

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE
N. 137 DEL 22 NOVEMBRE 1982

COMUNE DI RAGUSA

COMMISSIONE PER IL RISANAMENTO E IL RECUPERO EDILIZIO DEI
CENTRI STORICI DI RAGUSA (Legge 11 Aprile 1981 n° 61).

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEI CENTRI STORICI DI RAGUSA

**Allegate note di specificazioni ed approfondimenti della
C.R.C.S., Verbali n. 824 del 28 Settembre 2006, e
n. 825 del 5 Ottobre 2006**

A) PREMESSA

Le presenti indicazioni hanno carattere di primi criteri orientativi per tutte quelle istanze di trasformazione che, pur essendo legittimate dalla vigente legislazione, abbisognano di uno specifico quadro di riferimento per ciò che concerne la stesura definitiva dei progetti di intervento ammissibili e quindi della esecuzione dei lavori.

Ciò nelle more della formazione di più adeguati strumenti urbanistici e comunque per agevolare l'intervento sia pubblico che privato, anche in connessione alle azioni edificatorie derivanti dalla concessioni di mutui agevolati.

La Commissione fin dai primi atti del suo insediamento ha inteso operare, così come è nelle finalità della Legge n° 61 dell'11 aprile 1981, per la riqualificazione del tessuto storico, architettonico ed ambientale dei Centri Storici di Ragusa, tenendo costantemente presente che tale riqualificazione è strettamente collegata al ripristino di quegli elementi di abitabilità che costituiscono fattore determinante per l'insediamento urbano delle popolazioni.

B) CRITERI

- 1) Gli interventi nel patrimonio edilizio esistente nelle aree del Centro Storico di Ragusa definite nel P.R.G. zone “A” e “B1”, secondo gli obiettivi specificati nell’art. 1 della Legge Regionale 11 aprile 1981 n° 61, devono essere finalizzati alla “salvaguardia e valorizzazione dei valori storici, urbanistici architettonici, ambientali e paesaggistici, nonché al risanamento e recupero dell’edilizia esistente” (L.R. 61).
- 2) In base alla normativa urbanistica regionale vigente, i tipi di intervento ammessi su singoli manufatti, in assenza di Piani Particolareggiati, fermo restando quanto previsto dal 2° comma dell’art.16 della L.R. n° 61 dell’11.4.81 sulla base dei criteri che saranno approvati dal Consiglio Comunale, sono:

“La manutenzione ordinaria”

“La manutenzione straordinaria”

“Il restauro ed il risanamento conservativo”.

Tutti quegli altri interventi urgenti nel campo della edilizia come previsto dall’art. 7 della L.R. n° 61/81 e secondo gli indirizzi e gli obiettivi che a norma del 2° comma dell’art. 16 della medesima legge andranno ad essere predisposti dalla Commissione consiliare all’Urbanistica ed approvati dal Consiglio Comunale⁽¹⁾ previo parere della Commissione per Ibla. (Ved. artt. 55 e 20 della Legge Regionale 27.12.78 n° 71, art. 1 della L.R. 7.5.1976 n° 70 ed art. 16 della Legge Regionale 11.4.81 n° 61).

(1) L’Organo Competente è la Giunta Municipale.

3) Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria “le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici” (pavimenti, rivestimenti, paramenti murari, infissi, tinteggiature, ringhiere ed opere similari in ferro interne ed esterne) “e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti” (art. 20 comma d⁽²⁾ L.R. 27.12.78 n° 71).

Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di rifinitura valgono le norme contenute al punto 7.

(2)Leggasi comma a, in quanto il comma d è riferito alla ristrutturazione edilizia.

4) Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso” (art. 20 comma b L.R. 27.12.78 n° 71) e sempre nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo.

Restano quindi esclusi le opere che comportino variazione della situazione planimetrica⁽³⁾ preesistente e più in generale della configurazione originaria degli edifici.

In particolare sono lavori configuranti interventi di manutenzione straordinaria:

- I lavori volti al rinnovamento o alla sostituzione delle opere di tamponamento, di tramezzature, di controsoffitto, del manto di copertura dei tetti, dei rivestimenti della superficie piane di copertura;
- I lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici (rete idrica e di deflusso delle acque, impianti di riscaldamento, impianti di produzione di acqua calda per uso domestico e di condizionamento, con esclusione di impianti speciali con finalità diverse) e dei servizi igienico – sanitari (ivi compresa anche la realizzazione di nuovi locali per servizi igienico – sanitari nel caso di loro mancanza nella singola unità immobiliare);
- Opere tese a restituire all'originaria funzione statica in conformità alle norme antisismiche, singoli elementi strutturali fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione (consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni, consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, consolidamento delle strutture voltate e degli archi, rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature⁽⁴⁾ e staffe, di singole parti strutturali, ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi protezione).

Per quanto attiene alle caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al punto 7.

(3) Per situazione planimetrica deve intendersi la caratteristica tipologica

(4) Leggasi graffiatura

5) Restauro e risanamento conservativo

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo “quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili”.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 20 comma c L.R. 27.12.78 n° 71).

Per quanto attiene alle caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al punto 7.

- 6) In relazione alle norme antisismiche vigenti, gli interventi strutturali devono essere rivolti a conseguire una adeguata sicurezza alle azioni sismiche.

A tal fine dovranno essere previste nella progettazione le opere necessarie ad assicurare la solidarietà tra gli elementi strutturali e migliorare la rigidità complessiva dell'edificio in una unica ed organica operazione tecnica che tenga conto del comportamento globale della struttura e delle singole parti.⁽⁵⁾

(5) *Privilegiare gli interventi di miglioramento sismico ed applicare le istruzioni disposte dalla Circolare Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione prot.999 del 08/11/2002.*

7) Caratteristiche delle opere ammesse (p.3.4.5)

A) Paramenti esterni:

gli interventi di cui ai p. 3.4.5 devono tendere ad assicurare:

- Il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (portoni, porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (basamento, paramento, e coronamento) ⁽⁶⁾;
- Il mantenimento delle caratteristiche degli elementi ornamentali e delle sagome originarie delle singole parti costitutive; il basamento (dove esiste) il paramento e il coronamento (dove esiste), le fasce, le mensole, gli aggetti dei balconi, le lesene, le scale esterne e le decorazioni in genere ⁽⁷⁾;
- L'uso o il restauro degli stessi materiali in opera (pietra calcarea, intonaco) a vista (pietra) o tinteggiati (intonaci) in armonia con la tradizione dei materiali, della tecnologia e delle tinte, e con le architetture circostanti⁽⁸⁾;
- il mantenimento dei tipi, delle sagome e del materiale (legno tinteggiato o naturale), da valutare caso per caso nei singoli progetti, degli infissi dei balconi e delle finestre ⁽⁹⁾;
- l'uso di ferro lavorato secondo il disegno preesistente (naturale o tinteggiato) da valutare caso per caso nei singoli progetti, per le inferriate dei balconi e ringhiere in generale⁽¹⁰⁾;
- la esclusione di gronde e pluviali sovrapposte a fasce, cornici o qualsiasi altro elemento della decorazione del paramento;
- la esclusione di serrande avvolgibili, di ringhiere e infissi in alluminio anodizzato e di infissi in lamierino⁽¹¹⁾.

(12)

(6) *Si ritengono ammissibili in casi di comprovata necessità la realizzazione di nuove aperture nel rispetto delle regole compositive progettuali e delle proporzioni tradizionali, con esclusione dei prospetti di valenza storico architettonica ed ambientale.*

(7) *Si ritengono ammissibili nuove realizzazioni nel rispetto delle proporzioni tra parte intonacata e paramento stesso, previa valutazione da parte delle C.R.C.S. Negli edifici o sopraelevazioni di epoca recente dovranno essere utilizzati materiali della tradizione costruttiva dell'epoca di riferimento con il mantenimento degli elementi costitutivi esistenti senza l'utilizzazione di materiali estranei alla tradizione locale (graniti, marmi, alluminio, finto rame, ecc.) ed anche di quegli elementi ad imitazione del sistema decorativo di epoche precedenti.*

(8) *Riproporre i colori originariamente esistenti sul prospetto, nonché la scialbatura preesistente con le tinte originarie degli elementi lapidei decorativi, per gli interventi relativi ad edifici più significativi si rende necessaria l'esecuzione di apposita indagine stratigrafica. La sostituzione degli intonaci o di parti di esse potrà avvenire qualora non più recuperabili. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato anche alla Sovrintendenza al fine di disporre eventuali sopralluoghi di verifica.*

(9) *Mantenere i colori originari.*

(10) *Mantenere i colori originari.*

(11) *Riproporre le ringhiere e gli infissi utilizzando materiali e colori originari in relazione all'epoca di realizzazione dell'edificio.*

(12) *Al fine di evitare il degrado causato dai colombi impiegare mezzi di allontanamento quali dissuasori fisici.*

B) Copertura

Gli interventi di cui ai punti 3.4.5 devono tendere ad assicurare:

- Il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di displuvio delle falde;
- L'uso, per il manto, di tegole a coppi, preferibilmente del tipo nostrano⁽¹³⁾;
- È ammesso l'inserimento del terrazzo praticabile, le cui dimensioni e caratteristiche devono essere conformi alle soluzioni della tradizione del luogo ed in ogni caso con superficie ridotta, tale da rendere prevalenti la falde⁽¹⁴⁾.

(15)

(13) *Utilizzare le tegole a coppi di argilla chiara nostrana.*

(14) *La C.R.C.S. valuterà caso per caso.*

(15) Antenne e parabole

Al fine di salvaguardare l'aspetto tradizionale e le caratteristiche tipiche dei nuclei di antica formazione, ed evitare così l'inserimento di elementi di contrasto, l'installazione di antenne di ricezione: apparato tecnico per la ricezione di trasmissioni radio (ad esempio: per trasmissioni televisiva in banda UHF, VHF e largabanda, parabolica, ecc.) è soggetta all'eseguenti prescrizioni tecniche

L'antenna per la ricezione satellitare dovrà essere installata a terra, in corti interne o in giardini, privilegiando una posizione appartata e poco visibile.

In mancanza di tale opportunità e nel caso in cui la prescritta collocazione non sia tecnicamente possibile, è ammessa la sua localizzazione sul tetto dell'edificio in posizione appartata e non visibile dalle vie pubbliche, avendo riguardo che l'antenna:

- a) sia preferibilmente posta sulle falde prospicienti la corte interna dell'edificio;*
- b) sia comunque posta ad una distanza dalla linea di gronda prospiciente la strada pari ad almeno tre volte la sua altezza misurata dal piano di appoggio sul tetto;*
- c) il terminale non superi la linea di colmo del tetto su cui è installata.*

In ogni caso non è ammessa l'installazione di antenne a servizio di utenza singola quando l'edificio comprende più unità immobiliari.

Nel caso che particolari condizioni non consentano il rispetto delle prescrizioni tecniche sopra riportate si dovrà comunque verificare, anche mediante prova con sopralluogo di verifica, che l'antenna non sia visibile dalle vie pubbliche prospicienti e che non sia alterato il profilo dei colmi di tetto. Eventuali deroghe saranno ammesse previo motivato parere della Commissione centri storici

La parabola non potrà avere diametro superiore a cm. 120 nel caso di installazione per più utenti, e cm. 80 nel caso di installazione per un solo utente. Per la ricezione di più segnali rispetto a quelli consentiti dalla parabola dovranno quindi essere installati apparati di motorizzazione omnidirezionale per l'orientamento della parabola stessa verso le volute fonti di trasmissione. In ogni caso non è ammesso installare parabole aventi diametri superiori a quelli prescritti.

Le parabole dovranno avere colori a tinta unita opachi o trasparenti che si intonino all'ambiente circostante perseguendo effetto di mimetizzazione con lo sfondo e senza superfici riflettenti.

Gli apparati di controllo (scatole di alimentazione, decodifica, amplificazione e distribuzione o simili) dovranno essere collocati all'interno dell'ingombro planivolumetrico dell'edificio. La rete di distribuzione dovrà essere realizzata sottotraccia nelle murature.

E' tassativamente vietato collocare antenne paraboliche su balconi, finestre, o facciate degli edifici anche interni alle corti.

Pannelli solari, pompe di calore e altri impianti tecnologici

Di norma non è consentito installare impianti tecnologici a vista, quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili, sulle falde delle coperture inclinate.

Simili installazioni possono essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:

-se sono posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti devono essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile devono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

-se sono collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

*-se sono collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
va comunque acquisito parere preliminare da parte della Commissione centri storici.*

Gli impianti relativi alle pompe di calore non dovranno essere collocati su prospetti prospicienti su pubbliche vie e comunque su prospetti di particolare rilevanza architettonica

C) Interni

- Le strutture verticali debbano mantenere le caratteristiche di muratura continua; eventuali inserimenti di strutture di ausilio (in c.a, in acciaio o altro materiale) debbono essere giustificati da particolari esigenze statiche⁽¹⁶⁾;
- Le volte reali non debbono essere, in generale, modificate;
- Le giaciture delle strutture orizzontale piane o false volte, che non presentano valori formali, possono subire, rispetto , allo stato di fatto, ascursioni del loro piano d'imposta limitato o compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio⁽¹⁷⁾;

- Pareti e soffitti con decorazioni di pregio debbono essere mantenute e, se è il caso, restaurate⁽¹⁸⁾;
- La giacitura e le dimensioni delle scale debbono rispettare, per quanto possibile, l'impianto originario, aggiunte e nuovi inserimenti debbono lasciare leggibile il rapporto tra scala e tipologia edilizia d'origine;
- Gli androni d'ingresso originario debbono mantenere la loro destinazione d'uso e quindi non essere suddivisi;
- Gli spazi dei cortili non possono essere occupati da alcuna nuova costruzione;
- La pavimentazione dei cortili, degli androni, delle scale esterne e delle scale interne che collegano gli androni con i vari piani dell'edificio, dei balconi e delle terrazze dovranno conservare caratteristiche, materiali e disegni degli acciottolati, o selciati, o basolati;
- I nuovi interventi o il rifacimento di recenti manomissioni delle finiture debbono riferirsi alla tradizione del luogo.

(16) Privilegiare gli interventi di miglioramento sismico ed applicare le istruzioni disposte dalla Circolare Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione prot.999 del 08/11/2002

(17) Non è proponibile la modifica delle aperture dei prospetti esterni ed è esclusa la demolizione di volte in canne e gesso.

(18) Sono ricomprese anche le pavimentazioni.

D) Giardini ed orti

I giardini e gli orti non possono subire cambiamenti di destinazione d'uso, né sostanziali trasformazioni ambientali⁽¹⁹⁾.

(19) Non sono proponibili trasformazioni botaniche.

E) Elementi di arredo urbano

- Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani degli infissi e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio⁽²⁰⁾;
- Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio⁽²¹⁾;
- Non sono permesse vetrine o bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti delle costruzioni;
- La pavimentazione delle strade, delle piazze e degli altri spazi pubblici, in attesa di specifici progetti, va mantenuta identica a quella preesistente secondo le indicazioni della Commissione per il Risanamento⁽²²⁾.

(23)

(20) Da intendersi le insegne illuminate e non.

(21) Fermo restando i contenuti del redigendo regolamento insegne pubblicitarie, su parere della C.R.C.S. si ritengono ammissibili insegne sovrapposte al paramento dell'edificio purchè di dimensioni contenute.

(22) Riproporre l'utilizzo di materiali e tipologie tradizionali.

(23) Privilegiare elementi di arredo urbano in legno,ferro,terracotta e plastica avente caratteristiche e design decorosi.

F) Tutela archeologica e sottosuolo ⁽²⁴⁾

- Tutti gli interventi edilizi, di sistemazione stradale etc. da parte di Enti Pubblici o privati, in aree di interesse archeologico dovranno essere sottoposte alla preventiva approvazione della Commissione.

I lavori interessanti il sottosuolo dovranno nell'eventualità che possano interferire con presenze di interesse archeologico, essere sorvegliati dalla Soprintendenza Archeologica di Siracusa che, ove se ne richiedesse la necessità, potrà prescrivere l'esplorazione archeologica preventiva.

Inoltre dovranno essere sottoposte ad approvazione della Commissione i progetti di restauro e sistemazione di latomie e abitazioni in parte ricavate nella roccia, che potrebbero comprendere manufatti di età antica e come tali tutelabili ai sensi delle vigenti leggi in materia;

- Le grotte e cavità che interessano la struttura delle costruzioni vanno dal progettista preventivamente verificate sotto il profilo della stabilità, in rapporto ai carichi che vi gravano, e nel caso dovranno essere progettate adeguate opere di consolidamento da sottoporre all'esame della Commissione.

(24) L'Inizio dei lavori dovrà essere comunicato anche alla Soprintendenza.

8) Procedure

Per gli interventi di cui al punto 3 è necessaria la richiesta di autorizzazione o lo specifico nulla osta comunale. Gli interventi compresi ai punti 4 e 5, seguono le normali procedure della concessione ⁽²⁵⁾ edilizia.

(25) Leggasi autorizzazione.

9) Archivio dei rilievi architettonici delle costruzioni ricadenti nelle zone A e B1.

Allo scopo di documentare o descrivere lo stato di fatto e le successive modificazioni, viene costituito un Archivio Comunale dei Rilievi Architettonici e delle costruzioni che ricadono nel perimetro delle zone A e B1.

Il materiale dell'Archivio può essere consultato e richiesto in copia con le modalità previste dall'art. 37 della L. R. n° 71 del 27.12.1978. ⁽²⁶⁾

Il primo nucleo di detto Archivio è costituito dai rilievi architettonici predisposti dall'U.T.C. per gli immobili comunali di via dei Sospiri e di via Torrenuova.

(26) Nonché la specifica normativa di riferimento

10) Elaborati per l'Archivio dei Rilievi Architettonici.

Tutti i progetti di iniziativa pubblica ⁽²⁷⁾ e privata debbono essere corredati, ai fini della formazione e dell'Archivio dei rilievi architettonici, di una o più tavole grafiche (Stato di fatto e progetto) in scala 1/50 di norma, da redigere secondo le modalità seguite per la stesura dei rilievi degli immobili comunali di via dei Sospiri e di via Torrenuova che ne costituiscono modello di riferimento (cfr. art. 11).

(27) Saranno archiviati su supporto informatico.

11) Elaborati per la richiesta della concessione⁽²⁸⁾ edilizia.

Gli elaborati richiesti per la concessione⁽²⁸⁾ edilizia, da produrre in quadruplica copia, sono i seguenti:

a) **Relazione** contenente:

- Descrizione⁽²⁹⁾ storica dell'edificio;
- Elementi di riconoscimento dell'edificio in relazione al sito ed al proprietario ed i dati catastali;
- Descrizione del terreno e delle strutture di fondazione;
- Descrizione delle strutture e dei materiali;
- Descrizione dell'intervento proposto;
- Descrizione degli interventi di rafforzamento antisismico;
- Descrizione delle opere di finitura (colori, infissi, intonaci, ringhiere, etc.);

(28) *Leggasi autorizzazione*

(29) *Leggasi relazione.*

b) **Documentazione fotografica** in colori dell'insieme e delle parti sulle quali si intende intervenire, in formato 13 x 18, indicato sul retro; (30)

(30) *documentazione fotografica mediante la quale si possa adeguatamente valutare il contesto architettonico, paesaggistico d'insieme in cui l'edificio è inserito.*

c) **Rilievo architettonico in scala 1/50**, contenente:

- Le piante alle varie quote compresa la copertura;
- Tutti i prospetti e le fronti interne e laterali;
- Le sezioni più significative;
- Eventuali particolari costruttivi e decorativi.

(31)

(31) *Tavola comparativa indicando le parti demolite in giallo e le nuove opere in rosso.*

Devono essere specificate le principali quote e le indicazioni dei materiali strutturali e decorativi, nonché delle strutture portanti e delle finiture;

d) **Grafici di progetto** elaborati in relazione al rilievo architettonico (stato di fatto), nella medesima scala e numero di elaborati del comma presente,⁽³²⁾ con le indicazioni relative alle scelte di progetto: interventi strutturali, rafforzamento antisismico, integrazioni distributive, materiali, impianti, opere di finitura e colori;

(32) *leggasi precedente.*

e) In caso di richiesta del mutuo agevolato, vanno allegati:

- Il computo metrico-estimativo delle opere che si intendono eseguire, redatto in maniera dettagliata con riferimento al più recente Prezziario regionale per le voci in esso contenute;

- Le altre notizie e documentazioni elencate nel regolamento per l'assegnazione dei mutui edito dal Comune di Ragusa il 14.4.1982;
- f) Nel solo caso di richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione ordinaria, così come definite al punto 3 delle presenti norme, la documentazione richiesta è quella relativa ai punti "a" e "b" del presente articolo e con l'eventuale aggiunta di grafici, se ritenuti necessari alla esplicazione dell'intervento.

12) Parere di conformità

Tutti gli interventi di cui ai punti 3, 4, 5 sono soggetti a parere di conformità agli elaborati di progetto delle opere eseguite, il quale dovrà essere richiesto entro i termini di validità dell'autorizzazione o concessione che viene unificata nel termine di tre anni.