caratteri dimensionali;
- tipologia;
- epoca stimata di realizzazione;
- numero di elevazioni;
- destinazione d'uso (principale, del piano terra, dei piani elevati) ;
- grado di utilizzo;
- stato di conservazione;
- caratteri strutturali;
- caratteri prospettici tipici;
- caratteri delle coperture;
- caratteri cromatici;
- superfetazioni evidenti;
- caratteri degli infissi;
- caratteri dei parapetti;
- elementi sovrapposti alla facciata.

I dati vettoriali prodotti sono tutti nel sistema di proiezione Gauss Boaga - Monte Mario Italy 2, zona 33N (EPSG:3004), e sono così denominati:

- edificio
- spazi aperti di pertinenza
- unità edilizie (edificio + spazi aperti di pertinenza)
- isolati
- settori

Le informazioni contenute nel database, con particolare riferimento a: presenza di caratteri prospettici tipici, superfetazioni e volumi aggiunti, stato di conservazione, ecc., hanno semplificato il lavoro di attribuzione delle categorie di cui all'art.2 della LR 13/2015, soprattutto per quelle relative alla tipologia T1.

Le informazioni sono state aggiornate e validate attraverso google maps, street view e sopralluoghi.

Nell'ambito di tale studio sono state effettuate correzioni di errori materiali, senza alterazione delle tipologie edilizie e delle planimetrie delle unità edilizie, costituiti da refusi delle operazioni di editing e popolamento dati che determinano parziali discordanze tra gli elementi elaborati.

Al data base sin qui descritto è affiancato un archivio fotografico che si riferisce ad ognuna delle Unità edilizie oggetto dello Studio.

Utilizzando il sistema informativo sin qui descritto è possibile ottenere una serie di layout grafici, alla scala voluta, attraverso i quali può essere cartografato ciascuno dei temi sopraelencati, ovvero ottenere mappe costruite attraverso l'incrocio o la sovrapposizione di diversi tematismi.

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

5. RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

Le analisi ed i rilevamenti effettuati, sin qui descritti, hanno consentito di comporre un sistema di conoscenze sufficientemente articolato ed approfondito, in base al quale è stata definita la planimetria specificata nell'art. 3 della legge.

In essa, per ciascuna delle unità edilizie individuate, è indicata la tipologia di appartenenza facendo riferimento alla classificazione prevista nell'art. 2 della stessa legge.

Tale classificazione, pur risultando generalmente chiara e di immediata interpretazione nella sua articolazione generale (edilizia di base, palazzetti, palazzi, monumenti, edifici specialistici, edifici moderni, altro), determina però, come già rilevato, difficoltà interpretative nelle sotto-specificazioni di talune tipologie.

Le difficoltà riguardano in particolare l'edilizia di base (categoria alla quale appartiene la maggior parte delle unità edilizie del centro storico), che viene articolata in quattro diverse categorie, le prime tre delle quali sono definite in maniera ambigua e di non univoca interpretazione.

Vengono infatti tutte descritte come "*Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati*" ma la sottoclassificazione nelle seguenti tre categorie: "*non qualificata*", identificata con la lettera a), "*parzialmente qualificata*", identificata con la lettera b), e "*qualificata*", identificata con la lettera c), non è affidata agli stessi parametri valutativi. Mentre infatti le tipologie b) e c) si differenziano per il livello delle trasformazioni subite e sono dunque individuabili attraverso una valutazione oggettiva del manufatto, la tipologia a) sembra invece prescindere essendo la sua definizione affidata, almeno parzialmente, ad un giudizio di valore ("*scarsa valenza*") che introduce una elevatissima soggettività nelle operazioni di rilevamento.

La questione non è certamente trascurabile per una duplice ragione, connessa da un lato alla predominanza di tali tipologie nel contesto urbano di qualsiasi centro storico, dall'altra nella sostanziale differenza tra gli interventi consentiti nella tipologia di cui alla lett. c) rispetto a quelli consentiti nelle altre due. Negli edifici appartenenti alla prima sono consentiti esclusivamente modesti interventi conservativi, mentre la gamma di interventi consentiti negli edifici appartenenti alle altre due categorie è assai ampia, potendo arrivare alla demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e ciò senza alcuna limitazione significativa, a meno di non considerare significativa la condizione derivante dalla locuzione "*coerente con la tipologia dell'intorno*", utilizzata dal legislatore, in vero assai generica e di difficile e discrezionale valutazione.

Per giungere ad una valutazione quanto più possibile oggettiva, si sono utilizzati i seguenti criteri:

- **Qualità architettonica**, valutata attraverso il livello d'interesse storico architettonico e ambientale del manufatto, in relazione alla permanenza di caratteristiche architettoniche originarie e alle trasformazioni subite nel tempo (mensole, cantonali, fregi, cornici alle aperture, cornicioni, ecc.)
- **Tipologia dei fronti**, che descrive la finitura dei prospetti e mette in evidenza la presenza di elementi decorativi di particolare pregio;
- **Stato di conservazione**, che fornisce un'informazione sintetica e qualitativa sullo stato manutentivo dell'unità edilizia sia a livello architettonico (intonaci ammalorati, lacune, ecc...), che strutturale (lesioni, cornicioni e parti in aggetto con mancanze, modifiche ai prospetti, volumi aggiunti ecc...).
- **Contesto di riferimento** del tipo edilizio. Contesto urbanistico (SITO UNESCO, Piani di Recupero) ambientale e/o paesaggistico.

Di seguito è riprodotta una tabella esplicativa che visualizza il numero delle unità edilizie analizzate dal presente Studio classificate per categorie d'intervento e per tipologie edilizie del PPE.

| Tabella sinottica delle Unità Edilizie del C. S. di Ragusa | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------|-------|-----|-----|-------|-------|----|---------|-------|--|
| N° CATEGORIE D'INTERVENTO L.R. 13/2015 | | | | | | | | | | | |
| | N° TIPOLOGIE EDILIZIE PPE | | | | | | | | | | |
| | a | b | c | d | e | f | g | h | i | | |
| | T1 | | T2 | | T3 | T4-T5 | T6 | T7 | Ruderi* | TOT | |
| 1 | 105 | 97 | 107 | 20 | 12 | 21 | 8 | 3 | 1 | 373 | |
| 2 | 90 | 72 | 213 | 53 | 39 | 21 | 5 | 2 | 0 | 495 | |
| 3 | 74 | 71 | 168 | 7 | 2 | 4 | 0 | 0 | 27 | 326 | |
| 4 | 104 | 126 | 244 | 8 | 2 | 11 | 29 | 0 | 35 | 524 | |
| 5 | 235 | 194 | 449 | 73 | 24 | 12 | 123 | 6 | 14 | 1.116 | |
| 6 | 219 | 112 | 305 | 46 | 43 | 12 | 71 | 4 | 4 | 812 | |
| 7 | 649 | 365 | 568 | 17 | 2 | 5 | 198 | 2 | 2 | 1.806 | |
| 8 | 285 | 230 | 572 | 43 | 9 | 4 | 504 | 8 | 0 | 1.655 | |
| 9 | 121 | 85 | 62 | 1 | 0 | 2 | 465 | 3 | 1 | 739 | |
| 10 | 65 | 51 | 135 | 23 | 6 | 17 | 430 | 27 | 1 | 754 | |
| TOT | 1.947 | 1.403 | 2.823 | 291 | 139 | 109 | 1.833 | 55 | 85 | 8.600 | |

* I ruderi non concorrono al calcolo del totale delle U.E.

Nelle pagine seguenti si riportano in distinti riquadri, alcune immagini esemplificative per ciascuna delle categorie tipologiche individuate dal legislatore, utili a far comprendere i criteri seguiti nelle scelte.

TIPOLOGIA A - Edilizia di base non qualificata

In questa categoria rientrano tutte le unità edilizie che non hanno elementi architettonici qualificanti e sono spesso frutto di sostituzioni di edilizia storica di metà secolo. A questi appartengono anche le “case terrane” che hanno subito notevoli modificazioni prospettiche e sono state verticalizzate.



TIPOLOGIA B - Edilizia di base parzialmente qualificata

Edifici che presentano elementi architettonici di qualità modesta e/o che sono stati compromessi da modifiche rilevanti.



Nella categoria b) rientra l'edilizia di base che conserva (soprattutto nei piani terra) elementi architettonici minori con volumi aggiunti (fino a 2 piani f.t.) sovrapposti all'impianto originari. tali volumi non sono storicizzati o comunque non integrati dal punto di vista architettonico (edilizia presenti soprattutto nel centro storico superiore).





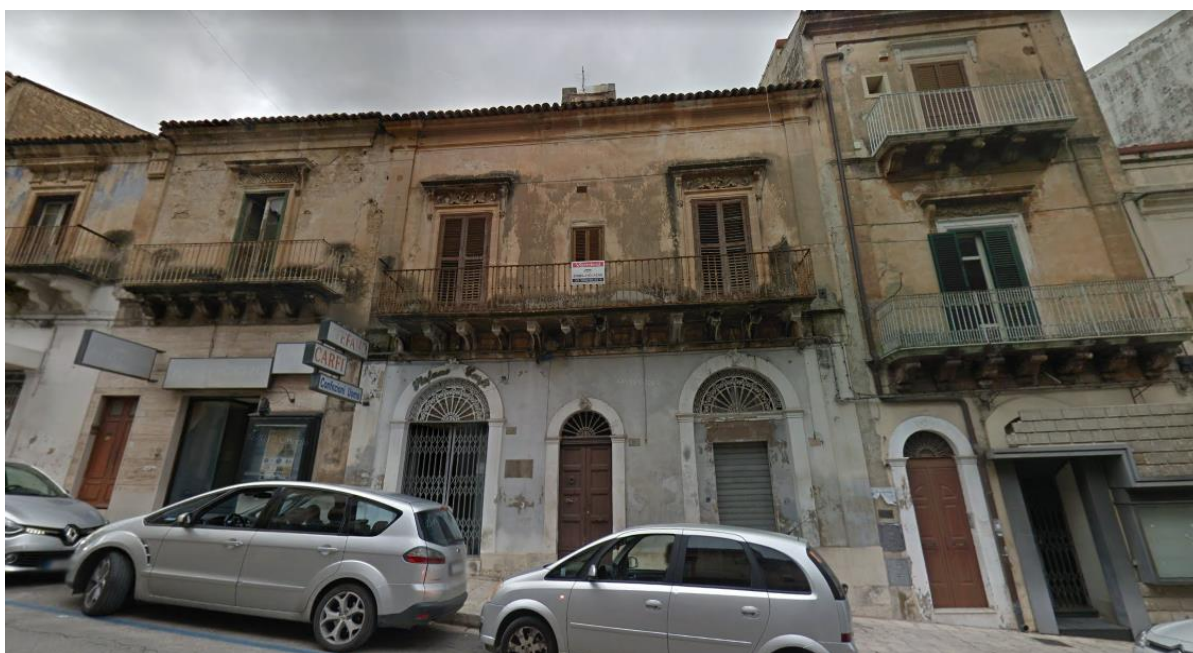
TIPOLOGIA C – Edilizia di base qualificata

Appartengono a tale categoria le Unità Edilizie che mantengono integri tutti gli elementi tipici dei prospetti storici o con modifiche di lieve entità.

Edifici storici, in genere su un livello, che presentano sostanzialmente elementi architettonici minori, a volte costituiti da strutture complesse su vicoli, sottopassi, scale, ecc., che determinano il tessuto urbanistico più antico. Presenti soprattutto a Ibla e area UNESCO.



Sono inclusi in tale categoria anche le U.E. del tessuto di fine '800 e inizi del '900, che presentano modifiche di moderata entità ai prospetti: modifiche delle aperture (trasformazione in garage, finestre aggiunte o balconi modificati, ecc.), trasformazione dei piani terra per attività commerciali, ecc.). Si tratta di edifici che mantengono una prevalenza dei caratteri tipici e qualitativi. Vedi asse di Corso Italia.



TIPOLOGIA D – Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)



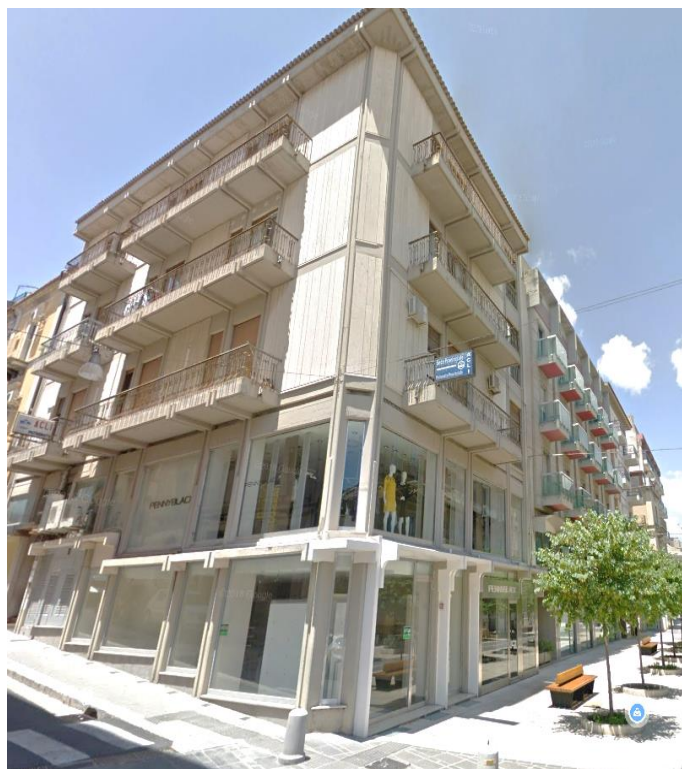
TIPOLOGIA E – Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)



**TIPOLOGIA F – Edilizia monumentale specialistica:
monumenti non residenziali**



TIPOLOGIA G – Edilizia residenziale moderna non qualificata

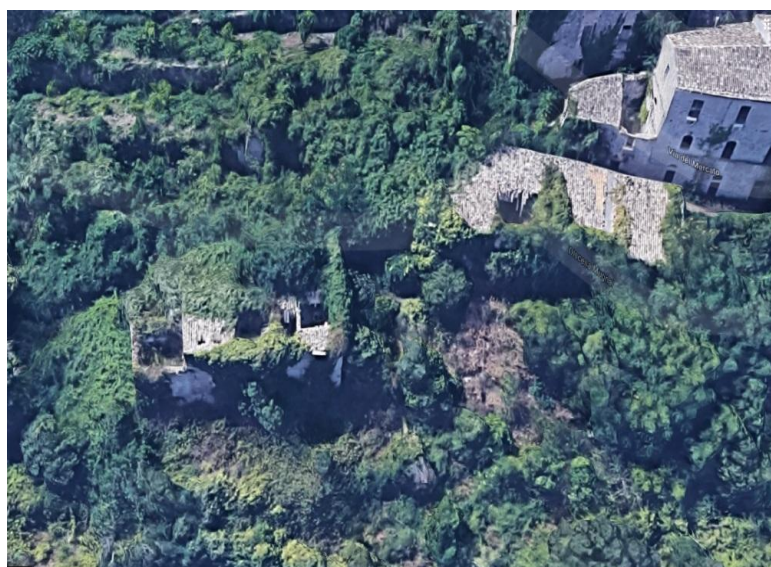


TIPOLOGIA H – Edilizia specialistica moderna non qualificata



TIPOLOGIA I – Altre o diverse tipologie non riconducibili alle precedenti

Contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati delimitati come aree di tutela e valorizzazione 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.



Rientra in tale categoria l'edilizia di base qualificata degradata presente soprattutto a Ibla e area UNESCO (Zona A1), in parte Ragusa superiore, spesso all'interno delle aree di recupero.

6. QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

La Legge regionale 13/2015 contiene una precisa indicazione degli interventi ammissibili per ciascuna delle tipologie individuate attraverso lo Studio precedentemente descritto.

Tali interventi con le relative modalità attuative sono riportate attraverso quadri sinottici, illustrati di seguito, che mettono a confronto le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico con la Legge regionale, in termini di tipologie edilizie ed interventi ammissibili. In particolare vengono recepite le disposizioni della citata legge ed integrate con le norme di Piano che non risultano in contrasto.

Per rispettare i limiti che il legislatore ha voluto assegnare allo “studio con effetti costitutivi” di cui all’art. 3 della L.R. 13/2015, nel presente studio non sono stati presi in considerazione gli spazi esterni, la cui sistemazione e valorizzazione è oggetto del Piano Particolareggiato.

Tenuto conto che il territorio comunale è soggetto al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs n.42/04, gli interventi dovranno essere sottoposti al parere della competente Soprintendenza, compatibilmente con le previsioni ed esclusioni di cui al D.Lgs n. 42/04 e al DPR n. 31/17.

6.1. Interventi ammissibili

La legge regionale, all’art.4 individua gli interventi edilizi ammessi (la cui definizione fa riferimento all’art.3 del Testo Unico dell’Edilizia recepito in Sicilia con la legge regionale 16/2016) e le modalità di attuazione per ciascuna tipologia edilizia per quanto riguarda gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici
- b) manutenzione straordinaria degli edifici
- c) restauro e risanamento conservativo degli edifici
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione edilizia parziale
- f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione
- g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell’intorno
- h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari
- i) ristrutturazione urbanistica

La legge prescrive inoltre che gli interventi possono essere finalizzati all’ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.

Gli interventi sopra elencati sono integrati con gli interventi edilizi e sulle aree perinenziali non citati nella legge 13, ma individuati nel Piano Particolareggiato negli articoli 5 (recante la definizione degli interventi) e 10 (recante gli interventi ammessi nelle zone “A”) delle Norme Tecniche, ed in particolare:

- Restauro scientifico;
- Ripristino tipologico;
- Ripristino filologico;
- Opere interne;
- Interventi per accorpamenti e divisioni;
- Mutamenti di destinazione d’uso funzionale senza opere edilizie;
- Mutamenti di destinazione d’uso con opere edilizie;

- Sopraelevazione;
- Ampliamento;
- Riqualificazione edilizia dell'edificio;
- Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali;
- Opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- Elementi strutturali e di finitura;
- Demolizioni senza ricostruzione (per l'eliminazione di superfetazioni non storicizzate);
- Costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici ex art. 6, della L.R. 37/85;
- Opere di giardinaggio in aree di verde pubblico e privato;
- Opere di smaltimento delle acque piovane;
- Cisterne ed opere connesse interrato;
- Collocazione e modifica di tabelle e insegne su spazi scoperti;
- Esecuzione e modifica di arredo di spazi pertinenziali;
- Collocazione di antenne per la telefonia mobile sugli edifici;
- Allacciamento alla fognatura;
- Allacciamento alla rete idrica;
- Autorimessa e garage;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma sono consentiti all'interno delle aree da recuperare.

Tutti gli interventi sono realizzati secondo i parametri edilizi e i criteri di progettazione stabiliti nelle Norme Tecniche del PPE, che ne garantiscono la coerenza con il centro storico, ed in particolare:

- Art.12 - Parametri edificatori per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione;
- Art.13 - Prescrizioni per gli interventi di sopraelevazione, ampliamento in sopraelevazione e accorpamento o divisione;
- Art.14 - Aggetti e sporgenze;
- Art.15 - Norme comuni a tutti i piani abitabili;
- Art.17 - Prescrizioni generali sugli edifici;
- Art.18 - Prescrizioni per gli interventi di riqualificazione degli edifici e delle facciate;
- Art. 19 - Manutenzione delle aree scoperte private;
- Art.21 - Oggettistica per la comunicazione;
- Art.24 - Disposizioni per le aree a verde pubblico e privato;

6.2. Modalità di attuazione degli interventi e presentazione dei progetti

Tutti gli interventi individuati dall'art.4 della L.r. 13/2015 sono soggetti ad autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.

Le specifiche modalità di attuazione per ciascuna tipologia di intervento, in termini di provvedimenti autorizzativi e modalità per l'esecuzione degli interventi (permesso di costruire, comunicazione di inizio lavori asseverata, segnalazione certificata di inizio attività, ecc. e relative caratteristiche di durata, decadenza, rinnovo, revoca) sono quelle stabilite nella normativa vigente in materia edilizia.

Per quanto attiene i progetti per gli interventi da realizzare, l'art. 5 della legge prescrive che essi debbano essere corredati da una 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. A proposito si rimanda anche all'art.42 delle Norme Tecniche del PPE che individua un insieme completo degli elaborati a corredo degli interventi edilizi che necessitano del permesso di costruire

6.3. Ristrutturazione urbanistica e Zone da recuperare

Va precisato che la legge, oltre a consentire interventi edilizi in base a singolo titolo abilitativo, consente pure 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.

Per tale ragione nella planimetria allegata, oltre ad essere specificata la tipologia di appartenenza di ciascuna unità edilizia, sono anche perimetrate le *“aree da recuperare”* che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale, individuate nel Piano Particolareggiato del Centro Storico. In tali aree, che rientrano tra gli interventi specifici del Piano, gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono effettuati secondo le disposizioni dell'art.16 delle Norme di Attuazione ed individuati dalla cartografia di Piano nelle tavole 37 di progetto, contenenti le prescrizioni di progetto per ciascun intervento specifico.

6.4. Destinazioni d'uso

Infine per quanto concerne le destinazioni d'uso la legge ammette nuove destinazioni d'uso purchè compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano.

In particolare è consentita:

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

I criteri di compatibilità con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano sono stati individuati nell'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Storico che, all'art.11 delle Norme Tecniche, elenca le specifiche destinazioni d'uso ammissibili nel centro storico rispetto alle tipologie edilizie. Lo stesso articolo dispone che, in base alle vocazioni proprie dei centri storici di Ragusa ogni destinazione indicata come ammissibile dalle norme può trovare collocazione nelle unità edilizie del centro storico, ferma restando la facoltà del Comune di attivare programmi e progetti, possibilmente concertati e integrati atti a favorire l'insediamento di abitanti e di attività economiche tendenti alla rivitalizzazione di zone svantaggiate per la loro ubicazione territoriale, le condizioni di accessibilità e di degrado urbanistico-edilizio-ambientale.

7. INTERVENTI AMMISSIBILI

| | |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia Legge 13/2015 (art. 2) | a) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici |
| Tipologia PPE (art.9 NTA) | T1 EDILIZIA DI BASE |

| INTERVENTI AMMESSI | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Parametri e criteri |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Manutenzione ordinaria | Art. 4 lettera a) | Art. 5 comma 1 Art. 10 comma 1 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Manutenzione straordinaria | Art. 4 lettera b) | Art. 5 comma 2 Art. 10 comma 2 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia | Art. 4 lettera d) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia parziale | Art. 4 lettera e) | Art. 5 comma 7 Art. 10 comma 7 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione | Art. 4 lettera f) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma | Art. 4 lettera g) | - | Consentito nelle zone da recuperare Artt. 14 - 15 - 17 - 18- 19 - 24 NTA |
| Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari | Art. 4 lettera h) | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Artt.12 - 13 - 15 NTA |
| Divisioni di unità immobiliari | - | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Art. 13 - 15 NTA |
| Sopraelevazione | - | Art. 5 comma 13 Art. 10 comma 13 | Artt.12 - 13 - 14 - 15 - 17 -18 NTA |
| Ampliamento | - | Art. 5 comma 14 Art. 10 comma 14 | Artt.12 - 13 - 14 -15 - 17 NTA |
| Mutamento destinazione d'uso | - | Art. 5 commi 11 e 12 Art. 10 commi 11 e 12 | Artt. 15 NTA |
| Riqualificazione edilizia dell'edificio | - | Art. 5 comma 15 Art. 10 comma 15 | Artt. 14 - 15 - 18 NTA |
| Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 comma 16 Art. 10 comma 16 | Art. 19 - 24 NTA |
| Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 Art. 10 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |

| | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia Legge 13/2015 (art. 2) | 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 |
| Tipologia PPE (art.9 NTA) | T1 EDILIZIA DI BASE |

| INTERVENTI AMMESSI | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Parametri e criteri |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Manutenzione ordinaria | Art. 4 lettera a) | Art. 5 comma 1 Art. 10 comma 1 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Manutenzione straordinaria | Art. 4 lettera b) | Art. 5 comma 2 Art. 10 comma 2 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Restauro e risanamento conservativo | Art. 4 lettera c) | Art. 5 comma 3 Art. 10 comma 3 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
| Restauro scientifico Ripristino tipologico Ripristino filologico | - | Art. 5 commi 4, 5, 6 Art. 10 commi 4, 5, 6 | |
| Ristrutturazione edilizia | Art. 4 lettera d) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia parziale | Art. 4 lettera e) | Art. 5 comma 7 Art. 10 comma 7 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione | Art. 4 lettera f) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma | Art. 4 lettera g) | - | Consentito nelle zone da recuperare Artt. 14 - 15 - 17 - 18- 19 - 24 NTA |
| Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari | Art. 4 lettera h) | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Artt.12 - 13 - 15 NTA |
| Divisioni di unità immobiliari | - | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Art. 13 - 15 NTA |
| Sopraelevazione | - | Art. 5 comma 13 Art. 10 comma 13 | Artt.12 - 13 - 14 - 15 - 17 -18 NTA |
| Ampliamento | - | Art. 5 comma 14 Art. 10 comma 14 | Artt.12 - 13 - 14 -15 - 17 NTA |
| Mutamento destinazione d'uso | - | Art. 5 commi 11 e 12 Art. 10 commi 11 e 12 | Artt. 15 NTA |
| Riqualificazione edilizia dell'edificio | - | Art. 5 comma 15 Art. 10 comma 15 | Artt. 14 - 15 - 18 NTA |
| Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 comma 16 Art. 10 comma 16 | Art. 19 - 24 NTA |

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Demolizioni senza ricostruzione | - | Art. 5 comma 23 Art. 10 comma 23 | |
| Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 Art. 10 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |

| | |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia Legge 13/2015 (art. 2) | c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici |
| Tipologia PPE (art.9 NTA) | T1 EDILIZIA DI BASE |

| INTERVENTI AMMESSI | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Parametri e criteri |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Manutenzione ordinaria | Art. 4 lettera a) | Art. 5 comma 1 Art. 10 comma 1 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Manutenzione straordinaria | Art. 4 lettera b) | Art. 5 comma 2 Art. 10 comma 2 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Restauro e risanamento conservativo | Art. 4 lettera c) | Art. 5 comma 3 Art. 10 comma 3 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
| Restauro scientifico Ripristino tipologico Ripristino filologico | - | Art. 5 commi 4, 5, 6 Art. 10 commi 4, 5, 6 | |
| Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari | Art. 4 lettera h) | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Artt.12 - 13 - 15 NTA |
| Divisioni di unità immobiliari | - | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Art. 13 - 15 NTA |
| Ampliamento | - | Art. 5 comma 14 Art. 10 comma 14 | Artt.12 - 13 - 14 -15 - 17 NTA |
| Sopraelevazione | - | Art. 5 comma 13 Art. 10 comma 13 | Artt.12 - 13 - 14 - 15 - 17 -18 NTA |
| Mutamento destinazione d'uso | - | Art. 5 commi 11 e 12 Art. 10 commi 11 e 12 | Artt. 15 NTA |
| Riqualificazione edilizia dell'edificio | - | Art. 5 comma 15 Art. 10 comma 15 | Artt. 14 - 15 - 18 NTA |
| Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 comma 16 Art. 10 comma 16 | Art. 19 - 24 NTA |
| Demolizioni senza ricostruzione | - | Art. 5 comma 23 Art. 10 comma 23 | |

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 Art. 10 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
|-------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|

| | | | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Tipologia Legge 13/2015 (art. 2) | 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 | | |
| Tipologia PPE (art.9 NTA) | T2 - PALAZZETTO | | |

| INTERVENTI AMMESSI | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Parametri e criteri |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Manutenzione ordinaria | Art. 4 lettera a) | Art. 5 comma 1 Art. 10 comma 1 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Manutenzione straordinaria | Art. 4 lettera b) | Art. 5 comma 2 Art. 10 comma 2 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Restauro e risanamento conservativo | Art. 4 lettera c) | Art. 5 comma 3 Art. 10 comma 3 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
| Restauro scientifico Ripristino tipologico Ripristino filologico | - | Art. 5 commi 4, 5, 6 Art. 10 commi 4, 5, 6 | |
| Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari | Art. 4 lettera h) | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Artt.12 - 13 - 15 NTA |
| Divisioni di unità immobiliari | - | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Art. 13 - 15 NTA |
| Mutamento destinazione d'uso | - | Art. 5 commi 11 e 12 Art. 10 commi 11 e 12 | Artt. 15 NTA |
| Riqualificazione edilizia dell'edificio | - | Art. 5 comma 15 Art. 10 comma 15 | Artt. 14 - 15 - 18 NTA |
| Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 comma 16 Art. 10 comma 16 | Art. 19 - 24 NTA |
| Demolizioni senza ricostruzione | - | Art. 5 comma 23 Art. 10 comma 23 | |
| Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 Art. 10 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |

| | |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia Legge 13/2015 (art. 2) | 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 |
| Tipologia PPE (art.9 NTA) | T3 - PALAZZO |

| INTERVENTI AMMESSI | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Parametri e criteri |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Manutenzione ordinaria | Art. 4 lettera a) | Art. 5 comma 1 Art. 10 comma 1 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Manutenzione straordinaria | Art. 4 lettera b) | Art. 5 comma 2 Art. 10 comma 2 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Restauro e risanamento conservativo | Art. 4 lettera c) | Art. 5 comma 3 Art. 10 comma 3 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
| Restauro scientifico Ripristino filologico | - | Art. 5 commi 4, 6 Art. 10 commi 4, 6 | |
| Mutamento destinazione d'uso | - | Art. 5 commi 11 e 12 Art. 10 commi 11 e 12 | Artt. 15 NTA |
| Riqualificazione edilizia dell'edificio | - | Art. 5 comma 15 Art. 10 comma 15 | Artt. 14 - 15 - 18 NTA |
| Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 comma 16 Art. 10 comma 16 | Art. 19 - 24 NTA |
| Demolizioni senza ricostruzione | - | Art. 5 comma 23 Art. 10 comma 23 | |
| Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 Art. 10 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |

| | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia Legge 13/2015 (art. 2) | f) EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA Monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri) |
| Tipologia PPE (art.9 NTA) | T4 – EDILIZIA SPECIALISTICA RELIGIOSA MONUMENTALE T5 – EDILIZIA SPECIALISTICA CIVILE MONUMENTALE |

| INTERVENTI AMMESSI | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Parametri e criteri |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Manutenzione ordinaria | Art. 4 lettera a) | Art. 5 comma 1 Art. 10 comma 1 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Manutenzione straordinaria | Art. 4 lettera b) | Art. 5 comma 2 Art. 10 comma 2 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Restauro e risanamento conservativo | Art. 4 lettera c) | Art. 5 comma 3 Art. 10 comma 3 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
| Restauro scientifico Ripristino filologico | - | Art. 5 commi 4, 6 Art. 10 commi 4, 6 | |
| Mutamento destinazione d'uso | - | Art. 5 commi 11 e 12 Art. 10 commi 11 e 12 | Artt. 15 NTA |
| Riqualificazione edilizia dell'edificio | - | Art. 5 comma 15 Art. 10 comma 15 | Artt. 14 - 15 - 18 NTA |
| Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 comma 16 Art. 10 comma 16 | Art. 19 - 24 NTA |
| Demolizioni senza ricostruzione | - | Art. 5 comma 23 Art. 10 comma 23 | |
| Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 Art. 10 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |

| | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia Legge 13/2015 (art. 2) | 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 |
| Tipologia PPE (art.9 NTA) | T6 – EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA |

| INTERVENTI AMMESSI | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Parametri e criteri |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Manutenzione ordinaria | Art. 4 lettera a) | Art. 5 comma 1 Art. 10 comma 1 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Manutenzione straordinaria | Art. 4 lettera b) | Art. 5 comma 2 Art. 10 comma 2 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia | Art. 4 lettera d) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia parziale | Art. 4 lettera e) | Art. 5 comma 7 Art. 10 comma 7 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione | Art. 4 lettera f) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma | Art. 4 lettera g) | Consentito nelle zone da recuperare | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari | Art. 4 lettera h) | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Artt.12 - 13 - 15 NTA |
| Divisioni di unità immobiliari | - | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Art. 13 - 15 NTA |
| Sopraelevazione | - | Art. 5 comma 13 Art. 10 comma 13 | Artt.12 - 13 - 14 - 15 - 17 -18 NTA |
| Ampliamento | - | Art. 5 comma 14 Art. 10 comma 14 | Artt.12 - 13 - 14 -15 - 17 NTA |
| Mutamento destinazione d'uso | - | Art. 5 commi 11 e 12 Art. 10 commi 11 e 12 | Artt. 15 NTA |
| Riqualificazione edilizia dell'edificio | - | Art. 5 comma 15 Art. 10 comma 15 | Artt. 14 - 15 - 18 NTA |
| Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 comma 16 Art. 10 comma 16 | Art. 19 - 24 NTA |
| Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 42 Art. 10 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 42 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |

| | |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia Legge 13/2015 (art. 2) | 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 |
| Tipologia PPE (art.9 NTA) | T7 – EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA |

| INTERVENTI AMMESSI | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Parametri e criteri |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Manutenzione ordinaria | Art. 4 lettera a) | Art. 5 comma 1 Art. 10 comma 1 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Manutenzione straordinaria | Art. 4 lettera b) | Art. 5 comma 2 Art. 10 comma 2 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia | Art. 4 lettera d) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia parziale | Art. 4 lettera e) | Art. 5 comma 7 Art. 10 comma 7 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione | Art. 4 lettera f) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma | Art. 4 lettera g) | - | Consentito nelle zone da recuperare Artt. 14 - 15 - 17 - 18- 19 - 24 NTA |
| Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari | Art. 4 lettera h) | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Artt.12 - 13 - 15 NTA |
| Divisioni di unità immobiliari | - | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Art. 13 - 15 NTA |
| Mutamento destinazione d'uso | - | Art. 5 commi 11 e 12 Art. 10 commi 11 e 12 | Artt. 15 NTA |
| Riqualificazione edilizia dell'edificio | - | Art. 5 comma 15 Art. 10 comma 15 | Artt. 14 - 15 - 18 NTA |
| Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 comma 16 Art. 10 comma 16 | Art. 19 - 24 NTA |
| Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 42 Art. 10 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 42 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |

| | |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia Legge 13/2015 (art. 2) | i) ALTRE O DIVERSE TIPOLOGIE non riconducibili alle precedenti - RUDERI |
| Tipologia PPE (art.9 NTA) | T1 EDILIZIA DI BASE |

| INTERVENTI AMMESSI | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Parametri e criteri |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Restauro e risanamento conservativo | Art. 4 lettera c) | Art. 5 comma 3 Art. 10 comma 3 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 24 NTA |
| Ripristino tipologico | - | Art. 5 commi 4, 5, 6 Art. 10 commi 4, 5, 6 | |
| Ristrutturazione edilizia | Art. 4 lettera d) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia parziale | Art. 4 lettera e) | Art. 5 comma 7 Art. 10 comma 7 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione | Art. 4 lettera f) | Art. 5 comma 8 Art. 10 comma 8 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
| Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma | Art. 4 lettera g) | - | Consentito nelle zone da recuperare Artt. 14 - 15 - 17 - 18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |
| Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari | Art. 4 lettera h) | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Artt.12 - 13 - 15 NTA |
| Divisioni di unità immobiliari | - | Art. 5 comma 10 Art. 10 comma 10 | Art. 13 - 15 NTA |
| Sopraelevazione | - | Art. 5 comma 13 Art. 10 comma 13 | Artt.12 - 13 - 14 - 15 - 17 -18 NTA |
| Ampliamento | - | Art. 5 comma 14 Art. 10 comma 14 | Artt.12 - 13 - 14 -15 - 17 NTA |
| Mutamento destinazione d'uso | - | Art. 5 commi 11 e 12 Art. 10 commi 11 e 12 | Artt. 15 NTA |
| Riqualificazione edilizia dell'edificio | - | Art. 5 comma 15 Art. 10 comma 15 | Artt. 14 - 15 - 18 NTA |
| Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 comma 16 Art. 10 comma 16 | Art. 19 - 24 NTA |
| Demolizioni senza ricostruzione | - | Art. 5 comma 23 Art. 10 comma 23 | |
| Altre tipologie di interventi edilizi e degli spazi pertinenziali | - | Art. 5 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 Art. 10 commi 9, 21, 22, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42 | Artt. 14 - 15 - 17 -18- 19 - 20 - 21 - 24 NTA |

8. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

| DESTINAZIONE D'USO | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Tipologie compatibili |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RESIDENZIALE (pubblica e privata) | Art. 5 lettere a) e b) | Art.11 lettera A | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) g) edilizia residenziale moderna non qualificata |
| ARTIGIANALE | | | |
| 1 - Artigianale primaria | Art. 5 lettera e) | Art.11 lettera C | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) g) edilizia residenziale moderna non qualificata |
| 2 - Artigianale tipica, tradizionale e di pregio artistico | Art. 5 lettera e) | Art.11 lettera C | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) g) edilizia residenziale moderna non qualificata |
| 3 - Artigianale per la produzione e/o la trasformazione di beni per la casa e degli edifici in genere | Art. 5 lettera e) | Art.11 lettera C | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) g) edilizia residenziale moderna non qualificata |
| 4 - Artigianale per la prestazione di servizi per i veicoli a motore | Art. 5 lettera e) | Art.11 lettera C | Non ammessa, salvo il mantenimento delle attività esistenti nelle a), b), c), quando riconosciuti compatibili con le altre destinazioni d'uso impresse negli edifici limitrofi. |
| COMMERCIALE | | | |
| 1 - Commerciale per vendita al minuto di alimentari e non (piccole strutture commerciali) | Art. 5 lettera e) e c) | Art.11 lettera D | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) g) edilizia residenziale moderna non qualificata |
| 2 - Commerciale per vendita all'ingrosso | Art. 5 lettera e) e c) | Art.11 lettera D | non ammessa |
| 3 - Magazzini e depositi di pertinenza attività commerciali | Art. 5 lettera e) e c) | Art.11 lettera D | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) g) edilizia residenziale moderna non qualificata |

| DESTINAZIONE D'USO | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Tipologie compatibili |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4- Commerciale per vendita al minuto di souvernirs, artigianato artistico ed enogastronomico | Art. 5 lettera e) e c) | Art.11 lettera D | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) g) edilizia residenziale moderna non qualificata |
| DIREZIONALE (uffici pubblici e privati) | - | Art.11 lettera E | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) f) edilizia monumentale specialistica; negli edifici religiosi è consentita in locali pertinenziali di servizio g) edilizia residenziale moderna non qualificata h) edilizia specialistica moderna non qualificata |
| TURISTICA | | | |
| 1 - Turistica di ristorazione | Art. 5 lettera c) | Art.11 lettera F | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) g) edilizia residenziale moderna non qualificata |
| 2 - Turistica ricettiva | Art. 5 lettera c) | Art.11 lettera F | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) f) edilizia monumentale specialistica; negli edifici religiosi è consentita nelle strutture conventuali non più destinate alla originarie funzioni con esclusione delle chiese g) edilizia residenziale moderna non qualificata |
| ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE | | | |
| 1 - servizi per il parcheggio e per il traffico | Art. 5 lettera d) | Art.11 lettera H | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) g) edilizia residenziale moderna non qualificata h) edilizia specialistica moderna non qualificata |

| DESTINAZIONE D'USO | Riferimento L.13/2015 | Riferimento NTA del PPE | Tipologie compatibili |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 - attrezzature di interesse comune (per scopo Sanitario, sociale, culturale, religioso, di volontariato, cinema, teatro, auditorium e simili) | Art. 5 lettera d) | Art.11 lettera H | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) f) edilizia monumentale specialistica; negli edifici religiosi solo se non più destinati alle originarie funzioni g) edilizia residenziale moderna non qualificata h) edilizia specialistica moderna non qualificata |
| 3 - Attrezzature scolastiche (scuole private di ogni livello) | Art. 5 lettera d) | Art.11 lettera H | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) f) edilizia monumentale specialistica; con esclusione delle chiese g) edilizia residenziale moderna non qualificata h) edilizia specialistica moderna non qualificata |
| 4 - Attrezzature sportive e ricreative | Art. 5 lettera d) | Art.11 lettera H | a) edilizia di base non qualificata b) edilizia di base parzialmente qualificata c) edilizia di base qualificata d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) f) edilizia monumentale specialistica; negli edifici religiosi non più destinati alle originarie funzioni con esclusione delle chiese g) edilizia residenziale moderna non qualificata |
| 5 - Verde | Art. 5 lettera d) | Art.11 lettera H | Giardini ammessi nelle aree libere e nelle aree pertinenziali di edifici appartenenti a tutte alle tipologie, fermo restando il mantenimento di giardini storici o di valore botanico |