

**REGOLAMENTO COMUNALE**  
**Per l'esecuzione degli ampliamenti del "Piano Casa"**

**TESTO COORDINATO E MODIFICATO AL FINE DI RECEPIRE**  
**I DISPOSITIVI NORMATIVI INTERVENUTI IN MODIFICA**  
**DELLA L.R. 14/2009 E SS.MM.II.**

Art.1

*(Oggetto)*

Il presente Regolamento disciplina le modalità di attuazione nel Comune di Nardò della L.R. 14/2009 e sue modifiche e integrazioni (di seguito indicata come "legge") e la delibera del C.C. n. 94 del 20.11.2009 e ss.mm.ii.

La legge è finalizzata al rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici e per perseguire tali finalità disciplina l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga alla pianificazione urbanistica locale, secondo precise modalità e limiti previsti.

Gli interventi di cui agli art. 3 (ampliamento entro il 20%) e art. 4 (demolizione e ricostruzione con ampliamento del 35%) consentiti dalla legge sono, pertanto, giuridicamente riconducibili alla categoria della Ristrutturazione Edilizia come definita dall'art. 3 co.1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con premio incentivante corrispondente alle diverse percentuali volumetriche concedibili in ampliamento.

A seguito delle modifiche alla L.R. 14/2009, avvenuta mediante L.R. 7 ottobre 2009, n. 18 - L.R. 31 dicembre 2009, n. 34 - L.R. 25 febbraio 2010, n. 5 - L.R. 1 agosto 2011, n. 21 - L.R. 12 dicembre 2011, n. 34 - L.R. 20 febbraio 2012, n. 1 - L.R. 3 luglio 2012, n. 18- L.R. 5 febbraio 2013, n. 6 - L.R. 7 agosto 2013, n. 26 - L.R. 5 dicembre 2014, n. 49, il regolamento è stato adeguato e reso in questa forma recependo dette modifiche.

In adempimento a quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 5 dicembre 2014, n. 49 e limitatamente alle modifiche introdotte da quest'ultima sono, inoltre, stati definiti con deliberazione del C.C. n. 02/2015 gli ambiti territoriali ove dette ultime modifiche e integrazioni non si applicano.

Art.2

*(Termini per la presentazione delle domande)*

Tutti gli interventi previsti dalla presente legge sono realizzabili solo se la SCIA o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire risultano presentate entro il termine ultimo fissato dalla legge ed eventuali successive proroghe che venissero disposte.

Gli immobili per i quali si chiede di accedere ai benefici previsti dalla legge devono esistere alla data del 01.08.2013 (eventuali slittamenti della data di riferimento, disposti per legge, saranno automaticamente recepiti), L'esistenza deve risultare dagli atti catastali, o da concessione edilizia,

permesso di costruire o concessione in sanatoria regolarmente rilasciati. Per gli stessi è previsto l'accesso ai benefici della legge purché siano comunque stati eseguiti i lavori al rustico al fine di poter considerare esistente la volumetria oggetto di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione indipendentemente dalla tipologia di titolo abilitativo legittimante gli stessi.

### Art. 3

#### *(Zone escluse in assoluto)*

Ai sensi dell'art. 6 co.1 della legge non è ammessa, in via del tutto assoluta nel senso chiarito al punto 2) della Circolare n. 1 del 2014 "Note esplicative e chiarimenti sull'applicazione della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, recante "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizia residenziale", la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della legge:

1) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consente soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordina gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

2) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali salvo che gli interventi non rientrino in quelli indicati nell'allegato I del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139;

3) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n.14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);

4) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

4-bis) sulle masserie fortificate, le costruzioni e i ripari rurali ("pagghiare", "furnieddri", "casini", ecc. comunque denominati), le ville e le dimore di riconosciuto valore storico e testimoniale, anche se non espressamente vincolate ai sensi di legge;

5) nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria)

5-bis) nelle oasi di protezione "Masseria Donna Teresa – Autopista", "Masseria Zanzara", "Parco naturale regionale di Porto Selvaggio e Palude del Capitano", "Masseria Corillo", "Masserie Lo Lezzi – La Nova", "Masseria Monteruga e Mazzetta" individuate dal Piano faunistico venatorio approvato con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 21 luglio 2009, n. 217 e ss.mm.ii.;

6) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448.

### Art. 3-bis

#### *(Zone escluse nelle quali però sono consentiti gli interventi su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi)*

Ai sensi dell'art. 6 co. 1 della legge non è ammessa, in via generale nel senso chiarito al punto 2) della Circolare n. 1 del 2014 "Note esplicative e chiarimenti sull'applicazione della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, recante "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizia residenziale", la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della legge:

1) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63;

2) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con Delib.G.R. 15 dicembre 2000, n. 1748.

In deroga a quanto sopra elencato, come disposto dall'art.6 co.2 lett. d) della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii., al fine di recepire con la massima apertura lo spirito proprio della legge si stabilisce che:

- a) per tutti gli immobili ricadenti in ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P,
- b) in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497 solo ed esclusivamente per quegli immobili che siano allo stato di fatto in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi;

sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della legge, purché:

- 1) gli stessi siano realizzati alle condizioni previste dalla stessa ed utilizzando, sia per le parti strutturali sia per le finiture, materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi che non siano riconducibili a detrattori ambientali come definiti dal presente regolamento all'art. 20 ed esemplificati nelle schede allegate;
- 2) l'intervento nel suo complesso comporti per l'immobile interessato il miglioramento della qualità urbanistica, architettonica, energetica e ambientale, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici.

Si mette in evidenza che la deroga di cui al precedente punto b) è riferita alle sole aree vincolate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/04 come evidentemente disposto dalla L.R. 14/2009 e ss.mm.ii..

Per le modalità di attuazione del Piano Casa in tali zone si rimanda all'art. 17 del presente Regolamento Comunale.

#### Art. 3-ter

*(Zone escluse allorquando la specifica disciplina di zona non consenta gli interventi di cui agli art. 3 e 4 della legge)*

Ai sensi dell'art. 6 co. 1 della legge non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della legge:

1) all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968 lavori pubblici o a esse assimilabili, così come definite dal PRG vigente. Vengono fatti salvi gli interventi di cui all'art. 3 della legge per le seguenti zone del PRG in quanto non contrastanti con le Norme Tecniche di Attuazione vigenti, fissando l'obbligo di acquisizione del parere della Soprintendenza:

- a. Zona A.1.4 – Edifici recenti;
- b. Zona A.2 – Zona di interesse ambientale.

2) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394. Tra tali zone si annoverano:

- a. SIC IT9150007 - Torre Uluzzo, IT9150024 - Torre Inserraglio, IT9150013 - Palude del Capitano, IT9150031 - Masseria Zanzara, IT9150027 - Palude del Conte;
- b. oasi di protezione “Masseria Donna Teresa – Autopista”, “Masseria Zanzara”, “Parco naturale regionale di Porto Selvaggio e Palude del Capitano”, “Masseria Corillo”, “Masserie Lo Lezzi – La Nova”, “Masseria Monteruga e Mazzetta” individuate dal Piano faunistico

venatorio approvato con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 21 luglio 2009, n. 217 e ss.mm.ii.

In tali zone gli interventi di cui agli art. 3 e 4 della legge sono consentiti allorché le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura.

3) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'Autorità di bacino della Regione Puglia.

A maggior chiarimento di quanto disposto dal presente articolo 3-ter) si richiama di seguito il testo della Circolare n. 1 del 2014 "Note esplicative e chiarimenti sull'applicazione della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, recante "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizia residenziale":

*"... omissis ...*

*1) La legge regionale n. 14/2009, per definizione e programmaticamente, introduce misure straordinarie in campo edilizio con la previsione di interventi edilizi di natura dichiaratamente derogatoria rispetto all'ordinario assetto normativo e disciplinare che presiede alla materia dell'attività edilizia.*

*2) L'art. 6, 1° comma, della legge limita il campo di applicazione della disciplina, individuando zone, ambiti territoriali e immobili in cui o in riferimento ai quali è esclusa la realizzazione degli interventi edilizi di cui agli artt. 3 e 4 della legge. In alcuni casi, l'esclusione è assoluta: si tratta delle ipotesi di cui alle lett. b), c), d), e), i), j), nonché quelle di cui alle lett. f) e g) (salvo quanto previsto dall'art. 6, 2° comma, lett. d). In altri, l'esclusione è sì sancita in via generalizzata, ma viene accompagnata da una clausola che fa salva la possibilità di realizzare gli interventi se ammessi dalla disciplina specifica delle zone o degli ambiti considerati: si tratta delle fattispecie previste dalle lett. a), h) e k) del primo comma dell'articolo in esame.*

*3) In particolare, negli ambiti territoriali contemplati dall'art. 6, 1° comma, lett. h (siti della Rete Natura 2000, aree protette nazionali, aree protette regionali), gli interventi straordinari di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non sono affatto preclusi. Sono possibili a condizione che «le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione» li consentano.*

*4) Emerge con chiarezza dal testo della disposizione che la realizzabilità degli interventi in queste aree non è subordinata alla sussistenza di strumenti di pianificazione che espressamente li ammettano. La norma regionale richiama il più complessivo assetto normativo e regolamentare cui sono sottoposte le attività edilizie in tali ambiti territoriali. Con specifico riferimento ai siti della Rete Natura 2000, si tratta di un quadro di regole che prescinde dai piani di gestione. Un quadro normativo e regolamentare di cui bisogna tener conto - soprattutto e a maggior ragione - quando strumenti di pianificazione e di gestione dei siti manchino e a cui è necessario rifarsi nell'attività istruttoria delle amministrazioni coinvolte nel rilascio dei titoli edilizi abilitativi.*

*5) Nei siti della Rete Natura 2000, quindi, non possono ritenersi vietati, a priori, gli interventi straordinari previsti dalla l.r. n. 14/2009, come non lo è l'attività edilizia ordinaria. L'art. 6, 1° comma, lett. h), richiamando «le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione», deve essere letto e applicato nel senso che la realizzabilità di detti interventi deve essere preceduta da una valutazione, sotto il profilo dell'incidenza ambientale, condotta secondo «le procedure di cui all'Atto di indirizzo e coordinamento per l'espletamento della procedura di valutazione di incidenza, ai sensi dell'articolo 6 della direttiva 92/43/CEE e dell'articolo 5 del*

*D.P.R. n. 357/1997 così come modificato e integrato dall'articolo 6 del D.P.R. n. 120/2003" approvato con Delib. G.R. 14 marzo 2006, n. 304 e sue modifiche e integrazioni» (art. 7, comma 2-bis, legge regionale 12 aprile 2001, n. 11, recante "Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale").*

*6) Nelle zone omogenee "A" e "B" dei centri edificati, gli interventi di cui alla l.r. n. 14/2009, salvo che la loro realizzabilità non sia esclusa da altri riferimenti della legge, sono oggetto delle procedure di valutazione di incidenza di competenza dei Comuni, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6, 3° comma, della l.r. n. 11/2001 («I Comuni sono altresì competenti per le procedure di valutazione di incidenza previste dal Reg. 28 settembre 2005, n. 24, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia 4 ottobre 2005, n. 124 (Misure di conservazione relative a specie prioritarie di importanza comunitaria e uccelli selvatici nidificanti nei centri edificati ricadenti in proposti siti di importanza comunitaria - pSIC - e in zone di protezione speciale - ZPS»).*

*7) Nelle altre zone omogenee, gli interventi di cui alla l.r. n. 14/2009, salvo che la loro realizzabilità non sia esclusa da altri riferimenti della legge, sono oggetto delle procedure di valutazione di incidenza di competenza delle Province, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6, 2° comma, della l.r. n. 11/2001.*

*La lettura della disposizione qui proposta, condotta secondo gli ordinari canoni ermeneutici, evidenzia che la disciplina degli interventi edilizi straordinari contemplati dalla l.r. n. 14/2009, per un verso, non presenta alcuna lacuna tale da rendere necessaria l'adozione di ulteriori provvedimenti (ad es., i piani di gestione per i siti della Rete Natura 2000) che ammettano e disciplinino espressamente la loro realizzabilità; per l'altro, non esige un ulteriore intervento di natura legislativa finalizzato ad integrare, abrogare o sospendere quanto disposto, nelle specifico, dall'art. 6, 1° comma lett. h).*

*Ogni altra e diversa interpretazione, peraltro, determinerebbe il paradossale e contraddittorio esito di considerare vietata la realizzazione dei predetti interventi edilizi, tutti comunque ispirati ad un'esigenza di miglioramento della "qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente" (art. 1 della legge), in ambiti territoriali in cui, per converso, restano comunque ammissibili interventi di nuova edificazione, pur sempre nel rispetto delle medesime procedure di valutazione dell'incidenza ambientale prima richiamate."*

#### Art. 3-quater

*(Altre zone)*

Fatta eccezione per le zone esplicitamente escluse ai sensi degli artt. 3) – 3-bis) – 3-ter) del presente regolamento e per le zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della legge sono consentiti in tutte le altre zone individuate secondo il criterio residuale.

A seguito di quanto disposto dall'art. 3 co.1 e dall'art. 6 co.1 della L.R. nr.49/2014, nelle zone territoriali omogenee D) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, mantenendo sempre e comunque l'originaria destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 della legge per i soli edifici residenziali e gli interventi di cui all'art. 4 della legge sia per gli edifici residenziali che non residenziali.

Sono, invece, escluse assolutamente per gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della legge le zone D.2 come definite all'art. 77 delle NTA del PRG vigente.

## Art. 4

### *(Titoli abilitativi)*

Tutti gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della legge sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., o, in alternativa, mediante permesso di costruire.

Gli interventi nelle zone ammesse in deroga di cui all'art. 3-bis) del presente regolamento, stante la necessità di garantire la procedura di cui all'art. 17 del presente Regolamento, sono realizzabili solo mediante Permesso di Costruire.

La formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinato:

- alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'articolo 1 del D.Lgs. n. 301/2002 e dall'articolo 40, comma 9, della legge 1° agosto 2002, n. 166;
- alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto, ovvero, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), si provveda alla monetizzazione degli standard mediante pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute;
- al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato ( $m^2$ ) ogni 10 metri cubi ( $m^3$ ) della volumetria realizzata, nel caso degli interventi di cui all'articolo 3 L.R. 14/2009 della volumetria realizzata con l'ampliamento e, nel caso degli interventi di cui all'articolo 4 L.R. 14/2009, della volumetria complessiva, volume preesistente e aumento volumetrico, realizzata con la ricostruzione nel caso in cui il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali avvenga in aree diverse da quella oggetto dell'intervento previsto dall'articolo 3. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per i parcheggi pertinenziali, per i soli interventi di cui alla lettera c) del comma 3, è consentito monetizzare tali spazi provvedendo al pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di aree omogenee.
- all'acquisizione di tutti gli assensi ordinariamente prescritti;
- al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche;
- al rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici.

Per gli interventi di cui all'articolo 3 della legge, il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo le indicazioni della vigente normativa tecnica prevista per le costruzioni. Detta valutazione può limitarsi all'intervento proposto solo quando l'ampliamento si presenti, ancorché contiguo, dal punto di vista statico e strutturale indipendente dall'edificio esistente.

La conformità dell'intervento alle norme previste dalla legge e dal regolamento, nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

Per le zone di cui all'art. 3-bis) del presente regolamento vale quanto disposto in merito alla necessaria stipula di polizza fidejussoria, restando altresì salvo l'ultimo comma dell'art. 21 delle NTA del PRG vigente.

## Art. 5

### *(Documentazione da allegare alla domanda)*

Per l'accesso ai benefici della legge, alla SCIA o alla richiesta di permesso di costruire deve essere allegata, oltre a quella prevista dal DPR 380/01 e dal Regolamento Edilizio, la seguente documentazione essenziale:

- dichiarazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, corredata necessariamente di idonea e completa documentazione grafica e fotografica, che attesti con riferimento alla legge e al presente regolamento;
- la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera c) della L.R. 14/2009 alla data del 01.08.2013 (o date diverse automaticamente recepite per modifiche alla legge);
- dimostrazione dell'accatastamento dell'immobile alla data del 01.08.2013 (o date diverse automaticamente recepite per modifiche alla legge), o in alternativa, documentazione comprovante la presentazione di idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale alla data di presentazione della SCIA o dell'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire;
- calcoli statici asseveranti il rispetto delle normative tecniche per le costruzioni, con particolare riferimento a quelle antisismiche, riferito all'intero edificio come di seguito specificato:

I. nel caso in cui si tratti di interventi di demolizione e ricostruzione è necessario che siano pienamente rispettati il D.M. 14.01.2008, la D.G.R. 1309/2010 e siano assolti gli adempimenti di cui al D.P.R. 380/2001 in materia di norme tecniche per le costruzioni.

II. nel caso in cui si tratti di interventi di ampliamento possono verificarsi casi differenti: il caso di ampliamento strutturalmente indipendente è analogo a quello degli interventi di demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti ai piani superiori sono sempre da considerarsi sopraelevazioni e, pertanto, assoggettate alla disciplina di cui all'art. 90 del D.P.R. 380/2001, gli ampliamenti contigui e non indipendenti dal punto di vista strutturale richiedono la verifica dell'intera costruzione ai sensi del Cap. 8 del D.M. 14.01.2008, della D.G.R. 1309/2010 ed è necessario che siano assolti gli adempimenti di cui al D.P.R. 380/2001 in materia di norme tecniche per le costruzioni.

• Per gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 14/2009 l'ampliamento deve essere realizzato conformemente alle norme riportate all'articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi questi ultimi a tutti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas. Inoltre, l'incremento volumetrico previsto al comma 1 può raggiungere i 400 m<sup>3</sup> a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile), e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

• Per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 14/2009 l'incremento volumetrico previsto dal presente articolo si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia

sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. n.13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità;

Nelle more dell'approvazione delle disposizioni attuative delle norme regionali in materia di certificazione energetica, la rispondenza dell'ampliamento di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 3 è dimostrata mediante la redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all'articolo 8 del D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dall'articolo 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio risultante, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

•elaborati grafici atti ad individuare sulla mappa catastale e sul PRG le aree da cedere per urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree da vincolare a parcheggi, e titolo di provenienza delle stesse da cui ne risulti la piena e libera disponibilità. In caso di indisponibilità, dichiarazione resa nelle forme sostitutive dell'atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 dalla quale risulti la stessa indisponibilità e si chieda l'applicazione delle misure compensative.

Eventuale ulteriore documentazione utile alla valutazione di ammissibilità dell'intervento potrà essere richiesta, caso per caso, in particolare qualora si tratti di interventi richiesti nelle zone di cui agli artt. 3-bis) 3-ter) e 3-quater) del presente regolamento.

Dovrà essere comunque presentata tutta la documentazione a corredo del Permesso di Costruire prevista dal D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii..

## Art. 6

### *(Parametri edilizi)*

Ai fini dell'applicazione della legge e del presente regolamento ed ai sensi del REC vigente si applicano le seguenti definizioni circa i parametri edilizi:

- Volume complessivo (art. 4.6 del REC): Espresso in metri cubi, il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (S.p) per la rispettiva altezza (H.p). Il volume dei piani seminterrati (come definiti all'art. 66 del REC) è computato per la parte comunque emergente rispetto al terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Sono esclusi dal computo del volume:
  - o i coronamenti dell'edificio, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale;
  - o i volumi tecnici contenuti entro i limiti di cui al precedente comma 4.3 e che, ai sensi della C.M. LL.PP. n° 2474 del 31.1.1973, siano strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione e centrali dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione e simili;
  - o le autorimesse e le aree di parcheggio, le cantine ed i locali adibiti a centrali tecnologiche o a servizi tecnici, sempre che l'altezza netta interna non sia maggiore di m. 2,40 e la superficie a parcheggio sia nei limiti imposti dalla legge n° 765/'67, come modificata dalla legge n° 122/'89.



- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale o spazi a piano terra aperti e vincolati a giardino condominiale;
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi ;
- i volumi eccedenti il piano d'imposta delle coperture relative ai capannoni industriali.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie deve essere considerata pari al 60 % di quella effettiva, rimanendo comunque escluso dal predetto computo un volume corrispondente al 20 % del restante volume totale dell'edificio.

Sono esclusi inoltre dal computo del volume consentito i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, se l'altezza media non supera m. 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35 % e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Qualora la pendenza sia superiore al 35 %, il calcolo del volume viene effettuato considerando l'altezza così come prescritto al punto 4.3 del REC.

- Distanze tra fabbricati: in applicazione di quanto disposto dall'art. 6 co. 2 lett. c) della legge si stabilisce che le distanze tra fabbricati stabilite dal REC e dalle NTA possono essere derogate, rimanendo fermo solamente l'obbligo di rispettare quanto disposto in materia dal Codice Civile. Nelle zone C) - D) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, la deroga in materia di distanze è, invece, fissata nel rispetto di minimo 5,00 m dal confine. Resta inteso che dovrà essere dimostrata l'impossibilità tecnica di adottare soluzioni alternative che non richiedano l'applicazione della deroga qui stabilita soprattutto nel caso in cui si effettuino gli interventi di cui all'art. 4 della legge.
- Altezze massime: in applicazione di quanto disposto dall'art. 6 co. 2 lett. c) della legge si stabilisce che le altezze massime previste dal PRG possono essere derogate limitatamente ad un ulteriore piano, senza la possibilità di realizzare ulteriori volumi emergenti anche se destinati a contenere vani tecnici. Nelle zone A) - D) - E) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, la deroga in materia di altezze è, invece, fissata nel rispetto della massima altezza preesistente salvo che una maggiore altezza non sia consentita dalle NTA del PRG. Infine, per tutti gli immobili ricadenti in ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, nonché in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497 non potranno mai superarsi le altezze massime fissate dalle NTA del PRG; quelle eccedenti tale soglia e già esistenti dovranno essere considerate detrattori ambientali. Resta inteso che dovrà essere dimostrata l'impossibilità tecnica di adottare soluzioni alternative che non richiedano l'applicazione della deroga qui stabilita soprattutto nel caso in cui si effettuino gli interventi di cui all'art. 4 della legge.

## Art. 7

### *(Variazioni di destinazioni d'uso)*

Ai benefici previsti dall'articolo 3 della L.R. 14/2009, a seguito della modifica intervenuta con L.R. 49/2014, ovvero, agli interventi di ampliamento nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 300 m<sup>3</sup>, sono ammessi sia gli edifici residenziali che gli edifici non residenziali, limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 500 m<sup>3</sup>.

Tuttavia, l'edificio sarà da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e/o a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, con esclusione degli edifici non residenziali ubicati nelle zone territoriali omogenee D) di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968 del Ministro dei lavori pubblici.

Ai benefici previsti dall'articolo 4 della L.R. 14/2009, a seguito della modifica intervenuta con

L.R. 49/2014, ovvero agli interventi di demolizione e ricostruzione, sono ammessi gli edifici residenziali e non residenziali, ed è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quelli previsti dal PRG vigente per la particolare zona interessata.

È comunque vietato cambiare la destinazione d'uso complessiva dell'immobile nelle zone per le quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Nelle zone territoriali omogenee D) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, mantenendo sempre e comunque l'originaria destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 della legge per i soli edifici residenziali e gli interventi di cui all'art. 4 della legge sia per gli edifici residenziali che non residenziali.

Possono essere trasformati i volumi non residenziali (esclusi dal computo delle volumetrie esistenti ai sensi dell'art. 4.6 del REC del PRG) in volumi residenziali a condizione che siano rispettati i seguenti requisiti minimi:

- Altezza interna non inferiore a metri 2,40;
- Aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, ovvero realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- Rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro e di impiantistica antincendio;
- Accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria;
- Nel caso in cui i volumi non residenziali da trasformare siano autorimesse dovranno essere reperite equivalenti aree a parcheggio oltre a quelle necessarie per bilanciare il conseguente ampliamento, potendo richiedere la monetizzazione delle sole aree derivanti dall'ampliamento.

## Art. 8

### *(Certificato di agibilità)*

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all'articolo 8 del d.lgs. 192/2005, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio risultante e l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, devono essere asseverati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato, e presentati al comune contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori.

È richiesta la rispondenza dell'ampliamento di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 3 al Regolamento regionale 10 febbraio 2010, n. 10 e ss.mm.ii. con il quale la Regione Puglia ha adottato le norme per la certificazione energetica degli edifici definendo i criteri e le modalità per il rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all'articolo 8 del D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dall'articolo 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio risultante, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

La conformità dell'intervento alle norme previste dalla legge e dal regolamento, nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o

dell'immobile ricostruito.

## TITOLO I – Ampliamenti di cui all'art. 3 della l.r.14/2009 e ss.mm.ii.

### Art. 9

#### *(Requisiti di applicazione)*

Nel pieno rispetto di quanto stabilito ai precedenti articoli, possono essere ampliati, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 300 m<sup>3</sup>, gli edifici residenziali, nonché gli edifici non residenziali, limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 500 m<sup>3</sup>, da destinare per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, con esclusione degli edifici non residenziali ubicati nelle zone territoriali omogenee D) di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968 del Ministro dei lavori pubblici. Gli ampliamenti sono possibili alle condizioni e con le modalità seguenti:

I. sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente;

II. l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, anche in sopraelevazione, rimanendo salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purché ricompresa nel medesimo edificio, nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l'interno (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'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765). Sono fatte salve le deroghe fissate all'art. 6 del presente Regolamento;

III. l'ampliamento deve essere realizzato conformemente alle norme riportate all'articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi questi ultimi a tutti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modificazioni. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.;

IV. L'incremento volumetrico previsto al comma 1 può raggiungere i 400 m<sup>3</sup> a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile), e si doti della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

V. In caso di sanatoria in corso, non si può accedere ai benefici della legge se non è prima definita la domanda di sanatoria. Tuttavia, deve essere fatta salva la possibilità di presentare istanza per l'accesso ai benefici della presente legge, da concludere a seguito di definizione della domanda di sanatoria, in tutti quei casi in cui la mancata definizione della stessa non è

dovuta a fatti direttamente imputabili ai titolari della domanda di sanatoria.

#### Art. 10

*(Ampliamento realizzabile su edifici in tutto o in parte abusivi)*

Ricorrendo le altre condizioni di ammissibilità, per gli edifici, legittimamente esistenti, che hanno subito ampliamenti abusivi parziali, il calcolo dell'ampliamento realizzabile viene eseguito come segue:

- si determina la volumetria complessiva esistente dell'edificio, comprensiva degli ampliamenti abusivi eseguiti e regolarmente sanati;
- si calcola il 20% della volumetria complessiva esistente;
- si determina l'eventuale volume realizzabile in ampliamento come differenza tra tale quantità e il volume degli ampliamenti abusivi già realizzati. Non si procede alla detrazione dei volumi oggetto di sanatoria edilizia per mera variazione di destinazione d'uso e di quelli che, ancorché realizzati abusivamente e sanati, rientrano negli indici del PRG.

Gli edifici interamente abusivi e sanati, ricorrendone le altre condizioni, possono essere ampliati nel limite del 20% della volumetria complessiva esistente.

#### Art. 11

*(Applicazione dei benefici di legge in presenza di volumi ancora utilizzabili)*

Ricorrendo le altre condizioni di ammissibilità, per gli edifici legittimamente esistenti, che in base alla normativa del PRG possano sviluppare un ulteriore volume residuo, il calcolo dell'ampliamento realizzabile in base alla legge viene eseguito come segue:

- si determina la volumetria complessiva esistente dell'edificio, comprensiva degli eventuali ampliamenti abusivi eseguiti e regolarmente sanati;
- si calcola il 20% della volumetria complessiva esistente;
- la volumetria complessivamente realizzabile in ampliamento è pari a quella ammessa del PRG, aumentata della predetta quantità, e detratta quella esistente.

In tale evenienza l'intero ampliamento deve essere realizzato nel rispetto di quanto stabilito dalla legge.

#### Art. 12

*(Modalità di esecuzione degli ampliamenti)*

*Soppresso*

### TITOLO II

Interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 4 della l.r.14/2009

#### Art. 13

*(Requisiti di applicazione)*

Se non ricorrono casi di esclusione previsti dalla legge e dal presente regolamento al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.

Sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge n. 47/1985, alla legge n. 724/1994 e alla legge n. 326/2003.

Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal D.M. n. 1444/1968 lavori pubblici. ). Sono fatte salve le deroghe fissate all'art. 6 del presente Regolamento.

L'incremento volumetrico previsto dal presente articolo si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla L.R. n. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

Agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 del Ministro per i lavori pubblici (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

#### Art. 14

##### *(Modalità di esecuzione degli interventi)*

Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati:

- nel rispetto distanze minime degli altri parametri edilizi previsti dal PRG; è consentito di derogare alle altezze massime previste dal PRG limitatamente ad un ulteriore piano, con esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, a condizione che sull'ultimo piano non siano realizzati ulteriori volumi emergenti, compresi i vani tecnici;
- se ubicati nelle zone agricole E1, E2 ed E3 del PRG del Comune di Nardò, senza superare le altezze dei fabbricati originariamente esistenti, e qualora questi ultimi siano di altezza inferiore a quella massima consentita dal PRG nel rispetto della massima altezza consentita dal PRG;
- nelle altre zone valgono i limiti fissati all'art. 6 del presente Regolamento.

### TITOLO III

#### Standards urbanistici e parcheggi

#### Art. 15

##### *(Reperimento degli standards urbanistici)*

Gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della legge sono soggetti al reperimento e cessione gratuita al Comune delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto.

Devono essere cedute al Comune le aree già individuate dal PRG con destinazione pubblica e quelle immediatamente contigue se idonee a soddisfare interessi pubblici e se nella disponibilità del soggetto che beneficia dell'ampliamento.

Possono essere cedute in alternativa aree destinate dal PRG a servizi pubblici anche se non ubicate in continuità con la costruzione da ampliare.

Gli standard da cedere vanno determinati in ragione di 21 mq/abitante insediabile; gli abitanti insediabili si determinano con applicazione degli indici di 80 mc/ab nel centro abitato, e di 60 mc/ab nelle altre aree.

Le spese di frazionamento e di trasferimento al Comune restano a carico del soggetto che beneficia dell'ampliamento.

Solo in caso di indisponibilità, è ammessa la monetizzazione, che avviene in base ai valori già adottati per ciascuna zona ai fini della verifica della congruità delle dichiarazioni IMU, senza abbattimenti; per le zone agricole si adotta il minore valore fissato per le zone C.

#### Art. 16

##### *(Reperimento dei parcheggi)*

Per gli ampliamenti di cui all'art. 3 della legge, devono essere reperiti spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq/10 mc di volumetria di ampliamento; qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le predette superfici a parcheggio, l'obbligo potrà essere soddisfatto alternativamente mediante il versamento al comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di aree omogenee in misura pari all'estensione dell'area da reperire. Tale somma rimane vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volume di cui all'art. 4 della legge devono essere reperiti i parcheggi nella predetta misura minima di 1 mq/10 mc di costruzione per l'intero volume dell'edificio da realizzare, salvo le maggiori dotazioni anche per parcheggi pubblici richieste dal PRG. Non è ammessa la compensazione in denaro.

Per i parcheggi pertinenziali il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

### TITOLO IV

#### Definizione dei criteri di intervento in zona Paesaggistica

#### Art. 17

##### *(Interventi ammessi in zona paesaggistica)*

Stante quanto stabiliti all'art. 3-bis) del presente Regolamento, il contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi dovrà essere documentato mediante la ricognizione dei detrattori ambientali esistenti, secondo la definizione degli stessi resa dal presente regolamento. Dovrà essere garantita, sia dall'amministrazione che dai soggetti proponenti, l'opportuna perequazione e l'equilibrio tra il beneficio ottenibile mediante l'applicazione della legge e il sacrificio derivante dalla necessaria eliminazione degli elementi detrattori ritenuti non conformi e, quindi, contrastanti con le qualità paesaggistiche dei luoghi.

L'amministrazione, secondo le procedure qui stabilite, definirà qualitativamente e quantitativamente, i detrattori ambientali da eliminare.

Il rilascio del Permesso di Costruire, a cui sono necessariamente subordinati gli interventi ammessi in deroga dal presente articolo di regolamento, è in ogni caso subordinato alla costituzione di polizza fidejussoria di importo pari al valore delle opere necessarie alla eliminazione dei detrattori ambientali stabiliti secondo l'insindacabile giudizio dell'amministrazione.

Tale valore sarà definito sulla base del computo metrico redatto dal Progettista.

Lo svincolo della polizza fidejussoria è, a sua volta, subordinato alla dimostrazione a carico del proponente dell'avvenuta rimozione dei detrattori ambientali.

È, altresì, ammesso l'accesso agli interventi previsti dalla legge qualora fosse possibile dare attuazione a previsioni del PRG vigente, altrimenti di difficile attuazione, mediante convenzioni da stipulare tra amministrazione e proponente propedeuticamente al rilascio del Permesso di Costruire, a tal proposito, è consentita in via generale l'applicazione dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/01 e

ss.mm.ii.

Nell'ambito di applicazione di questo articolo, fatta salva la competenza del Responsabile del Procedimento di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., la valutazione di merito delle proposte progettuali al fine di verificare che ci sia miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale sarà effettuata sentita la Commissione Locale per il Paesaggio che si avvarrà in ogni caso del contributo del Tecnico Istruttore.

La Commissione Locale per il Paesaggio fatte salve le competenze proprie fissate dalla legge, al fine di consentire gli stessi interventi proporrà tutti i detrattori ambientali che potranno essere opportunamente eliminati al fine di migliorare la qualità architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente.

Tra di essi il Responsabile del Procedimento stabilirà quelli che saranno eliminati al fine di consentire l'intervento, commisurandoli al beneficio ottenibile mediante la realizzazione degli ampliamenti di cui agli art. 3 e 4 dalla L.R. 14/2009 e ss.mm.ii.

## Art. 18

### *(Modalità di esecuzione degli interventi in zona paesaggistica)*

Per gli interventi da eseguirsi, ai sensi della legge e del presente regolamento, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico devono osservarsi le modalità esecutive previste dal presente regolamento, che dovranno essere esplicitate in sede di progetto ed attestate contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, da apposita certificazione del direttore dei lavori o altro tecnico abilitato, pena la non ammissibilità del rilascio del certificato di agibilità ed il veto allo svincolo della polizza fidejussoria.

Dovranno essere redatti appositi elaborati progettuali che descrivano dettagliatamente le misure adottate in sede progettuale al fine di garantire il miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici con particolare riferimento ai seguenti punti:

- individuazione e documentazione, attraverso fotografie ed altra documentazione scritto-grafica, del microambito paesaggistico di intervento, in cui ricade l'edificio per cui si richiede l'ampliamento e dall'ambito territoriale immediatamente prossimo;
- per tale microambito, individuazione dei caratteri architettonici e costruttivi dell'edificato che possono considerarsi qualificanti dal punto di vista ambientale, ovvero non in contrasto con le finalità di tutela paesaggistica dei luoghi;
- individuazione puntuale di tutti i detrattori ambientali e descrizione degli interventi volti all'eliminazione degli stessi e di quelli necessari a rendere il fabbricato in piena armonia architettonica, ambientale e paesaggistica con il relativo microambito;
- esplicitazione della natura tecnica dell'intervento da eseguire con individuazione degli elementi e delle valenze paesaggistiche che si intende recuperare e/o valorizzare e dei detrattori che si intende eliminare.

## Art. 19

### *(Elementi conformi)*

Si considerano generalmente conformi dal punto di vista paesaggistico e costituiscono elemento di riferimento per l'applicazione della legge nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico:

- le antiche costruzioni, civili e rurali, riconducibili alle tipologie ed ai sistemi costruttivi tradizionali della muratura e della volta, e le relative finiture, esemplificativamente già individuate come di valore ambientale dal PRG agli artt. 43 - Masserie ed altri edifici d'interesse ambientale, 44 - Inventario dei beni culturali ed ambientali, 54 - zone B.16 - Ville di interesse ambientale - parchi e giardini d'interesse ambientale, e 87 - Edifici rurali d'interesse ambientale delle NTA del PRG;
- gli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- le costruzioni e le tipologie di costruzioni storiche presenti nelle frazioni di S. Caterina e S.Maria al bagno già individuate nel Piano del Colore e dell'arredo urbano;
- gli elementi di finitura e di arredo già considerati conformi dal predetto Piano del Colore.

## Art. 20

### *(Detrattori ambientali)*

Ai fini del presente regolamento, si considerano detrattori ambientali, in quanto non conformi alla tradizione costruttiva storica locale ed alla qualificazione paesaggistica dei luoghi, gli elementi costruttivi, le tipologie e le finiture già individuate come non conformi dal punto di vista ambientale dal Piano del Colore e dell'Arredo Urbano con le integrazioni di cui alle tabelle allegate, elaborate con riferimento agli ambiti interessati dall'applicazione della delibera del C.C. n. 94/2009.

In sede di esecuzione degli interventi i predetti detrattori devono essere individuati come tali negli elaborati di progetto e ne deve in generale essere prevista l'eliminazione anche con riferimento alla parte di edificio non interessata direttamente dai lavori di ampliamento.

Le tabelle, come gli analoghi abachi del Piano del Colore e dell'arredo urbano, non hanno valore prescrittivo ma natura esemplificativa; pertanto, in relazione a specifici edifici e contesti gli elementi indicati potrebbero non rappresentare dei detrattori ambientali. In ogni caso, l'introduzione e/o il mantenimento di elementi indicati come detrattori deve essere adeguatamente motivata in sede progettuale con l'esplicitazione delle eventuali misure di mitigazione adottate per migliorarne l'inserimento ambientale.

La mancata o insufficiente riqualificazione dell'edificato esistente è motivo di non accoglimento della domanda.

## Art. 21

### *(Norma finale)*

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si rinvia alla l.r. 14/2009 e ss.mm.ii. ed alla Delibera del C.C. 94/2009.

In caso di contrasto, le disposizioni delle legge e della Del. C.C. 94/2009 e ss.mm.ii. prevalgono su quelle del presente Regolamento.



## Scheda 1 - Elementi strutturali

Scale	
Scale esterne - prefabbricate in cemento armato a chiocciola	rappresentano un sicuro detrattore – non sono ammissibili nuove realizzazioni e deve essere possibilmente prevista l'eliminazione degli elementi esistenti
Scale esterne - soletta rampante in c.a. Poggiata su mensole	rappresentano un probabile detrattore – non sono ammissibili nuove realizzazioni e deve essere possibilmente prevista l'eliminazione degli elementi esistenti
Scale esterne – soletta c.a. a sbalzo su trave a ginocchio	rappresentano un probabile detrattore – non sono ammissibili nuove realizzazioni e deve essere possibilmente prevista l'eliminazione degli elementi esistenti o migliorato l'inserimento ambientale
Scale esterne – soletta c.a. su appoggi puntiformi	rappresentano un probabile detrattore – non sono ammissibili nuove realizzazioni e deve essere possibilmente prevista l'eliminazione degli elementi esistenti
Elementi verticali	
Pilastri in c.a.	In quanto elementi non conformi alla tradizione storica, possono rappresentare possibili detrattori. Evitare in sede di progettazione adottando schemi strutturali e tipologie costruttive di tipo tradizionale
Murature	Le murature di elevato possono essere realizzate preferibilmente con l'utilizzazione del sistema costruttivo tradizionale in calcarenite locale, con l'adozione degli opportuni accorgimenti costruttivi necessari per garantire il rispetto delle prestazioni termo – igrometriche dell'involucro edilizio previste dalla legge. Per l'ampliamento di costruzioni realizzate con il sistema costruttivo tradizionale a volta, deve obbligatoriamente conservarsi il sistema costruttivo originario
Muri di sostegno	Devono essere rivestiti in pietra naturale riproducendo per quanto possibile l'andamento e l'aspetto dei tradizionali terrazzamenti agricoli, evitando di conseguenza elevati sviluppi in altezza
Orizzontamenti	
Volte in muratura	Rappresentano un elemento sicuramente conforme alla tradizione costruttiva locale. Gli ampliamenti delle costruzioni esistenti già voltate devono essere eseguiti con l'utilizzazione del medesimo sistema costruttivo, al quale si applicano i benefici della l.r. 26/2009. Eventuali soppalchi devono rispettare le disposizioni dell'art. 65 del Regolamento Edilizio; l'areazione degli stessi non deve comportare alterazione delle aperture sulle facciate.
Solai piani laterocementizi	Sono ammessi. Deve essere evitata la realizzazione di falde inclinate non conformi alla tradizione locale. I lastricati solari, opportunamente coibentati in modo da assicurare le prestazioni termo-igrometriche dell'edificio, devono essere finiti con lastricato terminale a pendenza in pietra di Cursi o con lastricato in cocciopesto.
Balconi, pensiline, sbalzi e solette	rappresentano un probabile detrattore – laddove è possibile è necessaria l'eliminazione degli elementi a sbalzo esistenti
Porticati	rappresentano un probabile detrattore – laddove è possibile saranno evitati e sostituiti con strutture precarie leggere in legno

## Scheda 2 – Finiture

Intonaci	Devono essere utilizzati preferibilmente intonaci realizzati con i materiali e le tecniche tradizionali; sono ammessi, qualora ricorrano opportuni motivi tecnici, intonaci premiscelati parzialmente cementizi. Sono in ogni caso vietati i c.d. intonaci plastici, che devono essere rimossi se già esistenti
Infissi	Devono essere preferibilmente in legno; per ragioni documentate di durabilità, possono essere in alluminio purché di idonea fattura, finitura superficiale e colorazione nelle tinte tradizionali. Non sono ammessi e devono essere eliminati se già in opera infissi in alluminio colore naturale, bronzo e nero. Per l'oscuramento devono essere preferibilmente previste persiane ed evitati assolutamente serrande avvolgibili e simili, che se esistenti devono essere rimossi.
Tinteggiature	Le tinteggiature devono essere preventivamente individuate in fase di progettazione con riferimento alle apposite campionature del Piano del Colore e dell'Arredo urbano
Elementi di arredo fisso	Deve essere curato l'inserimento ambientale degli elementi di arredo fisso quali sedute in pietra, fioriere, ecc., che devono essere per quanto possibile già individuati in fase progettuale, essere informati a semplicità costruttiva e di disegno ed essere realizzati con materiali tradizionali. Sono vietati e devono essere rimossi se esistenti elementi prefabbricati in c.a.
Recinzioni	Devono essere realizzate preferibilmente con muratura di pietra non squadrata, nel rispetto della tradizione costruttiva dei muretti a secco, o con blocchi di calcarenite locale squadrate preferibilmente a faccia vista e senza interposizione di pilastri e rinforzi in cemento armato. Su tale tipo di recinzioni non è ammesso sovrapporre ringhiere e/o reti metalliche. Non sono ammesse recinzioni prefabbricate in pannelli di c.a. Che – se esistenti, devono essere rimosse. Non sono ammesse le recinzioni realizzate con murature rivestite con scampoli di pietra di qualsiasi natura e pezzatura, in quanto non conformi alla tradizione costruttiva storica locale
Manti di copertura	Devono essere realizzati in pietra di Corsi o battuto di cocciopesto secondo i sistemi tradizionali. Devono essere in genere evitate coperture con tegole.
Apparecchi di illuminazione	L'illuminazione degli spazi esterni deve essere limitata allo stretto essenziale. Devono essere per quanto possibile evitati apparecchi e sistemi di illuminazione del tipo “a fungo” e l'impiego di lampade al neon tubolari.
Impianti tecnologici	Per il riscaldamento e raffrescamento delle costruzioni devono essere privilegiati i sistemi passivi. Oltre il rispetto per i requisiti prestazionali di isolamento termico delle parti realizzate in ampliamento richiesto dalla legge, in generale dovranno essere adottati per l'intero edifici e per la sistemazione delle aree esterne tutti gli accorgimenti necessari a favorire il raffrescamento attraverso la ventilazione e naturale e l'ombreggiamento degli ambienti, e il mantenimento delle condizioni di benessere con un dimensionamento termoisolante accurato delle pareti ed un adeguata inerzia termica delle stesse. Deve essere di norma evitato il ricorso a sistemi di raffrescamento tipo “split” per singoli ambienti ed il conseguente proliferare di unità motocondensanti esterne, che non possono essere installate a vista.

	<p>Deve essere evitata, a meno di adeguato studio di inserimento, la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione integrata di energia elettrica; devono essere previsti sistemi per l'utilizzo della radiazione solare per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria curandone particolarmente l'integrazione nell'ambiente.</p> <p>Ove possibile, deve essere assicurato l'accumulo e il riuso delle acque meteoriche come previsto dal regolamento comunale di efficienza energetica degli edifici.</p>
Verde e camminamenti	<p>Per le sistemazioni a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze autoctone al fine di limitare i consumi idrici e favorire l'attecchimento ed il mantenimento dell'ambiente naturale mediterraneo.</p> <p>Gli spazi esterni devono essere il più possibile permeabili, e i camminamenti devono essere realizzati con pietrischetto o con lastre di pietra tradizionale (basoli calcarei, lastre di pietra di Corsi), preferibilmente evitando pavimentazioni in cemento.</p>
Pavimentazioni e rivestimenti	<p>Le pavimentazioni esterne devono essere realizzate preferibilmente con materiali e tecniche tradizionali (basoli di pietra dura calcarea, lastre di pietra di Corsi).</p> <p>Devono essere evitati e vanno generalmente rimossi se già in opera rivestimenti murari realizzati con piastrelle di ceramica e/o maiolica, o con pietra da taglio</p>
Livellini e coronamenti	<p>I livellini di coronamento devono essere realizzati preferibilmente con pietra di Corsi. Devono essere evitati e vanno rimossi se già in opera coronamenti eseguiti con prefabbricati di cemento di vario colore e con tegole marsigliesi, coppi e simili</p>
Ringhiere e corrimani	<p>Sono vietate ringhiere metalliche costituite da pannelli metallici traforati e vanno rimosse anche se già in opera.</p> <p>Sono preferibili i disegni che si informano alla semplicità delle recinzioni delle antiche costruzioni rurali, e collegamento dei vari elementi mediante sistemi che richiamino almeno formalmente le chiodature tradizionale.</p> <p>Valgono le prescrizioni sui ferri riportate negli abachi del Piano del Colore e dell'Arredo urbano.</p>
Tende e ombreggianti	<p>Per l'ombreggiamento devono essere preferibilmente realizzate strutture in legno facilmente rimovibili con sovrastanti teli ombreggianti.</p> <p>Devono preferibilmente essere evitate tende da sole di qualsiasi natura in quanto non conformi alla tradizione locale.</p> <p>Non sono ammissibili ombreggianti realizzate con travetti di cemento armato accostati, o simili</p>
Cornici, marcapiani e lesene	<p>Gli elementi di decorazione della facciata già presenti nelle costruzioni storiche devono essere conservati.</p> <p>Non è ammessa la realizzazione di zoccolature, rivestimento di cantonali e simili con marmo, lastre di pietra e simili; le stesse se presenti devono essere rimosse.</p>

Scheda 3 - Elementi compositivi generali

<b>Volumi emergenti</b>	<del>Non è ammessa la realizzazione di volumi emergenti sul lastricato solare, compresi i volumi tecnici.</del>
Aperture in facciata	Le aperture in facciata devono essere regolari e distribuite armoniosamente. Devono essere evitate le finestre a nastro ed in generale le aperture con elevato sviluppo in senso orizzontale, in quanto estranee alla tradizione costruttiva storica, procedendo al riordino delle aperture già esistenti.
Ampliamenti	La realizzazione degli ampliamenti, attraverso le opportune scelte compositive, deve essere finalizzata, oltre che al miglioramento funzionale delle abitazioni, alla qualificazione ambientale del manufatto edilizio nel suo complesso e del suo contesto paesaggistico. Tali obiettivi si perseguono in via generale con l'eliminazione dei detrattori ambientali, con la salvaguardia degli elementi dell'impianto originario qualificati nel contesto paesaggistico di riferimento, e con l'introduzione di ulteriori elementi di qualificazione paesaggistica. Gli ampliamenti devono essere per quanto possibile eseguiti a piano, evitando sopraelevazioni. Fatta comunque salva la necessità di salvaguardare gli spazi a parcheggio esistenti, gli ampliamenti volumetrici saranno per quanto possibile realizzati utilizzando in tutto o in parte le eventuali volumetrie non residenziali presenti.
Spazi esterni	La progettazione dovrà curare in maniera particolare la sistemazione degli spazi esterni. Oltre all'eliminazione dei detrattori ambientali presenti, particolare cura dovrà essere utilizzata nella scelta delle piantumazioni, nella realizzazione delle recinzioni, dei camminamenti e dell'impianto di illuminazione esterni.