

COMUNE DI SPECCHIA

(Provincia di Lecce)

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

dei

PIANI PARTICOLAREGGIATI

per le zone

A1 e A2

Adottato con deliberazione consiliare n° _____ del _____

Approvato con D.G.R. Puglia n° _____ del _____ nella versione degli atti
modificati con la deliberazione consiliare n° _____ del _____

Pubblicato per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune al n° ____ dal ____ al _____

sul Foglio Annunzi Legali n° _____ del _____

sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n° _____ del _____

RIFERIMENTI AL P.R.G. APPROVATO:

- P.R.G. Approvato con Delibera di Giunta Regionale della Puglia, n° 5700 del 15/12/1995, presa d'atto con
deliberazione Consiglio Comunale n° ____ del _____

- Parere Soprintendenza ai B.A.A.A.S sul P.R.G. n° 13769/89 del 19/11/1990;
 - Parere Soprintendenza ai B.A.A.A.S su: "ridefinizione perimetrazione P.P." n° 21947 del 16/09/1997;
 - Parere Soprintendenza ai B.A.A.A.S n° _____ del _____;
 - Parere Soprintendenza ai B.A.A.A.S n° _____ del _____;
-
-

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - GENERALITÀ

Art. 1 – Finalità del Piano Particolareggiato.....	pag. 3
Art. 2 – Elementi costitutivi del P.P. e principi interpretativi.....	pag. 3
Art. 3 – Ambiti di Applicazione delle Normative e disciplina degli interventi edilizi.....	pag. 4

CAPO 2 - CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE

Art. 4 – Definizione delle categorie di attività costruttive.....	pag. 4
1 – manutenzione ordinaria.....	pag. 5
2 – manutenzione straordinaria.....	pag. 6
3 – restauro e risanamento conservativo.....	pag. 7
3 bis - risanamento igienico ed edilizio.....	pag. 8
4 – restauro scientifico.....	pag. 9
5 – ristrutturazione edilizia.....	pag. 9
6 – opere interne.....	pag. 10
7 – parcheggi pertinenziali.....	pag. 10
8 – ristrutturazione urbanistica.....	pag. 11
9 – demolizione.....	pag. 11
10- nuove costruzioni.....	pag. 12

CAPO 3 – PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Art. 5 – Indici e Parametri.....	pag. 12
Art. 6 – Specificazione degli indici e parametri edilizi.....	pag. 12

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

CAPO 1 - STRUMENTI

Art. 7 – Modalità di Attuazione del P.P.....	pag. 15
--	---------

CAPO 2 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 8 – Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.....	pag. 15
Art. 9 – Interventi infrastrutturali.....	pag. 16
Art. 10 – Corrispettivo delle Concessioni.....	pag. 16

CAPO 3 – NORME GENERALI RIGUARDANTI L'EDIFICAZIONE

Art. 11 – Area di Pertinenza degli Edifici Esistenti.....	pag. 16
Art. 12 – Decoro dell'Ambiente Urbano.....	pag. 16
Art. 13 – Tutela e Sviluppo del Verde.....	pag. 17
Art. 14 – Parcheggi.....	pag. 17
Art. 15 – Prescrizioni sulle coloriture delle facciate.....	pag. 17
Art. 16 – Interventi ammissibili sui muri e muretti a secco.....	pag. 17

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G. e PIANO PARTICOLAREGGIATO

CAPO 1 - DISTINZIONE DELLE ZONE A DEL TERRITORIO COMUNALE - ARTICOLAZIONE DELLA NORMATIVA

Art. 17 – Zone Territoriali omogenee A.....	pag. 18
Art. 18 – Destinazioni d'Uso.....	pag. 19
Art. 19 – Norme d'intervento.....	pag. 21
A1 – CENTRO STORICO.....	pag. 22
A2 – ZONE D'INTERESSE AMBIENTALE.....	pag. 25
Art. 20 – Documentazione richiesta.....	pag. 26

CAPO 2 – I PROGETTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 21 – Zone destinate a ristrutturazione urbanistica.....	pag. 29
--	---------

TITOLO IV – NORME PARTICOLARI, FINALI E TRANSITORIE

Art. 22 – Ritrovamenti Archeologici.....	pag. 32
Art. 23 – Chioschi ed elementi d'arredo.....	pag. 32
Art. 24 – Grate, balaustre, cancelli, cancellate e ferri battuti.....	pag. 32
Art. 25 – Prescrizioni sull'uso dei materiali.....	pag. 32
Art. 26 – Decadenza di norme in contrasto.....	pag. 33
Art. 27 – Misure di salvaguardia.....	pag. 33

ALLEGATO 1 – MATERIALI E MODI DI FINITURA CONFORMI.....	pag. 34
---	---------

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITÀ'

Art. 1 - Finalità del piano particolareggiato

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del tessuto edificato e dei singoli edifici ricadenti nel perimetro delle zone territoriali omogenee A1 ed A2, nonché delle aree B1 riclassificate A2, del Comune di SPECCHIA in provincia di Lecce nel rispetto della legislazione urbanistica vigente.

TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO – AMBIENTALE

1 - La disciplina urbanistica comprende ogni aspetto dell'uso del territorio e della protezione dell'ambiente e, pertanto, la tutela del patrimonio storico-architettonico trova, nell'ambito di questo P.P., gli strumenti di tutela attiva delle risorse culturali presenti nel territorio comunale.

2 - Il P.P. assicura la tutela del paesaggio urbano e dei complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici dettando norme e prescrizioni finalizzate a compendiare aspetti conoscitivi e gestionali.

3 - La tutela degli interessi artistici e paesaggistici trova riferimento nelle norme contenute ed espresse nella "Carta del restauro 1972" emanata con Circolare Ministeriale 117/77 contenente istruzioni per la salvaguardia ed il restauro delle antichità.

La carta del restauro, pur non avendo valore legislativo, ha introdotto un concetto di "ambiente" di notevole interesse operativo e di metodo oltre che culturale e urbanistico; collega difatti interventi di restauro nei centri storici alla sostanziale conservazione delle caratteristiche d'insieme dell'intero organismo urbanistico e di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche affinché i centri storici siano riorganizzati nel loro più ampio contesto urbano e territoriale e nei rapporti e connessioni con sviluppi futuri. Ciò anche al fine di coordinare le azioni urbanistiche in modo da ottenere la salvaguardia e il recupero del centro storico a partire dall'esterno della città, attraverso una programmazione adeguata degli interventi territoriali.

Il coordinamento va pertanto considerato in rapporto all'esigenza di salvaguardia del più generale contesto ambientale territoriale e pertanto ogni intervento di restauro va preceduto, ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, ecc. da un'attenta operazione di lettura storico-critica. I risultati di tale accertamento vanno rivolti all'individuazione dei diversi gradi d'intervento, a livello urbanistico ed edilizio, qualificandone il necessario "risanamento conservativo".

Gli interventi hanno come scopo:

- la conservazione o manutenzione dell'assetto dei luoghi esistente, o il recupero del degrado in atto dei luoghi;
- l'incremento della popolazione attuale;
- il mantenimento della struttura ambientale in tutti i suoi aspetti;
- la progettazione del restauro conservativo, del risanamento igienico, statico e edilizio ed il rinnovamento funzionale degli edifici esistenti;
- garantire l'elevazione della redditività attraverso destinazioni d'uso compatibili con il contesto (piccoli laboratori artigianali tipici, negozi al dettaglio, studi professionali, case per vacanze etc.);
- stabilire norme per l'allontanamento di attività nocive se presenti o comunque incompatibili;
- prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associativi;
- prevedere l'utilizzazione di tutte le aree e edifici di proprietà pubblica o d'interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali del quartiere o dell'intero territorio;
- la ristrutturazione urbanistica, il riassetto viario, la revisione dell'arredo urbano.

4 - Nell'ambito della tutela del patrimonio storico - architettonico il P.P. definisce le categorie di edifici di particolare pregio da sottoporre a vincolo in base alle analisi e rilievi effettuati, oltre alle indicazioni già date dalla Soprintendenza ai BAAAS della Regione Puglia e gli interventi consentiti per le varie categorie individuate.

Art. 2 - Elementi costitutivi del P.P. e Principi Interpretativi

Gli elementi costitutivi del P.P. sono gli elaborati grafici, la relazione generale e le norme d'attuazione, gli elaborati richiesti dalla legge regionale 56/80, gli Elenchi catastali, l'elenco degli edifici soggetti o assoggettabili a tutela storico-artistica, il regesto dei materiali, l'abaco degli interventi.

I grafici sono costituiti da elaborati di analisi e dal progetto.

Le tavole di analisi costituiscono strumento conoscitivo della realtà del centro storico e delle aree d'interesse

ambientale. La scala di rappresentazione é, per le analisi ed il progetto, 1:200, 1:500 ed 1:1000.

In caso d'eventuali non corrispondenze tra tavole grafiche a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala piú dettagliata.

In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme d'attuazione prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto fra le presenti norme ed il Regolamento Edilizio fanno testo le presenti norme.

In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

Art. 3 - Ambiti di applicazione delle normative e disciplina degli interventi edilizi

1) Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, e delle successive modificazioni e integrazioni, e della legge regionale 56/80 e s. m. i. la disciplina urbanistico-edilizia viene applicata a tutte le aree tipizzate A1 ed A2 del territorio comunale, secondo la perimetrazione e le disposizioni contenute nelle tavole di Piano, nelle presenti Norme di Attuazione e nella Relazione illustrativa.

Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista, ed ha interesse pubblico.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del PRG e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione, secondo le norme che regolano la partecipazione e il decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione del territorio.

Qualunque opera d'intervento sul suolo, sui fabbricati, sui manufatti di ogni genere, è sottoposta a concessione, ad eccezione di quelle (da eseguirsi tramite D.I.A.) elencate dall'art. 4 co. 7° Legge 04/12/1993 n° 493 (come modificato dall'art. 2 co. 60° Legge 23/12/1996 n°662 – nonché Legge 28/02/1997 n°30 e Legge 23/05/1997 n°135 art. 11) e con riferimento alla L. 07/08/90 n°241 art. 19 - come sostituito dall'art. 2 c. 10° della L.537/93, nonché interventi per i quali le presenti norme prevedono esplicitamente l'autorizzazione anziché la concessione.

2) La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di concessione o di autorizzazione.

Le tipologie unitarie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale.

Solo per completezza esse vengono riportate, in modo essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.

Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.

CAPO 2 - CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE

Art. 4 - Definizione delle categorie di attività costruttive

Le attività costruttive possibili all'interno delle aree interessate all'edificazione sono articolate nelle seguenti categorie:

1) Nuova costruzione

Per nuova costruzione s'intende una costruzione interamente nuova che inizia dalle fondazioni.

2) Ricostruzione

Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.

3) Ampliamento

Per ampliamento s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume edilizio.

Il volume aggiuntivo deve essere in aderenza al volume esistente.

4) Sopraelevazione

Per sopraelevazione s'intende un ampliamento dell'edificio esistente in senso verticale, che non comporti aumenti della superficie coperta (Sc).

5) Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti sono i seguenti:

- 1. ordinaria manutenzione
- 2. straordinaria manutenzione
- 3. restauro e risanamento conservativo
- 3 bis. risanamento igienico e edilizio
- 4. restauro scientifico
- 5. ristrutturazione edilizia
- 6. opere interne
- 7. parcheggi pertinenziali
- 8. ristrutturazione urbanistica
- 9. Demolizione – restituzione d'area libera – ricostruzione
- 10. Ampliamento - sopraelevazione

Per ogni zona interessata gli articoli del titolo III delle presenti norme specificano quali dei suddetti interventi sono ammessi e le destinazioni d'uso.

CATEGORIE DEI LAVORI E LORO SPECIFICAZIONE:

1. MANUTENZIONE ORDINARIA (lett. a art. 31 L.457/78) riguarda opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Ove gli interventi di manutenzione ordinaria fossero da eseguirsi su manufatti che presentino dissonanze anche puntuali che riguardino materiali, colori, rivestimenti, infissi e serramenti, soluzioni formali e decorative etc.

si prescrive l'adeguamento al contesto degli elementi difformi così come, per gli interventi di cui al presente n°1, l'adeguamento e la conformità degli stessi secondo l'allegato 1

e non la conservazione acritica dell'aspetto architettonico dei manufatti, pur mettendo in evidenza la necessità di rispettare gli aspetti minuti dell'edificio che lo hanno caratterizzato nel tempo.

A titolo esemplificativo:

1a. sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;

1b. la riparazione di impianti per servizi accessori (idraulico, smaltimento etc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici. Interventi di messa a norma degli edifici (legge 5 marzo 1990, n. 46 e legge 6 dicembre 1971, n. 1083). Si tratta di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici meglio individuati all'articolo 1 della legge 46/1990 e definiti nel successivo regolamento attuativo di cui al D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, pubblicato nella G. U. 15 febbraio 1992, n. 38. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e certificati dai soggetti abilitati, anche se di entità minima, indipendentemente dalla categoria edilizia di intervento edilizio;

1c. rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni **senza modifiche** dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;

1d. rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;

1e. rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura **senza modifiche** ai materiali;

1f. sostituzione tegole o lastricato solare e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;

1g. riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;

1h. riparazione recinzioni;

1i. sostituzione di elementi di impianti tecnologici;

1j. riparazione, rinnovamento e sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane o serrande, **senza modifica delle dimensioni, del disegno e della tipologia di infisso**.

1k. opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico (Legge 26 ottobre 1995, n° 447 e D.P.C.M. 14 novembre 1997. La normativa di riferimento è quella prevista dalla legge quadro sull'inquinamento acustico, e dal recente D.P.C.M. 14 novembre 1997, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 1° Dicembre 1997, n. 280. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette: (ad es. sostituzione dei vetri degli infissi). In tal case occorre acquisire idonea documentazione (ad es., scheda tecnica del produttore) che attesti l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione, nei limiti fissati dalla predetta normativa.

1l. opere finalizzate al risparmio energetico (Legge 9 gennaio 1991, n°10 e D.P.R. 26 agosto 1993, n°412). Le tipologie di opere ammesse sono quelle previste dall'art. 1 del decreto del Ministro dell'industria, del

commercio e dell'artigianato del 15 febbraio 1992 pubblicato nella G.U. del 9 maggio 1992, n. 107:

- 1.1.1** coibentazione dell'involucro edilizio purché realizzata con le regole tecniche previste nella tabella A allegata alla legge 09/01/1991 n°10;
 - 1.1.2** coibentazione di reti di distribuzione di fluidi termovettori;
 - 1.1.3** Impianti di climatizzazione e/o produzione di acqua calda sanitaria utilizzando pannelli solari piani;
 - 1.1.4** impianti che utilizzano pompe di calore per climatizzazione ambiente e/o produzione di acqua calda sanitaria;
 - 1.1.5** impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
 - 1.1.6** generatori di calore che utilizzino come fonte energetica prodotti di trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali a condizione che, in condizione di regime, presentino un rendimento, misurato con metodo diretto, non inferiore al 70%;
 - 1.1.7** apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e calore a condizione che il fattore di utilizzo globale del combustibile non sia inferiore al 70%;
 - 1.1.8** apparecchiature di regolazione automatica della temperatura dell'aria all'interno delle singole unità immobiliari e dei singoli ambienti, purché, in quest'ultimo caso, applicati almeno al 70% degli ambienti costituenti l'unità immobiliare;
 - 1.1.9** apparecchiature di contabilizzazione individuale dell'energia termica fornita alle singole unità immobiliari;
 - 1.1.10** trasformazione, legittimamente deliberata, di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria, purché da detta trasformazione derivi un risparmio di energia non inferiore al 20% e purché gli impianti unifamiliari siano dotati di un sistema automatico di regolazione della temperatura e di un generatore di calore con rendimento, misurato con metodo diretto, non inferiore al 90%;
 - 1.1.11** sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua alimentati a combustibile;
- Anche le opere finalizzate al risparmio energetico possono essere realizzate in assenza di opere edilizie propriamente dette e vale quanto detto a proposito dell'inquinamento acustico.

TITOLI ABILITATIVI: la manutenzione ordinaria, in via generale, non necessita d'alcun titolo abilitativo o comunicazione all'amministrazione comunale. Tuttavia, secondo la Delibera di G.R. n°6320/89, per la zona A1 e le aree conformi della zona A2, sottoposte alla presente normativa, è richiesta la documentazione di cui al successivo art.20 punto 4).

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (lett. *b* art. 31 L.457/78) riguarda 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 **senza alterazioni di superfici e volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso**. Quindi interventi anche innovativi nel rispetto della situazione tipologica, planimetrica e della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari esistenti. Ove gli interventi di manutenzione straordinaria fossero da eseguirsi su manufatti che presentino dissonanze anche puntuali che riguardino materiali, colori, rivestimenti, infissi e serramenti, soluzioni formali e decorative etc. **si prescrive l'adeguamento al contesto degli elementi difforni** secondo l'allegato 1 e non la conservazione acritica dell'aspetto architettonico dei manufatti, pur mettendo in evidenza la necessità di rispettare gli aspetti minuti dell'edificio che lo hanno caratterizzato nel tempo.

A titolo esemplificativo:

- 2a.** sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane o serrande, con modifica di materiale e tipologia di infisso purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno;
- 2b.** rifacimento degli elementi architettonici esterni e di finitura (inferriate, cornici, zoccolature, pavimentazioni, vetrine etc.) purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno;
- 2c.** realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- 2d.** realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazioni dei volumi e delle superfici;
- 2e.** realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari o dell'edificio;
- 2f.** consolidamento delle strutture di fondazione ed in elevazione;
- 2g.** rifacimento dei vespai e scannafossi;
- 2h.** sostituzione dei solai d'interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- 2i.** rifacimento di scale e rampe;
- 2j.** realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- 2k.** sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;

- 2l.** sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- 2m.** realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- 2n.** interventi finalizzati al risparmio energetico.
- 2o.** eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 9 Gennaio 1989, n° 13 e D.M., 14 Giugno 1989, n° 236) Trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori: la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici citofonici impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture.

- Per gli edifici rinnovati sulla base di un intervento di restauro, l'intervento di manutenzione straordinaria dovrà comunque garantire:
 - il restauro dei fronti esterni ed interni
 - la conservazione dell'impianto organizzativo - distributivo originale
 - il consolidamento degli elementi strutturali (murature portanti, solai e volte, scale, tetto) senza modificarne posizione e quota
- Per gli edifici rinnovati sulla base di un intervento di risanamento conservativo, l'intervento di manutenzione straordinaria dovrà comunque garantire:
 - il rispetto e la valorizzazione degli elementi architettonici degli edifici
 - il rifacimento di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente
- Per gli edifici rinnovati sulla base di un intervento di ristrutturazione edilizia, l'intervento di manutenzione straordinaria dovrà comunque garantire:
 - il rifacimento di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente
 - la tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorate e protette secondo criteri coerenti con i caratteri cromatici dell'edificio e dell'ambiente storico
 - la sostituzione di serramenti ed infissi con altri di forma, colore e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente storico
 - la riparazione e il rinforzo di elementi costruttivi e di forniture architettoniche in modo congruente al disegno dell'edificio.

TITOLI ABILITATIVI: la manutenzione straordinaria è soggetta, nelle aree disciplinate dalla presente normativa e nel caso d'immobili non vincolati da leggi di tutela ambientale o monumentale, ad istanza d'autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 48 della legge 457/1978 e dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982 n. 94. La D.I.A. (denuncia d'inizio attività) prevista dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, rimane esclusa ai sensi del punto 8 dell'art. richiamato. Inoltre, nel caso d'immobili soggetti a tutela, è necessario l'acquisizione del nullaosta di compatibilità, delle opere da realizzare, con la tutela del bene. In tale ultimo caso, tuttavia, il rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà avvenire in forma esplicita, non essendo prevista dalle norme citate, la formazione del "silenzio-assenso" sulle domande che riguardino opere da eseguire su immobili soggetti a tutela;

3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (lett. c art. 31 L.457/78) riguarda lavori 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 consentano le destinazioni d'uso con esso 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 di elementi estranei all'organismo edilizio. Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico - ambientali dell'edificio.

La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.

Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che s'intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi

ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari d'impianto dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati a adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- 3a.** modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- 3b.** innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- 3c.** ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- 3d.** riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture medesime;
- 3e.** sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture con quote e materiali, per quanto concerne questi ultimi, identici a quelli originari;
- 3f.** demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- 3g.** realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.
- 3h.** adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- 3i.** Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica (Legge 2 febbraio 1974, n°64). La

normativa tecnica regolamentare a cui fare riferimento è contenuta nel decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro dell'interno del 16 gennaio 1996 pubblicato nel S.O. alla G.U. n. 29 del 5 febbraio 1996. Gli interventi di messa in sicurezza statica e quelli relativi all'adozione di misure antisismiche sono, in genere, riferiti ad opere di consolidamento statico riconducibili alla manutenzione straordinaria o alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi possono interessare anche le strutture di fondazione. Ma la legge, oltre a disporre che gli interventi in questione devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici, stabilisce che nell'ambito dei centri storici essi "devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari".

Nel caso di interventi di consolidamento statico che riguardino le strutture verticali ed orizzontali fatiscenti, essi non dovranno alterare quote e dimensioni originarie e solo in caso di provata necessità è consentita l'aggiunta di elementi di rinforzo con materiali diversi. Per consolidamento devono intendersi quelle operazioni che tendono ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio. Tra gli interventi di consolidamento rientrano le operazioni di sottomurazione, la posa di tiranti, i rimpelli di muratura, le contraffortature, il cordolo in c.a. di coronamento all'imposta del tetto, anche in sopraelevazione della muratura esistente, per la mera altezza funzionale.

Il restauro conservativo comporta anche la sistemazione di parchi, giardini, spazi liberi - comunque facenti parte della unità immobiliare in restauro globale - mediante interventi di risanamento culturale.

TITOLI ABILITATIVI: il restauro e risanamento conservativo è soggetto, nelle aree disciplinate dalla presente normativa e nel caso d'immobili non vincolati da leggi di tutela ambientale o monumentale, ad istanza d'autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 48 della legge 457/1978 e dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982 n. 94. La D.I.A. (denuncia d'inizio attività) prevista dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, rimane esclusa ai sensi del punto 8 dell'art. richiamato. Inoltre, nel caso d'immobili soggetti a tutela, è necessario l'acquisizione del nullaosta di compatibilità, delle opere da realizzare, con la tutela del bene. In tale ultimo caso, tuttavia, il rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà avvenire in forma esplicita, non essendo prevista dalle norme citate, la formazione del "silenzio-assenso" sulle domande che riguardino opere da eseguire su immobili soggetti a tutela;

Restano ferme le disposizioni della legge 1089/1939 sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico e della legge 1497/1939 sulla protezione delle bellezze naturali.

3.bis. RISANAMENTO IGIENICO E EDILIZIO riguarda lavori rivolti ad adeguare un fabbricato ai Regolamenti d'igiene ed edilizio vigenti, conservando l'organizzazione tipologica, la Superficie utile, il Volume, le facciate principali e le relative aperture. Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino il fabbricato contribuendo al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

TITOLI ABILITATIVI: il risanamento igienico ed edilizio è soggetto, nelle aree disciplinate dalla presente normativa e nel caso d'immobili non vincolati da leggi di tutela ambientale o monumentale, ad istanza

d'autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 48 della legge 457/1978 e dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982 n. 94. La D.I.A. (denuncia d'inizio attività) prevista dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, rimane esclusa ai sensi del punto 8 dell'art. richiamato. Inoltre, nel caso d'immobili soggetti a tutela, è necessario l'acquisizione del nullaosta di compatibilità, delle opere da realizzare, con la tutela del bene. In tale ultimo caso, tuttavia, il rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà avvenire in forma esplicita, non essendo prevista dalle norme citate, la formazione del "silenzio-assenso" sulle domande che riguardino opere da eseguire su immobili soggetti a tutela;

4. RESTAURO SCIENTIFICO: Per interventi di restauro scientifico si intendono quelli volti a mantenere in efficienza, a facilitare la lettura ed a trasmettere integralmente al futuro l'opera architettonica o edilizia nel contesto in cui si trova. Tale categoria d'intervento è prevista per tutti gli immobili di particolare valore architettonico, storico, artistico, testimoniale.

Ogni intervento deve avvenire con i criteri e i metodi del restauro scientifico espressi dalla "Carta del restauro 1972" e dalla "Carta di Venezia". La possibilità di nuova utilizzazione degli edifici vincolati a questo tipo di intervento dovrà essere attentamente vagliata allo scopo di assicurare la conservazione degli stessi, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con i preminenti interessi storico - artistici. Pertanto i lavori d'adattamento dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale e costruttivo ed alle sequenze dei percorsi interni. Dovranno altresì essere conservati tutti gli elementi scultorei, decorativi e pittorici esistenti che fanno parte integrante dell'organismo edilizio. Analoghi criteri andranno applicati agli spazi esterni costituenti pertinenza degli edifici od entità autonoma, con particolare riguardo alle opere scultoree, murarie ed alle singolarità vegetali e naturali. Sono ammessi interventi di consolidamento, di ripristino e di recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali sia verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi e scultorei. Sono ammessi inserimenti d'elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso purché non comportino compromissioni strutturali o spaziali o degrado edilizio.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, intasamenti degli spazi distributivi o modifiche delle falde di copertura.

TITOLI ABILITATIVI: il restauro scientifico è soggetto, nelle aree disciplinate dalla presente normativa, ad istanza d'autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 48 della legge 457/1978 e dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982 n. 94. La D.I.A. (denuncia d'inizio attività) prevista dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, rimane esclusa ai sensi del punto 8 dell'art. richiamato. Inoltre, nel caso d'immobili soggetti a tutela, è necessario l'acquisizione del nullaosta di compatibilità, delle opere da realizzare, con la tutela del bene. In tale ultimo caso, tuttavia, il rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà avvenire in forma esplicita, non essendo prevista dalle norme citate, la formazione del "silenzio-assenso" sulle domande che riguardino opere da eseguire su immobili soggetti a tutela;

5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (lett. *d* art. 31 L.457/78) riguarda interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In altri termini s'intendono tutti quelli finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie di intervento e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali:

Il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie;

Il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a concessione edilizia e sottoposto al pagamento degli oneri concessori. Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente. A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

5a. riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;

5b. costruzione dei servizi igienici in ampliamento degli edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;

5c. trasformazione dei locali accessori in locali residenziali o viceversa compatibilmente con i requisiti minimi dimensionali richiesti per le residenze dal R.E.C.;

5d. modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;

5e. interventi di ampliamento delle superfici.

5f. opere finalizzate alla cablatrice degli edifici (Legge 31 luglio 1997, n° 249) Le opere finalizzate alla cablatrice degli edifici sono quelle previste dalla legge 31 luglio 1997, n. 249 che ha concesso agevolazioni per realizzare, nelle nuove costruzioni o in edifici soggetti ad integrale ristrutturazione, antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. I lavori e la loro tipologia, in edifici esistenti, sono quelli che interconnettono tutte le unità immobiliari residenziali. Inoltre, possono essere gli interventi di cablatrice degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.

TITOLI ABILITATIVI: la ristrutturazione edilizia è sottoposta al rilascio di concessione edilizia, tramite la procedura stabilita nell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche ed integrazioni.

6. OPERE INTERNE. La definizione di "opere interne" si riferisce, com'è noto, alle diverse categorie rubricate nell'art. 31 della legge 457/1978, le cui caratteristiche principali ed unificanti sono, in sintesi, l'assenza di alterazione dell'aspetto esterno degli edifici, nonché la natura di interventi edilizi che non comportino trasformazioni urbanistiche, oggetto di concessione edilizia. Sulla natura ed i limiti delle opere interne è intervenuta la legge n. 662/1996 all'art. 2, comma 60, laddove si assoggettano a denuncia di inizio attività le "opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile". Si tratta di una definizione che chiarisce il limite delle potenzialità dell'intervento "interno" il quale, in conformità del titolo abilitativo necessario, non deve eccedere il limite dell'intervento meramente edilizio potendosi realizzare, quindi, **opere comprese nella manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, anche connesse con opere di manutenzione ordinaria.** E' evidente come la modalità di intervento riguardi la maggior parte delle opere eseguibili all'interno di una singola unità immobiliare, per le quali le opere stesse devono essere considerate nell'insieme della categoria di intervento edilizio di maggior rilievo, come identificata all'art. 31 della legge 457/1978.

Non è consentito:

- a) frazionare o presentare separatamente, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità, opere complesse, importanti interventi di diverso tipo e ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione.
- b) presentare come opere interne, con successive relazioni, quelle intese a realizzare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.
- c) presentare come opera interna un intervento che prelude ad un mutamento di destinazione d'uso.
- d) alterare l'integrità fisica e visiva delle volte di copertura degli ambienti. Il divieto si applica anche in caso di divisione tra eredi a testo dell'art. 720 del C.C.

TITOLI ABILITATIVI : Le opere interne, quindi, se rientranti nella categoria della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo sono soggette, nelle aree disciplinate dalla presente normativa, ad istanza d'autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 48 della legge 457/1978 e dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982 n. 94. La D.I.A. (denuncia d'inizio attività) prevista dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, rimane esclusa ai sensi del punto 8 dell'art. richiamato. Inoltre, nel caso d'immobili soggetti a tutela, è necessario l'acquisizione del nullaosta di compatibilità, delle opere da realizzare, con la tutela del bene. In tale ultimo caso, tuttavia, il rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà avvenire in forma esplicita, non essendo prevista dalle norme citate, la formazione del "silenzio-assenso" sulle domande che riguardino opere da eseguire su immobili soggetti a tutela;

7. PARCHEGGI PERTINENZIALI (legge 24 marzo 1989, n.122). La legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni, relativa a disposizioni in materia di parcheggi, consente, anche in deroga degli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, la realizzazione di parcheggi:

7a. a privati proprietari di immobili (art. 9 comma 1), nel sottosuolo degli stessi e nei locali al piano terreno, oppure nel sottosuolo di aree private esterne agli edifici, purché ciò non sia in contrasto con i piani urbani del traffico e nel rispetto dell'uso della superficie soprastante e con la tutela dei corpi idrici;

7b. su aree pubbliche (art. 9 comma 4), per le quali le amministrazioni comunali individuano privati o società cooperative concessionari del diritto di superficie, i quali, in conformità al piano urbano dei parcheggi, realizzano parcheggi in superficie o interrati, da "destinare a pertinenza di immobili privati".

Con l'obbligo della pertinenzialità all'unità immobiliare residenziale.

In relazione agli interventi da eseguirsi al Piano Terra dei fabbricati, in caso d'aperture su strada pubblica, si prescrive la stessa centinata e l'uso di infissi ad ante, nel rispetto degli specifici caratteri tipologici ed architettonici, con accesso compatibile con i valori storici da preservare.

TITOLI ABILITATIVI: in relazione alle diverse tipologie d'intervento sarà richiesta, nelle aree disciplinate dalla presente normativa:

a) istanza d'autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989. La D.I.A. (denuncia d'inizio attività) prevista dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, rimane esclusa ai sensi del punto 8 dell'art. richiamato. Inoltre, nel caso d'immobili soggetti a tutela, è necessario l'acquisizione del nullaosta di compatibilità, delle opere da realizzare, con la tutela del bene. In tale ultimo caso, tuttavia, il rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà avvenire in forma esplicita, non essendo prevista dalle norme citate, la formazione del "silenzio-assenso" sulle domande che riguardino opere da eseguire su immobili soggetti a tutela;

b) Domanda di concessione edilizia, tramite la procedura stabilita nell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche ed integrazioni.

8. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. (lett. e art. 31 L.457/78). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

8a. - Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planovolumetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

8b. - Le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico- edilizio, o per la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

8c. - Opere di completamento delle architetture interrotte, gli interventi, cioè, di sopraelevazione dei piani terra e rialzati, previsti originariamente su due livelli e del completamento delle cortine interrotte dove risulta congruente con il contesto.

Per gli edifici compresi in questa categoria è consentita, nell'ambito del volume, della superficie coperta e della superficie utile esistenti nonché delle caratteristiche architettoniche attuali, la sopraelevazione a condizione:

a) le altezze massime in gronda o all'estradosso delle coperture delle volumetrie di progetto non dovranno risultare superiori a quelle preesistenti prospettanti sulla via pubblica;

b) qualora siano indicati nelle tavole di Piano dei profili stradali allineamenti e numero dei piani dei nuovi volumi questi devono essere rispettati anche se diversi dalle prescrizioni di cui al punto a);

c) nell'eventuale ricomposizione del volume consentito non è ammesso alcun incremento dell'area precedentemente coperta e va garantito il mantenimento della superficie a verde esistente;

d) dev'essere verificata preliminarmente la compatibilità d'accesso al livello superiore evitando di abbattere ambienti voltati;

e) i materiali e i colori di finitura delle facciate, delle coperture, degli infissi, delle gronde e i rapporti che regolano la composizione delle facciate (ritmi e dimensioni delle finestre, ecc.) dovranno rispettare quelli caratteristici del contesto all'interno del quale si pone l'intervento.

9. DEMOLIZIONE :

9 a - **RESTITUZIONE DI AREA LIBERA.** Gli interventi di demolizione riguardano edifici o parti di edifici indicati specificatamente nelle tavole di PP. non congruenti con la struttura edilizia storica o con la struttura urbanistica del centro urbano o legati a progetti di servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. In questo tipo d'intervento la demolizione delle strutture edilizie deve ripristinare le aree libere sulle quali insistono gli edifici. In tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per detti interventi dovrà essere esaurientemente e preventivamente documentata la scarsa o nulla rilevanza dell'edificio dal punto di vista storico architettonico ambientale ed una delle condizioni seguenti:

- a) stato di totale degrado (rudere);
- b) dimostrazione dell'incapacità delle strutture esistenti di sopportare correttamente, anche dal punto di vista del rapporto costi/benefici, il processo di adeguamento o consolidamento ai fini del rischio statico.
- c) che sia precisata nelle tavole di piano l'indicazione di superfetazione deturpante.

9 b - **RICOSTRUZIONE** - Nel caso d'interventi inclusi in aree di valore storico-ambientale - A2, nella ricostruzione dovranno essere rispettate le caratteristiche del contesto, in termini di categorie costruttive, di materiali e modi di finitura.

Per detti interventi dovrà essere esaurientemente e preventivamente documentata la scarsa o nulla rilevanza dell'edificio dal punto di vista storico architettonico ambientale.

TITOLI ABILITATIVI: la demolizione edilizia è sottoposta al rilascio di concessione edilizia, tramite la procedura stabilita nell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche ed integrazioni.

10. NUOVE COSTRUZIONI - Riguarda e attività costruttive possibili all'interno delle aree interessate all'edificazione e sono :

- 1) Nuova costruzione - Per nuova costruzione s'intende una costruzione interamente nuova che inizia dalle fondazioni;
- 2) Ricostruzione - Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.
- 3) Ampliamento - Per ampliamento s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume edilizio. Il volume aggiuntivo deve essere in aderenza al volume esistente.
- 4) Sopraelevazione - Per sopraelevazione s'intende un ampliamento dell'edificio esistente in senso verticale, che non comporti aumenti della superficie coperta (Sc).

Si applicano i seguenti indici:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria = If 5 mc/mq;
- b) Rapporto di copertura = Rc 70%;
- c) Parcheggi = 1 posto macchina/appartamento e non meno di mq 1/10 mc;
- d) Altezza massima due piani fuori terra e comunque mai superiore a H = 9 mt;
- e) Distanza minima dai fili stradali: mantenimento degli allineamenti preesistenti;
- f) Distanze da edifici e confini valgono le norme di cui all'art. 6 seguente.
- g) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati e a schiera e, comunque, il dimensionamento dei nuovi interventi dovrà essere riferito a tipologie presenti nell'ambito individuato o nelle immediate vicinanze.

Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.

Per gli edifici ad un piano fuori terra esistenti, che si trovino inseriti in una schiera edilizia di edifici a più piani, è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere i due piani fuori terra, anche qualora ciò comporti il superamento dell'indice massimo di fabbricabilità fondiaria ammesso nella zona A2 ed il mancato rispetto della norma relativa alle distanze, al fine di ricomporre i profili edilizi e le cortine stradali.

TITOLI ABILITATIVI: le nuove costruzioni sono sottoposte al rilascio di concessione edilizia, tramite la procedura stabilita nell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO 3 - PARAMETRI URBANISTICI E INDICI EDILIZI

Art. 5 - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle zone del territorio comunale, tipizzate A2, anche in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione dei parametri e degli indici definiti in via generale dal Piano Regolatore con le specificazioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 6 - Specificazione degli indici e parametri edilizi

1) Rc = Rapporto di copertura (Sup. coperta/Sup. fondiaria) espresso in mq/mq o %.

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura stabilisce per ogni lotto la percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria pertinente su cui potrà elevarsi la costruzione o che potrà essere interrata o seminterrata.

Le costruzioni seminterrate non potranno superare, con le loro superfici, il rapporto di copertura ammesso, così come non lo potranno superare le costruzioni in elevazione a qualsiasi quota.

2) H = Altezza dei fabbricati espressa in ml.

E' l'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di campagna all'estradosso dell'ultimo solaio se l'edificio è a copertura piana e al punto di spiccato della falda in caso di coperture inclinate. Nel caso di sottotetti abitabili, anche arretrati rispetto alla facciata, il punto di spiccato della falda di cui al comma precedente sarà quello coincidente con il punto di spiccato della copertura del sottotetto. Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè serbatoi d'acqua, extra corsa di ascensori o montacarichi (purché non arrivino al piano

del tetto, ma si fermino all'ultimo piano abitabile), vani scala per la parte che supera l'ultimo piano abitabile, camini, centrali termiche, vani per impianti tecnologici. Nel caso di costruzioni in pendenza, quando il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato sarà riferita generalmente alla media tra la quota più bassa e quella più alta d'imposta del fabbricato e, in caso dubbio, alla quota fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3) V = Volume espresso in mc.

Nel caso di:

falde inclinate. Il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie coperta, (racchiusa dal perimetro esterno delle murature), per l'altezza media misurata all'estradosso della copertura.

logge. Quando nel fabbricato sono previste logge (è considerata loggia una superficie coperta determinata planimetricamente da tre pareti), queste devono essere considerate agli effetti della misura della superficie coperta, mentre il loro volume sarà valutato al 50% nel calcolo della cubatura.

copertura a volta. In caso di nuove costruzioni con copertura a volta tradizionale Salentina in pietra e per altezze all'estradosso fino a 5,00 ml., l'altezza ai fini del calcolo dei volumi viene fissata in ml. 3,00. Per altezze maggiori il volume verrà calcolato sottraendo ml. 2,00, all'effettiva altezza misurata tra pavimento ed estradosso della volta. Questa norma vale anche per le sopraelevazioni su vani esistenti coperti a volta, qualsiasi sia l'altezza rilevata della stessa, il cui volume verrà calcolato come sopra.

volumi tecnici. Sono esclusi dal computo del volume. I volumi tecnici realizzati in zona A2 non potranno superare il 20% della superficie coperta calcolata in proiezione sul piano orizzontale. L'altezza massima utile sarà pari a 2,40 ml. e dovranno avere una composizione architettonica unitaria prevista in progetto, salvo particolari misure tecniche superiori determinate da leggi e regolamenti o norme tecniche di riferimento per impianti elevatori, serbatoi idrici e simili. I vani, se realizzati secondo la tipologia a tettoia in muratura con copertura di legno e con manto di embrici, potranno derogare all'altezza massima, raggiungendo i ml. 2,50 di media.

I volumi tecnici realizzati in zona A1 non potranno superare il 20% della superficie coperta calcolata in proiezione sul piano orizzontale. I vani dovranno essere realizzati con tipologia a tettoia, come descritta in precedenza ed arretrati rispetto al filo stradale. Tuttavia, per dimostrate esigenze strutturali, il rispetto del filo stradale potrà essere derogato. In quest'ultimo caso, con opportuni accorgimenti progettuali, i profili dovranno essere congruenti con il contesto.

4) Distanze - definizione

E' il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale che deve intercorrere in ogni punto tra la proiezione orizzontale dell'edificio emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici finitimi etc.

Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature.

4.1) Distanze minime tra i fabbricati

A1 - Nelle zone degli insediamenti storici A1, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive prive di valore storico, artistico o ambientale. Tale disposizione può essere modificata da delibera di Consiglio Comunale, qualora esistano comprovati motivi di ordine tecnico e igienico.

A2 - Nelle nuove costruzioni delle zone A2, quando almeno in una delle pareti che si fronteggiano vi siano finestre di forma e dimensioni regolamentari, corrispondenti a vani abitabili secondo la definizione del Regolamento edilizio, la distanza minima da rispettare fra i fabbricati sarà pari ad almeno la metà dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt. 6,00. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili la distanza minima è di mt. 3,00.

Nel caso in cui sul lotto contiguo esistano edifici a distanza inferiore a quella di cui al 1° comma perché corrispondente a quella legittima all'epoca della costruzione e che non abbiano verso il confine pareti con finestre di vani abitabili, le nuove costruzioni potranno mantenere la stessa distanza a condizione:

- che verso il confine il nuovo edificio non prospetti con finestre di vani abitabili.
- che il distacco tra i due fabbricati non risulti in alcun punto inferiore a mt. 3,00
- che la distanza dal confine della nuova costruzione non sia, in alcun punto, inferiore a mt. 1,50.

4.2) Costruzioni dei fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà.

Nelle zone A2 è consentito costruire sul confine del lotto nei seguenti casi:

- quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine;
- quando sul lotto finitimo esista già una costruzione con distacco dal confine non inferiore a 6 m. per pareti finestrate e 3 m. per pareti cieche;
- quando si debbano realizzare garage e costruzioni accessorie di altezza complessiva non superiore a m. 2,50. La

massima altezza (m. 2,50) dovrà risultare al colmo della copertura se questa è inclinata ovvero all'estradosso del solaio se la copertura è piana.

4.3) Modalità di misurazione della distanza dai fabbricati.

Le distanze tra fabbricati o dai confini, si misurano ortogonalmente a questi, dalle parti di facciata più sporgenti escluso i suoi componenti quali: balconi e scale esterne totalmente aperti, pensiline e gronde etc..

5) Distanze dei fabbricati dalle strade

Le distanze, nella zona A2, rispetteranno i diversi allineamenti esistenti dei fronti stradali al fine di riorganizzarne l'immagine.

6) Altezze

Per le zone A2 le altezze massime dei fabbricati sono stabilite in mt. 9,00 con esclusione dei volumi tecnici.

Si deroga all'altezza e con un massimo di mt. 11,00, nel caso di costruzioni a volta tradizionale.

In quest'ultimo caso qualora si verificano interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato o delle volte, con realizzazione di tipologie diverse di copertura, nella ricostruzione dovrà essere rispettata la norma generale.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili di nuova costruzione è stabilita in m. 2,70, mentre nei corridoi, disimpegno, bagni, gabinetti e ripostigli è stabilita in m. 2,40.

6) Superfici intermedie

6.1) Zona A1 - La realizzazione, per un massimo del 50% della superficie di calpestio, di ambienti soppalcati con soluzioni interne a doppia altezza, negli edifici in cui la stessa è prevista, è consentita a condizione che le strutture siano autonome, non intervengano sulle strutture murarie preesistenti e siano reversibili (in legno e/o in ferro).

La superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento al livello più basso, compatibilmente con la composizione e con i rapporti dei vani luce. Ogni eventuale nuova apertura sulle fronti dovrà tenere obbligatoriamente conto della situazione contestuale degli edifici.

L'altezza minima sarà di m. 2,20.

6.2) Zona A2 - Possono essere adottate soluzioni abitative in doppio volume, anche negli edifici esistenti, purché la superficie del solaio intermedio non sia superiore al 50% della superficie del vano. In questo caso la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento al livello più basso.

L'altezza minima sarà di m. 2,40.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

CAPO 1 - STRUMENTI

Art. 7 - Modalità di attuazione del P.P.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

a)- **Il Piano di Recupero (P. R.)**, di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, e agli art. 22, 23 e 24 della L. R. 31 maggio 1980 n. 56., si applica in tutte le zone per le quali, anche successivamente all'adozione del P.P., ricorrendone i presupposti di legge, il Comune delibera o richiama la formazione e approvazione di strumento urbanistico preventivo.

E' definito Piano di Recupero lo strumento di iniziativa pubblica o privata il quale, nella trasformazione d'uso del suolo, determina un complesso di opere necessarie a caratterizzare, nell'ambito e nel rispetto della normativa del P.P., l'assetto ed il riordino, la utilizzazione edificatoria del comparto interessato.

Il Piano di Recupero è compilato su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o di un consorzio di privati proprietari.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica che d'iniziativa privata - compresa nel P.R., questo dovrà specificatamente comprendere:

- 1) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L.359/92 e sue m. e i.;
- 2) l'indicazione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- 3) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati;
- 4) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali s'intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- 5) l'indicazione dei tempi di validità del P.R. e delle opere in esso previste;

b) - **Progetti di Massima Unitari (P.M.U.)**; In alternativa a quanto previsto al precedente punto a), sulle stesse aree potrà operarsi, in particolari casi, previa valutazione dei motivi d'interesse pubblico e sentito il parere del Consiglio Comunale, mediante Progetti di Massima Unitari che risolvono unitariamente una porzione dell'intera area che raggiunga la dimensione di un'unità organica da definire in sede comunale.

Il Progetto di Massima Unitario di cui sopra dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale che stabilirà anche le modalità e forme di garanzia per l'effettiva esecuzione dei lavori.

I privati che presentano al Comune un Progetto di Massima Unitario dovranno dimostrare di aver ricercato l'adesione di tutti i proprietari interessati dalla zona d'intervento e di aver proceduto, in mancanza dell'adesione anche di uno di essi, solo dopo averne accertato il disinteresse per l'iniziativa.

Il P.M.U. dovrà contenere tutte le indicazioni elencate al precedente punto a).

c) - **Intervento edilizio diretto**; In tutte le aree dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Autorizzazione o di Concessione edilizia.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'intervento edilizio diretto si applica successivamente a questo.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato dagli operatori pubblici - Comune incluso e privati alle condizioni previste dalle presenti Norme salvo che, per il Comune, la concessione edilizia è sostituita dalla deliberazione di approvazione del progetto.

CAPO 2 - ONERI D'URBANIZZAZIONE

Art. 8 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione comunale direttamente oppure tramite convenzioni con Enti pubblici o privati salvaguardando comunque l'uso pubblico delle strutture realizzate, attraverso contributi sulla base degli oneri di urbanizzazione corrispondenti.

Art. 9 - Interventi infrastrutturali (tav. 11)

1 - Gli interventi infrastrutturali riguardano i seguenti impianti o il loro completamento:

- a) rete idrica
- b) rete fognante nera
- c) rete fognante pluviale
- d) pubblica illuminazione
- e) rete viaria
- f) opere a verde.

2 - Ristrutturazione urbanistica - Negli interventi di ristrutturazione urbanistica relativi alla rete viaria e parcheggi, nonché alle opere a verde come indicati nelle tavole del P.P., volti all'introduzione di nuovi assetti riguardo le infrastrutture e le sistemazioni esterne, sono individuati i percorsi ed i sistemi di percorsi che, nella loro distinta vocazione d'uso (pedonale o carrabile), offrono la possibilità di essere fruiti e mantenuti come percorsi di connessione tra l'abitato, per una migliore fruibilità delle emergenze storico-ambientali e del contesto urbano e per elevare la qualità della vita urbana migliorando al contempo gli accessi al paese.

I corrispondenti tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'Ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.

Art. 10 - Corrispettivo delle Concessioni

Il corrispettivo della Concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano una attività comportante trasformazioni urbanistica ed edilizia delle zone regolamentate dalle presenti norme, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, relativi all'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate rispettivamente ai sensi degli art. 5, 6, 9 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive integrazioni e modificazioni.

Per i Piani di Recupero che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione primaria da stabilire nella Convenzione, da utilizzarsi nella zona per l'adeguamento o l'ammodernamento delle opere relative.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nella misura stabilita dal Piano di Recupero, sulla base delle determinazioni comunali.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno computati come stabilito dagli articoli precedenti; per la parte relativa alle aree direttamente cedute e alle opere direttamente costruite dalla proprietà, gli stessi oneri saranno detratti dal complessivo ammontare.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con delibere dell'A.C..

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici e dalla Regione Puglia, come previsto dall'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Il pagamento del corrispettivo della Concessione deve avvenire secondo le modalità in vigore.

CAPO 3 - NORME GENERALI RIGUARDANTI L'EDIFICAZIONE

Art. 11 - Area di pertinenza degli edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione delle presenti Norme, in base all'edificazione già realizzata, sono pertinenza degli edifici esistenti come risulta da precedenti licenze o concessioni edilizie, e come tali non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto alla licenza o concessione edilizia o, in assenza di licenza o concessione, alla situazione catastale delle pertinenze.

Nelle zone A2 nel caso d'accorpamento di più lotti di proprietà diverse, i volumi degli edifici esistenti vanno sempre e comunque riferiti alle rispettive aree di pertinenza così come definite al comma precedente.

Art. 12 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di decoro a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre, con propria ordinanza alla proprietà, l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al decoro dell'ambiente urbano.

Art. 13 - Tutela e sviluppo del verde

I progetti presentati per la richiesta di Concessione dovranno essere accompagnati da una planimetria dell'area con il rilievo delle alberature esistenti. I progetti dovranno rispettare le piante d'alto fusto esistenti avendo cura di non offenderne gli apparati radicali. Ogni progetto per la Concessione dovrà comprendere il progetto della sistemazione esterna dell'area scoperta con l'indicazione delle zone a giardino e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.).

Nelle aree esistenti destinate a giardino di edifici o abitazioni, il verde esistente sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.

Nei giardini può essere autorizzata, previa domanda al Sindaco, la trasformazione dell'impianto a verde, ad eccezione dei giardini con particolare valore storico o estetico, per i quali è obbligatorio il mantenimento con la conservazione delle forme e delle essenze.

L'abbattimento di piante esistenti potrà essere consentito in via eccezionale; in questo caso ogni pianta abbattuta dovrà essere sostituita da altra d'adeguate caratteristiche all'interno del lotto.

Ogni abbattimento abusivo all'interno dei giardini con particolare valore storico o estetico, comporta le implicazioni della legislazione vigente.

Art. 14 - Parcheggi

Per quanto riguarda le nuove costruzioni da realizzarsi mediante intervento edilizio diretto, si devono prevedere i parcheggi privati ai sensi dell'art. 18 della legge 765/1967 come modificato dalla L. 122/89.

Le misure di detti parcheggi privati saranno le seguenti:

1 (un) posto auto per appartamento anche monocamera e in ogni caso non meno di 1/10 mq/mc di V;

2 - Le aree destinate ai parcheggi privati devono essere vincolate all'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad alloggio o unità immobiliare con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso. I parcheggi possono essere ricavati nella costruzione, ovvero in aree esterne o nel sottosuolo, oppure promiscuamente. Per gli edifici con destinazione residenziale un posto macchina per ogni unità abitativa deve comunque essere ricavato nelle aree comprese tra quelle sulle quali sono computati il Volume o la Su del fabbricato. Nei casi di provata impossibilità o per fabbricati esistenti o per particolari tipologie le aree destinate a parcheggio potranno essere totalmente autorizzate anche su aree esterne al fabbricato o al lotto, in tal caso possono essere autorizzate zone a parcheggio in aree non facenti parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasferirsi a cura del proprietario e purché tale destinazione sia compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

3 - I parcheggi dovranno prevedere le seguenti dimensioni:

- autovetture (minimo m 5,00 x 2,50);
- motorette, motociclette, biciclette (minimo m 2,00 x 1,00);
- autocarri (minimo m 10,00 x 3,00).

Art. 15 - Prescrizioni sulle coloriture delle facciate (tav. 6b)

In zona A1, per quanto riguarda la coloritura delle facciate e dei prospetti, anche di una singola unità immobiliare, si dovrà rispettare la prescrizione riportata nella tav. 6b del piano, che riporta la necessità di tinteggiare, le quinte stradali indicate, nel colore **bianco calce**.

Le misure dettate sono finalizzate a mantenere l'unitarietà delle cortine e delle caratteristiche tipomorfologiche dell'edificato.

Per le altre quinte stradali ci si dovrà attenere alle coloriture conformi di cui all'allegato 1.

Art. 16 - Interventi ammissibili sui muri e muretti a secco (tav. 9)

In zona A2, sui tratti di muratura a secco prospiciente l'estramurale est, si prescrivono solo interventi di manutenzione ordinaria, finalizzati al mantenimento e ricostruzione degli stessi secondo la metodologia costruttiva tradizionale e la fisionomia originaria.

Le misure dettate sono finalizzate a mantenere l'aspetto paesaggistico del paese verso est.

Nuove aperture, anche per i tratti trasversali, saranno limitate agli accessi al lotto per una larghezza massima di 2,50 mt., formati da archi in pietra e cancelli in ferro di semplice disegno geometrico o leggermente ornato, formati da tondino o quadrello Ø 10 mm.

Art. 19 - Norme d'Intervento.

Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico-architettonici originari, le prescrizioni relative alle modalità d'intervento s'intendono riferite solo alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.

Per tutte le specificazioni sulla natura tecnica e giuridica degli interventi va fatto riferimento agli articoli 4, 5 e 6 delle presenti Norme Tecniche.

Per tutte le specificazioni riguardanti l'uso dei materiali, riferirsi all'art. 25 delle presenti norme ed all'allegato 1.

Prescrizioni particolari per gli interventi ammissibili nelle varie categorie sottoindicate:

- E' vietata la distruzione di risorse o memorie storiche anche se conseguente agli stessi interventi.
- E' vietata la costruzione di coperture a doppia falda con manto di tegole.
- La variazione di quota dei solai potrà essere diretta a migliorare l'abitabilità dei vani esistenti senza che ciò comporti variazioni nel sistema delle aperture delle facciate;
- Per gli edifici facenti parte di una cortina stradale, è fatta salva la possibilità di demolire e ricostruire o costruire ex novo sul retro, anche in modo diverso, volumi accessori diretti ad adeguare gli impianti tecnici e/o igienico- sanitari degli edifici medesimi;
- Il riassetto della volumetria dovrà rispettare le distanze, da edifici e confini, previste dall'art. 6.
- Per le nuove costruzioni vale la norma, in deroga dall'indice di f.f. ed all'altezza, nel caso di costruzioni a volta tradizionale in pietra.

1) A1 - Centro Storico

 - (tavv.6, 6a e 6b)

Nel Centro Storico la normativa si articola in sei categorie d'intervento consentite per gli edifici, i complessi di edifici e i contesti architettonici.

Nella tavola n° 6 "Tipologia degli interventi" sono indicate le modalità d'intervento per ogni edificio o i complessi di edifici ed i manufatti, individuati con apposite simbologie e con le prescrizioni sul colore delle facciate (bianco calce) indicate nella tav. 6a.

Nella tavola n° 3c "Architetture - interruzioni e superfetazioni" sono indicate le modalità d'intervento per ogni edificio o porzione di edificio ed i manufatti, individuati con apposite simbologie.

Categoria A (valore eccezionale) – Complessi, immobili e manufatti architettonici dalle elevate caratteristiche storico-testimoniali, artistiche, tipologiche, architettoniche, monumentali ed urbanistiche, ubicati all'interno o immediatamente all'esterno della zona delimitata dal perimetro.

Sono immobili di fondamentale interesse storico-artistico, soggetti a "restauro scientifico". Tali edifici, se già non soggetti alla Legge 1089/39, sono proposti a tale vincolo di tutela e, comunque, sono sottoposti a tutela dal presente Piano.

Il relativo repertorio ed i nomi dei manufatti ed edifici, sono riportati nella Tav. 6b.

Gli interventi ammissibili si propongono come scopo primario la totale salvaguardia di quegli episodi che sono riferimento definitivo e, di fatto, assoluto, nel riconoscimento della struttura storica e fisica del paese.

Per la categoria A è consentito solo il "restauro scientifico" (categ. 4) ed il "restauro conservativo" (categ. 3), intendendo con tali termini quel complesso di opere tendenti a ripristinare le parti alterate, ad eliminare quelle superfetazioni chiaramente prive di un qualsiasi valore architettonico ed ambientale o deturpanti, a rimettere in luce con adeguati interventi la compagine originale ed i valori storici dell'edificio stratificatisi nel tempo.

Saranno ammessi interventi atti a migliorare le condizioni di abitabilità, in ordine soprattutto ad esigenze igieniche, sempre che questi ultimi non compromettano in alcun modo i principi essenziali del restauro.

Quando vi siano richieste d'intervento relativo alle sole facciate degli edifici, il restauro dovrà essere prospettato per "parti organiche" (e non facendo riferimento per esempio ai soli confini della proprietà).

In questi edifici è ammessa la costruzione di volumi tecnici solo se arretrati dal filo delle facciate e con tipologia di copertura a tettoia.

Ogni intervento in queste zone dev'essere preceduto da una dettagliata indagine storico - filologica, da un rilievo geometrico e fotografico (rilievo architettonico in scala maggiore o uguale a 1:50 con dettagli in scala 1:20 o scale minori per edifici di notevole interesse e con particolari architettonici di particolare singolarità) e da una relazione di progetto.

Il progettista dovrà preventivamente indicare quali saggi intende eseguire per gli accertamenti preliminari prima della definitiva esecuzione dei lavori.

L'intervento dev'essere progettato e diretto da un architetto, unico tecnico abilitato al restauro architettonico e monumentale, secondo le disposizioni sulle attribuzioni di competenza professionale prevista dalle leggi vigenti.

Il progetto può essere redatto anche in collaborazione con altre figure professionali.

Al termine di ogni intervento il direttore dei lavori è tenuto entro il termine di tre mesi, a trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale una relazione sui risultati conseguiti e sui rinvenimenti eventualmente fatti, accompagnata da una adeguata documentazione fotografica a restauro ultimato.

Categoria B (valore notevole) – Complessi, immobili e manufatti architettonici, dalle importanti caratteristiche storico-testimoniali, artistiche, tipologiche, architettonico-ambientali, monumentali e urbanistiche, ubicati all'interno o immediatamente all'esterno della zona delimitata dal perimetro.

Sono immobili d'interesse storico-artistico, soggetti a "manutenzione straordinaria"(categ. 2), "restauro conservativo" (categ. 3), "risanamento igienico ed edilizio" (categ. 3 bis).

Gli interventi su questo tipo di manufatti devono tendere alla conservazione dell'integrità degli edifici (o dei complessi di edifici o dei contesti) nell'intento di non cancellare le testimonianze del loro passaggio nel tempo.

Sono individuati nella tavola di Piano n°6 con apposita simbologia.

Non sono da considerarsi " testimonianze storiche" quei volumi e quelle modifiche e sovrastrutture d'epoca recente estranee alla struttura originaria dell'edificio così come risulterà dalle indagini richieste dalla relativa lettura filologica; sono però vietate le rimozioni, ed eventuali ricollocazioni in posizioni diverse dalle preesistenti, di elementi architettonici o decorativi.

Non è consentita l'alterazione delle componenti strutturali e tipologiche dell'impianto architettonico. In particolare eventuali opere all'interno dell'edificio non dovranno intaccare le strutture portanti né configurarsi come demolizione e ricostruzione.

Per la categoria B gli interventi possono riguardare:

- a) il restauro degli edifici e dei complessi edilizi;
- b) la ristrutturazione di interi complessi edilizi per migliorarne le condizioni statiche o le condizioni igienico-

2) A2 – Zone urbane di interesse architettonico ambientale e del dopoguerra

(tavv.9 e 10)

In queste zone la normativa si articola in quattro categorie d'intervento consentite per gli edifici, i complessi di edifici, i contesti architettonici ed i lotti ancora liberi della zona A2 ed una quinta categoria che riguarda l'attuazione dell'estensione delle zone A2, proposta dalla Variante di assestamento del PRG.

Le aree, gli edifici o i complessi di edifici, i manufatti sono individuati con apposite simbologie, nella tavola di Piano n° 9.

Il tessuto delle zone A2 è formato da complessi, immobili e manufatti architettonici e edifici di vario interesse tipologico e/o ambientale o di recente costruzione o lotti liberi, ubicati nelle aree adiacenti il Centro Storico e lungo la maggiori direttrici d'accesso al paese. In generale sono immobili e contesti architettonici d'interesse storico-ambientale di minore organicità e rilevanza rispetto a quelli presenti nel C.S. che, pur non avendo espliciti e comprovanti elementi singoli di interesse storico artistico ma presentandone in maniera circoscritta e localizzata (portali, fregi, androni, corti ecc.), costituiscono interessante tessuto connettivo urbanistico di passaggio tra il Centro Storico e la recente edificazione dei nuovi isolati.

Le A2 (riclassificate) sono edifici e complessi edilizi che costituiscono singolarmente e nel loro insieme testimonianze fisiche di una cultura popolare meritevole di essere conservata, per il tessuto a maglia ortogonale tipico dell'espansione del secondo dopoguerra, per i rapporti fra architettura e contesto, per la relazione fra i singoli edifici e gli spazi pubblici, per i caratteri costruttivi e tipologici degli edifici.

L'estensione delle A2, proposta dalla Variante di assestamento del PRG, riguarda un'area che si pone ad Est dell'abitato, a valle dell'edificato che si è sviluppato lungo Via Lucrezia Amendolara. La proposta di estendere l'area è ben finalizzata a ricomporre, attraverso un edificato di qualità e con caratteristiche definite di congruità con gli edifici della zona limitrofa, la vista panoramica del paese ed a migliorare il complessivo aspetto paesaggistico verso est.

In tutte queste zone il piano si attua per "intervento edilizio diretto".

Per gli edifici classificati di valore storico architettonico ambientale e del dopoguerra, è resa comunque obbligatoria la conservazione degli assetti edilizi ed urbanistici preesistenti, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto attiene l'impiego di materiali, le caratteristiche costruttive, distributive e tipologiche, le finiture. Si potranno introdurre nuove sistemazioni esterne qualora quelle attuali fossero incompatibili con l'uso degli edifici derivante da interventi di tutela attiva. Si conserveranno tuttavia quegli aspetti tradizionali naturalmente connessi alla storia dell'edilizia minore salentina.

Per le zone A2, i soggetti interessati dovranno aver cura di uniformare il progetto esecutivo della nuova costruzione o degli ampliamenti anche in sopraelevazione a criteri di rispetto dei valori storico-testimoniali presenti nel contesto.

1) Nelle zone A2 sono ammessi:

Categoria A - edifici di eccezionale valore storico-artistico e storico-architettonico -
interventi di cui alle categorie 3 e 4.

Essi sono quegli edifici e manufatti, espressamente elencati al precedente art. 17 rientranti nella disciplina della zona A1;

Categoria B - edifici notevole valore storico-testimoniale e storico-ambientale -
interventi di cui alle categoria 2, 3 e 3 bis.

Categoria C - edifici di modesto valore storico-artistico o storico-ambientale -
interventi di cui alle categorie 2, 3, 3 bis, 5, 9 nonché categ. 10 che ricomprende gli interventi di cui all'art. 4 punti 1, 2, 3 e 4.

Categoria D - edifici di recente costruzione e lotti liberi -
interventi di cui alle categorie 2, 3, 3 bis, 5, 9 nonché categ. 10 che ricomprende gli interventi di cui all'art. 4 punti 1, 2, 3 e 4.

Categoria E - aree comprese nell'estensione delle A2, proposta dalla Variante di assestamento al PRG -
interventi di cui alla categoria 10 che ricomprende gli interventi di cui all'art. 4 punti 1, 2, 3 e 4.

Si applicano i seguenti indici:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria = If 2 mc/mq;
- b) Rapporto di copertura = Rc 40%;

- c) Parcheggi = non meno di mq 1/10 mc;
- d) Piani = un piano fuori terra o 1 p. rialzato con H max 1,30 mt. quota pavimento dalla quota di sistemazione esterna;
- e) Altezza massima = mai superiore a H = 5 mt;
- f) Distanza minima dai fili stradali = 5 mt;
- g) Distanze da edifici e confini = rispettivamente 10 mt. e 5 mt.;
- h) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati e a schiera e, comunque, il dimensionamento dei nuovi interventi dovrà essere riferito a tipologie presenti nell'ambito individuato o nelle immediate vicinanze. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.
- i) Caratterizzazione formale: per quanto attiene l'impiego di materiali, le caratteristiche costruttive, distributive e tipologiche, le finiture, si dovranno rispettare quelle presenti nel contesto delle A2, con particolare riguardo all'uso dei materiali da costruzione tradizionali, delle finiture ad intonaco o lapidee a facciavista, alla tipologia degli infissi esterni che dovranno essere con oscuramenti a persiana o con scuri interni (**sono escluse tapparelle e veneziane**), alla tipologia di copertura piana o a volta in pietra (**sono escluse coperture inclinate a falda con l'uso delle tegole**);
- j) Accessi ai lotti = si prescrive che l'accesso ai lotti avvenga da ovest, dalla nuova viabilità di progetto, attraverso la costruzione di un'opportuna rete interna carrabile di distribuzione;
- k) Verde privato = le sistemazioni esterne ai fabbricati saranno destinate a giardino, senza alterazione delle quote esistenti salvo lievi modifiche che dovranno essere funzionali agli edifici;
- l) Recinzioni = le recinzioni dovranno essere eseguite tramite muretti a secco, analoghi a quelli esistenti. La recinzione sull'extramurale est, costituita dai **muri a secco vincolati** dal presente piano, rispetterà le prescrizioni di cui al precedente art. 16 1° comma, con esclusione delle aperture carrabili.

Art. 20 – Documentazione richiesta

COMPILAZIONE E CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI ATTI E PROGETTI DA PRESENTARE AL COMUNE

1) STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Agli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) devono essere allegati gli elaborati scripto-grafici previsti dagli artt. 22 e seguenti della L.R. 31 maggio 1980, n. 56 e correlate;

2) PROGETTO DI MASSIMA DELLO S.U.E.

Deve essere prevista la possibilità di sottoporre all'esame della Commissione un progetto di massima dello SUE onde ottenere un parere preventivo con eventuali indicazioni.

3) DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA (salvo maggiori specificazioni richieste per gli interventi su immobili d'interesse storico-architettonico)

Alle domande di concessione edilizia devono essere allegati i seguenti elaborati e documenti:

- a) estratto dello strumento urbanistico primario e (ove prescritto) secondario relativo all'area entro cui ricade l'intervento;
- b) planimetria catastale in scala 1:1000 relativa alla zona interessata dall'opera realizzanda ove risultino le consistenze esistenti entro 100 metri di raggio dall'area oggetto dell'intervento;
- c) planimetria in scala 1:500 che indichi l'ubicazione dell'opera da realizzare, i fabbricati esistenti fino alla distanza di almeno 50 metri dai confini dell'area edificabile, le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze delle strade su cui prospetta l'opera da realizzare, le quote altimetriche principali sia naturali che di progetto, in relazione ad un caposaldo certo;
- d) pianta indicante la piantumazione esistente nell'area oggetto dell'intervento;
- e) planimetria in scala 1:200 con allineamento stradale e l'altimetria di tutte le opere di sistemazione esterna;
- f) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani del fabbricato con: le relative destinazioni d'uso, i condotti contenenti montanti o discendenti degli impianti tecnologici; impianti igienico-sanitari; pianta 1:100 della copertura;
- g) prospetti di tutti i fronti dell'edificio in scala 1:100 con l'indicazione delle quote principali;
- h) sezioni quotate in scala 1:100 ove risulti il profilo del terreno naturale e quello a lavori ultimati;
- i) disegno delle opere per lo smaltimento dei rifiuti;
- l) individuazione degli spazi a parcheggio di cui all'art. 18 L. 13 novembre 1978, n. 765 e art. 9 legge 24 marzo 1989, n. 122;
- m) scheda tecnica ove siano indicate la zonizzazione dell'area oggetto d'intervento, superficie del lotto, dati catastali, volumetria e superficie coperta consentita; volumi e superfici di progetto scomposti per ogni livello degli

edifici; superficie degli spazi destinati a parcheggio;

n) relazione tecnica descrittiva delle previsioni del tipo delle strutture portanti, della qualità e tipo dei materiali di rivestimento esterno e dei servizi;

o) relazione tecnica descrittiva degli impianti tecnologici, di sicurezza e di contenimento dei consumi energetici, con specifici riferimenti alle normative vigenti (L. 46/90, D.P.R. 447/91, L. 10/91 e reg. attuativi e s.m.i.);

p) al fine di evitare barriere architettoniche negli edifici, devono essere rispettate Le norme di cui alla L. 13/89 e D.M. 236/89 nonché L. 104/92 e DPR 503/96 se aperti al pubblico.

4) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA:

La domanda - che può essere firmata anche dal solo interessato - deve contenere la descrizione analitica delle opere che s'intendono effettuare.

Nel caso di "apertura e/o di porte interne" o di "costruzione (in muratura) di arredi fissi" e nel caso di "ripristino di facciate e sostituzione di grondaie pluviali e simili" si devono allegare alla domanda i disegni firmati da un tecnico libero professionista.

Alla domanda si deve allegare sempre documentazione fotografica a colori dell'esistente (in formato non inferiore 13 x 18) ed una planimetria in scala 1: 200 ed 1: 1000 con l'ubicazione dell'edificio.

5) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE, CONSOLIDAMENTO

Alla domanda deve essere allegato il progetto comprendente:

- planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- disegni in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- documentazione fotografica esauriente (nel formato non inferiore 13 x 18) per gli interventi sulle parti interne ed esterne del fabbricato.

6) INTERVENTI DI RISANAMENTO IGIENICO, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Alla domanda deve essere allegato il progetto comprendente:

- a) Planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture comprendenti: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni in scala 1:50 relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici; nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- c) descrizione degli elementi storicamente e artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20);
- d) documentazione fotografica esauriente a colori (nel formato non inferiore 13 x 18) dello stato di fatto;
- e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche;
- f) disegni degli interventi di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50 con i necessari dettagli in scala maggiore;
- g) stralcio del piano vigente con la localizzazione dell'intervento e stralcio di piano urbanistico o esecutivo qualora prescritto.

6 bis) IN CASO DI RISANAMENTO IGIENICO

La documentazione di cui al punto b) è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c) è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto d) può essere esibita in bianco e nero; quella di cui al punto f) deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

7) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO

I documenti da allegare alla domanda sono quelli di cui al punto 3).

8) INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata, la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo di intervento.

Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di autorizzazione deve essere corredata dal progetto comprendente:

- a) stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;
- b) planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
- c) pianta di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
- d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutturazione della zona;
- e) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.

9) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto comprendente:

- planimetrie quotate dell'area in scala 1:2000 o 1:1000;
- stralcio di insieme della zona circostante, composta da:
 - planimetria della zona in scala 1:2000 o 1:1000;
 - stralcio del Piano vigente;
 - eventuale copia dello SUE vigente;
 - piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
 - documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;
 - rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
 - relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal direttore dei lavori;
 - indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di concessione edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area.

Il rilascio della concessione per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio della concessione edilizia per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata salvo che si tratti:

- di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dallo S.U.E., oppure sia necessaria per accertate deficienze statiche;
- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata, in tutto od in parte, a spazio od a servizio pubblico.

10) INTERVENTI PER FORMAZIONE E MODIFICA DI GIARDINI

Alla domanda di concessione edilizia per gli interventi diretti alla realizzazione di giardini debbono essere allegati:

- a) planimetria in scala 1:500 che consente di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano ed in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
- b) planimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alla costruzione;
- c) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;
- d) relazione tecnico-botanica.

11) VARIANTE AL PROGETTO

Alla domanda di variante deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che s'intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

12) PROGETTI DI MASSIMA UNITARI

I progetti di massima unitari e del progetto da allegare alle "concessioni edilizie", devono contenere tutti gli elementi necessari perché possa essere verificata la conformità dell'intervento al P.P. vigente nonché alle prescrizioni del P.R.G.; devono, inoltre, specificare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona in rapporto dell'intervento proposto.

Devono inoltre contenere indicazioni circa:

- la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
- la soluzione planovolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
- l'indicazione sommaria, ai fini della determinazione dei costi insediativi degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di piano prevista per ciascun edificio od impianto destinato ad usi non residenziali;
- le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
- gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
- l'eventuale schema di convenzione. Nel caso d'insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata

relazione relativa all'attività che s'intende esercitare, ed alle vigenti disposizioni di L. per gli scarichi solidi, liquidi ed aeriformi.

13) LA RELAZIONE TECNICA

in qualunque intervento sia allegata dovrà descrivere dettagliatamente:

- i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale, sia di rifinitura;
- le tinteggiature;
- le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
- gli infissi, le chiusure, le tende, ecc.;
- le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
- le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.

- In allegato alla relazione di cui al precedente paragrafo dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

- Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione etc. nelle zone A1 e A2 è obbligatorio l'uso dei materiali di cui all'allegato n.1 (ELENCO) alle presenti Norme utilizzando preferibilmente gli elementi tipologici ed architettonici di cui all'allegato n.2 (ABACO).

CAPO 2 – I PROGETTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 21 - Zone destinate a Ristrutturazione Urbanistica

Il Piano Particolareggiato prevede l'opportunità di realizzare, alcuni interventi di ristrutturazione urbanistica che mira a riqualificare le aree oggetto dello studio di dettaglio ed a rapportarle dialetticamente al contesto urbano in cui s'inseriscono.

La distribuzione dimensionale e funzionale delle diverse attività, estese all'intera area, è stata pensata quale progetto di massima del processo di ristrutturazione urbanistica con interventi in aree caratterizzate da forte preesistenza edificata.

Per ciascun intervento individuato nelle tavole di Piano si farà riferimento, nella stesura dei progetti esecutivi, alle specificazioni delle presenti Norme per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse ed i modi d'intervento.

Piani attuativi o progetti impostati su premesse diverse da quelle indicate debbono essere giustificati dalla dimostrazione di una maggiore coerenza con gli obiettivi dichiarati.

Le zone di Ristrutturazione sono, rispettivamente, le seguenti:

CENTRO STORICO – AREA CENTRALE - mercato coperto ed oratorio - (tav.12b)

Obiettivi:

1. - Ristabilire il rapporto tra spazi edificati ed aree libere nella zona di margine tra C.S. e A2 verso Via Roma, oggi impedito dalla presenza del mercato coperto (costruzione di circa 40 anni fa) eretto sulla vecchia "piazza verde";
2. - Affidare a questo rinnovato spazio, anche attraverso un percorso pedonale di connessione con il retrostante Vico Venuti, la funzione di socializzazione e di sosta di una piccola piazzetta e una dimensione di scoperta nella percorrenza pedonale;
3. - Promuovere ulteriori funzioni residenziali, terziarie e commerciali lungo il suo percorso.

Destinazioni presenti e di progetto:

- residenze
- piccolo commercio
- attrezzature a verde

Descrizione dell'intervento:

previa acquisizione degli immobili interessati

- demolizione dell'immobile costituito dal mercato coperto (già proprietà comunale);
- formazione di percorso coperto tramite lo sfondamento verso il retro dei due vani a piano terra in fondo a Vico Venuti,;
- creazione del percorso pavimentato a basoli nell'area risultante;
- formazione e sistemazione dell'area a verde;

In alternativa l'A.C. potrà convertire la funzione di mercato coperto in contenitore pluriuso, ed in particolare per rappresentazioni, seminari, conferenze etc.

Modalità di intervento

Progetto preliminare definitivo ed esecutivo, o concorso d'idee o di progettazione, con le modalità di cui alla legge 109/94 e sue m.i. e D.P.R. 554/99.

4. Ristabilire l'unitarietà della Chiesa Madre con la formazione di area libera demolendo l'Oratorio (di recente costruzione) addossato alla chiesa a Sud, prospiciente Via Garibaldi;
5. - Migliorare l'accesso al C.S., di C.so Umberto 1° all'altezza della chiesa Madre.

Descrizione dell'intervento:

- demolizione dell'immobile costituito dall'Oratorio;
- Completamento della pavimentazione di basoli dell'area risultante;
- Ripristino dell'ingresso laterale della chiesa all'altezza del transetto;

Modalità di intervento

Progetto con le modalità di cui alla legge 109/94 e sue m. e i., presentato dalle autorità ecclesiastiche competenti, avvalendosi dei finanziamenti di cui all'8 ‰.

ZONE D'INTERESSE STORICO AMBIENTALE - AREA OVEST – nuovo parcheggio in Via XXV Aprile – (tav.12c)

Obiettivi:

- generale di ristrutturazione urbanistica in relazione alle esigenze di riqualificazione del Centro Storico nel tessuto di connessione tra questo e le zone più vicine;
- generale di incremento nella dotazione di spazi a parcheggio nell'area;
- particolare di riduzione del carico di automobili in Piazza del Popolo e C.so Umberto I;
- Miglioramento delle relazioni della zona con il Centro Storico, in modo da consentire un riequilibrio delle funzioni urbane ed in particolare del Municipio;

Destinazioni

- parcheggio pubblico in superficie alberato

Descrizione dell'intervento previa acquisizione degli immobili interessati:

- costruzione di un nuovo parcheggio pubblico in superficie alberato adiacente a Via XXV aprile;
- demolizione della recinzione su strada per aprire totalmente lo spazio;
- riassetto del profilo stradale e della curva verso Piazza A. Moro;
- sistemazioni varie.

Modalità di intervento

Progetto esecutivo con le modalità di cui alla legge 109/94 e sue m. e i.

CENTRO STORICO E ZONE D'INTERESSE STORICO-AMBIENTALE - AREA SUD-EST – nuovo parcheggio e viabilità di collegamento - (tav.12d)

Obiettivi:

- generale di ridisegno urbanistico in relazione al disegno complessivo del contesto tra via L. Amendolara e l'estramurale est;
- generale di ricucitura delle frange urbane ad est caratterizzate da episodi estemporanei e discontinui;
- particolare di razionalizzazione della viabilità d'accesso a sud-est ricercando possibilità di accesso alternativo alle spalle delle funzioni di interesse urbano presenti nell'area (consultorio, banca, centro aperto per anziani);
- particolare di realizzazione di un nuovo tracciato viario parallelo e alternativo a via Lucrezia Amendolara per l'accesso al paese ed al Centro storico nonché di collegamento tra Via Togliatti (strada chiusa su Via Amendolara) e Via della Nena;
- Miglioramento delle relazioni della zona con il restante territorio, in particolare con il Centro Storico e l'area centrale, in modo da consentire un riequilibrio delle funzioni urbane;
- costituzione di un parcheggio alternativo a Piazza del Popolo a valle dell'ex Convento dei Domenicani;
- Recupero, all'uso di verde pubblico, dell'area attorno all'ex convento dei Domenicani a servizio anche della funzione di Centro aperto per anziani e apertura di nuovi percorsi pedonali e di connessione con le funzioni urbane.

Destinazioni

- asse stradale
- percorso pedonale
- area a verde
- parcheggio pubblico in superficie alberato

Descrizione dell'intervento previa acquisizione degli immobili interessati e che ricadono tutti in zona destinata a servizi (F) nel vigente P.R.G.:

- realizzazione della viabilità parallela ed alternativa a via L. Amendolara, attraverso l'area libera destinata a servizi dal PRG a valle del Convento sud finalizzata alla realizzazione di una "strada parco" di raccordo tra Via Togliatti con Via Amendolara e l'estramurale est tramite il collegamento con Via della Nena. Dovrà pertanto essere studiata una sezione stradale con alberature, verde di rispetto e di arredo, la collocazione di percorsi pedonali;
- costruzione di un nuovo parcheggio pubblico in superficie alberato ed a terrazzamenti, a valle del Centro aperto per anziani con viabilità di penetrazione ed accesso e con funzioni di parziale svincolo delle aree intercluse tipizzate A2 poste a Nord;
- demolizione del garage in fondo al vico Monsignor De Giovanni per liberare il lato del convento e la loggia;
- formazione della rampa di collegamento con il giardino sottostante;
- formazione del percorso pedonale di raccordo tra il parcheggio alberato e Vico D. Manin sino a Via Garibaldi;
- sistemazioni varie.

Modalità di intervento

Progetto esecutivo con le modalità di cui alla legge 109/94 e sue m. e i.

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI, FINALI E TRANSITORIE

Art. 22 - Ritrovamenti archeologici

Qualora, nel caso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario e del direttore dei lavori di fare immediata denuncia al Sindaco e di sospendere nel contempo i lavori.

In seguito ai ritrovamenti di cui al comma precedente, il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della Concessione in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza competente.

La mancata denuncia ai sensi del primo comma comporta l'immediata revoca della concessione, salva ogni altra sanzione legale.

Art. 23 - Chioschi ed elementi di arredo

1 - Nell'ambito delle aree disciplinate dalle presenti norme, l'installazione di nuovi chioschi per rivendita di gelati, fiori, giornali, ecc. è subordinata alla verifica di piena compatibilità con le esigenze di tutela del contesto storico, di salvaguardia dei percorsi pedonali, del traffico (inteso come flusso e possibilità di sosta), del minimo ingombro del manufatto, del conforme aspetto estetico del manufatto.

2 - E' vietato porre nelle vicinanze degli edifici "*classificati*" elementi ingombranti che ne alterino l'apprezzamento, quali cassonetti (immondizie, vetro, ecc.) alberi o verde di alto fusto collocati in contenitori, insegne pubblicitarie cabine telefoniche, ecc.

3 - È consentito l'oggetto sul suolo pubblico di insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere ad un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo. Il massimo oggetto consentito è di 60 cm. In caso di presenza di marciapiede, l'oggetto non potrà superare la larghezza dello stesso.

4 - Le insegne dovranno avere struttura in ferro battuto e potranno essere collocate in piano, a bandiera, in forme tridimensionali, a condizione che non coprano elementi architettonici di pregio anche puntuali, e comunque che presentino superfici in trasparenza per almeno il 25 %. Non potrà usarsi illuminazione al neon o scritte realizzate con tubi al neon. Nelle zone A2 non è consentito installare insegne a bandiera o tridimensionali, tuttavia è consentito, per esigenze connesse con la visibilità verso il flusso di traffico un limitato orientamento verso lo stesso con oggetto secondo le restrizioni di cui al precedente punto 3.

5 - I numeri civici, all'interno del perimetro delle zone A1, dovranno essere costituiti da piastrelle di ceramica tradizionale delle dimensioni di 10 x 14 cm. smaltata in bianco con lievi decori unificati floreali o geometrici.

6 - Targhe e tabelle, dovranno essere realizzate con cornici di ferro, ottone o rame, e superfici nello stesso materiale oppure in materiale trasparente o lapideo. La dimensione massima 45 x 45 cm.

Art. 24 - Grate, balaustre, cancelli, cancellate e ferri battuti.

Tutti gli elementi elencati nel titolo e presenti nelle facciate o che costituiscono comunque finitura dell'unità edilizia sono oggetto di attenta salvaguardia sempre che abbiano le caratteristiche coeve all'immobile o comunque di pregio.

Non possono essere rimosse né possono essere coperte da insegne o comunque oscurate.

Per tutti questi elementi è consentita la sola manutenzione e restauro.

Art. 25 - Prescrizioni sull'uso dei materiali

Nell'ambito della zona A1 e, parzialmente, nelle conformi aree ed edifici in zona A2, disciplinate dalle presenti norme, **è vietato**:

1. **l'installazione di apparecchiature split degli impianti di climatizzazione sulle fronti degli edifici;**
2. **l'installazione di apparecchiature di ricezione delle trasmissioni televisive da satellite, in posizione visibile dalla strada pubblica. Le parabole dovranno essere ubicate in copertura e quanto più nascoste è possibile;**
3. **l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, in posizione visibile dalla strada pubblica. Le pannellature dovranno essere ubicate in copertura e quanto più nascoste è possibile;**
4. **l'installazione dei cavi ENEL, TELECOM, di Pubblica Illuminazione etc. in posizione aerea o lungo le fronti degli edifici.**
5. **l'installazione a vista delle cassette di alloggiamento dei contatori ENEL in plastica grigia standard. Esse**

- dovranno essere incassate e mascherate da sportellini in pietra o ferro, anche con finestrina trasparente per la lettura dei consumi, di nuovo disegno.
6. Rifinire il basamento ed i cantonali degli edifici con rivestimenti in carparo, pietra leccese, marmi e graniti, mattoni di grès e similari.
 7. Rifinire pareti in pietra a facciavista con superfici bugnate se non originarie.
 8. Usare marmi lucidati e graniti per le soglie, imbotti, scale e davanzali;
 9. Installare infissi in alluminio con verniciature lucide, anodizzato di colore argento od oro, od in legno di colore chiaro. Le serramenta di tenuta dovranno avere dimensioni contenute e le maniglie di forme tradizionali.
 10. Installare oscuramenti delle finestre, dei balconi etc. tramite tapparelle o serrande.
 11. Pavimentare gli spazi esterni di qualsiasi natura con marmi, ceramiche, granigliati di cemento, battuto di cemento e similari.
 12. Tinteggiare con vernici a smalto o quarzi, che non consentono la naturale traspirazione delle murature.
 13. Usare intonaci graffiati o plastici all'esterno.
 14. Installare assolutamente gronde e pluviali in alluminio o materiali plastici.

Per la piena compatibilità con le esigenze di tutela del contesto storico e di salvaguardia dell'aspetto generale delle cortine e dei manufatti, si prescrive l'uso dei materiali e i modi di finitura conformi di cui all'allegato 1.

Nelle zone A1 e negli edifici ricadenti nelle zone A2, classificati nelle Categorie A, B e C, al fine di agevolare gli interventi di ristrutturazione ed adeguamento igienico delle unità edilizie, si deroga alle distanze dai confini per le tubazioni ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 889 del Codice Civile. Resta fermo l'obbligo di adottare ogni accorgimento per evitare perdite idriche e per proteggere dalle infiltrazioni le costruzioni limitrofe.

Art. 26 - Decadenza di norme in contrasto

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.P. sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'adozione, salvo nei limiti di validità delle concessioni edilizie o autorizzazioni rilasciate anteriormente, le quali peraltro non potranno più essere rinnovate tal quali alla scadenza.

Art. 27 - Misure di salvaguardia

A datare dall'adozione del P.P. da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e sino a quando il P.P. non sia approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il P.P. adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi degli artt. 17 e 32 della L.R. 31/05/1980 n°56 e delle LL.n°1902/1952 e n°517/1966.



ORDINE ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA
DI LECCE
DR. ARCH.
NICOLA FACELLA COLUCCIA
n. 488

ALLEGATO 1

Materiali e modi di finitura conformi

FACCIAE DEGLI EDIFICI

Murature facciavista; in tale caso, nel recupero dell'esistente, i giunti dovranno essere di malta pigmentata con polverino di tufo o ossidi minerali del colore più vicino a quello della muratura.

Viceversa nelle murature di nuova costruzione i giunti, oltre che quanto già precisato, dovranno essere realizzati sottosquadro o a riga.

Nel caso di operazioni di cucì e scuci dovrà essere utilizzato materiale analogo a quello della muratura interessata.

Trattamenti protettivi delle murature non dovranno lasciare patine lucide.

Murature intonacate; in tale caso, si prescrive l'uso di intonaco tradizionale con calce e sabbia vagliata, tirato a riga e non a piombo.

Nel caso di vecchie murature (pietrame e bolo) l'intonaco dovrà seguire il profilo della superficie originaria.

E' prescritto che non vi siano tirature a piombo o a riga. L'ultima mano di tonachino sarà tirata semplicemente a fratazzo.

Murature tinteggiate o scialbate; in tale caso, si prescrive l'uso di tinte a base di calce. Gli interventi di coloritura dovranno essere effettuati, in presenza di dati storici certi, riprendendo i colori originari del manufatto o, in mancanza di fonti attendibili, le superfici saranno colorate in bianco o secondo tonalità chiare del rosa antico, ocre o celeste.

Per prescrizioni particolari sul bianco calce, riferirsi alla tavola 6b.

INFISSI

Si sottolinea che la sostituzione degli infissi va fatta soltanto dove non fosse possibile un recupero degli originari in legno che, comunque, in caso di restauro, vanno riportati alle condizioni originarie compresa l'eventuale coloritura.

Il materiale più idoneo all'eventuale sostituzione è il legno di qualsiasi essenza comunque scuro o mordensato color noce scuro.

Nel caso gli infissi siano verniciati, i colori da usarsi saranno: marrone e verde scuro.

L'infisso dovrà prevedere scuri interni ed eventualmente persiane esterne.

I portoni degli edifici prospicienti la pubblica via, dovranno essere in legno con eventuali applicazioni o parti in ferro lavorato, secondo tecniche e modelli artigianali tradizionali.

Per gli esercizi commerciali e simili, gli infissi potranno essere sia in legno che in metallo (ferro o alluminio elettrocolorato nero).

Sono escluse le serrande metalliche di qualsiasi natura così come l'uso di vetrate a specchio

ELEMENTI TECNOLOGICI ESTERNI

Gronde e pluviali; Nella ristrutturazione si consiglia, ove sia possibile, il ripristino dei canali di scolo semicircolari o scavati nella muratura o generati con malta a base di calce idraulica. Sono utilizzabili anche materiali come rame, ghisa, lamiera zincata, pietra naturale e gli embrici.

Qualora sia possibile modificare la posizione dei pluviali sul prospetto, è bene che essi siano sistemati in maniera tale da non interferire con il disegno della facciata, possibilmente sul confine, comunque secondo linee verticali senza alcuno snodo.

Cavi e linee aeree; Per le nuove installazioni e per quanto riguarda cavi, impianti d'energia elettrica, telefono e simili, è prescritto l'interramento o il posizionamento sottotraccia nonché, quando possibile, l'adeguamento a detta prescrizione delle reti esistenti con la conseguente rimozione di tutti i pali di tenuta e delle varie cassette di derivazione non più utili.

Da tenere presente che il montaggio dei ganci metallici di supporto per tiranti, provoca danni estetici e statici alle facciate, e nel tempo stesso anche possibili fenomeni d'infiltrazione di acqua, sono pertanto assolutamente da evitare.

COMPLEMENTI DI FACCIATA

Ringhiere grate e cancellate; Per tali manufatti si dovrà usare il ferro o la ghisa, escludendo l'uso dell'alluminio, secondo disegni tradizionali o semplici tondini o quadrelli verticali.

Balaustre, elementi decorativi e cornicioni in pietra; Nell'eventuale sostituzione di manufatti esistenti dovranno usarsi elementi analoghi per forma e dimensioni, ove fosse possibile si prescrive prioritariamente il recupero anche se parziale dell'esistente.

Eventuali cornicioni e fasce marcapiano, modanature e riquadrature di prospetto ed altri elementi stilistici di facciata, vanno salvaguardati e recuperati. Nel caso di eventuale sostituzione vanno riproposti con materiali, forme e dimensioni analoghi.