



*Comune di Ceglie Messapica*  
*(Provincia di Brindisi)*

## UFFICIO TECNICO

Via Enrico De Nicola, civ.2 -72013 Ceglie Messapica (Br)  
Tel. 0831-387001- Fax. 0831- 377164 (N. Fax Uff.Tec. 0831.387277)  
E-Mail: [ceglie@ceglie.org](mailto:ceglie@ceglie.org)- Internet <http://www.ceglie.org>

# REGOLAMENTO

## MODALITÀ DI APPLICAZIONE

### DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAGLI ARTICOLI 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2009, N. 14

*“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per  
il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*

## “PIANO CASA”

*(pubblicata nel BUR n. 119 del 3 Agosto 2009 rettificata con L.R. 7 Ottobre 2009 n. 18 art.3)*

VERSIONE DEFINITIVA APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE  
CON DELIBERAZIONE N. 43 DEL 21 DICEMBRE 2009

## INDICE

<b>Premessa.....</b>	<b>pag.3</b>
<b>Disciplina attuativa degli interventi 3 e 4 della L.R. 14/2009.....</b>	<b>pag.6</b>
▪ <b>Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.</b>	<b>pag.6</b>
▪ <b>Valutazioni di carattere edilizio.....</b>	<b>pag.7</b>
▪ <b>Modalità operative per interventi straordinari di ampliamento...</b>	<b>pag.8</b>
▪ <b>Modalità operative per interventi straordinari di demolizione e ricostruzione.</b>	<b>pag.10</b>
▪ <b>Linee guida.....</b>	<b>pag.12</b>
▪ <b>Disposizioni conclusive.....</b>	<b>pag.16</b>

## PREMESSA

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e il miglioramento del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione Puglia ha recentemente approvato la legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 "*Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*" meglio conosciuta come Piano Casa.

A tal proposito l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della legge sopra citata con la finalità del rilancio dell'economia e nel contempo del miglioramento della qualità architettonica ambientale ed energetica del patrimonio edilizio, consapevole delle straordinarie valenze storico-ambientali, paesaggistiche e culturali e delle potenziali ricadute economiche e occupazionali del territorio di Ceglie Messapica. A ciò si aggiunge l'attuale momento storico di adozione del P.U.G. avvenuta il 2 novembre 2009.

La tutela dell'ambiente e la valorizzazione del paesaggio, ed in genere la valorizzazione territoriale per promuovere l'integrazione di economia, società, ambiente e cultura, costituiscono un punto cardine del programma dell'Amministrazione Comunale, che ha posto questi principi come logica intrinseca nell'amministrare la cosa pubblica.

Per l'individuazione esatta delle possibilità e modalità di deroga alle disposizioni della pianificazione comunale vigente risulta di fondamentale importanza stabilire la portata della deroga stessa e, quindi, quali disposizioni mantengono la loro efficacia e quali possono essere superate con l'applicazione della nuova legge.

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, è rimessa alla discrezionalità delle Amministrazioni Comunali, le quali a norma dell'art. 6, comma 2, potrebbero anche decidere di non condividerla

e, quindi, disattenderla o, anche, di porre ulteriori limiti, oltre a quelli già previsti dalla stessa legge.

Quanto sopra, giova ricordare che per quel che riguarda gli interventi previsti dagli artt. 3 e 4 della citata L.R. n. 14/2009, non costituiscono variante alla strumentazione urbanistica vigente e, le stesse, prevalgono sulle altre disposizioni comunali nella materia urbanistico-edilizia.

Gli interventi di cui articoli 3 e 4 godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevedendo da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga alla strumentazione urbanistica vigente e, dall'altra, la possibilità in capo all'Amministrazione Comunale di disciplinare dette tipologie di intervento, mediante l'introduzione di limitazioni e modalità con ampia fascia di discrezionalità di fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello vigente nei limiti temporali della legge stessa.

L'approvazione delle presenti modalità applicative costituisce, in effetti, una sorta di variante alla strumentazione urbanistica vigente, valida esclusivamente per gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, ottenuta mediante un procedimento "eccezionale" diverso da quello stabilito dalla Legge Urbanistica vigente.

Gli interventi previsti dagli artt. n. 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, come più volte è stato ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni urbanistiche, fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze:

Codice Civile – art. 873 e seguenti;

D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765".

D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765”;

D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.” - Articoli 26 e seguenti.

In particolare la stessa Legge Regionale n. 14/2009, quale legge straordinaria e temporanea, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici comunali, consente:

- l'ampliamento nei limiti del 20% della volumetria complessiva e comunque non oltre 200 mc. degli edifici residenziali uni-bifamiliari di volumetria non superiore a 1.000 mc (art.3);
- la sostituzione e il rinnovamento, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, con possibilità di aumentare, fino al 35% del volume legittimamente esistente di edifici ad uso residenziale almeno pari al 75% della volumetria complessiva (art. 4);

con le limitazioni di cui al comma 1 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), j), k) dell'art.6 della L.R. n. 14/2009

Il successivo comma 2 dell'art. 6, della legge prevede, inoltre, in capo ai Comuni la facoltà di introdurre motivatamente ulteriori disposizioni secondo le lettere a), b), c), d).

Con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 26 ottobre l'Amministrazione non ha inteso invocare le prescrizioni di cui alle lettere a), b) mentre ha inteso beneficiare delle previsioni di cui alle lettere c), d) e cioè:

- circa la lettera c) di disporre deroghe in ordine alle distanze e alle altezze, sulla base di motivata istruttoria e verifica di non alterazione del contesto circostante sotto il profilo architettonico e morfologico del nuovo ampliamento; fermo restando i limiti della volumetria massima prevista (1000 mc.) e tipologia uni-bifamiliare
- circa la lettera d) di consentire gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 sugli immobili situati nell'ATE di tipo B del PUTT/P vigente

## **DISCIPLINA ATTUATIVA DEGLI ARTT. 3 E 4 DELLA L. R. N. 14/2009**

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 3 e 4 della stessa legge regionale, al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico-edilizia, si stabilisce quanto segue:

### **1. Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.**

**1.a** Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione previsti dagli artt. 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 dovranno risultare compatibili con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni delle NTA del PUTT/P.

Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati previsti dal DM n. 1444/1968, così come non sono derogabili le altre disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio).

**1.b** Sono escluse dall'applicazione della L. R. n. 14/2009:

- le zone A - art. 2 del DM 1444/68;
- le zone di cui lo strumento urbanistico prevede esclusivamente manutenzione ordinaria -manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo;
- gli immobili di interesse storico di cui al D.L/vo 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio);
- gli immobili aventi attività produttive ubicati sia in zona industriale-artigianale sia sparsi nel territorio;
- i siti di rete natura 2000;
- i siti SIC e ZPS;
- le oasi di cui alla L.R. 27/98;
- gli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e geomorfologica di cui al D.Lgs 152/06;

**1.c** E' esclusa l'applicazione dell'art. 4 della L. R. n. 14/2009 su tutti gli immobili aventi caratteristiche tipiche dei luoghi, quali fabbricati a trulli, lamie, masserie, e nella zona nord-ovest dell'agro ceglieese anche con coperture a cummerse a meno che

le condizioni statiche siano tali da rendere insufficienti gli interventi di restauro e/o risanamento conservativo al fine di una corretta e normale utilizzazione del fabbricato.

Sono, altresì, consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4 sulle parti in contrasto con le qualità paesaggistiche del luogo.

## **2. Valutazioni di carattere edilizio**

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, in conformità alle disposizioni comunale e regionali, vengono specificate le seguenti definizioni "standard" :

*2.a - Edificio residenziale* – Edificio urbano o rurale comprendente una o due unità immobiliare destinate alla residenza di volumetria complessiva non superiore a 1.000 mc.

*2.b - Volumetria complessiva* – Volumi edilizi esistenti regolarmente accatastati al 31.03.2009 e legittimamente realizzati fuori terra, conteggiati vuoto per pieno e comprensivi solo di vani ascensori e vani scala con esclusione dei vani tecnici e quelli condominiali o di uso pubblico. Devono essere attestati da tecnico abilitato con perizia giurata corredata da idonea e completa documentazione fotografica.

Per gli edifici che devono essere censiti al NCEU ai sensi del D.L. 13.4.39 n. 652 devono risultare presentate al 03.08.2009 idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o variazione catastale.

*2.c - Volumetria computabile ai fini degli interventi di cui all'art.3* – Sono computabili solo i volumi edilizi esistenti e legittimamente realizzati. Sono, altresì, computate ai fini della determinazione della volumetria esistente le volumetrie per le quali sia stata rilasciata ala sanatoria edilizia straordinaria di cui alla L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03.

Sono detratti dal computo del volume in ampliamento i volumi rivenienti da sanatorie rilasciate per volumetrie in ampliamento di preesistenti volumi.

*2.d - Volumetria computabile ai fini degli interventi di cui all'art.4* – Volumi edilizi esistenti e legittimamente realizzati comprensivi di quelli rinvenienti da sanatorie edilizie ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03 di edifici di cui almeno il 75% sia ad uso residenziale.

Per il computo delle volumetrie degli interventi art. 3 e 4 si applicano indici e parametri dell'art. 11 L.R. 13/08 - norme sull'abitare sostenibile - (art. 5 comma 5 L.R. 14/09)

Per gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso (art. 5 comma 6 L.R. 14/09)

### **3. Modalità operative.**

#### **3a) interventi straordinari di ampliamento (art. 3, L.R. n. 14/2009).**

*(nei limiti del 20% della volumetria complessiva e comunque non oltre 200 mc. degli edifici residenziali di volumetria non superiore a 1.000 mc.)*

Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume consentiti ai sensi della L.R. n. 14/2009, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come definiti al punto 2.

Gli interventi di ampliamento sono consentiti in estensione a quanto previsto dalla L.R. 14/09 giusta deliberazione C.C. n.40 del 26/10/2009 anche su immobili residenziali e relativi locali di servizio meramente pertinenziali, ricadenti in ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P. a condizione che gli stessi siano in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi.

Per contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi si intende:

- la presenza su tutto o su parte dell'immobile di murature, pilastri, solai, sbalzi, lesene, modanature in calcestruzzo semplice o armato, oppure verande, tetti a falde con materiali diversi da quelli della tradizione locale;
- l'uso di materiali e tecniche costruttive difformi da quelle tradizionali locali;
- l'accentuato degrado fisico tale da pregiudicare il contesto ambientale circostante e l'identità del manufatto stesso;
- la documentata insufficienza degli interventi di restauro e risanamento conservativo per rendere il manufatto staticamente idoneo.

Tale elencazione è da considerare meramente esemplificativa e non esaustiva.

Gli interventi di ampliamento sugli immobili che presentano le caratteristiche come sopra indicate, saranno consentiti alle seguenti condizioni:

- oltre a quanto previsto dalla L.R. 14/2009, anche a condizione della eliminazione sul preesistente fabbricato di tutti gli elementi e/o opere di contrasto come sopra indicati e prescrivendo l'armonizzazione del

preesistente edificio con il nuovo ampliamento attraverso l'utilizzo di finiture, materiali e tipi architettonici simili fra di loro e legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi;

- l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente senza occultamento del prospetto principale (art.3 comma 1 lett.b);
- l'ampliamento deve essere realizzato in conformità al D.L.g.vo 15.08..05 n. 192 (rendimento energetico in edilizia) (art. 3 comma 1 lett c);;
- l'ampliamento deve essere realizzato in conformità al D.P.R. 2.4.09 n. 59 – regolamento del D.L.g.vo 192/05(art. 3 comma 1 lett c);
- il progetto delle strutture deve essere riferito all'intero edificio valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo le indicazioni della normativa tecnica vigente previste per le costruzioni (art. 7 comma 2)
- l'unità abitativa interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o gas (art. 3 comma 1 lett c);
- corresponsione del contributo di costruzione (art. 5 comma 3 lett a);;
- cessione delle aree a standard o monetizzazione (art. 5 comma 3 lett b);
- reperimento spazi per parcheggi, nel caso di impossibilità versamento al comune una somma pari al costo base di costruzione per mq. di spazio per parcheggio da reperire (art. 5 comma 3 lett c);
- acquisizione di tutti pareri previsti per legge;
- rispetto delle altezze e delle distanze secondo l'art. 3 punto 1 lettera b) e art. 4 punto 3 della L.R. n. 14/2009;
- rispetto delle norme tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1626 del 15 Settembre 2009 pubblicata sul Burp n. 151 del 29.09.2009

Resta inteso che gli ampliamenti in zona agricola, ai sensi ~~L.R. 11/04~~ L.R. 14/09, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia e dei materiali originari quale pietra calcarea o biocalcarenite salentina (tufo), ferro, limitatamente a strutture come pergolati, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente e secondo le linee guida indicata al punto 4.

Deve inoltre ritenersi che gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, non sono cumulabili con altri previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.

Si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale bisognerà rispettare il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni, quindi,

gli stessi, saranno consentiti solo qualora “non fronteggino” le strade (dovranno quindi essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada senza sporgere dallo stesso); in caso contrario si dovranno rispettare i limiti prefissati dalla norma richiamata.

Particolare attenzione necessiterà porre all'applicazione dell'art. 3, comma 1 lett b) della L.R. n. 14/2009; L'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica, come già detto, rispetto al fabbricato esistente senza compromettere l'armonia estetica del fabbricato esistente che sarà dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo, contenente la documentazione fotografica dell'edificio e del contesto circostante dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento.

*Tutti gli interventi consentiti con il presente regolamento che necessitano di tinteggiatura, dovranno essere di colore bianco.*

*Si precisa, inoltre, che gli interventi consentiti con il presente regolamento, costituendo interventi edilizii sul patrimonio esistente e non nuova costruzione, sono permessi anche in presenza di dolina e di altri vincoli già previsti dall'adottato P.U.G. (le parti scritte in corsivo costituiscono emendamenti della 3ª Commissione).*

### **3b) Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione (art. 4, L.R. n. 14/2009)**

*(la sostituzione e il rinnovamento, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, con possibilità di aumentare, fino al 35% del volume legittimamente esistente di edifici ad uso residenziale almeno pari al 75% della volumetria complessiva)*

Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume consentiti ai sensi della L.R. n. 14/09, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come definiti al punto 2.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione su tutto il territorio comunale, non sono applicabili a quegli immobili che abbiano caratteristiche tipiche dei luoghi quali fabbricati a trulli, lamie, masserie e ai più limitati fabbricati a cummerse, ecc. ad eccezione di quei fabbricati che risultano in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi come specificato nell'art. 3a).

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti in estensione a quanto previsto dalla L.R. 14/09 anche su immobili residenziali e relativi locali di servizio meramente pertinenziali ricadenti in ambiti territoriali estesi di tipo “B” del PUTT/P a

condizione che:

- vengano utilizzati sia per le parti strutturali sia per le finiture: materiali originari quale pietra calcarea o biocalcarenite salentina (tufo), ferro, limitatamente a strutture come pergolati, e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico culturali e paesaggistiche dei luoghi secondo le linee guida indicata al punto 4;
- la ricostruzione avvenga secondo i criteri della L.R. 10.6.08 n. 13 (norme sull'abitare sostenibile);
- l'edificio ricostruito deve essere realizzato secondo i criteri di edilizia sostenibile di cui alla L.R. 13/08 che deve raggiungere il punteggio minimo 2 nello strumento di valutazione della stessa legge;
- obbligo di dotarsi del certificato di cui all'art. 9 L 13/08 prima del rilascio agibilità (certificazione di sostenibilità degli edifici);
- rispetto del D. M. Lavori Pubblici 14/06/89 n. 236 - Barriere architettoniche;
- corresponsione del contributo di costruzione;
- cessione delle aree a standard o monetizzazione;
- reperimento spazi per parcheggi, nel caso di impossibilità versamento al comune una somma pari al costo base di costruzione per mq. di spazio per parcheggio da reperire;
- acquisizione di tutti pareri previsti per legge;
- rispetto delle altezze e delle distanze secondo l'art. 3 punto 1 lettera b) e art. 4 punto 3 della L.R. n. 14/2009;
- rispetto delle norme tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1626 del 15 Settembre 2009 pubblicata sul Burp n. 151 del 29.09.2009.

Resta inteso che gli interventi di demolizione e ricostruzione in zona agricola, ai sensi ~~L.R. 11/04~~ L.R. 14/'09, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia tradizionale locale (lamie, trulli), con dimostrazione attraverso la predisposizione di un fascicolo, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo, contenente la documentazione fotografica dell'edificio e del contesto circostante dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento.

Deve inoltre ritenersi che gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, non sono cumulabili con altri previsti dalla strumentazione urbanistica Comunale.

La demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 4, deve avvenire sullo stesso sedime esistente o, comunque, nelle vicinanze dello stesso, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente fatta eccezione per gli interventi di cui all'art. 7 bis della

L.R. 14/09.

*Nel caso di più fabbricati esistenti e dislocati su unico fondo, questi possono essere demoliti e ricostruiti e accorpati al fabbricato principale, nel rispetto delle norme circa le qualità paesaggistiche e costruttive.*

*Si precisa che la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati, ai sensi dell'art.4 della Legge in argomento, costituendo intervento edilizio sul patrimonio esistente e non nuova costruzione, è permesso anche in presenza di dolina e di altri vincoli già previsti dall'adottato P.U.G.*

*Tutti gli interventi consentiti con il presente regolamento che necessitano di tinteggiatura, dovranno essere di colore bianco.* (le parti scritte in corsivo costituiscono emendamenti della 3ª Commissione).

Se non diversamente previsto dalla strumentazione urbanistica/Comunale, la ricostruzione degli edifici potrà prevedere l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamenti e Dalla strumentazione urbanistica.

#### **4. LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI MANUTENZIONE, RESTAURO, CONSERVAZIONE, RECUPERO E AMPLIAMENTO SULLE STRUTTURE IN PIETRA**

##### *PRINCIPI GENERALI E FASI PRELIMINARI DELL'INTERVENTO*

Le fasi preliminari dell'intervento dovranno essere dirette verso due obiettivi:

- prendere coscienza dello stato originale del manufatto e delle sue trasformazioni;
- allestire una documentazione grafica e fotografica dell'oggetto dell'intervento.

Il rilievo dovrà adottare metodi e strumenti adatti alla rappresentazione della costruzione in pietra e in particolare dovrà porre attenzione al sito nella sua articolazione planimetrica e altimetrica, alla collocazione dei manufatti in pietra, compresi i muretti di recinzione e quant'altro caratterizza l'insieme.

Il rilievo del manufatto oggetto dell'intervento dovrà considerare gli aspetti strutturali e formali sia nell'insieme che in dettaglio.

##### *REQUISITI TECNICI DELL'INTERVENTO.*

I requisiti tecnici dell'intervento, possono essere così sintetizzati:

- impiegare esclusivamente le tecniche e i materiali tradizionali secondo la cultura

materiale della costruzione in pietra, tenendo conto delle varianti presenti nelle diverse zone;

- riproporre la cultura materiale della pietra e questa riproposizione deve essere intesa come un momento di conservazione anche dei caratteri tipologici e architettonici del manufatto;
- divieto dell'uso di materiali diversi dalla pietra per le parti esterne:
- escludendo la pietra ~~lavorata~~ *rifinita* industrialmente (il termine rifinita sostituisce il termine lavorata con emendamento del Consiglio Comunale nella seduta del 21/12/2009);
- predisporre secondo criteri di conformità, esistente, la lavorazione, la forma e le dimensione dei conci lapidei nelle diverse parti dell'edificio (basamento, coperture, ecc...), al fine di integrare parti mancanti o deteriorate;

Dall'analisi dei manufatti e dal riscontro critico delle soluzioni tradizionali presenti nel contesto locale, dovranno derivare le scelte operative sui trattamenti superficiali della parte basamentale (pietra a vista o scialbature);

L'intervento deve procedere per parti limitate come estensione, per poter conservarne in sito la materia e la forma dell'oggetto. È consigliato, perciò, procedere col metodo del cuci e scuci, operando, per quanto possibile, su tratti alterni per conservare inalterati i profili e gli altri aspetti morfologici;

Nel caso di situazioni di degrado più consistenti, con disaggregazione notevole delle parti elementari fino alla compromissione della stabilità del manufatto, sarà possibile, dopo aver con cura documentato tramite disegni e fotografie lo stato di fatto, procedere allo smontaggio e rimontaggio delle parti degradate. Durante gli smontaggi, si dovrà aver cura di collocare le pietre nel cantiere filare per filare, in modo ordinato, per facilitare, in seguito, la ricollocazione in opera.

Per quanto riguarda l'ampliamento, il progetto deve sviluppare le sue scelte sulle seguenti problematiche:

L'aggiunta di volumi integrativi dovrà essere compatibile con le dimensioni, il carattere e l'articolazione dell'edificio esistente.

L'inserimento dei nuovi volumi dovrà essere definito ed esaminato, caso per caso, con particolare attenzione, sulla base delle disposizioni orografiche e topografiche e della tipologia degli edifici originali.

Le scelte progettuali, pur conservando autonomia nell'espressione formale, devono tener conto:

- della misura dei corpi aggiunti;
- della moderazione dell'impatto visivo dei corpi aggiunti sui volumi esistenti;
- dell'integrazione e del raccordo tra le parti aggiunte e quelle esistenti,.

Si dovranno tenere conto dei seguenti requisiti:

- *La Conformità.*

Si dovranno usare materiali, tecniche murarie, soluzioni stilistiche e morfologiche e dimensionali (paramenti, rapporti e proporzioni, dei manufatti tradizionali locali (lamie, trulli).

- *Riconoscibilità delle parti innovative e loro essenzialità.*

Le scelte progettuali dovranno essere prese in autonomia per quanto concerne la forma complessiva, ciò a garanzia di una libera espressione del carattere moderno e strettamente tecnico e funzionale delle parti aggiunte. Le coperture devono avere andamento prevalentemente piano e orizzontale con le terrazze eventualmente accessibili mediante scalette ricavate negli spessori murari, secondo soluzioni simili a quelle esistenti sui manufatti tradizionali.

Nel caso di accostamento, i nuovi corpi non devono avere altezza maggiore rispetto alle cinte basamentali dei corpi originali. Gli innesti devono essere compatibili con gli spessori murari e lasciare inalterate le soluzioni terminali di tali cinte.

È ammissibile l'articolazione dei volumi aggiunti in un corpo principale, più alto, e un corpo più basso e più piccolo da utilizzare come elemento di raccordo con l'edificio esistente.

- *Le Rifiniture*

Nelle opere di rifinitura sia per il manufatto esistente, sia per l'eventuale volume aggiunto sarà necessario attenersi, in tutti i casi, all'aspetto tradizionale di una costruzione in pietra, usando solo materiali e cromatismi che garantiscono il migliore effetto di inserimento nel paesaggio circostante.

- per i pavimenti, per esempio, è escluso l'uso di ~~ceramiche~~, marmi colorati, mattoni di cemento (il termine ceramiche è espunto con emendamento del Consiglio Comunale nella

seduta del 21/12/2009);

- **è consentito l'uso di pavimenti prodotti con sistemi tradizionali con cottura a forno.**  
(tale ultimo comma è stato introdotto con emendamento del Consiglio Comunale nella seduta del 21/12/2009)

Nel caso esistano ancora i pavimenti antichi (chianche) questi dovrebbero essere restaurati e per le zone più degradate si potrebbero integrare con parti in pietra il più vicino possibile alle parti esistenti.

Se il degrado è totale o, in assenza di pavimentazione, si dovrà procedere con scelte di gusto, assecondando gli effetti materici esistenti usando la pietra o un solido pavimento in coccio pesto.

- gli intonaci, ove presenti, sono di estrema importanza per gli effetti chiaroscurali e cromatici, dove

è evidente il rapporto visivo con le "chiancarelle" della copertura. Allo scopo si ritiene irrinunciabile il recupero della tradizionale tecnica dello scialbo bianco di calce, è da escludere tassativamente ogni altro tipo di rivestimento o tinteggiatura, compreso l'intonaco civile liscio. Nel caso di restauro del paramento murario nell'intento di restituire gli effetti superficiali originali, si ricorrerà a diverse applicazioni di scialbo;

- la pietra di chiusura posta sull'ultimo giro di pietre che chiude la pseudo cupola o il pinnacolo al sommo delle coperture a trullo, possono essere oggetto di accurata revisione o di un vero e proprio smontaggio e rimontaggio. In quest'ultimo caso, vige sempre il criterio di un intervento misurato sulla immagine complessiva della costruzione.

#### - *Sistemazioni esterne*

Il progetto deve rispettare le seguenti condizioni di carattere generale:

- le opere aggiunte siano conformi all'ambiente rurale presente nel contesto - qualsiasi manufatto aggiunto deve essere improntato alla massima sobrietà, senza decori inutili, impropri ed eccessivi;
- sia constatato, attraverso opportune elaborazioni grafiche e fotografiche, il carattere minimale dell'impatto visivo delle nuove opere rispetto agli edifici esistenti;
- i materiali e le tecniche devono essere identici a quelli originali

- le pavimentazioni delle aree di soggiorno all'aperto ed i camminamenti devono consentire il deflusso delle acque meteoriche nel terreno sottostante.

## 5. Disposizioni conclusive

In ottemperanza alle finalità della L.R. 14/09, quale sostegno al settore delle costruzioni, parte importante dell'economia regionale e capace di generare effetti moltiplicatori su un vasto indotto, perseguendo l'obiettivo, altrettanto importante, di migliorare le condizioni di sicurezza e accessibilità del patrimonio esistente e la qualità architettonica, ambientale e paesaggistica della città e del territorio, le condizioni di applicazione degli art. 3 e 4 negli ambiti territoriali estesi di tipo "B", vanno applicate anche agli immobili ricadenti negli ambiti territoriali estesi di tipo "C" del PUTT/P;

Nelle more di approvazione attuative delle norme regionali in materia di certificazione energetica la rispondenza dell'ampliamento di cui all' art. 3 comma 1 lett. c) (D.L.g.vo 15.08.05 n. 192 (rendimento energetico in edilizia) D.P.R. 2.4.09 n. 59 – regolamento del D.L.g.vo 192/05) deve essere dimostrata mediante attestato di qualificazione energetica, di cui al D.lgs. 195/05 modificato dal Dlgs. 311/06, asseverata dal direttore dei lavori e presentata contestualmente alla comunicazione di fine lavori. La mancanza costituisce impedimento al rilascio dell'agibilità dell'immobile (art.8 L.R. 14/09);

L'applicazione della L.R. 14/09, nelle zone consentite secondo il presente regolamento, deve rispettare, inoltre, integralmente oltre a quanto indicato nella stessa legge anche il rispetto e conformità alle NTA del PUTT/P.

I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di cui alla L.R.14/09 sono quelli indicati all'art.7 comma 1. Qualora venga richiesto tramite DIA è obbligatorio utilizzare il modello allegato al presente regolamento sotto la lett."A"

**A conclusione degli interventi di cui agli art. 3 e 4, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, il direttore dei lavori dovrà produrre un certificato di collaudo finale sotto forma di perizia giurata attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato nonché il rispetto di tutte le condizioni previste dalla L.R. 14/09 e dal presente regolamento con allegata dettagliata documentazione fotografica ante e post intervento.**

**A conclusione degli interventi di cui all' art. 3, contestualmente alla comunicazione di fine lavori va presentato attestato di qualificazione energetica, di cui al D.lgs. 195/05 modificato dal Dlgs. 311/06, asseverata dal direttore dei lavori .**

**Il mancato rispetto delle condizioni comporterà la decadenza del titolo abilitativo e l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio del contributo di costruzione.**

Il presente regolamento è applicabile a tutti gli interventi previsti dalla L.R. 14/09 le cui richieste di titolo abilitativo risultano presentate complete in ogni loro elemento nell'arco temporale di validità della Legge stessa.