



CITTÀ DI NARDÒ

COPIA DELL'ORIGINALE IN PRIMA BATTUTA DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.04/2010

OGGETTO: **Approvazione del Regolamento di cui all'art.6, c.2, della L.R. 14/2009 e delibera del C.C. N.94/2009 "Piano Casa".**

L'anno duemiladieci, il giorno **diciannove** del mese di gennaio alle ore 18.00 nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di invito diramato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria urgente di prima convocazione.

La seduta è pubblica

Fatto l'appello risultano:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1) Vaglio Antonio B.	P		17) Losavio Pietro Paolo		A
2) Orlando Sergio	P		18) Negro Gino C.	P	
3) Papaleo Diana D. A.	P		19) Capoti Oronzo	P	
4) Baccassino Fernando	P		20) Gaballo Gianni G.	P	
5) Frasca Cosimo D.	P		21) Fracella Giuseppe	P	
6) D'Ambrogio Simona	P		22) Bianco Mirella A.	P	
7) Durante Giuseppe	P		23) Sabato Antonio	P	
8) Russo Daniele	P		24) Spenga Giuseppe	P	
9) Leuzzi Maurizio	P		25) Malcangi Tommaso		A
10) Spano Giuseppe	P		26) Vaglio Sergio Bruno		A
11) Potenza Antonio	P		27) Pinna Antonio	P	
12) Tiene Antonio	P		28) De Bitonti Maurizio	P	
13) Mirarco Walter		A	29) Muci Adriano	P	
14) Calabrese Salvatore	P		30) Dell'Anna Gregorio	P	
15) Maceri Egidio	P		31) Donadei Salvatore		A
16) Maglio Flavio	P		TOTALE	26	5

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza il Sig. Giuseppe Fracella nella sua qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Benedetto Ceccarelli

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Sigg.:

Il Presidente dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento in oggetto.

amb

L'Assessore all'Urbanistica sulla scorta dell'istruttoria dell'Ufficio comunica quanto segue.

“”

- La l.r. 30.7.2009, n. 14 “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio” detta le disposizioni regionali attuative del c.d. “Piano casa”, giusta intesa tra Stato, regioni ed enti locali del 1.4.2009;
- i contenuti della legge sono stati precisati con la pubblicazione sul BURP n. 150 del 24.9.2009 di un'errata corrige al comma 1 dell'art. 3 che limita l'applicazione della legge ai soli edifici con destinazione residenziale; i termini della legge sono stati prorogati con l.r. 18/2009, e decorrono dalla data di pubblicazione della suddetta precisazione sul BURP 150 del 24.9.2009;
- il Consiglio Comunale già con delibera n. 94 del 20.11.2009 ha assunto le determinazioni di competenza per l'attuazione della suddetta normativa nel territorio comunale, stabilendo in particolare di applicare parzialmente la normativa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico; ciò richiede ai sensi dell'art. 6, c.2, della l.r. 14/2009 l'adozione da parte del C.C. di un apposito regolamento disciplinante gli interventi in zona paesaggistica;
- nel predisporre il Regolamento, oltre che ad esplicitare la suddetta regolamentazione, l'Ufficio Urbanistica si è premurato di raccogliere in un unico testo organico le previsioni della legge 14/2009, quelle della delibera 94/2009 al fine di semplificare l'applicazione della normativa, che purtroppo è abbastanza complessa e articolata;
- ciò è stato fatto anche allo scopo di chiarire la corretta interpretazione di tale legge stessa e quindi fornire ai tecnici e ai cittadini un quadro di riferimento chiaro, ed ai tecnici dell'ufficio un indirizzo applicativo certo;

tutto ciò premesso, si propone pertanto al Consiglio di approvare l'allegato regolamento al fine di dare piena attuazione alla l.r. 14/2009 ed alla delibera del C.C. 94/2009. -

“”

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- udita la Relazione dell'Assessore al ramo;
- acquisito il parere della competente Commissione Consiliare nella seduta del 18/01/2010;
- uditi gli interventi dei Sigg. Consiglieri, che si esprimono come dall'allegato resoconto stenografico;
- visto l'allegato schema di regolamento, predisposto dal Settore Urbanisticae Ambiente;
- acquisiti i prescritti pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 267/00;
- con voti favorevoli 25 espressi per alzata di mano da 25 consiglieri presenti e votanti

UNANIME DELIBERA

- di approvare l'allegato REGOLAMENTO per l'esecuzione degli ampliamenti del "Piano Casa" ai sensi dell'art. 6, c.2, della l.r. 14/2009 e della Delibera del C.C. n. 94/2009 composto da n.21 articoli con n.3 schede allegate e parte integrante della presente deliberazione;
- Di rendere, altresì, con successiva e separata votazione unanime e palese immediatamente eseguibile il presente atto ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. 267/00.

REGOLAMENTO

per l'esecuzione degli ampliamenti del "Piano Casa" ai sensi dell'art. 6, c.2, della l.r. 14/2009 e della Delibera del C.C. n. 94/2009

Art.1

(Oggetto)

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

Il testo, al fine di facilitare l'applicazione della legge e per il conseguimento dei benefici economici che ne sono alla base, oltre a recare i contenuti specifici di cui all'art. 6, comma 2, della legge, richiama le disposizioni della legge e della delibera del C.C. n. 94/2009.

Art.2

(Termini per la presentazione delle domande)

Tutti gli interventi previsti dalla presente legge sono realizzabili solo se la DIA o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire risultano presentate, complete in ogni loro elemento, entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della legge e quindi entro il 2 Agosto 2011.

Se non diversamente specificato, i requisiti richiesti devono sussistere alla data del 3.8.2009 di entrata in vigore della legge e devono risultare dagli atti catastali, o da concessione edilizia, permesso di costruire o concessione in sanatoria regolarmente rilasciati.

Art. 3

(Esclusioni)

Non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della legge:

- a) all'interno delle zone territoriali omogenee "A" del PRG;
- b) 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, ed in generale costruzioni di più di 100 anni;
- c) nelle zone e sugli edifici di cui all'art. 6, comma 1, della legge, fatto salvo quanto derogato dalla delibera del CC n. 94/2009 e dal presente regolamento relativamente alle zone ATE "B" del PUTT/p, e alla zona sottoposta a vincolo paesaggistico.
In via esemplificativa, non si applicano comunque i benefici della legge:
- d) nelle zone omogenee: E4 - Parco naturale - zona di salvaguardia ecologica; F.24 - Attrezzature religiose di carattere urbano; F.34 - Parco attrezzato; F.35 - Parco costiero; F. 36 - Parco naturale di Portoselvaggio, ancorché nelle stesse siano presenti edifici con destinazione residenziale;
- e) sugli immobili di cui 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;
- f) 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);

g) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" dal PUTT/p;

h) nei siti di importanza comunitaria – SIC IT9150007 - Torre Uluzzo, IT9150024 - Torre Inserraglio, IT9150013 - Palude del Capitano, IT9150031 - Masseria Zanzara, IT9150027 - Palude del Conte;

i) 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.-

Art. 4

(Titoli abilitativi)

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

Resta fermo l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, se e in quanto dovuto.

Art. 5

(Documentazione da allegare alla domanda)

Per l'accesso ai benefici della legge, alla DIA 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:

- perizia giurata di un tecnico abilitato, corredata necessariamente di idonea e completa documentazione fotografica, che attesti con riferimento alla legge, al presente regolamento e alla data del 3.8.2009 di entrata in vigore della legge:
 - la volumetria complessiva esistente dell'edificio;
 - la destinazione d'uso residenziale per almeno il 75% dell'edificio, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volume;
- dimostrazione dell'accatastamento dell'immobile alla data del 31.3.2009, o in alternativa, documentazione comprovante la presentazione idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale entro il termine del 3.8.2009 di entrata in vigore della legge;
- calcoli statici asseveranti il rispetto delle normative tecniche per le costruzioni, con particolare riferimento a quelle antisismiche, riferito all'intero edificio;
- relazione tecnica di cui all'articolo 8 del d.lgs. 192/2005 attestante il rispetto dei requisiti di prestazione energetica dell'edificio;
- elaborati atti ad individuare sulla mappa catastale e sul PRG le aree da cedere per urbanizzazione primaria e secondaria, e titolo di provenienza delle stesse da cui risulti la piena e libera disponibilità delle stesse. In caso di indisponibilità, dichiarazione resa nelle forme sostitutive dell'atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 da risulti la stessa indisponibilità e si chieda l'applicazione delle misure compensative.

Art. 6

(Parametri edilizi)

Ai fini dell'applicazione della legge e del presente regolamento, per *volumetria complessiva esistente*, si intende la somma dei volumi vuoto per pieno collocati esclusivamente o prevalentemente fuori terra.

Nel calcolo della volumetria complessiva esistente si considerano ubicati entro terra, e pertanto non vengono computati, quei volumi che non fuoriescono in media per più di un metro dalla linea di terra, come definita dall'art. 4, punto 4.3 del Regolamento edilizio.

Nel computo del volume sono compresi i vani ascensore e le scale; sono esclusi gli androni e i porticati di uso pubblico o comune.

Art. 7

(Variazioni di destinazioni d'uso)

Con la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della legge non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

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.

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. 192/2005 e successive modificazioni.

In mancanza dei requisiti di legge o della presentazione della comunicazione stessa, non si procede al rilascio del certificato di agibilità dell'intervento realizzato.

TITOLO I – Ampliamenti di cui all'art. 3 della l.r.14/2009

Art. 9

(Requisiti di applicazione)

Se non ricorrono casi di esclusione previsti dalla legge e dal presente regolamento, possono essere ampliati, nel limite del 20% della **volumetria complessiva esistente** e comunque entro 200 mc:

- a) gli edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari;
- b) gli edifici rurali a uso abitativo;

purché ricorrano le seguenti condizioni:

I. gli immobili devono essere esistenti alla data del 3.8.2009 di entrata in vigore della legge;

II. gli immobili devono essere regolarmente accatastati alla data del 31 marzo 2009, ovvero devono essere state presentate, alla data del 3.8.2009 di entrata in vigore della legge, idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale;

III. la volumetria complessiva dell'edificio oggetto di ampliamento non deve essere superiore a 1.000 metri cubi (m³);

IV. gli edifici devono essere regolarmente esistenti dal punto di vista edilizio, o sanati in base alle l. 47/85, 724/94 o 269/2003.

In caso di sanatoria in corso, non si può accedere ai benefici della legge se non è prima definita la 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)

Gli ampliamenti devono essere realizzati:

- in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente;
- nel rispetto distanze minime degli altri parametri edilizi previsti dal PRG;
- nelle zone agricole E1, E2 ed E3 gli ampliamenti possono essere eseguiti solo in contiguità con esclusione di sopraelevazioni di qualsiasi tipo;
- 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. 192/2005 e successive modificazioni.

E' 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.

In ogni caso l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

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, possono essere demoliti e ricostruiti con realizzazione di un aumento di volumetria non superiore al 35 per cento, gli edifici:

1. esistenti alla data del 3.8.2009 di entrata in vigore della legge;
2. regolarmente accatastati alla data del 31 marzo 2009, ovvero, per cui risultino già presentate, alla data del 3.8.2009 di entrata in vigore della legge, idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale;
3. che siano legittimamente realizzati o sanati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003;
4. che siano destinati a residenza almeno in misura pari al 75 per cento della volumetria complessiva;

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, senza superare le altezze dei fabbricati originariamente esistenti, salvo il rispetto del PRG;
- 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. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità;
- nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236;

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 ICI, 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 della volumetria realizzata; 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 pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi 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 del PRG. Non è ammessa la compensazione in denaro.

Per i parcheggi pertinenziali dovrà essere prodotto atto d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del soggetto che beneficia dell'ampliamento.

TITOLO ITITOLO IV

Interventi in zona Paesaggistica

Art. 17

(Interventi ammessi in zona paesaggistica)

Ai sensi della delibera del C.C. 94/2009, in deroga ai divieti di cui all'art. 6, comma 1, lettere e) e g) della legge, al fine di conseguire un miglioramento ambientale attraverso il recupero del patrimonio edilizio degradato, i benefici della legge sono estesi:

- agli ambiti "B" del PUTT/p non ricadenti in zona paesaggistica;
- agli ambiti costieri ricadenti nel Piano di Recupero degli insediamenti abusivi – zone omogenee B26 del PRG.

Sono inoltre ammissibili in zona paesaggistica, con le medesime finalità miglioramento ambientale :

- gli interventi di ristrutturazione per i quali gli ampliamenti delle superfici utili abitative previsti dalla legge siano realizzabili esclusivamente mediante trasformazione di volumi con destinazione non residenziale legittimamente esistenti;
- i soli interventi di cui all'art. 3 della legge, se eseguiti su edifici di recente costruzione in contrasto con le qualità ambientali dei luoghi, legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del PRG e che da tale data non abbiano subito ampliamenti.

Con le sole deroghe di cui sopra, rimangono fermi i divieti di applicazione dei benefici previsti dalla legge alle zone ed agli edifici di cui all'art. 6, comma 1, e le norme di salvaguardia ambientale comunque vigenti, nonché le valutazioni sul merito dei singoli interventi da effettuarsi in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

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 attestare contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, da apposita certificazione del direttore dei lavori o altro tecnico abilitato.

La relazione tecnica e gli elaborati progettuali devono evidenziare espressamente le misure adottate in sede progettuale al fine del miglioramento ambientale dell'inserimento ambientale dell'edificio, con particolare riferimento ai seguenti punti:

- individuazione e documentazione, attraverso fotografie ed altra

documentazione scritto-grafica, del microambito paesaggistico di intervento, costituito dall'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 le finalità di tutela paesaggistica dei luoghi, e dei detrattori ambientali;
- 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.

La relazione tecnica deve contenere almeno gli elementi essenziali già previsti nella modulistica a corredo del Piano del Colore e dell'arredo urbano, approvato con delibera del C.C. n. 73 del 9.9.2003.

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 allegare, 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 ed alla Delibera del C.C. 94/2009.

In caso di contrasto, le disposizioni delle legge e della Del. C.C. 94/2009 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 realizzazione 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 realizzazione 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 realizzazione 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 realizzazione e deve essere possibilmente prevista l'eliminazione degli elementi esistenti

Elementi verticali

Pilastrini 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 devono essere realizzate preferibilmente con l'utilizzazione del sistema costruttivo tradizionale il 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'area 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 cocchiopesto.

Balconi, pensiline, sbalzi e solette rappresentano un detrattore – non sono

ammisibili nuove realizzazione e deve essere possibilmente prevista l'eliminazione degli elementi a sbalzo esistenti

Porticati rappresentano un probabile detrattore – devono essere possibilmente 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 squadrati 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 cocchiopesto secondo i sistemi tradizionali.

Devono essere in genere evitati 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 termoigrometrico 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.

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.

Ove possibile, deve essere assicurato l'accumulo e il riuso delle acque meteoriche come previsto dal regolamento comunale di efficienza energetica degli edifici.

Verde e camminamenti 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.

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.

Pavimentazioni e rivestimenti Le pavimentazioni esterne devono essere realizzate preferibilmente con materiali e tecniche tradizionali (basoli di pietra dura calcarea, lastre di pietra di Corsi).

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

Livellini e coronamenti 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

Ringhiere e corrimani Sono vietate ringhiere metalliche costituite da pannelli metallici traforati e vanno rimosse anche se già in opera.

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 tradizionali.

Valgono le prescrizioni sui ferri riportate negli

abachi del Piano del Colore e dell'Arredo urbano.

Tende e ombreggianti Per l'ombreggiamento devono essere preferibilmente realizzate strutture in legno facilmente rimovibili con sovrastante cannicciato.

Devono preferibilmente essere evitate tende da sole di qualsiasi natura in quanto non conformi alla tradizione locale.

Non sono ammissibili ombreggianti realizzate con travetti di cemento armato accostati, o simili

Cornici, marcapiani e lesene Gli elementi di decorazione della facciata già presenti nelle costruzioni storiche devono essere conservati.

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.

Scheda 3 - Elementi compositivi generali

Volumi emergenti Non è ammessa la realizzazione di volumi emergenti sul lastricato solare, compresi i volumi tecnici.

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 ulteriore 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 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.

Di quanto innanzi si è redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Benedetto Ceccarelli

Il PRESIDENTE
f.to Giuseppe Fracella

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. n. _____

\
Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo Comunale, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio il giorno _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Dalla Sede Municipale, addì _____

IL MESSO COMUNALE
f.to Antonio Congedo

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Benedetto Ceccarelli

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Nardò _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Ripubblicata all'albo pretorio del Comune per giorni quindici consecutivi dal _____

al _____ (Art. 18 – c. 11 – Statuto comunale)

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario certifica che la suesata deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

