

INDICE

INTRODUZIONE	3
- CAPO I -	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1.1 - Contenuti e Scopi della Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico	6
Art. 1.2 - Interventi Ammessi e procedure per l'ottenimento dei titoli abilitativi	9
Art. 1.3 - Norme Transitorie	14
- CAPO II -	17
CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO	17
Art. 2.1 - Norme Relative all'uso degli Edifici	18
Art. 2.1a - Attrezzature di Scala Urbana	18
Art. 2.1 b - Aree per la Residenza	19
Art. 2.2 - Norme Relative agli elementi di arredo – finitura delle facciate e impianti tecnologici	20
Art. 2.3 - Norme Relative all'uso del Suolo	23
Art. 2.4 - Norme Relative ai Tipi ed alle Caratteristiche dell'edificazione	24
Art. 2.4a - Edifici e Complessi di Rilevante Interesse Storico Architettonico e Ambientale "A1"	26
Art. 2.4b - Edifici e Complessi di Modesto Valore Architettonico Inseriti in Impianto Urbanistico di Rilevante Interesse Storico Ambientale "A2"	28
Art. 2.5 - Edifici e Complessi da Ristrutturare a Completamento della Tipologia e/o dell'impianto Storico Urbanistico	30
Art. 2.5a - Edifici di Modesto Valore Architettonico o edifici alterati da successivi interventi, inseriti in Impianto Urbanistico di Interesse Storico "A3" e "A4"	31
Art. 2.5b - Edifici Recenti o Privi Valore Architettonico e Tipologico "A5"	33
Art. 2.5c - Edifici da sopraelevare "A6"	33
Art. 2.6 - Edifici in Contrasto con L'ambiente "A7" - "A8"	34
Art. 2.7 - Zone Residenziali Esistenti di Completamento "B1"	35
Art. 2.7 – Distacchi dai Confini e dai fabbricati	38
- CAPO III -	40
MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	40
Art.3.1 - Norme Generali	41
Art. 3.2 - Progetti Unitari per "U.M.I."	41
Art. 3.3 - Progetti Unitari per "A.M.I."	42
Art. 3.4 - Procedure e Modalità per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi per gli interventi	43
Art. 3.5 - Interventi di Ordinaria Manutenzione	43

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Art. 3.6 - Interventi di Manutenzione Straordinaria.....	46
Art. 3.7 - Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	48
Art. 3.8 - Interventi di Ristrutturazione con o senza ampliamento e/o sopraelevazione	49
Art. 3.9 - Demolizione Senza Ricostruzione	51
Art. 3.10 - Elaborati Richiesti per il Progetto Unitario	51
Art. 3.11 - Fine Lavori e Certificato di Agibilità.....	52
Art. 3.12 – Prescrizioni Norme Igienico Sanitarie.....	54
- CAPO I V -	61
MODULISTICA	61
Tavola e prontuario alfabetico degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi	62
Prontuario Alfabetico degli Interventi Edilizi e Titoli Abilitativi	63

INTRODUZIONE

In attuazione al PRG, approvato definitivamente con Delibera della Giunta Regionale n. 847 del 10.03.1997, il Consiglio Comunale, con Delibera N. 9 del 20 marzo 2003, ha dato il via all'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Presicce.

Il Piano attuativo andava a modificare, ma anche a irrigidire, alcune norme già presenti nel Piano Regolatore Generale. Tali norme, redatte in conformità alla L. R. n. 56 del 31/05/1980, se da un lato preservavano il Centro Storico da eventuali manomissioni, dall'altro ne limitavano il recupero, impedivano l'idoneo riutilizzo delle strutture esistenti e prevedevano numerose aree o immobili da acquisire al patrimonio comunale per la realizzazione di strutture culturali e/o sociali.

La presente Variante, pertanto, cerca di superare tali limiti e di stabilire la possibilità di interventi sul patrimonio edilizio in modo razionale, mirando ad un recupero sempre più consono sia alle esigenze della popolazione che alla costruzione di maggiori spazi pubblici, contenendo i costi di realizzazione e l'uso di suolo edificatorio.

In altre parole, si pone il compito di eliminare quelli che sono stati considerati "i punti deboli" del Piano e migliorarne "i punti forti".

L'area soggetta alla presente normativa, rimane quella individuata a suo tempo, dal Piano Regolatore Generale, poi dal Piano Particolareggiato, ma, conformandosi al D.M. 1444/'68 ed al Documento Regionale di Assetto Generale, individua quello che è il "contesto urbano storico" della città, vale a dire quell'agglomerato urbano che ha mantenuto i segni della stratificazione insediativa e delle relative funzioni costituendo, quindi, un patrimonio significativo della cultura locale, parte di una memoria collettiva da conservare. Esso, non coincide esattamente con la delimitazione della zona "A" escludendo dalla stessa piccole parti che per loro natura e per l'epoca in cui sono sorte, non rivestono alcun interesse storico, artistico o architettonico.

La presente Variante, ha una durata temporale di cinque anni, **a partire dalla sua approvazione o, comunque fino alla redazione di un nuovo strumento urbanistico generale in sostituzione del vigente P.R.G.,** e segue le disposizioni delle vigenti leggi statali e regionali riguardanti il governo e l'uso del territorio. In particolar modo si conforma alla L. R. 56/1980 con sue s. m. i., ed all'art. 20 della L. R. n. 20/2001

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

adeguandosi, come previsto al comma 4 della stessa legge, alle direttive del DRAG approvato dalla Regione Puglia nel mese di agosto 2007.

La disciplina urbanistica delle aree interessate dalla presente, viene regolata dagli elaborati grafici di progetto e dalle seguenti norme, entrambe sostitutive, quando non conformi, degli strumenti urbanistici precedenti.

Tutti gli interventi, in special modo per ampliamenti e sopraelevazioni, sono da riferirsi alla situazione del patrimonio costruito alla data dell'adozione e successiva approvazione delle presenti norme.

Alla luce di quanto esposto la normativa è suddivisa in quattro parti:

1. la prima stabilisce le iniziative relative all'assetto gestionale dell'intero piano che dovranno essere adottate dall'Amministrazione Comunale entro un anno dall'entrata in vigore della presente Variante e le modalità di presentazione delle domande per il restauro, recupero, ristrutturazione o manutenzione degli edifici ricadenti nel contesto storico.

2. La seconda illustra le norme guida da seguire per ogni tipo di intervento sugli edifici nel Contesto Storico di Presicce, integrando gli articoli del Regolamento Edilizio, relativi al decoro dell'aspetto esterno degli edifici.

3. La terza illustra le caratteristiche di attuazione del piano descrivendo le modalità di presentazione delle domande di intervento.

4. La quarta riporta la modulistica, allegata alle presenti norme, atta ad agevolare gli addetti del settore nella presentazione delle varie domande e delle comunicazioni.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

- CAPO I -
DISPOSIZIONI GENERALI

*“L’acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione per il Centro Storico, **una volta istituita**, esonera gli interventi edilizi ammessi dalle norme del Piano Particolareggiato dall’acquisizione di analogo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai Monumenti, fatta eccezione per gli edifici tutelati o da tutelare ai sensi 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”.*

(cfr. pag. 10)

Art. 1.1 - Contenuti e Scopi della Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico

La redazione della presente variante al Piano Particolareggiato, ha come obiettivi principali:

- la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del Centro Storico in tutti i suoi aspetti storici, ambientali, architettonici, urbanistici più importanti, attraverso interventi mirati e razionali, i quali senza, “congelare” l’edificato permetteranno un riuso del costruito più consoni alle esigenze della popolazione, e, nello stesso tempo risparmio di uso di suolo per nuove edificazioni;
- recupero del patrimonio edilizio esistente, con interventi indirizzati ad adeguare le strutture esistenti alle moderne esigenze di vita;
- rivitalizzazione del Centro Storico;
- incentivazione di iniziative mirate sia alla promozione culturale e professionale, che a strategie di controllo e assistenza tecnica e progettuale;
- realizzazione di infrastrutture al servizio della comunità, da realizzarsi attraverso l’acquisizione da parte dell’Amministrazione Comunale di alcune strutture storiche da destinare a spazi verdi, spazi culturali e di socializzazione;
- abbreviazione dei tempi per il rilascio delle necessarie autorizzazioni;
- reali possibilità di realizzazione del piano, valutando le varie possibilità di acquisizione e realizzazione degli interventi sia pubblici che privati.

In particolare, la presente normativa prende in considerazione sia i piani verticali che i piani orizzontali che compongono la scena urbana del Centro Storico, nonché gli elementi e gli oggetti di arredo urbano di particolare interesse, coniugandosi con le indicazioni del P.R.G. in materia di salvaguardia, valorizzazione e decoro urbano. Perciò, oltre a disciplinare nel dettaglio gli interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici, sia per la parte distributiva - strutturale, che di facciata, prende in considerazione anche gli elementi e gli oggetti tecnologici e di arredo urbano che incidono, in qualche modo, sull’aspetto complessivo dell’aggregato.

La destinazione d’uso prevista è prevalentemente residenziale, tuttavia sono ammesse anche:

- Residenze per uso turistico in quantità non superiore al 25% dell’edificato;
- Attività commerciali ed esercizi di vicinato con superfici di vendita inferiore a mq. 150;

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

- Artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche compatibili con il carattere della zona;
- Servizi pubblici d'interesse sociale o per lo svago, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie;
- Alberghi, residenze e pensioni.

Sono esclusi opifici, officine e comunque tutti gli impianti di lavoro molesti con esito sonoro superiore a 50 dB.

Tutti gli interventi, le iniziative contenute nel Piano e, soprattutto, l'ampliamento delle competenze dell'Ufficio Urbanistico in merito alle problematiche della Scena Urbana, saranno oggetto di apposito Regolamento Comunale da predisporre entro un anno dall'entrata in vigore del Piano stesso.

In particolare l'Ufficio Urbanistico avrà il compito:

1. Coordinare e predisporre gli interventi pubblici previsti nel Piano Particolareggiato: acquisizioni aree e/o immobili, realizzazione di percorsi, spazi pubblici e a verde, manutenzione e/o realizzazione di servizi e attrezzature a scala urbana, cioè a dire edifici destinati a:
 - Attività socio-culturali esistenti, contrassegnate negli elaborati grafici con il simbolo S1, o di progetto S1P;
 - Uffici pubblici esistenti, contrassegnati con il simbolo S2, o di progetto S2P;
 - Chiese ed altri edifici per servizi religiosi esistenti, contrassegnanti con il simbolo S3;
 - Attrezzature ricettive – alberghiere esistenti, contrassegnate con il simbolo S4.
2. Predisporre l'esame preliminare dei progetti privati e controllarne l'esecuzione, **sia per le strutture che per le facciate**. In altre parole l'ufficio tecnico fornirà una qualificata assistenza tecnica e progettuale, anche in fase di esecuzione, prevedendo opportuni sopralluoghi. Tale compito, impegnativo, esige la **costituzione sia di una Commissione che di un archivio per il centro storico**, che dovrà essere aggiornato anche in merito alle variazioni di tutti gli oggetti e gli elementi che si stratificano sulla Scena Urbana.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

La Commissione per il Centro Storico dovrà essere composta da almeno tre tecnici, particolarmente esperti della Scena Urbana, ed avrà il compito di formulare il parere sulle forme, le tipologie, i materiali, ma anche sul ripristino, la ristrutturazione ed il restauro sia degli edifici o di parti di essi, che di qualsiasi altro elemento che incide sul contesto storico urbanistico e ambientale.

Il parere della Commissione sarà di tipo consultivo, ma essa valuterà anche l'opportunità di apportare modifiche al Piano Particolareggiato per poter raggiungere al meglio gli obiettivi proposti.

Tutti gli edifici, sia pubblici che privati, sono stati valutati in base al loro valore ambientale, architettonico, monumentale e storico, già a partire dal PRG, valutazione ripresa poi dal Piano Particolareggiato del Centro Storico. Sono stati individuati in tal modo:

- A1** – Edifici e complessi di valore monumentale e storico;
- A2** – Edifici e complessi di modesto valore architettonico, inseriti in impianto urbanistico di rilevante interesse storico e tipologico;
- A3** – Edifici di modesto valore architettonico con impianto organizzativo autonomo inseriti in impianto urbanistico di interesse storico;
- A4** – Edifici di modesto valore architettonico, alterati da successivi ampliamenti orizzontali e/o verticali, inseriti in impianto urbanistico di interesse storico;
- A5** – Edifici privi di valore architettonico e tipologico inseriti in impianto urbanistico d'interesse storico;
- A6** – Edifici da demolire senza ricostruzione;
- A7** – Edifici da sopraelevare;
- A8** – Edifici in contrasto con il contesto urbano;
- B1** – Zone residenziali esistenti di completamento.

Per ognuna di queste categorie di edifici sono stati individuati i possibili interventi da effettuare.

Allo stato attuale, alcuni interventi sono già stati effettuati sia di ordine pubblico che privato. Pertanto taluni di questi sono stati rivisti e modificati, anche in base allo stato attuale di degrado degli edifici ed alle mutate necessità della popolazione, facendo sì che siano più attinenti alle reali esigenze dei cittadini i quali, in tal modo, possono effettuare un recupero dei propri immobili più consono al proprio modo di vivere, ma

anche, nel complesso di tutto il centro storico, visto come un unico elemento, in modo più omogeneo, organico e razionale.

Art. 1.2 - Interventi Ammessi e procedure per l'ottenimento dei titoli abilitativi

Tutti gli interventi su edifici, manufatti ed opere ricadenti all'interno del perimetro del presente Piano Particolareggiato, devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli altri elaborati di Piano.

Gli interventi ammessi sono diversi a seconda del valore ambientale, del complesso edilizio, dell'immobile o dell'oggetto cui si riferiscono, pertanto comprendono tutte le tipologie di interventi così come definite dall'art. 31 della L. 457/1978, modificato dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

In particolar modo possono essere effettuati:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi tecnico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; (lettera così modificata dall'[art. 17, comma 1, lettera a\), legge n. 164 del 2014](#))

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli elementi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi

costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o, in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. ~~Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (lettera così modificata dal d.lgs n. 301 del 2002)~~ Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6;
- e.6 gli interventi pertinenziali,....., che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.”

Per tutti gli interventi su edifici e/o oggetti di particolare interesse storico, architettonico demo – etno – antropologico, sono ammessi interventi di restauro secondo le disposizioni previste ~~previste~~ dal 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, secondo il quale *“Per **restauro** si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale (art. 29 comma 4 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42)”*.

L'acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione per il Centro Storico esonera gli interventi edilizi ammessi dalle norme del Piano Particolareggiato dall'acquisizione di analogo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai Monumenti, fatta eccezione per gli edifici tutelati o da tutelare ai sensi **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.**

Data la rilevanza degli interventi da effettuarsi nel Centro Storico, di qualsiasi natura e consistenza sono ammessi esclusivamente i seguenti titoli abilitativi che saranno individuati in base al tipo di intervento da effettuare, ed al valore dell'immobile secondo le disposizioni del capo II delle presenti norme, sarà pertanto possibile provvedere al titolo abilitativo mediante presentazione di una delle seguenti istanze (art.6 D.Lgs 380/2001):

Permesso di Costruire seguendo i criteri e le procedure di cui al Capo III.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.),

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A. art. 6 comma 2, lett. a) del DPR 380/2001),

In particolare:

- secondo il disposto **dell'art. 21 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**, i proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dei beni culturali indicati **all'art. 10, comma 3, lettere a), d) e e) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**, hanno l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione. **ai sensi dell'art. 27 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Nel caso di assoluta urgenza possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata**

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

comunicazione alla soprintendenza, alla quale sono tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione";

Pertanto sono soggetti a:

- **Permesso di Costruire** (artt. da 10 a 20 D.P.R. 380/2001)
 - a. Interventi di nuova costruzione;
 - b. Interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o che comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e successive modificazioni, ~~di nuova costruzione~~; (lettera modificata dal lgs n.301 del 2002, poi così modificata dall'art.30, comma 1, lettera c), legge n.98 del 2003, poi dall'art.17, comma 1, lettera d), legge n.164 del 2014)
 - c. interventi di recupero che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che comportino mutamenti delle destinazioni d'uso; *nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.*

Sono altresì soggetti a Permesso di Costruire ~~ma~~ anche ~~tutti~~ gli interventi di manutenzione straordinaria . Inoltre la progettazione di elementi architettonici decorativi e all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale quali insegne, targhe, tende parasole, contenitori espositivi e distributivi, sono soggetti alla richiesta del **Permesso di Costruire** che verrà rilasciato, dal Dirigente o Responsabile dell' Ufficio tecnico comunale *ed inviato alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Paesaggistici per il relativo parere;*

*Sono ugualmente soggetti alla richiesta del **Permesso di Costruire** tutti gli interventi, indistintamente dalla categoria dell'edificio, che consistono nell'apertura di pareti finestrate sul prospetto di qualsiasi edificio (Sentenza Corte di Cassazione, sezione III penale, N. 30575 dell'11 luglio 2014);*

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

- sono realizzabili (art. 22 D.P.R. 380/2001) mediante **Segnalazione Certificata di inizio Attività (S.C.I.A.)**, da presentare agli uffici competenti ~~almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori~~, gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e 6 della DPR 380/2001 **al punto precedente** che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente. Inoltre è possibile presentare una **S.C.I.A.** per gli interventi da realizzare in variante al permesso di costruire che non incidono su parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le **S.C.I.A.** costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

Possono essere realizzate mediante (SCIA) anche le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni.

- .Sono realizzabili mediante **C.I.L.A.**, da presentare agli uffici competenti ~~almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, qualsiasi tipo di intervento su manufatti, siano essi edifici, corti di palazzi gentilizi, elementi decorativi o altro.~~ **gli interventi conformi alla presente normativa, agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi vigenti, che siano compatibili con la normativa in materia sismica, di rendimento energetico e che non interessano parti strutturali dell'edificio.** Pertanto rientrano nella procedura della "**C.I.L.A.**" gli interventi di manutenzione ordinaria ~~ivi compresi~~ **escluso** gli interventi sulle quinte prospettiche e per il restauro, ripristino o rinnovo degli impianti tecnologici, ivi compreso l'installazione di pompe di calore.- **L'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.** Eliminazione barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori, e che non alterino la sagoma ed il prospetto dell'edificio, conformi alla presente normativa.

In tutti i casi (P.C., S.C.I.A., C.I.L.A., ecc.) per spazi e cortili comuni di qualsiasi

natura e consistenza dovrà essere presentato apposito atto scritto firmato da parte di tutti i proprietari interessati.

- per gli interventi riguardanti i beni culturali indicati all'art. 10, comma 3, lettere a), d) e e) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, soggetti a C.I.L.A. o a S.C.I.A., i proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, hanno l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione, che dovrà essere allegata alla comunicazione.
- per tutti gli interventi sui prospetti degli immobili ricadenti nel PPCS, soggetti a C.I.L.A. o a S.C.I.A., si dovrà allegare il preventivo parere favorevole da parte della Commissione per il Centro Storico.
- ogni progetto da realizzare nella zona corrispondente all'attuale centro storico, e per le aree immediatamente al di fuori, ma prospicienti il perimetro del centro storico, come previsto dal P.R.G., dovrà essere preventivamente trasmesso al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza Archeologica della Puglia di Taranto, qualora lo stesso dovesse comportare interventi nel sottosuolo.

Art. 1.3 - Norme Transitorie

Tutti gli edifici o parti di essi, gli elementi e/o impianti esistenti, purché non lesivi per l'immagine ed il decoro dell'ambiente costruito, anche se in contrasto con il contesto urbano, se regolarmente a suo tempo autorizzati, saranno tollerati.

Gli stessi, tuttavia, saranno sottoposti a completa revisione nel momento in cui sarà necessario un qualsiasi intervento sull'edificio.

Per tutti gli edifici o parti di essi, gli elementi, gli oggetti, gli impianti, ecc, in completo contrasto con l'ambiente, se non autorizzati dovranno essere sostituiti e/o modificati in base alle presenti disposizioni e dietro acquisizione dei normali requisiti abilitativi.

Le aree del centro storico sono inserite interamente su aree soggette a "Contaminazione Salina" all'uopo individuate dal Piano di Tutela delle Acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 230 del 20/10/2009. Per dette "aree" il PTA

prevede specifiche misure finalizzate al controllo dei fenomeni di contaminazione che potrebbero, se non adeguatamente gestiti, determinare la compromissione delle porzioni di acquifero dell'entroterra (misura 2.10, ali. 14 del PTA). Nello specifico, sussistono le seguenti prescrizioni, ed il presente Piano Particolareggiato ne prende atto:

1. il rilascio di nuove concessioni per il prelievo di acque dolci di falda da utilizzare a fini irrigui o industriali è sospeso ad eccezione di quelle da utilizzare per usi pubblici o domestici (art. 8 c.1, LR. 18/99);
2. i prelievi di acque marine di invasione continentale per tutti gli usi produttivi, per impianti di scambio termico, o dissalazione sono consentiti a condizione che le opere di captazione siano realizzate in maniera tale da assicurare il perfetto isolamento del perforo nel tratto di acquifero interessato dalla circolazione di acque dolci e di transizione;
3. per le opere esistenti, in sede di rinnovo della concessione:
 - a. si dovranno verificare le quote di attestazione dei pozzi al di sotto del livello mare, con l'avvertenza che le stesse non risultino superiori a 25 volte il valore del carico piezometrico espresso in quota assoluta (riferita al l.m.m.);
 - b. nel determinare la portata massima emungibile da concedere, si dovrà considerare che la stessa non determini una depressione dinamica del carico piezometrico assoluto superiore al 50% del valore dello stesso carico e, comunque, che le acque estratte abbiano caratteristiche qualitative compatibili con le caratteristiche dei terreni e delle colture da irrigare.
4. Per quanto riguarda il trattamento delle acque meteoriche si richiama la particolare attenzione sull'obbligo di attenersi al "nuovo regolamento regionale n.26/2013 che disciplina la materia delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia".
5. Con riferimento, infine, alle politiche di risparmio idrico e di eventuale riuso si fa obbligo affinché il riutilizzo delle stesse avvenga nel puntuale rispetto delle norme di cui al regolamento regionale n.26/2013. Ciò, anche in considerazione che sul territorio del Comune di Presicce insiste una specifica tipologia di vincolo delineata dal PTA.
6. sussiste l'obbligo di allacciarsi alla rete idrica e fognaria cittadina. Entro il periodo di un anno dall'approvazione delle presenti norme tutte le abitazioni, dotate di pozzi neri, siano essi a tenuta stagna o meno, situate in strade già dotate di rete fognaria

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

cittadina, dovranno essere adeguate alle norme igienico sanitarie a mezzo di allaccio alla rete suddetta. Se entro il periodo previsto (un anno) il proprietario non ha provveduto a sua cura e spese a regolarizzare ed adeguare l'edificio, si provvederà d'ufficio, demandando all'Erario dello Stato la riscossione delle spese sostenute.

7. per le acque meteoriche provenienti dalle aree con finitura superficiale impermeabile sia specificato il loro trattamento ed eventuale smaltimento, in particolare per le acque eventualmente provenienti da aree destinate alla viabilità, alla sosta e alla movimentazione dei mezzi, nel rispetto della normativa vigente regionale (Regolamento Regionale n. 26 del 9 dicembre 2013 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia" - attuazione dell'art. 113 del Dl.gs. n. 152/06 e ss.mm. ed ii.);

Per qualunque tipo di intervento nel Centro Storico, in caso di mancata presentazione di **PdC, CILA o SCIA**, così come previsto dalla presente **normativa nazionale così come modificata dalla legge n.164 del 2014**, il proprietario dell'immobile e l'esecutore dei lavori sono soggetti alle sanzioni previste per i lavori eseguiti senza autorizzazione.

Si precisa che, anche se le presenti norme, così come descritte, potrebbero sembrare a prima vista restrittive, tuttavia questo darà libertà a numerosi interventi prima impossibili, quali nuove edificazioni, ampliamenti, ecc. e, nello stesso tempo, a un maggior snellimento delle procedure.

Infatti, la visione e l'approvazione da parte della Soprintendenza ai B.A.A.P.S.A.E. del Salento della presente Variante, permetterà di poter procedere all'esame dei progetti direttamente tramite Ufficio Tecnico Comunale, con un notevole risparmio dei tempi procedurali, riappropriandosi, in tal modo, del proprio spazio e della propria città.

- CAPO II -

CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

“Per tutti gli edifici o parti di essi, gli elementi, gli oggetti, gli impianti, ecc, in completo contrasto con l’ambiente, se non autorizzati dovranno essere sostituiti e/o modificati in base alle presenti disposizioni e dietro acquisizione dei normali requisiti abilitativi.

Entro il periodo di un anno dall’approvazione delle presenti norme tutte le abitazioni, dotate di pozzi neri, siano essi a tenuta stagna o meno, situate in strade già dotate di rete fognaria cittadina, dovranno essere adeguate alle norme igienico sanitarie a mezzo di allaccio alla rete suddetta.” (cfr. pag. 13)

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Art. 2.1 - Norme Relative all'uso degli Edifici

Rimane ferma la disposizione del Piano Particolareggiato secondo cui la destinazione d'uso del Centro Storico è prevalentemente residenziale. Tuttavia viene abolita la delimitazione delle “*aree speciali per la residenza*” preservando per tutto il Centro Storico, indistintamente, la destinazione a residenza turistica per un massimo, per isolato, del 25% dei vani relativi al patrimonio edilizio residenziale esistente.

Sono inoltre ammesse:

- attività commerciali ed esercizi di vicinato con superfici di vendita inferiori a mq.150;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche compatibili con il carattere della zona;
- servizi pubblici d'interesse sociale o per lo svago, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie;
- alberghi, residenze turistiche e pensioni per un massimo del 25% dei vani relativi al patrimonio edilizio residenziale esistente.

Sono esclusi opifici, officine e comunque tutti gli ambienti di lavoro molesti con esisto sonoro superiore a 50 dB.

Le tavole di progetto indicano gli edifici e relative aree di pertinenza destinati ad attrezzature di scala urbana e le aree edificate destinate alla residenza.

Art. 2.1a - Attrezzature di Scala Urbana

Per attrezzature di scala urbana si intendono i complessi e/o gli edifici con carattere prettamente economico, collettivo, culturale, di svago a servizio della comunità. Pertanto, dato il periodo intercorso dall'analisi a suo tempo effettuata per il Centro storico, si è provveduto a riesaminare la Scena urbana rilevando quelle che oggi sono le unità d'uso relative a:

- attività socio-culturali esistenti (contrassegnate col simbolo **S1**);
- uffici pubblici esistenti (contrassegnati col simbolo **S2**);
- attrezzature ricettive - alberghiere esistenti (contrassegnate col simbolo **S3**);
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi esistenti (contrassegnati col simbolo **S4**).

Il confronto con le planimetrie originarie ha permesso di rilevare un leggerissimo

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

aumento dell'attività turistico ricettiva. Tuttavia si è verificato anche lo stagnarsi, sia per difficoltà economiche cui le Amministrazioni si trovano ad agire, sia per l'eccessiva "frammentarietà" cui riversano molti degli edifici nel Centro Storico, di tutte le iniziative comunali cui era prevista l'acquisizione ed il recupero di edifici per attività socio-culturali o per altre attività.

Pertanto alla luce di quanto su detto, e in una visione "elastica" del Piano, si è provveduto alla riduzione di detti immobili e/o aree da acquisire, individuando quegli edifici i cui interventi si ritiene, allo stato attuale, poter effettivamente portare a compimento entro il periodo temporale di durata della presente variante.

Le planimetrie di progetto individuano questi edifici da acquisire da parte del Comune per finalità di pubblico interesse, coincidenti essenzialmente con l'esigenza di migliorare le condizioni d'uso e di vivibilità dell'intero ambito, nel rispetto del principio della tutela, della salvaguardia e del recupero complessivo dell'area.

Tali edifici vengono contrassegnati con il simbolo **S1P** (attività socio-culturali), **SP** (viabilità pedonale coperta).

Nello stesso modo sono state poi escluse dal Piano le previste attrezzature ricettive - alberghiere (**S3P**), in quanto considerate non realizzabili nel breve e medio periodo.

Art. 2.1 b - Aree per la Residenza

Le aree per la residenza si dividono in:

1. residenza stabile degli attuali abitanti;
2. residenza turistica, bed & breakfast;
3. alberghi e pensioni.

Per i tipi residenziali di cui ai precedenti n. 2 e 3, è previsto un utilizzo dei vani relativi al patrimonio edilizio residenziale esistente, per una quota (per ogni isolato) non superiore al 25%.

In tali aree sono inoltre consentite attività terziarie, servizi pubblici o privati ma di uso pubblico, di interesse sociale o per lo svago e, limitatamente al piano terra, artigianato di servizio, botteghe artigiane e artistiche.

Art. 2.2 - Norme Relative agli elementi di arredo – finitura delle facciate e impianti tecnologici

La scena urbana è costituita oltre che dai piani orizzontali e verticali anche da tutta una serie di elementi che si affiancano ai primi e si sovrappongono. Elementi della tradizione quali comignoli, canne fumarie, pluviali, ecc. o di “nuova generazione” quali citofoni, antenne televisive, pannelli solari, che in ogni caso devono essere esaminati con cura. A tal fine:

tutti i **comignoli**, nei quali siano rilevabili elementi formali e costruttivi riconducibili a stilemi e tecniche tradizionali, è obbligatoria la conservazione impiegando le metodologie proprie del restauro. Per la costruzione di nuovi comignoli, **fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze dai confini, mt.1,5 (art. 890 c.c. - cfr. sentenza corte di cassazione n.13449 del 2016)** è, di norma, obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Sono da escludersi comignoli in laterizio o di tipo seriale in cemento prefabbricato, mentre può essere valutata l'opportunità dell'uso di metalli capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici, ed eventuale ventola soprastante, soprattutto se ciò comporta una diminuzione della dimensione del comignolo tradizionale.

Negli edifici riconducibili agli stilemi dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela formale i comignoli in laterizio, realizzati un tempo con idonei stampi. E' vietato costruire ex novo canne fumarie applicate alle pareti e visibili dallo spazio pubblico; nel caso di effettiva necessità può essere valutata l'opportunità del posizionamento nelle facciate interne, comunque non visibili da spazi pubblici o di uso pubblico.

Le **antenne televisive**, in numero non superiore ad una per ogni edificio, devono essere collocate sul terrazzo di copertura ad una distanza dalla strada non inferiore all'altezza della stessa antenna.

Il posizionamento di eventuali antenne paraboliche dovrà essere oggetto di attenta valutazione ambientale, a tale riguardo dovrà essere presentata un'eshaustiva documentazione fotografica, ripresa dai vertici ottici limitrofi più significativi. Esse dovranno essere posizionate sul terrazzo terminale in posizione defilata. E' categoricamente vietato l'impiego privato di antenne paraboliche di grandi dimensioni e poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico artistico. L'Ufficio urbanistico comunale, sentita la Commissione preposta, potrà ingiungere la rimozione di

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

antenne paraboliche che nuocciono al decoro della città.

I **pluviali ed i canali di gronda** dovranno essere realizzati in rame o, in alternativa, in lamiera opportunamente verniciata in relazione al contesto cromatico dell'intero edificio. Dovranno essere salvaguardati i canali di scolo realizzati sulle facciate degli edifici seguendo stilemi della tradizione, mentre quelli in pietra dovranno essere restaurati e conservati con le tecniche proprie del restauro.

E' da escludersi categoricamente l'uso del materiale plastico, dell'acciaio e della lamiera zincata non verniciata.

E' vietato posizionare **pompe di calore, pannelli solari termici o pannelli fotovoltaici** in posizione visibile da spazi pubblici o di uso pubblico. Essi potranno essere posizionati sul terrazzo terminale, in posizione defilata, anche a mezzo di realizzazione di tettoie che seguono lo stile della tradizione (colonne in pietra con copertura in legno), previa analisi e valutazione da parte della Commissione per il Centro Storico.

I **campanelli, i citofoni ed i videocitofoni, e cassetta postale**, sono parte integrante della facciata, pertanto vanno recuperati quelli di antica tradizione, mentre la nuova installazione deve avvenire a filo, preferibilmente negli sguinci del vano porta. In alternativa, devono essere installati in facciata, sulla destra guardando l'ingresso, in modo da non alterare e/o coprire elementi architettonici. E' obbligatorio l'uso di materiali nobili quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale, o comunque metalli in grado di invecchiare con i tempi e con i ritmi dell'immagine dell'ambiente storico costruito.

Le cassette postali di norma debbono trovare collocazione a fianco del portone e vanno ordinatamente posizionate sotto la pulsantiera dei campanelli. Là dove è possibile, la cassetta dovrà essere aperta solamente dall'interno dell'edificio, presentandosi all'esterno come una feritoia.

Il **numero civico** dovrà essere collocato sulla destra dell'accesso, ad un'altezza che deve uniformarsi alle targhe preesistenti apposte sugli edifici. La targhetta dovrà essere fornita esclusivamente dal Comune, il quale, sentita la Commissione per il Centro Storico, valuterà e sceglierà il tipo di targhetta più idoneo alla scena urbana. E' fatto assoluto divieto di apporre targhette per numeri civici di propria iniziativa e non conformi a quanto stabilito.

L'apposizione di **corpi illuminanti in facciata** diversi da quelli della pubblica

illuminazione è categoricamente vietata.

E' data possibilità di deroga solo nel caso in cui siano proposte da gruppi di esercenti e cittadini i quali, come specificato nelle presenti norme, si riuniscano proponendo un progetto unitario per l'intero comparto.

Le luminarie dovranno essere preventivamente autorizzate dall'ufficio tecnico e rimosse entro due giorni dalla fine dell'evento.

Per studi, ditte, professionisti, enti, ecc. è consentita, previa autorizzazione comunale, la collocazione in facciata di **targhe**. Normalmente esse dovranno essere apposte sulla facciata, ai lati della porta d'ingresso, sopra la zona occupata da campanelli e da altri impianti, in modo da non coprire o sovrapporsi ad elementi architettonici di rilievo e dovranno uniformarsi per comparti. Pertanto sarà cura della Commissione per il Centro Storico, valutare le targhe proposte ed indirizzare in modo da avere un'omogeneità nella scena urbana.

Le **tende parasole** al piano terra, potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente a servizio esclusivo dei negozi prospicienti piazze e vie con effettivi problemi di insolazione ed in presenza di adeguato spazio pedonale, divisibile da quello carrabile, che permetta il passaggio agevole anche a persone con impedita capacità motorie.

Le tende non dovranno nascondere elementi architettonici di rilievo e dovranno considerare quale quadro di riferimento, l'intero edificio in cui si inseriscono, nel pieno rispetto non solo dell'immobile ma dell'intero comparto urbano. L'oggetto massimo non può superare i cm. 120 dal filo di facciata e mantenersi ad un'altezza di cm. 210 dal pavimento. Nel caso ciò non sia possibile sarà valutata la possibilità di diversa collocazione. La colorazione delle tende, dovrà essere compatibile con l'aspetto cromatico del comparto e dell'edificio cui sono annesse.

Le **insegne** dovranno essere collocate in modo da non contrastare la visione dell'insieme degli elementi architettonici e decorativi. Il posizionamento, la forma e la dimensione saranno valutati dalla Commissione per il Centro Storico, di volta in volta secondo le esigenze della scena urbana cui fanno parte.

In ottemperanza all'art. 20 del Codice della Strada, per qualsiasi motivo, non è ammessa l'occupazione di spazi pubblici. L'occupazione di marciapiedi o strade pubbliche può essere consentita, per brevi periodi, dietro presentazione di formale

richiesta con allegata planimetria individuante la disposizione di tutti gli ingombri che si intendono posizionare e il restante spazio libero che deve essere necessariamente sufficiente, sia per la circolazione veicolare che pedonale anche da parte di persone con impedite o ridotte capacità motorie.

Detta occupazione pertanto può essere consentita fino ad un massimo della metà della larghezza del marciapiede, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 mt.

Art. 2.3 - Norme Relative all'uso del Suolo

Come per le attrezzature a scala urbana e per le residenze, anche nell'individuazione degli spazi pubblici "non costruiti" si è proceduto al confronto di quanto previsto e quanto realizzato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Le difficoltà riscontrate nell'acquisizione degli edifici da parte dell'Ente Pubblico, si sono ripercorse anche sui percorsi pedonali e sul verde pubblico. In particolare, le norme relative all'uso del suolo erano riferite alle aree destinate alla viabilità, al verde pubblico ed al verde privato.

Le tavole di progetto individuano:

- i percorsi pedonali esistenti e di progetto con le relative pavimentazioni, nonché i fabbricati da acquisire da parte del Comune per la realizzazione di percorsi pedonali coperti e scoperti;
- le aree da acquisire per finalità di pubblico interesse (indicate col simbolo "**VPP**"), coincidenti essenzialmente con l'esigenza di migliorare la vivibilità dell'intero ambito, nel rispetto del recupero complessivo dell'area;
- le aree per il verde privato costituenti aree destinate a giardini e/o orti di pertinenza delle abitazioni. All'interno di tali aree si deve provvedere alla conservazione e alla manutenzione di pozzi, muri a secco, pavimentazioni, colonnati, viali, gazebo e qualsiasi altro elemento avente valore di documento, senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto ed aperture. Per questi elementi dovranno essere applicate le tecniche proprie del restauro e, nel caso essi siano anche visibili da spazi pubblici o di uso pubblico devono essere, oltre che recuperati, restaurati e conservati, anche

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

valorizzati.

Fatta eccezione per gli interventi previsti dal presente regolamento, per le aree a verde privato di pertinenza degli edifici, non è consentito alcun tipo di edificazione, anche a carattere provvisorio.

Art. 2.4 - Norme Relative ai Tipi ed alle Caratteristiche dell'edificazione

La presente normativa modifica sostanzialmente gli art. 6, 7, 8, 9, e 10 della precedente.

In effetti, il desiderio di recupero, di valorizzazione e di salvaguardia del Centro Storico unendosi con l'idea di “una città a misura dei suoi cittadini”, ha portato a considerare e a realizzare un “Piano flessibile” attraverso un metodo che porta a confrontare ed a valutare gli interventi sul territorio, così da poter in qualunque momento modificare le combinazioni degli interventi e raggiungere, nel miglior modo possibile, gli obiettivi proposti.

Nella prima fase, pertanto, che prende il via con l'adozione della presente normativa, pur conservando la divisione del costruito determinata attraverso i tipi ed i caratteri dell'edificazione, sono previsti, considerando la situazione del patrimonio costruito alla data di adozione delle presenti norme, interventi a “più ampio respiro” consentendo nuove costruzioni, sia in ampliamento che in sopraelevazione, evitando in tal modo, una maggior edificazione su nuove aree.

Si prevede inoltre l'incentivazione dell'abitare “sostenibile” a mezzo dell'applicazione di quanto disposto dalla L. R. 10 giugno 2008 n.13, **in particolare privilegiando l'adozione:**

- 1. di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;**
- 2. di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari - termici e fotovoltaici integrati);**
- 3. di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione (coerentemente con i criteri 2.3.2**

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

e 1.3.5 del Protocollo ITACA per la Regione-Puglia, di cui alla DGR 1471/2009 e ss.mm.ii.);

4. di misure di risparmio idrico (aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, etc);

Sia rispettato il Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", attuativo della L.R. n. 15 del 23.11.2005.

Per le fasi di cantiere, da gestire in accordo con quanto previsto dalla L.R. 3/2002, si persegua il contenimento di emissioni pulverulente, che potrebbero generarsi dalle attività di scavo ed edificazione. Si preveda l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi, con particolare riferimento alle terre e rocce da scavo.

Nelle aree esterne (parcheggi, pubblici e privati, viabilità e percorsi pedonali) si riduca l'impiego di pavimentazioni viarie impermeabili privilegiando l'uso di pavimentazioni drenanti.

Le aree attrezzate siano realizzate con materiali naturali eco-compatibili e a basso impatto paesaggistico, secondo quanto previsto dal r.r. 23/2007.

Resta fermo il concetto che, stimando gli effetti degli interventi di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, o restauro conservativo, si agirà di conseguenza sugli altri interventi in modo da trovare un equilibrio e assicurare il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Vi sono tuttavia alcuni complessi o edifici, che per loro natura e valore storico, architettonico, ambientale, ecc. descritti nelle allegate schede di rilievo, non possono essere "manomessi" a prescindere che siano già vincolati o solo proposti a vincolo, pertanto individuati quali edifici o complessi da conservare.

Per tutti gli altri edifici o complessi sono ammessi interventi atti a rendere la struttura consona all'utilizzo abitativo odierno, ma conservando e valorizzando la struttura storica e architettonica originaria.

Sono state pertanto individuate le seguenti categorie di complessi e/o edifici:

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

- **edifici e complessi da tutelare, conservare e valorizzare**, cui fanno parte:
 1. edifici e complessi di rilevante interesse storico architettonico ambientale "A1";
 2. edifici e complessi di modesto valore architettonico inseriti in impianto urbanistico di rilevante interesse storico e tipologico "A2";
- **edifici e complessi da ristrutturare a completamento della tipologia e/o dell'impianto urbanistico e storico** suddivisa in:
 1. edifici di modesto valore architettonico con impianto organizzativo autonomo inseriti in impianto urbanistico di interesse storico "A3";
 2. edifici di modesto valore architettonico alterati da successivi interventi inseriti in impianto urbanistico di interesse storico "A4";
 3. edifici recenti o privi di valore architettonico e tipologico "A5";
 4. edifici da sopraelevare "A6";
- **edifici da demolire** senza ricostruzione "A7";
- **edifici e manufatti in contrasto con l'ambiente** "A8";
- **zone residenziali di completamento** (B1).

Art. 2.4a - Edifici e Complessi di Rilevante Interesse Storico Architettonico e Ambientale "A1"

I beni culturali che compongono il patrimonio storico e artistico nazionale, tutelati secondo le disposizioni del Titolo I del **Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**, in attuazione dell'art. 9 della Costituzione, non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero e non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico, oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

Rientrano in questa categoria le parti del tessuto edilizio che hanno valore monumentale e storico, vincolati o proposti a vincolo.

Per tale categoria, l'intervento assumerà il carattere della conservazione del monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione-ripristino dei suoi caratteri architettonici - decorativi, di ripristino delle parti alterate preservandone l'aspetto esterno e l'impianto strutturale – tipologico - architettonico dell'interno con le relative parti decorative, di eliminazione delle superfetazioni.

In particolare, si procederà:

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

a) al consolidamento e risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura, senza spostamenti di strutture verticali o orizzontali, che possano in qualche maniera, compromettere la lettura dell'edificio come documento storico.

Gli interventi possono prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.

b) Al restauro - ripristino degli ambienti liberati dalle superfetazioni, intendendosi per tali, quei manufatti che, oltre a non rivestire interesse nella storia dell'edificio, ne compromettono la stabilità, la fruibilità, il riconoscimento e la lettura anche in senso filologico.

c) Alla conservazione e al ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario. Sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne, purché salvaguardino gli ambienti e tutti gli elementi di importanza storico-documentaria o architettonica, per la dotazione di servizi igienici, anche ad areazione forzata, e di altri servizi necessari a rendere l'immobile adeguato alla residenza. Detti interventi tuttavia dovranno essere sottoposti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i B.A.A.P.S.A.E. del Salento.

d) Alla ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate, da eseguire con soluzioni che evidenzino l'epoca di intervento.

e) Al restauro-ripristino dei fronti esterni ed interni, che deve prevedere la conservazione integrale o il ripristino delle caratteristiche originarie delle facciate, sia per quanto riguarda la posizione delle finestre e delle porte, sia di tutti gli elementi decorativi ed architettonici, procedendo all'eliminazione delle superfetazioni.

f) Al ripristino, per quanto attiene alle corti, dei partiti e dei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione anche provvisoria.

La corte dovrà essere opportunamente sistemata, pavimentata, illuminata ed infine valorizzata, accentuando il suo carattere unificante, anche con l'eliminazione di ogni recinzione e suddivisione.

Il restauro-ripristino dei fronti prospicienti le corti deve prevedere la conservazione integrale o il ripristino delle caratteristiche originarie delle facciate, sia per quanto riguarda la posizione delle finestre e delle porte, sia di tutti gli elementi decorativi ed architettonici, procedendo alla demolizione delle superfetazioni.

g) All'inserimento di impianti tecnologici e di impianti o elementi per il superamento delle barriere architettoniche, che dovrà avvenire con modalità volte alla salvaguardia dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio e delle aree di pertinenza, tutelando le parti del fabbricato o delle aree scoperte ad esso connesse di maggiore rilevanza.

Art. 2.4b - Edifici e Complessi di Modesto Valore Architettonico Inseriti in Impianto Urbanistico di Rilevante Interesse Storico Ambientale "A2"

Rientrano in questa categoria gli edifici ed i complessi, i quali pur non avendo di per sé particolari architettonici rilevanti, sono inseriti in una struttura urbanistica di ispirazione islamica o comunque hanno una tipologia riconducibile alle tipiche case a corte.

Le caratteristiche rilevanti, da verificare per tutti gli interventi, sono:

- le coperture degli ambienti, per la maggior parte realizzate con volte;
- I grandi camini con le loro caratteristiche canne fumarie;
- Il posizionamento in strade strette, spesso senza uscita;
- La presenza della corte, alcune volte con accesso coperto;
- La presenza, nella corte delle "attrezzature comuni", pozzi, pile, ecc.

Per tale categoria, l'intervento assumerà il carattere della conservazione e valorizzazione degli elementi considerati importanti dal punto di vista storico, ambientale, urbanistico, attraverso il ripristino delle parti alterate garantendo la conservazione dell'aspetto esterno e dell'impianto strutturale – tipologico – architettonico, dell'intero impianto morfologico e dei relativi servizi, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni eventualmente presenti.

In particolare, si procederà:

a) Al consolidamento e risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura, senza manomissioni che possano, in qualche maniera, compromettere la lettura dell'edificio o del complesso come documento storico.

Gli interventi possono prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato in ogni sua parte.

b) Al restauro - ripristino degli ambienti liberati dalle superfetazioni, intendendosi per tali, quei manufatti che, oltre a non rivestire interesse nella storia dell'edificio, ne

compromettono la stabilità, la fruibilità, il riconoscimento e la lettura anche in senso filologico;

c) Alla conservazione e al ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario. Sono consentite sistemazioni e modifiche interne, anche attraverso nuove tramezzature purché salvaguardino gli ambienti e gli elementi di importanza storico-documentaria o architettonica, per la dotazione di servizi igienici o altri servizi necessari a rendere l'immobile adeguato all'utilizzo dello stesso.

d) Alla ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate, da eseguire con soluzioni che evidenzino l'epoca di intervento e la tipologia originaria.

e) Al restauro-ripristino dei prospetti esterni ed interni, che deve prevedere la conservazione ed il ripristino delle caratteristiche originarie delle facciate;

f) Consolidamento e rifacimento degli elementi costituenti porticati e logge;

g) Sostituzione, possibilmente con coperture a volta, delle strutture orizzontali realizzate con solai piani, qualora si avvisino problemi di staticità strutturale;

h) Sono ammesse bucatore diverse da quelle in atto, per i soli fronti interni, intendendosi per fronti interni quelli prospettanti su giardini o spazi privati ad uso esclusivo dell'abitazione. Tale intervento **da realizzare obbligatoriamente con Pemesso di Costruire (Sentenza Corte di Cassazione n.30575 dell'11 luglio 2014)** è ammesso **esclusivamente per interventi di risanamento conservativo o ristrutturazione, nel rispetto dell'art.9 del D.M. 1444/68**, a condizione che le nuove bucatore introducano un sostanziale miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso o a variazioni distributive interne delle fabbriche, non distruggano o occultino particolari architettonici importanti e nel rispetto delle proporzioni delle aperture esistenti mantenendo gli allineamenti. Per i fronti esterni, ivi compresi quelli prospettanti le corti comuni, sono ammesse modifiche solo ed esclusivamente se ritenute indispensabili al recupero dell'edificio. La corte dovrà essere opportunamente sistemata, pavimentata, illuminata e, infine, valorizzata accentuando il suo carattere unificante, anche con l'eliminazione di ogni recinzione e suddivisione. **I cortili, rivestendo rilevante carattere storico urbanistico, dovranno conservare il loro aspetto originario, senza aggiunta o modifica degli elementi caratterizzanti. Ogni variante dovrà essere oggetto di richiesta autorizzativa sottoscritta, a maggioranza, da tutti i proprietari.**

i) All'inserimento di impianti tecnologici e di impianti o elementi per il

superamento delle barriere architettoniche che dovrà avvenire con modalità volte alla salvaguardia dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio e delle aree di pertinenza, tutelando le parti del fabbricato o delle corti ad esso connesse di maggiore rilevanza.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

j) Fusione di due o più unità immobiliari, anche attraverso modifiche di divisioni interne;

h) Ampliamento in aderenza per la realizzazione vani di servizio quali cucina, w.c., centrale termica e quant'altro indispensabile per rendere l'immobile efficiente ad un uso residenziale. Detti ampliamenti, saranno ubicati, in spazi non visibili da luoghi pubblici o accessibili al pubblico, con tipologie tipiche della tradizione (con coperture a volta) in modo che siano uniformate alle costruzioni esistenti e non inficino la lettura storica del complesso edilizio o dell'edificio del quale andranno a far parte. Le superfici massime ammesse saranno di mq. 6.00 per il servizio igienico e la centrale termica, di mq. 9.00 per le cucine. Eventuali altri spazi, ritenuti necessari ed indispensabili, saranno valutati di volta in volta in base all'edificio ed alle effettive esigenze dello stesso per poter essere idoneo ad un uso abitativo;

i) Ampliamento in aderenza per la realizzazione di un vano scala che non superi i 9.00 mq. di superficie utile.

La destinazione d'uso ammessa oltre alla residenza dell'attuale popolazione, è indirizzata verso un recupero per residenza turistica, per uffici, sedi di enti, ecc.

Gli ampliamenti non devono, in alcun modo, interessare le corti le quali dovranno essere opportunamente sistemate, pavimentate, illuminate e, infine, valorizzate accentuando il carattere unificante.

Art. 2.5 - Edifici e Complessi da Ristrutturare a Completamento della Tipologia e/o dell'impianto Storico Urbanistico

La categoria comprende diverse tipologie di edifici o complessi edilizi tra cui gli edifici, o parti di essi, il cui inserimento nel tessuto edilizio storico ha avuto luogo senza recepire i nessi urbanistici propri del sito.

Inoltre, l'indagine effettuata, ha messo in evidenza come alcuni edifici presentano, oggi, aspetti di "incompletezza", per un ripensamento dei suoi originari proprietari o per

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

sopravvenute necessità.

L'esteriorità "non finita" dell'edificio si ripercuote sull'aspetto dell'intera Scena urbana, in quanto la quinta prospettica viene ad assumere in tal modo un'area disorganica, incompleta e disomogenea.

Rientrano, inoltre, in questa categoria, anche edifici e complessi di modesto valore architettonico, alterati da interventi successivi, ed edifici recenti o comunque privi di qualsiasi valore storico, urbanistico o architettonico.

Per tali edifici si prevede la conservazione della parte avente una qualche valenza storica, architettonica o ambientale, un completamento della quinta prospettica e, di conseguenza dell'edificazione, il ripristino di aperture (porte o finestre) alterate da successivi interventi, così come meglio specificato nei successivi articoli.

Art. 2.5a - Edifici di Modesto Valore Architettonico o edifici alterati da successivi interventi, inseriti in Impianto Urbanistico di Interesse Storico "A3" e "A4"

I proprietari di edifici o complessi, che presentano un valore architettonico, anche se modesto, o alterato da successivi interventi, inseriti in un impianto urbanistico di interesse storico, medievale di ispirazione islamica o meno, case a corte, case contadine, ecc, devono salvaguardare la parte originaria, storica, dell'edificio, parte generalmente dotata di copertura a volte, anche se vi sono alcuni casi, di costruzioni più antiche, con copertura a spioventi.

Per i suddetti edifici o complessi, gli interventi si dividono a seconda della tipologia e della parte dell'edificio, storica o meno, cui si intende intervenire.

a – Per la parte originaria dell'edificio, o comunque per la parte con modesto valore architettonico o storico verranno seguite le disposizioni di cui al punto precedente per la categoria "A2";

b – Per le rimanenti parti, prive di valore storico, architettonico, generalmente con copertura a solaio piano, possono seguire le seguenti disposizioni:

- Al fine della razionalizzazione dell'intero impianto, è consentita la modifica dell'assetto distributivo e organizzativo, del sistema di accessibilità orizzontale e verticale, purché non vengano alterate le caratteristiche degli ambienti con copertura a volta;
- È consentita la sostituzione dei solai preferibilmente con coperture a volta,

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

seguendo le caratteristiche tipologiche costruttive dell'impianto originario. Detta sostituzione può essere effettuata senza maggiorazione della superficie coperta, ma con l'aumento della volumetria, con l'imposta ubicata ad una quota massima dal pavimento di ml. 2,25 o comunque non superiore a quella dei vani esistenti;

- Ripristino di parti eventualmente crollate o rimosse purché sia sufficientemente documentata la loro esistenza e rimozione;
- È consentita la realizzazione di modifiche ai fronti, anche a mezzo di nuove bucatore, a condizione che tali modifiche introducano o reintroducano un assetto architettonico unitario dei fronti e rispettino le prescrizioni riportate nelle tavole dei prospetti. **Tali nuove bucatore devono essere realizzare obbligatoriamente con Pemesso di Costruire (Sentenza Corte di Cassazione n.30575 dell'11 luglio 2014), nel rispetto dell'art.9 del D.M. 1444/68 e non devono permettere l'introspezione tra le diverse abitazioni.**
- Ampliamento in aderenza, sia al piano terra che al primo piano, qualora ve ne sia l'oggettiva necessità, per la realizzazione di vani servizio quali cucina, w.c., centrale termica e quant'altro indispensabile per rendere l'immobile efficiente ad un uso abitativo residenziale. Detti ampliamenti, saranno ubicati, per quanto possibile, in spazi non visibili da luoghi pubblici o accessibili al pubblico, con tipologie tipiche della tradizione (preferibilmente con coperture a volta) in modo che siano uniformate alle costruzioni esistenti e non inficino la lettura storica del complesso edilizio o dell'edificio del quale andranno a far parte. Le superfici massime ammesse saranno di mq. 6.00 per il servizio igienico e la centrale termica, di mq. 9.00 per le cucine. Eventuali altri spazi, ritenuti necessari ed indispensabili, saranno valutati di volta in volta in base all'edificio ed alle effettive esigenze dello stesso per poter essere idoneo ad un uso abitativo;
- Ampliamento in aderenza per la realizzazione di un vano scala che non superi i 9.00 mq. di superficie utile;

La destinazione d'uso ammessa, oltre alla residenza dell'attuale popolazione, è indirizzata verso un recupero per residenza turistica, per uffici, sedi di enti, ecc.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Gli ampliamenti non devono in alcun modo interessare le corti, le quali dovranno essere opportunamente sistemate, pavimentate, illuminate e, infine, valorizzate accentuando il proprio carattere unificante.

Art. 2.5b - Edifici Recenti o Privi Valore Architettonico e Tipologico "A5"

In questa categoria sono compresi tutti gli edifici "recenti", cioè vale a dire tutti gli edifici costruiti a partire dal 1950, o comunque edifici privi di qualsiasi valore storico architettonico e/o tipologico.

Per detti edifici, oltre a tutti gli interventi ammessi per la tipologia "A3" ed "A4" è ammesso:

- modificare, sostituire intere parti dell'edificio, purché la riedificazione rispetti le caratteristiche tipologico costruttive del Centro Storico;
- Realizzazione di porticati da effettuarsi esclusivamente se prospettanti nei giardini o negli orti retrostanti le abitazioni. Questi potranno essere realizzati con copertura in legno ad unico spiovente realizzata coperta con embrici poggiata su colonne in conci di tufo esagonali. Le dimensioni massime di detti porticati non potranno superare i ml. 2,00 ed un'altezza al colmo pari a ml. 2,50. Qualora, a giudizio della Commissione per il Centro Storico, la struttura originaria lo permetta, sarà possibile realizzare porticati in conci di tufo con coperture a volta. Tali porticati dovranno seguire le linee architettoniche dell'edificio originario ed avranno larghezza massima ml. 3,00 ed altezza pari a quella degli edifici a volta esistenti.

Art. 2.5c - Edifici da sopraelevare "A6"

Rientrano in questa categoria:

- gli edifici di recente costruzione;
- gli edifici cui è palese l'intento originario di completamento e che pertanto denotano un senso di incompletezza e di disarmonia con l'intorno;
- gli edifici posti nel centro storico, sopraelevati senza mai aver completato la loro realizzazione.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Restano esclusi categoricamente tutti gli edifici aventi una rilevante valenza storico architettonica.

Le sopraelevazioni sono ammesse, **per il solo piano primo sul piano terra esistente**, con copertura a volta (preferibilmente seguendo l'edificazioni già iniziate con i peducci delle volte a spigolo o le basi delle volte a botte) per gli edifici evidenziati negli elaborati grafici allegati alla presente ed individuati nella categoria "A6", per un altezza massima dal piano stradale non superiore a quella degli edifici limitrofi e degli edifici prospettanti la stessa strada e, comunque, non superiore a mt. 9.00, rispettando l'indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq.

Qualora l'edificio risulti privo di spazi scoperti sarà consentita l'edificazione, per il solo piano primo sul piano terra esistente, per una superficie massima coperta che non superi il 70% della superficie di copertura del piano terra.

Detti interventi devono rispettare la tipologia costruttiva originaria e devono prevedere una "ricucitura prospettica" con l'intorno. Pertanto sia le linee architettoniche che le aperture quali porte, portoni, finestre, dovranno essere conformi e allineate a quelle esistenti, eventualmente con cornici, cornicioni, paraste ed altri elementi decorativi che riprendono, o comunque riconducono, a quelli della tipologia originaria così da realizzare un organismo completo ed organico. Resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni orizzontali o verticali, che caratterizzano le cortine degli edifici.

Art. 2.6 - Edifici in Contrasto con L'ambiente "A7" - "A8"

La categoria comprende edifici e manufatti in contrasto con i caratteri tipologici dell'insieme urbano. Detti edifici possono essere di varia natura, sia per caratteristiche costruttive che per le pesanti manomissioni subite che hanno praticamente distrutto l'originaria struttura.

Le planimetrie di progetto individuano gli edifici ed i manufatti la cui permanenza è giudicata incompatibile con l'assetto urbanistico ed edilizio delle singole aree, prescrivendone la demolizione, e, a seconda della tipologia e della destinazione d'uso, la ricostruzione o meno.

1. la prima categoria "A7" comprende volumi e strutture precarie, depositi, tettoie, ecc. ricadenti in giardini o orti privati, costruiti anche con materiali

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

non più consentiti dalle normative vigenti. In questi casi saranno consentite le ricostruzioni, con tipologie costruttive consone, solo nel caso venga ravvisata l'effettiva necessità di detto volume il quale tuttavia non dovrà in alcun modo essere visibile da spazi pubblici o di uso pubblico.

2. Nella seconda categoria "A8" rientrano, invece, tutti quegli edifici, regolarmente approvati, e quindi dotati di regolare licenza o concessione edilizia, di recente costruzione, che non rispettano minimamente le caratteristiche dell'ambiente urbano circostante creando una forte frattura con l'intorno. Per tali edifici si prevede la completa ristrutturazione o il completo rifacimento mediante una completa riprogettazione dell'immobile con caratteristiche, materiali ed elementi, i quali pur in chiave moderna, risultino consoni alla scena urbana cui l'edificio deve inserirsi. Dette ricostruzioni devono essere effettuate, con tipologie costruttive e decorative tipiche del centro storico ed in particolare della quinta prospettiva cui l'immobile è inserito, senza aumento di superfici per un'altezza massima pari a ml. 9.00. Resta fermo che rimangono esclusi da tale computo:

- Il maggior spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- Il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale (vengono considerati ml.9.00 quale altezza massima in considerazione di una preferibile realizzazione di coperture a volta);
- Tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustica o di inerzia termica.

Art. 2.7 - Zone Residenziali Esistenti di Completamento "B1"

Le planimetrie di progetto indicano le aree libere o edificate classificate come zone omogenee di tipo B1, che, per evidenti esigenze di tutela ambientale, si prevede siano disciplinate a garanzia di una loro utilizzazione compatibile con i caratteri architettonici ed ambientali del Centro Storico.

L'edificazione di questa sorta di aree avverrà, per quanto non espressamente

prescritto dal presente articolo, nel rispetto degli indici urbanistici prescritti dal P.R.G. per tali zone.

In questa zona, nel rispetto dell'applicazione dell'art. 34 del P.R.G., sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza e studi professionali;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- d) attrezzature a carattere religioso;
- e) ristoranti, bar, pensioni, e piccole attrezzature alberghiere;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente;
- g) commercio al dettaglio;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- l) garage di uso pubblico.

Per gli edifici da realizzare sulle aree libere, o rese libere da demolizioni, è fatto obbligo di rispettare le prescrizioni sotto indicate:

- indice di fabbricabilità fondiaria (I. F) per i nuovi edifici I. F = 5.00 mc/mq;
- rapporto di copertura (R.C.) = 65% della superficie fondiaria (SF) del lotto;
- altezza massima degli edifici (H) = m. 9.00 nel rapporto H/L = 1.50 dove L deve intendersi la larghezza stradale;
- L'altezza massima stabilita al comma precedente può essere utilizzata per la realizzazione di due soli piani, compreso il piano terra, preferibilmente con copertura a volta;
- L'edificazione dovrà avvenire in linea con i fabbricati adiacenti e con tipologie congrue a quelle degli edifici circostanti;
- in relazione alla destinazione d'uso, le altezze "H" considerate quali differenze tra le quote dell'estradosso del solaio dei vari piani e le quote medie del marciapiede o della sede viaria in assenza di marciapiede, variano nel seguente modo:
 - a) Edifici adibiti a locali commerciali, artigianali, autorimesse, ecc., al piano

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

terra e a residenza al primo piano:

primo solaio o pavimento del piano terra $H_{max} = m. 0.25 / m. 1.25$ purché venga garantito l'abbattimento delle barriere architettoniche così come previsto dalle leggi vigenti

secondo solaio o pavimento del primo piano $H_{max} = m. 4.75$

numero di piani 2.00

l'altezza della muratura d'attico dovrà essere pari a m. 1.00.

b) Edifici adibiti a residenza al piano terra e al primo piano:

primo solaio o pavimento del piano terra..... $H_{max} = m. 1.00$

numero di piani 2.00

l'altezza della muratura d'attico dovrà essere pari a m. 1.00;

- la linea di fabbrica, cioè la traccia sul terreno del piano verticale, deve seguire l'allineamento con gli edifici limitrofi, detta linea costituisce l'allineamento obbligatorio dei fronti delle fabbriche;
- i caratteri della nuova edificazione dovranno essere armonizzati per materiali, coloriture, forme e tipologie con quelli delle costruzioni preesistenti. In particolare non sarà consentito l'uso di coperture inclinate, rivestimenti in tegole, marmi, Klinker, maioliche e simili;
- nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione;
- le porte e le finestre, di forma quadrata o rettangolare, dovranno essere allineate verticalmente, mentre le aperture di accesso ai locali commerciali ed autorimesse dovranno essere allineate, ove possibile, con aperture del primo piano secondo l'asse verticale di simmetria. I fili superiori delle porte e finestre del piano terra dovranno essere allineati con l'altezza di quelle degli edifici circostanti quelle del piano superiore devono essere allineate ad un'altezza calcolata dal pavimento del piano primo di m. 2.50;
- le distanze dei confini retrostanti, per nuove edificazioni su lotti liberi, m. 5.00.
- distanza tra superfici vetrate (D) = minimo m. 10.00;
- gli edifici contigui ubicati sullo stesso confine, dovranno essere sopraelevati in aderenza o comunione relativamente alle sole pareti in aderenza o comunione a piano terra.

In caso di sopraelevazione con ampliamento del piano terra, si applicherà la seguente disciplina in cui valgono le disposizioni precedenti, inoltre:

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

- l'altezza dei locali in ampliamento (H) non dovrà essere superiore all'altezza del piano terra esistente e comunque l'altezza totale dal piano strada non potrà superare quella degli edifici adiacenti;
- l'edificazione dovrà avvenire, preferibilmente con coperture a volta, **nel qual caso il volume sarà calcolato in base alla L.R.14/2008**, in linea con i fabbricati preesistenti e con tipologie conformi a quelle del fronte stradale relativo all'isolato in cui è inserito l'edificio. La soluzione architettonica del prospetto della parte sopraelevata dovrà essere analoga per materiali, proporzioni, caratteri stilistici, coloriture al prospetto preesistente di cui il nuovo prospetto deve essere considerato il naturale completamento.

Sia le nuove costruzioni che le sopraelevazioni, dovranno rispettare quanto disposto dalla L. R. del 10 giugno 2008 n.13, norme sull'abitare sostenibile. A tal fine non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura:

1. il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione elusivamente funzionale;
2. tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione ed il raffrescamento naturali;
3. il maggior spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri, rimane fermo il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.

Nella realizzazione delle facciate non sono tuttavia ammessi sistemi di ombreggiamento o l'inserimento di altri elementi in contrasto con l'edilizia storica.

Art. 2.7 – Distacchi dai Confini e dai fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati, così come prescritto dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Presicce, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti ai volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Più in particolare fermo restando le disposizioni dell'art.11 della L. R. n.13 del 10 giugno 2008:

- In caso di sopraelevazioni le distanze sia dai fabbricati che dai confini saranno quelle dell'edificio originario sottostante escludendo da questo eventuali ampliamenti di epoca recente;
- Nei casi di demolizioni e ricostruzioni le distanze saranno dettate dall'edificio preesistente, rispettando gli indici di fabbricabilità della zona.
- In tutti i casi di ampliamenti, ad esclusione dei pergolati, le distanze dai confini retrostanti saranno pari a mt. 5.00; **ivi compreso tutti gli sporti e gli oggetti importanti (Tar Campania-Napoli, sentenza n. 506 del 24 gennaio 2014).** Tuttavia in oggettivi casi, dimostrabili, di impossibilità a rispettare tale distanza, è possibile derogare alla stessa per la sola costruzione dei locali di servizio adiacenti la costruzione stessa, **purché insistano le distanze legali tra le pareti finestrate con l'edificio confinante.** Rientrano pertanto in questi casi tutti gli edifici in cui il confine retrostante non è ben definito o comunque lo spazio retrostante è inferiore o pari a mt. 5.00;
- Per la costruzione di porticati annessi alla costruzione deve essere rispettata la distanza dal confine retrostante pari a mt. 5.00

Si considera confine posteriore o retrostante, il lato del lotto opposto al fronte stradale, ad eccezione per i lotti ad angolo. Ad essi si applicheranno le norme relative ai confini laterali per i quali la distanza può essere ridotta a mt. 0.00 se si tratta di pareti non finestrate, o se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, o se preesiste una parete di confine.

Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti e conformazioni diverse, orizzontali e verticali che caratterizzano le cortine degli edifici urbani di antica formazione.

- CAPO III -

MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

“Qualsiasi tipo di intervento nel Centro Storico, sarà soggetto alla comunicazione e/o alla richiesta del titolo abilitativo, la cui presentazione dovrà essere corredata dai documenti e dagli elaborati elencati nei seguenti articoli.” (cfr. pag. 34)

Art.3.1 - Norme Generali

Il Piano distingue le Zone di tipo „A“ e di tipo „B“ per le quali prevede modalità di attuazione di Tipo diverse. In effetti:

Per le **Zone omogenee di tipo "A"** il Piano si attua per "**Progetti Unitari**" riferiti a:

- a. Unità Minime d'Intervento (**U.M.I.**), costituite da singoli edifici con fronti su strada architettonicamente compiuti;
- b. Aree Minime d'Intervento (**A.M.I.**), costituite da edifici o complessi con impianti a corte, definite planimetricamente dagli immobili che hanno accesso dalle corti e che sono visibili in maniera unitaria; le planimetrie di progetto individuano le corti, di uso collettivo, di pertinenza di edifici e complessi che costituiscono le **A.M.I.**

Per le **Zone omogenee di tipo "B"**, il Piano si attua per interventi edilizi diretti, nel rispetto della disciplina urbanistica delle zone “B” di cui all’art. 10 della presente normativa.

Art. 3.2 - Progetti Unitari per "U.M.I."

I "**Progetti Unitari**" sono redatti da tutti i proprietari o, in alternativa, dall’Amministrazione Comunale e vengono autorizzati attraverso la procedura del Permesso di Costruire o dell’Autorizzazione Edilizia.

Il Progetto Unitario deve essere esteso all'intera **U.M.I.** e deve sempre sottoscritto da tutti i proprietari degli immobili facenti parte dell' "**U.M.I.**" e contenere indicazioni precise su materiali e colori da usare sull'intera facciata e sull'adeguamento dei paramenti esterni della stessa alle prescrizioni delle tavole di progetto relative ai fronti stradali.

1. CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ESTESA ALL'INTERA "U.M.I."

Il rilascio del Permesso di costruire o dell’Autorizzazione Edilizia estesa all'intera U.M.I. è subordinato alla redazione del Progetto Unitario ed alla sottoscrizione, da parte dei proprietari (o proprietario) interessati, di un atto d'obbligo con il quale gli stessi si impegnano alla completa esecuzione delle opere previste dallo stesso Progetto Unitario.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

2. CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA NON ESTESA ALL'INTERA "U.M.I."

Il rilascio del Permesso di Costruire dell'Autorizzazione Edilizia non estesa all'intera **U.M.I.**, è subordinato alla redazione del Progetto Unitario ed alla sottoscrizione, da parte di tutti i proprietari interessati, di un atto d'obbligo con il quale si stabilisce che:

- i concessionari (o concessionario) si impegnano ad eseguire le opere di propria competenza previste nel Progetto Unitario;
- i restanti soggetti si impegnano ad adeguare i paramenti esterni, compresa la pitturazione delle facciate, (con eccezione dei serramenti la cui sostituzione potrà essere eseguita successivamente) in concomitanza con i lavori oggetto di C.E. o autorizzazione ed a rispettare le altre previsioni del progetto unitario nei successivi interventi.

Art. 3.3 - Progetti Unitari per "A.M.I."

Il Progetto Unitario deve essere esteso all'intera "**A.M.I.**", nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle presenti norme e deve sempre contenere indicazioni precise su materiali e colori da usare sulle facciate di tutti gli immobili e sulle pavimentazioni facenti parte dell'**A.M.I.**.

Il Progetto Unitario deve essere sottoscritto da tutti i proprietari degli immobili facenti parte dell'**A.M.I.**.

1. CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE ESTESA ALL'INTERA "A.M.I."

Il rilascio del Permesso di costruire o Autorizzazione estesa all'intera "**A.M.I.**", è subordinato alla redazione del Progetto Unitario ed alla sottoscrizione, da parte dei proprietari (o proprietario) interessati, di un atto d'obbligo con il quale gli stessi si impegnano alla completa esecuzione delle opere previste dallo stesso progetto unitario.

2. CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE NON ESTESA ALL'INTERA "A.M.I."

Il rilascio del Permesso di costruire o Autorizzazione non estesa all'intera "**A.M.I.**", è subordinato alla redazione del Progetto Unitario ed alla sottoscrizione da parte di tutti i proprietari interessati, di un atto d'obbligo con il quale si stabilisce che:

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

- i concessionari (o concessionario) si impegnano ad eseguire le opere di propria competenza previste dal Progetto Unitario;
- i restanti soggetti si impegnano a realizzare la sistemazione della pavimentazione, l'impianto di illuminazione esterna, il restauro-ripristino dei fronti esterni (con eccezione della eventuale sostituzione dei serramenti, che potrà essere eseguita successivamente) e la pitturazione delle facciate, in concomitanza ai lavori oggetto di concessione ed a rispettare le eventuali altre prescrizioni del Progetto Unitario, nei successivi interventi.

Art. 3.4 - Procedure e Modalità per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi per gli interventi

Qualsiasi tipo di intervento nel Centro Storico, sarà soggetto alla comunicazione e/o alla richiesta dei titoli abilitativi, la cui presentazione dovrà essere corredata dai documenti e dagli elaborati elencati nei seguenti articoli oltre ad apposita documentazione tecnica che definisca il soddisfacimento dei requisiti secondo quanto stabilito nel disciplinare tecnico ai sensi dell'art. 10 commi 2,3,e 4 della L. R. n.13/2008 e s.m.i.

Art. 3.5 - Interventi di Ordinaria Manutenzione

Interventi di ordinaria manutenzione sono tutti quegli interventi periodici di protezione o riparazione, da eseguire continuativamente, sulle parti dell'edificio di per sé maggiormente degradabili con l'uso.

Gli interventi di ordinaria manutenzione comprendono i seguenti lavori:

- rifacimento o sostituzione degli elementi di finitura esterni quali intonaci, tinteggiature, superfici faccia a vista, basamenti, cornici, ringhiere;
- protezione, riparazione e pulitura degli elementi di finitura esterni quali intonaci, tinteggiature, superfici faccia a vista, basamenti, cornici, ringhiere;
- rifacimento, sostituzione o riparazione di infissi, serramenti, sistemi di oscuramento e pavimenti interni;
- tinteggiatura interna;
- riparazione, sostituzione o ammodernamento di impianti tecnici esistenti senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi;
- installazione di nuovi impianti a pompa di calore a condizione che la

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

installazione dovrà essere realizzata in modo da ridurre l'impatto visivo e comunque non sui fronti principali;

- installazione di pannelli solari termici, da posizionare sul terrazzo terminale in modo da non essere visibili da spazi pubblici o di uso pubblico;
- installazione di impianti fotovoltaici, da posizionare in modo da non essere visibili da spazi pubblici o di uso pubblico;

La tinteggiatura e pulitura esterna dovrà essere estesa all'intero fronte su strada delle singole "U.M.I.".

L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto a Permesso di Costruire né a S.C.I.A. Tuttavia, in considerazione che tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, in special modo quelli sulle facciate, su edifici vincolati o meno, incidono profondamente sull'aspetto estetico della scena urbana e che pertanto devono essere oggetto di un attento studio, è fatto obbligo della **C.I.L.A.** da inviare al Comune ~~almeno dieci giorni~~ prima dell'esecuzione dei lavori. Detta pratica deve essere corredata da:

- preventiva approvazione della soprintendenza per gli interventi riguardanti i beni culturali indicati all'art. 10, comma 3, lettere a), d) e e) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (valido anche per i progetti soggetti a S.C.I.A.);
- parere favorevole da parte della Commissione per il Centro Storico, per tutti gli interventi sui prospetti degli immobili ricadenti nel PPCS (valido anche per i progetti soggetti a S.C.I.A.);

Dovranno essere, in tal modo, comunicati all'ufficio tecnico, e di conseguenza approvati, colori, forme e materiali sia delle pareti che degli elementi di "corredo" dell'edificio (citofoni, cassette delle lettere, pluviali, impianti solari, pompe di calore, ecc.).

Detta comunicazione deve essere inoltrata a firma del proprietario dell'immobile, e deve contenere non solo la descrizione dei lavori che si intendono eseguire, ma anche quella dei materiali, delle cromie e delle tecnologie esecutive che si prevedono di impiegare e che non devono contrastare con quanto previsto nella parte seconda della presente normativa.

All'atto della presentazione, la Comunicazione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

1. rilievo dell'immobile in scala 1:100 con indicazione di tutti gli elementi

oggetto della comunicazione;

2. eventuali tavole di grafiche e fotografiche di progetto in scala adeguata, illustranti gli elementi (architettonici, decorativi, oggettistica, quali citofoni, cassetto postali, ecc., e arredo, quali vasi, pozzi, pile, ecc);
3. esaustiva indagine fotografica di tutti gli ambienti, le corti, le facciate ed ogni altro elemento facente parte dell'intervento;
4. relazione illustrativa di forme, dimensioni, materiali, colori e tecnologie esecutive dell'intervento di progetto;
5. comunicazione del nome della Ditta esecutrice dei lavori

Lo strumento della comunicazione comporta l'obbligo da parte dell'Ufficio Urbanistico del controllo dei lavori e dell'osservanza delle norme, di cui alla parte seconda, compresa l'eliminazione di elementi incongrui presenti in facciata.

In base alla domanda e agli allegati di cui sopra, firmati da un tecnico abilitato, l'ufficio urbanistico comunale potrà effettuare un sopralluogo per constatare la congruità del progetto e rilevare, nel caso di dipintura di facciata o di infissi o la sostituzione degli stessi, le tracce di colorazione esistenti.

L'incaricato comunale potrà così stabilire di eseguire o meno adeguate indagini stratigrafiche, finalizzate alla ricerca di decorazioni pittoriche o di intonaci da salvaguardare.

La scelta degli elementi di arredo urbano, se di godimento pubblico, anche su spazi privati, è di esclusiva competenza Comunale. Pertanto il privato cittadino che intende installare paracarri, transenne, fioriere, ecc. dovrà chiedere l'autorizzazione illustrandone il posizionamento in planimetria in adeguata scala, senza però entrare nel merito della forma, delle dimensioni, del materiale e del cromatismo degli oggetti ed elementi i quali saranno indicati dall'Amministrazione Comunale.

I privati cittadini o gli esercenti di un comparto omogeneo, quale può essere una piazza, una strada, ecc, possono, purché ci sia un coinvolgimento di tutti coloro prospettanti lo stesso ambito, presentare un progetto unitario in grado di affrontare tutte le problematiche dell'Arredo Urbano, tendenti a caratterizzare urbanisticamente l'ambiente, impiegando forme, materiali, cromie e posizionamenti, anche in parziale deroga a quanto previsto dalle presenti norme.

Nel caso dell'oggettistica legata a funzioni commerciali ed informative, poste su

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

pali e quindi con l'esclusione di quella da posizionare in facciata, che segue le direttive previste dalla normativa descritta nella seconda parte, all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, che deve indicare il tipo, le dimensioni, il materiale ed il cromatismo, nonché il periodo di esposizione e l'ubicazione della pubblicità, sono richiesti i seguenti elaborati:

- a) Un congruo numero di fotografie a colori, capaci di illustrare dettagliatamente il luogo d'installazione, esteso anche agli edifici insistenti sull'ambiente circostante.
- b) Il prospetto grafico in scala 1:100 dell'edificio direttamente prospettante che dovrà riportare l'esatta proiezione del mezzo pubblicitario. Per tale esplicitazione può essere impiegato anche il metodo del fotomontaggio purché in scala adeguata.
- c) Bozzetto a colori in idonea scala atto a dimostrare le caratteristiche del mezzo pubblicitario, specificando le dimensioni ed il materiale impiegato.
- d) Planimetria atta ad individuare l'esatto punto di posizionamento e l'esistenza di altri mezzi pubblicitari, di segnali stradali e di intersezioni, eventualmente presenti in un raggio di 25 metri.
- e) Schizzi e quant'altro si riterrà opportuno per meglio illustrare l'ambiente e l'inserimento del mezzo pubblicitario.

La stessa procedura sarà estesa anche a tutti gli elementi e gli oggetti tecnologici i quali dovranno avere preventiva autorizzazione e valutare le forme più idonee con apposita domanda corredata relazione e di adeguati elaborati grafici e fotografici al fine di valutare l'impatto con l'ambiente circostante.

Art. 3.6 - Interventi di Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie su parti di edifici, per rinnovare, riparare, consolidare o sostituire elementi strutturali o di finitura e per realizzare ed integrare elementi tecnici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono lavori che non comportino alterazione di volumi e superfici e destinazioni d'uso degli edifici. Più specificatamente comprendono i seguenti lavori:

- consolidamento e rifacimento di parti degradate di strutture di fondazione e di

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

pareti verticali portanti e delle strutture orizzontali, solai volte, ecc.;

- consolidamento e rifacimento di strutture degradate di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori, porticati e logge;
- integrazione di servizi sanitari e tecnologici all'interno dell'unità abitativa;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

L'intervento di manutenzione straordinaria è soggetto a **S.C.I.A.** da inviare al Comune ~~almeno trenta giorni~~ prima dell'inizio dei lavori, ed è ammissibile se segue modalità che non siano in contrasto con gli obiettivi di Piano, perciò va accertato che l'intervento sia adeguato alle caratteristiche del manufatto e, nel caso non lo fosse, è da considerare in contrasto con le norme generali di Piano.

La tinteggiatura e la pulitura esterna dovrà essere estesa all'intero fronte su strada delle singole "U.M.I.". All'atto della presentazione la **S.C.I.A.** deve essere corredata dai seguenti elaborati:

1. rilievo dell'immobile in scala 1:50 o 1:100 con indicazione di tutti gli elementi oggetto della DIA;
2. eventuali tavole di grafiche e fotografiche di progetto in scala adeguata, illustranti gli elementi (architettonici, decorativi, oggettistica, quali citofoni, cassetto postali, ecc., e arredo, quali vasi, pozzi, pile, ecc);
3. esaustiva indagine fotografica di tutti gli ambienti, le corti, le facciate ed ogni altro elemento facente parte dell'intervento;
4. relazione illustrativa degli interventi proposti con indicazioni di forme, dimensioni, materiali, colori e tecnologie esecutive dell'intervento;
5. comunicazione del nome della Ditta esecutrice dei lavori.
6. **preventiva approvazione della soprintendenza per gli interventi riguardanti i beni culturali indicati all'art. 10, comma 3, lettere a), d) e e) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;**
7. **parere favorevole da parte della Commissione per il Centro Storico, per tutti gli interventi sui prospetti degli immobili ricadenti nel PPCS;**

Lo strumento della **S.C.I.A.** comporta l'obbligo da parte dell'Ufficio Urbanistico del controllo dei lavori e dell'osservanza delle norme, di cui alla parte seconda,

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

compresa l'eliminazione di elementi incongrui presenti in facciata.

In base alla domanda e agli allegati di cui sopra, firmati da un tecnico abilitato, l'ufficio urbanistico comunale potrà effettuare un sopralluogo per constatare la congruità del progetto e rilevare, nel caso di dipintura di facciata o di infissi o la sostituzione degli stessi, le tracce di colorazione esistenti.

L'incaricato comunale potrà così stabilire di eseguire meno adeguate indagini stratigrafiche finalizzate alla ricerca di decorazioni pittoriche o di intonaci da salvaguardare.

Art. 3.7 - Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo consistono in un insieme di opere finalizzate a conservare e recuperare il patrimonio edilizio esistente mediante il ripristino delle condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi tecnici nel rispetto dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali e compatibili.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono i seguenti lavori:

- rifacimento e consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture verticali, delle strutture orizzontali, senza modifica della quota degli orizzontamenti;
- rifacimento e realizzazione di elementi di collegamento verticale interni in ambienti non voltati;
- rifacimento e realizzazione di ascensori e montacarichi, senza pregiudizio della statica dell'edificio, solo in ambienti non voltati e con modalità volte alla salvaguardia dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio e delle aree di pertinenza, tutelando le aree scoperte di maggiore rilevanza;
- modifiche distributive interne anche con la modifica del numero delle unità abitative esistenti;
- riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensione e posizione;
- realizzazione di nuove bucatore esterne per esigenze igienico sanitarie legate a cambio di destinazione d'uso o variazioni distributive interne, nel rispetto delle proporzioni e dei materiali esistenti conservandone gli allineamenti.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a **Permesso di costruire** ed è ammissibile se segue modalità che non siano in contrasto con gli obiettivi di Piano, perciò va accertato che l'intervento sia adeguato alle caratteristiche del manufatto e, nel caso non lo fosse, è da considerare in contrasto con le norme generali di Piano.

La domanda da presentare al Comune deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- a. planimetrie nella scala 1:100, con indicazioni precise del trattamento delle superfici esterne, delle sistemazioni a verde, delle destinazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio, delle coperture, delle pavimentazioni esterne, ecc.;
- b. prospetti e sezioni nella scala 1:100, con indicazioni precise del trattamento delle rifiniture murarie esterne, degli infissi (particolari costruttivi nella scala 1:20);
- c. particolari architettonici delle facciate nella scala 1:20;
- d. rilievo dello stato di fatto, con piante, sezioni e prospetti nella scala 1:100, di eventuali edifici esistenti, con indicazione del verde, delle essenze e di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti;
- e. documentazione fotografica dello stato di fatto;
- f. per interventi di ampliamento e/o sopraelevazione o comunque per tutti gli interventi che comportano una modifica anche della sagoma dell'edificio e dei prospetti, occorre presentare anche adeguati "fotomontaggi" e/o foto render dell'immobile al fine di valutare al meglio l'intervento proposto
- g. relazione tecnica con le indicazioni delle opere che si intendono eseguire, con le eventuali precisazioni e verifiche delle prescrizioni del **P.P.**;

Eventuale ulteriore documentazione richiesta da leggi e normative vigenti.

Art. 3.8 - Interventi di Ristrutturazione con o senza ampliamento e/o sopraelevazione

Gli interventi di ristrutturazione consistono in opere finalizzate a conferire all'edificio una differente sistemazione distributiva, architettonica, funzionale e strutturale.

Gli interventi di ristrutturazione comprendono i seguenti lavori:

- demolizione, rifacimento, consolidamento e sostituzione delle strutture di

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

fondazione, delle strutture verticali e orizzontali, anche con modifica della quota degli orizzontamenti interni, nel rispetto delle prescrizioni riportate all'art.8 punto 2;

- rifacimento e realizzazione di elementi di collegamento verticale interni;
- rifacimento e realizzazione di ascensori e montacarichi, senza pregiudizio della statica dell'edificio;
- modifiche distributive interne anche con la modifica del numero delle unità abitative esistenti;
- riapertura di porte e finestre esterne tamponate, anche con modifica di forma, dimensione e posizione;
- realizzazione di nuove bucatore esterne per esigenze igienico sanitarie legate a cambio di destinazione d'uso o variazioni distributive interne, nel rispetto delle proporzioni e dei materiali esistenti conservandone gli allineamenti;
- cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle prescrizioni riportate all'art.3;
- realizzazione con ampliamento in aderenza per volumi tecnici, servizio igienico sanitario, centrale termica e vano scala nel rispetto delle prescrizioni riportate al capo II della seguente normativa.

L'intervento di ristrutturazione è soggetto a **Permesso di Costruire o S.C.I.A.** ed è ammissibile se segue modalità che non siano in contrasto con gli obiettivi di Piano, perciò va accertato che l'intervento sia adeguato alle caratteristiche del manufatto e, nel caso non lo fosse, è da considerare in contrasto con le norme generali di Piano.

La domanda da presentare al Comune deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- a. planimetrie nella scala 1:100, con indicazioni precise del trattamento delle superfici esterne, delle sistemazioni a verde, delle destinazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio, delle coperture, delle pavimentazioni esterne, ecc.;
- b. prospetti e sezioni nella scala 1:100, con indicazioni precise del trattamento delle rifiniture murarie esterne, degli infissi (particolari costruttivi nella scala 1:20);
- c. particolari architettonici delle facciate nella scala 1:20;
- d. rilievo dello stato di fatto, con piante, sezioni e prospetti nella scala 1:100, di eventuali edifici esistenti, con indicazione del verde, delle essenze e di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti;

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

- e. documentazione fotografica dello stato di fatto;
- f. per interventi di ampliamento e/o sopraelevazione o comunque per tutti gli interventi che comportano una modifica anche della sagoma dell'edificio e dei prospetti, occorre presentare anche adeguati "fotomontaggi" e/o foto render dell'immobile al fine di valutare al meglio l'intervento proposto
- g. relazione tecnica con le indicazioni delle opere che si intendono eseguire, con le eventuali precisazioni e verifiche delle prescrizioni della presente variante.

Eventuale ulteriore documentazione richiesta da leggi e normative vigenti.

Art. 3.9 - Demolizione Senza Ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano gli edifici in contrasto con l'ambiente. Nelle aree private comprende le operazioni di eliminazione e di bonifica di volumi e strutture precarie, edificati con materiali non più consentiti dalle normative vigenti.

Art. 3.10 - Elaborati Richiesti per il Progetto Unitario

1. Il Progetto Unitario, per gli interventi di ordinaria manutenzione, relativo a tutti gli immobili facenti parte dell' "**U.M.I.**" o dell' "**A.M.I.**", comprende i seguenti elaborati:

documentazione grafica e fotografica dello stato esistente, una relazione dettagliata con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire ed eventuali particolari costruttivi in scala adeguata.

2. Il Progetto Unitario, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, relativi a tutti gli immobili facenti parte dell' "**U.M.I.**" o dell' "**A.M.I.**", comprende i seguenti elaborati:

a. planimetrie nella scala 1:50, con indicazioni precise del trattamento delle superfici interne ed esterne, delle destinazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio, delle sistemazioni a verde, delle coperture, delle pavimentazioni, ecc.;

b. prospetti e sezioni nella scala 1:50, con indicazioni precise delle finiture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi (particolari costruttivi nella scala 1:20);

c. particolari architettonici esecutivi nella scala 1:20, a secondo delle parti interessate dall'intervento, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture;

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

- d. elaborati esecutivi e relative relazioni degli impianti;
- e. rilievo dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, sezioni, prospetti) con indicazione delle finiture interne, delle pavimentazioni interne ed esterne, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, del verde, delle essenze e dei particolari architettonici e decorativi qualificanti gli spazi interni ed esterni;
- f. documentazione storica e storiografica per il solo intervento sugli edifici di valore storico e monumentale, tipizzati come "A1";
- g. rilievo nella scala 1:50 (piante, sezioni e prospetti) a semplice contorno (per il solo intervento sugli edifici tipizzati come "A1") in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio, onde evidenziare, attraverso la lettura filologica, i vari processi di trasformazione che il monumento ha subito nel tempo;
- h. documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'interno, dell'esterno e dell'insieme;
- i. relazione tecnica con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, modificazioni volumetriche, destinazioni d'uso dei vari piani dell'edificio, con le eventuali precisazioni e verifiche delle prescrizioni del P.P.;

Eventuale ulteriore documentazione richiesta da leggi e normative vigenti.

Art. 3.11 - Fine Lavori e Certificato di Agibilità

Ultimati gli interventi, in qualsiasi modo richiesti, gli intestatari dovranno inviare dichiarazione di fine lavori corredata da una documentazione fotografica, anche in formato digitale, che servirà al Comune per l'aggiornamento dell'Archivio del Centro Storico e della Scena Urbana.

Per i lavori di manutenzione ordinaria il Comune, una volta accertata la buona riuscita dei lavori, rilascerà il certificato di congruità dei lavori stessi.

Per tutti gli altri lavori, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato alla Commissione per il Centro Storico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Entro i termini stabiliti dall'art. 25 del DPR 380/2001, il soggetto titolare di autorizzazione, è tenuto a presentare allo sportello unico, oltre la comunicazione di fine

lavori, anche la domanda per il rilascio del certificato di agibilità il quale attesterà la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente.

La richiesta suddetta sarà corredata dalla seguente documentazione:

- a) Richiesta di accatastamento o variazione catastale dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che la commissione per il restauro provvederà a trasmettere al catasto;
- b) Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di legge vigenti, ovvero il certificato di collaudo degli stessi.
- d) Certificato di collaudo statico;
- e) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche
- f) Parere dell'ASL o autodichiarazione sostitutiva per la conformità degli scarichi fognari.

Entro i termini stabiliti dall'art. 25 del DPR 380/2001 il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità. Il procedimento per il rilascio del certificato di Agibilità è disciplinato del DPR 380/2001. ~~Trascorso inutilmente tale termine, il termine ultimo per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.~~

Le ditte costruttrici, che avranno eseguito a regola d'arte i lavori autorizzati, così come prescritto dal Piano Particolareggiato, potranno essere inserite, su richiesta, nell'elenco delle ditte di fiducia dell'Amministrazione.

A insindacabile giudizio dell'Ufficio urbanistico, sentito il parere della Commissione preposta per le problematiche per il Centro Storico, i lavori male eseguiti o difformi dalle prescrizioni, dovranno essere rifatti entro un congruo termine a spese del proprietario.

In tal caso le Ditte costruttrici potranno essere escluse dall'elenco delle ditte di fiducia dell'Amministrazione.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Decorso inutilmente il termine stabilito, l'ufficio urbanistico ordinerà, ad altra ditta di fiducia, il rifacimento che verrà eseguito a spese del proprietario.

L'Amministrazione demanderà, in tal caso, all'Esattoria Comunale la riscossione della spesa.

Qualora vi siano oggetti già esistenti, o elementi di qualunque genere posti sulla facciata o su spazi pubblici o visibili al pubblico, che presentino un aspetto degradato, o comunque non decoroso e lesivo per l'immagine dell'ambiente storico costruito, l'ufficio urbanistico, sentita la commissione per il Centro Storico, ne ordina la rimozione e/o il ripristino dello stato dei luoghi, da eseguirsi secondo la normativa del presente regolamento, fissando un congruo termine per l'esecuzione, decorso il quale, si procederà nello stesso modo del comma precedente.

Art. 3.12 – Prescrizioni Norme Igienico Sanitarie

1. Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. I pavimenti posti al piano terra devono essere opportunamente isolati mediante impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

Tutte le murature perimetrali dovranno garantire una adeguata protezione dagli agenti atmosferici.

2. Risparmio energetico

Tutti gli edifici dovranno essere dotati di idonea certificazione energetica con l'indicazione della classe di appartenenza, inoltre potranno essere dotati di "certificazione di sostenibilità" a mezzo di un sistema di procedure che valuta sia il progetto che l'edificio realizzato secondo le disposizioni dell'art. 9 e 10 della L.R. 13/2008.

La certificazione di sostenibilità ha carattere obbligatorio per gli interventi con finanziamento pubblico superiore al 50%. Negli altri casi ha carattere volontario e ricomprende la certificazione energetica obbligatoria di cui al D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni. La certificazione energetica è comunque obbligatoria anche nel caso in cui non venga richiesta la certificazione di sostenibilità.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Quest'ultima è rilasciata da un professionista o da una organizzazione, accreditati a tale scopo dalla Regione, estranei alla progettazione ed alla direzione lavori, su richiesta del proprietario dell'immobile o del soggetto attuatore dell'intervento.

Per gli edifici di recente costruzione e per quelli di nuova realizzazione, ivi compresi gli ampliamenti o le sopraelevazioni, è obbligatorio prevedere idonei isolamenti per le murature e per i solai anche a mezzo di intonaco a cappotto. A tal fine si precisa che, in base al disposto dell'art.11 della L. R. 10 giugno 2008, n.13, sia per le nuove costruzioni che per i restauri o le ristrutturazioni, non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura, il maggior spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o murature portanti, oltre i trenta centimetri, così come non vengono considerati i maggiori spessori dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione ed il rinfrescamento naturali.

3. Requisiti relativi alla fruibilità

E' consentito destinare ad attività commerciali, con esclusione di quelle dove si espleta la produzione, lavorazione e trasformazione di alimenti, locali di superficie utile non inferiore a 9 mq. esclusa la superficie utilizzata per i locali igienico-assistenziali.

Le attività di Ristorante o Trattoria con numero di coperti superiore a 50 ma inferiore a 100, devono avere un vano cucina con superficie utile non inferiore a 20 mq. ed un vano dispensa, nelle immediate vicinanze della stessa, di superficie adeguata e proporzionata all'attività, dotato di sufficiente aerazione naturale, che può fungere anche da deposito a condizione che vengano adottati opportuni accorgimenti atti ad evitare ogni forma di contaminazione crociata. Ove sussista l'impossibilità tecnica o architettonica a realizzare un vano dispensa, è consentito individuare all'interno della cucina una idonea zona dispensa, adeguatamente attrezzata, a condizione sia garantito un approvvigionamento giornaliero delle derrate alimentari.

Per le predette attività con numero di coperti sino a 50, è consentita una superficie utile della cucina non inferiore a 15 mq., purché dotata di idoneo vano dispensa di superficie adeguata all'attività, a condizione sia garantito un approvvigionamento

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

giornaliero delle derrate alimentari.

I locali destinati alla sosta per la consumazione dei pasti non potranno avere superficie utile inferiore a 10 mq., esclusa la superficie utilizzata per i servizi igienico-assistenziali. (ASL Lecce, Dipartimento di prevenzione, atto di indirizzo sulle caratteristiche strutturali dei fabbricati e dei locali ad uso non residenziale nei centri storici, Prot. n.2011/0076792 del 17/05/2011)

Gli uffici, i negozi e i locali destinati ad uso collettivo devono essere dotati di adeguati servizi igienici.

Il numero dei wc deve essere almeno di uno fino a dieci addetti occupati per turno, comprensivi del titolare e/o soci; per numero di dipendenti superiore a 10 per turno un ulteriore wc fino a trenta unità o frazioni; inoltre, devono essere disposti in modo da consentire un loro facile utilizzo e, comunque, la loro ubicazione deve essere tale da evitare percorsi esterni al fabbricato.

Per uomini e donne devono essere di norma previsti gabinetti separati; ma sino a 10 addetti di sesso diverso per turno è ammesso un solo wc.

Il wc deve essere preceduto da anti wc dotato di idoneo lavabo; l'anti wc può essere separato dal wc anche da porte scorrevoli o a libro o similari purché in grado di assicurare una perfetta tenuta e suscettibili di perfetta pulizia.

L'altezza libera interna non deve essere inferiore a mt. 2,20; inoltre la superficie utile in pianta deve essere per l'antibagno di almeno mq. 1,00 con lato di accesso minimo di mt. 0,90 ed il bagno di almeno 1 mq. con lato di accesso minimo mt. 0,90; per le altezze pari a mt. 2,20 non si applicano le misure di tolleranza di cui al D.M.30/11/1983.

Tutti i servizi igienici, locale wc e antibagno, devono avere aero-illuminazione naturale diretta non inferiore a 1/8 del complesso della superficie in pianta; in ogni caso la superficie finestrata apribile non può essere inferiore a 0,5 mq.; sono ammissibili soluzioni alternative solo dove sia dimostrata l'impossibilità tecnica di ottenere idonea aero naturale. In tal caso devono essere dotati di impianto di aerazione artificiale (anche solo per estrazione, che assicuri un ricambio minimo di 10 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero 20 volumi/ora se in espulsione intermittente, a comando automatico adeguatamente temporizzato con durata tale da garantire un ricambio completo ad ogni utilizzo. L'aria di espulsione non può essere riciclata in nessun caso e deve essere

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

allontanata oltre il tetto.

Il numero delle docce, nel caso siano obbligatorie, deve essere di una ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.

Gli spogliatoi, ove previsti dalla normativa igiene in materia di igiene e sicurezza del lavoro e di igiene degli alimenti, devono avere una superficie di mq. 1 per ogni addetto potenziale utilizzatore; è consentito l'utilizzo dell'antibagno come spogliatoio per le aziende sino a 5 addetti purché la superficie minima dello stesso sia pari ad 1 mq per ogni utilizzatore contemporaneo; dovrà inoltre essere separato fisicamente, a tutta altezza, dal locale wc e dagli altri ambienti. Gli spogliatoi devono essere distinti tra i due sessi e convenientemente arredati. Nelle aziende che occupano sino a cinque dipendenti lo spogliatoio può essere unico per entrambi i sessi.

Per gli utenti per le attività adibite a somministrazione di alimenti e bevande può essere sufficiente un solo servizio igienico accessibile ai diversamente abili, dotato di anti wc, fino a 30 utenti; oltre i 30 e sino a 100 utenti devono essere previsti 2 servizi igienici dotati di anti wc, divisi per sesso. Oltre 100 utenti e fino a 200 devono essere presenti due servizi igienici dotati di anti wc per ciascun sesso; un ulteriore servizio igienico per i successivi 100 o frazioni.

Le pareti dei servizi igienici devono essere rivestite anche con rivestimenti ceramici fino ad un metro di altezza dal pavimento e con pitture lavabili per la superficie eccedente.

Tutti i locali destinati ad uso collettivo devono essere adeguati alle norme per portatori di handicap così come prescritto dalle norme nazionali e/o regionali. Pertanto devono essere dotati di idonei accessi per portatori di handicap o, in caso di assoluta necessità dotarsi di idoneo campanello di chiamata.

4. Altezze

I locali abitabili con destinazione residenziale (cucina, soggiorno, camera da letto, studio, ecc.) dovranno avere altezza utile interna minima non inferiore a mt.3.00 in chiave per i vani voltati e mt.2.70 per i vani con copertura piana.

I locali non abitabili (cantina, garage, archivio, ecc.) implicanti solo la saltuaria presenza di persone e quelli sussidiari delle abitazioni (servizi igienici, dispense,

disimpegni, ingressi, ecc.) dovranno avere altezza utile interna minima non inferiore a mt. 2,50 in chiave per i vani voltati e mt. 2.25 per i vani con copertura piana.

Per i locali destinati ad attività artigianali, commerciali e comunque per tutte le attività produttive in genere, salvo prescrizioni delle leggi nazionali e regionali l'altezza libera interna media è fissata in mt.3,00 e può essere ridotta sino a mt. 2,70 per studi professionali, compresi quelli medici, a condizione che l'organo di vigilanza (SPESAL) non intraveda condizioni pregiudizievoli alla salute degli operatori occupati.

Per i locali destinati o da destinarsi a depositi e ad uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, i limiti di altezza sono rispettivamente mt.2,40 e mt.2,70.

Per i depositi l'altezza libera interna o media può essere ridotta a mt. 2,20, a condizione che per i depositi di prodotti alimentari sia garantita idonea aerazione.

Sono ammessi i seguenti criteri di tolleranza previsti dal D.M.30/11/1983:

- Misure lineari: 2% per misure maggiori di 2,40m.; 5% per misure minori o uguali a 2,40m.;
- Misure di superficie o di volume: 5%

Per gli immobili adibiti ad attività commerciali, con esclusione di quelli ove si espleta la produzione, lavorazione e trasformazione di alimenti, e quelli interrati e seminterrati, aventi superficie utile inferiore a mq.20 è consentita un'altezza media non inferiore a mt.2,50 purchè l'aerazione naturale diretta non sia inferiore a 1/8 della superficie in pianta dell'ambiente; per tali locali non si applicano le tolleranze di cui al D.M.30/11/1983.

Per gli immobili invece ove si espleta attività di produzione, lavorazione e trasformazione di alimenti, aventi superficie utile inferiore a 20 mq. (esclusa la superficie utilizzata per i servizi igienico-assistenziali), è consentita un'altezza media di mt. 2,70, purchè l'aerazione naturale diretta non sia inferiore a 1/8 della superficie in pianta dell'ambiente; per tali locali non si applicano le tolleranze di cui al D.M.30/11/1983.

Per gli immobili aventi superficie netta utile superiore a 21 mq. è consentita un'altezza media di mt. 2,70 purchè l'aerazione naturale diretta non sia inferiore a 1/8 della superficie in pianta dell'ambiente; anche in questo caso non si applicano le tolleranze di cui al D.M.30/11/1983.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima non può essere inferiore a mt. 2,00.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Gli eventuali spazi di altezza inferiore a mt.2,00 devono essere interdetti mediante opere murarie o arredi fissi e gli stessi non possono essere considerati ai fini del calcolo della superficie utile. (ASL Lecce, Dipartimento di prevenzione, atto di indirizzo sulle caratteristiche strutturali dei fabbricati e dei locali ad uso non residenziale nei centri storici, Prot. n.2011/0076792 del 17/05/2011)

Per le costruzioni destinate a civile abitazione, qualora vi sia la necessità di ricavare servizi igienici nei sottoscala o sfruttando spazi ricavati da ripostigli, ecc., l'altezza di detto servizio igienico non potrà essere inferiore a mt. 1,80 in corrispondenza dei sanitari.

5. Locali interrati e seminterrati

Per i locali interrati e seminterrati, così come definiti dalla Legge Regionale n.33/2007, si applicano le disposizioni in materia di igiene e sicurezza del lavoro, di cui al D.L.vo 81/2008, sempre che siano rispettate tutte le altre norme e previa deroga da parte dello SPESAL della ASL, ai sensi dell'art.65 del citato D.Lgs 81/08, in particolare a condizione che le eventuali emissioni di fumi, vapori ed odori siano adeguatamente captati e convogliati all'esterno e sia garantito l'esodo in sicurezza.

6. Soppalchi

Sono ammessi i soppalchi se realizzati a regola d'arte e con attestazione di prova di carico effettuata da tecnico abilitato e comunque conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza del lavoro.

I soppalchi non devono occupare una superficie maggiore di 1/3 del locale da soppalcare, ampliabile ad $\frac{1}{2}$ nel caso in cui l'area soppalcata presenti un lato completamente libero sul locale e sia dotato di idonea superficie finestrata apribile.

L'altezza, sia nella parte superiore che in quella inferiore del soppalco, non può essere inferiore a mt. 2,40, ma la destinazione d'uso degli spazi così ricavati resta subordinata al rispetto dei requisiti di igiene e sicurezza.

7. Illuminazione ed aerazione

Per la particolare tipologia degli immobili ubicati nel centro antico, per i quali non

sono possibili modificazioni del prospetto con realizzazione di nuove bucatore sui fronti su strada o l'allargamento delle esistenti, le aperture per l'aerazione e la illuminazione naturale, possono essere riducibili ad 1/16 della superficie del pavimento, se vi è idoneo sistema di condizionamento dell'area e/o di ventilazione artificiale, ed una illuminazione artificiale adeguata allo svolgimento dell'attività interessata.

8. Rifornimento idrico e smaltimento liquami

Tutti gli edifici dovranno adeguarsi alle normative vigenti in materia. In particolare, ogni unità abitativa dovrà avere rifornimento idrico a mezzo di allaccio alla rete idrica cittadina, e lo scarico liquami a mezzo di allaccio alla rete fognaria. Per gli edifici non ancora serviti da detti servizi sarà ammesso, fino al primo intervento necessario all'unità abitativa, lo smaltimento provvisorio dei liquami in idonee vasche di raccolta, interrate e a tenuta stagna, **come previsto dalla normativa**.

6. Campi magnetici

In riferimento al regolamento comunale in materia di campi elettromagnetici, al fine di prevenire l'esposizione ai rischi determinati dai campi magnetici ed elettrici non è consentita l'installazione e l'uso di impianti di teleradiocomunicazione, fissi o mobili, con frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz e con potenze efficaci massime al punto di emissione superiori o uguali a 1 watt.

- CAPO I V -

MODULISTICA

“Ultimati gli interventi, in qualsiasi modo richiesti, gli intestatari dovranno inviare dichiarazione di fine lavori corredata da una documentazione fotografica, anche in formato digitale, che servirà al Comune per l’aggiornamento dell’Archivio del Centro Storico e della Scena Urbana.” (cfr. pag. 44)

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Tavola e prontuario alfabetico degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi

Si riporta di seguito una tavola riepilogativa degli interventi edilizi ammessi e dei titoli abilitativi unitamente ad un prontuario alfabetico degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi.

Tavola riepilogativa degli interventi edilizi ammessi e dei titoli abilitativi

	Interventi edilizi	Titoli abilitativi	Riferimenti normativi nel T.U.
1	Manutenzione ordinaria	Intervento libero	art. 6, comma 1 lett. a); art. 3, comma 1, lett. a) e b)
2	Eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio	Intervento libero	art. 6, comma 1, lett. b)
3	Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo	Intervento libero	art. 6, comma 1, lett. c)
4	Varianti non essenziali al permesso di costruire	S.C.I.A.	(art. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)
5	Manutenzione straordinaria	Intervento libero - SCIA	art. 6 comma 2, lett. a); art. 3, comma 1, lett. b) (art. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)
6	Restauro e risanamento conservativo	Permesso di costruire	art. 3, comma 1, lett. c)
7	Demolizione per ristrutturazione	S.C.I.A.	art. 3, comma 1, lett. b)
8	Ristrutturazione ordinaria	Permesso di costruire	art. 10, comma 1, lett. c) – art.3, comma 1, lett. d), ultimo periodo
9	Ristrutturazione urbanistica	Permesso di costruire	art. 3, comma 1, lett. f)
10	Nuove edificazioni	Permesso di costruire	Art. 3, comma 1, lett. e) -
11	Mutamento della destinazione d'uso	S.C.I.A.	(art. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)
12	Tutti gli interventi non riconducibili alle opere realizzabili liberamente o soggette a permesso di costruire	S.C.I.A.	(art. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

Prontuario Alfabetico degli Interventi Edilizi e Titoli Abilitativi

INTERVENTO EDILIZIO	TITOLO ABILITATIVO
Accorpamenti e suddivisione locali	
➤ Creazione di una nuova unità immobiliare mediante fusione di due o più preesistenze	S.C.I.A.
➤ Creazione di nuove unità immobiliari mediante suddivisione di una preesistenza	S.C.I.A.
Ampliamenti	
➤ Di locali senza aumento della SLP complessiva (spostamento di divisori interni, creazione di volumi tecnici, ecc)	S.C.I.A.
➤ Esterni alla sagoma dell'edificio	Permesso di costruire
➤ Interni alla sagoma dell'edificio (art.3, comma 1 lettera e1, del T.U. sottopone a permesso di costruire unicamente gli ampliamenti che comportano una modifica della sagoma)	S.C.I.A.
Antenne	
➤ Installazione di antenne TV condominiali o singole	CILA
➤ Installazione antenne e ripetitori per servizi di telecomunicazione	Permesso di costruire
Ascensore	
➤ Riparazione e/o sostituzione della cabina lasciandone inalterate le caratteristiche	CILA
➤ Nuova installazione della cabina o sostituzione con altra avente differenti caratteristiche rispetto alla preesistente	CILA (se interno all'edificio)
➤ Sostituzione delle porte con altre uguali alle preesistenti	CILA
➤ Sostituzione delle porte con altre differenti alle preesistenti	CILA
➤ Formazione del vano ascensore con opere interne all'edificio	CILA
➤ Formazione del vano ascensore con opere esterne all'edificio	S.C.I.A.
➤ Riparazione e/o rifacimento parziale del vano ascensore esterno all'edificio	S.C.I.A.
Bagni e servizi igienici	
➤ Opere volte ad integrare o mantenere in efficienza quelli esistenti	CILA
➤ Opere volte alla realizzazione di nuovi servizi igienici	CILA
Cabina elettrica	
➤ Riparazione e/o sostituzione senza modifiche rispetto alla preesistente	CILA
➤ Nuova realizzazione o sostituzione con altra differente	CILA
Cambio di destinazione d'uso	
➤ Mutamento senza opere edilizie	S.C.I.A.
➤ Mutamento con opere edilizie	S.C.I.A.
Cancelli e cancellate	
➤ Nuova installazione	Permesso di costruire
➤ Riparazione e sostituzione parziale mantenendo le caratteristiche preesistenti	CILA
➤ Sostituzione totale (rimozione e reinstallazione) anche con modifiche delle caratteristiche preesistenti	S.C.I.A.
➤ Nuova costruzione con trasformazione del suolo inedificato	Permesso di costruire
➤ Riparazioni varie anche con sostituzione di parti strutturali e modifiche interne o esterne	CILA
Canna fumaria	
➤ Riparazione e/o rifacimento senza modificazioni rispetto al preesistente	CILA
➤ Nuova costruzione o rifacimento con modificazione delle caratteristiche preesistenti (interno)	S.C.I.A.
➤ Nuova costruzione o rifacimento con modificazione delle caratteristiche preesistenti (esterno)	S.C.I.A.
Chioschi su area pubblica o privata	
➤ Consistenti in manufatti leggeri, anche prefabbricati, diretti a soddisfare l'esigenze di tipo stagionale	S.C.I.A.
➤ Consistenti in manufatti leggeri, anche prefabbricati, diretti a soddisfare esigenze permanenti	Permesso di costruire
Cornicioni	
➤ Riparazione e rinnovazione dei cornicioni preesistenti senza modificazioni	CILA
➤ Nuova realizzazione di cornicioni o rifacimento con modificazioni significative rispetto al preesistente	S.C.I.A.
Costruzioni nuove	
➤ Edificazione di nuovi edifici o parti di essi	Permesso di costruire

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

INTERVENTO EDILIZIO	TITOLO ABILITATIVO
Demolizione	
➤ Demolizione di manufatti	S.C.I.A.
Deposito di merci e/o materiale	
➤ Realizzazione ex novo	Permesso di costruire
➤ Riparazione e/o sostituzione con le medesime caratteristiche di sagoma e di volume	CILA
Distributore di carburante	
➤ Impianto destinato alla fornitura di un pubblico servizio che determina una permanente trasformazione del territorio	Non Ammesso
Facciata	
➤ Opere di riparazione parziale o rimpiazzi utilizzando materiali identici ai preesistenti	CILA
➤ Opere di riparazione e/o rifacimento totale o parziale della facciata con modificazioni rispetto alle caratteristiche preesistenti	S.C.I.A.
Finestre e porte-finestre	
➤ Nuovo inserimento o modifica della preesistente per forma e posizione	Permesso di Costruire
➤ Nuova apertura	Permesso di Costruire
➤ Trasformazione dell'apertura da finestra a porta finestra (e viceversa)	S.C.I.A.
Finiture esterne	
➤ Riparazione, rinnovamento o sostituzione (senza modifiche) delle finiture esterne degli edifici	CILA
➤ Rinnovamento o sostituzione (con modifiche) delle finiture esterne degli edifici	S.C.I.A.
Fognature (Impianti interni)	
➤ Riparazione e/o sostituzione delle canalizzazioni fognarie senza apportare modifiche al percorso o alle dimensioni delle tubature	CILA
➤ Nuova costruzione o rifacimento con modifiche del percorso e/o delle caratteristiche preesistenti	S.C.I.A.
Foro d'aerazione per il gas	
➤ Foro di aerazione per il gas da effettuarsi in modo da non essere visibile da spazi pubblici o visibili al pubblico	CILA
Grondaie	
➤ Nuova installazione	S.C.I.A.
➤ Riparazione e/o sostituzione (anche con materiale diverso) senza modificazioni al preesistente	CILA
Impianti per attività produttive all'aperto	
➤ Con trasformazione del suolo inedificato	Permesso di costruire
➤ Senza permanente trasformazione del suolo inedificato	S.C.I.A.
Impianti sportivi	
➤ Nuova realizzazione mediante recinzione di area e dotazione strutture fisse di gioco	S.C.I.A.
➤ Nuova realizzazione di impianti sportivi dotati di spogliatoi e tribune	Permesso di costruire
Infissi e serramenti	
➤ Opere di riparazione e/o sostituzione di preesistenti (compreso inserimento doppio vetro) senza modifiche delle caratteristiche preesistenti	CILA
➤ Sostituzione di infissi e/o serramenti preesistenti con modifiche delle caratteristiche preesistenti	CILA
Luce ed energia elettrica	
➤ Riparazione di quello esistente	CILA
➤ Nuova realizzazione o sostituzione integrale di quello preesistente	S.C.I.A.
Lucernari	
➤ Rifacimento senza alterazione delle caratteristiche	CILA
➤ Nuova installazione o sostituzione dei lucernari esistenti con altri differenti per forma e misura	S.C.I.A.
Muretti o aperture su muri esterni	
➤ Se fattibili secondo le disposizioni del capo II della presente normativa	S.C.I.A.
Muri di cinta e recinzioni	
➤ Installazione ex novo	S.C.I.A.
➤ Rifacimento totale con modifiche rispetto al preesistente	S.C.I.A.
➤ Riparazione o rifacimento parziale senza modifiche	CILA

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

INTERVENTO EDILIZIO	TITOLO ABILITATIVO
Opere interne	
➤ Finalizzate alla trasformazione interna delle singole unità immobiliari anche mediante l'aumento delle superfici (ove consentito dalle presenti norme), la diversa distribuzione interna e senza intervenire sull'esterno	CILA SCIA
Pallone pressostatico	
➤ Destinato a esigenze temporanee e rimosso al termine della stagione	CILA
Passo carraio	
➤ Realizzazione ex novo di passo carraio	S.C.I.A
➤ Manutenzione, ripristino passo carraio esistente	CILA
Pavimenti esterni ed interni	
➤ Posa ex novo e/o sostituzione di pavimenti interni	CILA
➤ Riparazione e/o rifacimento con materiali identici a quelli preesistenti di pavimenti esterni	CILA
➤ Realizzazione di pavimenti esterni nuovi	CILA SCIA
Pensiline e tettoie	
➤ Autonomamente utilizzabili per ricovero merci, autovetture, attrezzature o macchinari	Permesso di costruire
➤ Per protezione dell'ingresso, solo dove ammesso dalle presente normativa	Permesso di costruire
Pertinenze	
➤ Manufatti destinati a soddisfare esigenze private e collegate funzionalmente a un immobile principale se realizzato successivamente allo stesso quali intonaci, lavanderia esterna, locale caldaia, locale raccolta rifiuti	S.C.I.A
➤ Manufatti che non superano il 20% del volume di un edificio principale a cui sono funzionalmente collegati per servizio o ornamento	S.C.I.A
➤ Manufatti che superano il 20% del volume di un edificio principale a cui sono funzionalmente collegati per servizio o ornamento	Permesso di costruire
➤ Manufatti a servizio di un edificio principale che in considerazione della zona o al pregio ambientale o paesaggistico delle aree in cui sono inseriti qualificati dalle NTA del PRG come nuova costruzione quali pertinenze degli edifici esistenti; porticato, riparazione e/o rinnovamento con i medesimi materiali, ripostigli per attrezzi	Permesso di costruire
➤ Sostituzione e riparazione con materiali diversi rispetto a quelli ordinari per tinteggiature interne o esterne	CILA
➤ Vano ricovero biciclette e moto	S.C.I.A
Porte	
➤ Allargamento e spostamento di porte interne	CILA
➤ Sostituzione porte esterne con modifica delle caratteristiche preesistenti o della loro posizione con interventi strutturali sulla facciata	S.C.I.A
Prefabbricato	
➤ Destinato a soddisfare esigenze abitative, lavorative o ricreative in modo permanente	Permesso di costruire
➤ Destinato a soddisfare esigenze temporanee	S.C.I.A
Ripetitori per servizi di telecomunicazioni	
➤ Nuova installazione	Non ammessi
Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione	
➤ Con rispetto di sagoma e volumi preesistenti mantenendo inalterati superficie, prospetti e, limitatamente a edifici compresi in zona A, la destinazione d'uso	S.C.I.A
➤ Con rispetto di sagoma e volumi preesistenti con modifica della superficie, prospetti e, limitatamente a edifici compresi in zona A, della destinazione d'uso	Permesso di costruire
➤ Senza rispetto di sagoma e volumi preesistenti (nuova costruzione)	Permesso di costruire
Roulottes o camper	
➤ Stabilmente infissi al suolo poiché destinati in modo permanente a essere adibiti ad abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili	Non ammessi
Scale esterne	
➤ Riparazione senza modifiche delle caratteristiche preesistenti	CILA
➤ Sostituzione delle preesistenti senza modifica delle originarie caratteristiche	S.C.I.A
➤ Sostituzione della preesistente con modifiche delle originarie caratteristiche	Permesso di costruire

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG

INTERVENTO EDILIZIO	TITOLO ABILITATIVO
Scale interne	
➤ Riparazione senza modifiche delle caratteristiche preesistenti	CILA
➤ Sostituzione della preesistente anche con modifica delle originarie caratteristiche	CILA
Solette	
➤ Riparazione o sostituzione	S.C.I.A
➤ Inserimento di nuove finalizzate alla creazione di nuove unità immobiliari	Permesso di Costruire
➤ Inserimento di nuove finalizzate alla creazione di nuovi vani	S.C.I.A
Soppalco	
➤ Creazione di soppalco con qualsiasi tipologia costruttiva	S.C.I.A
Sottotetti e mansarde	
➤ Nuova realizzazione mediante innalzamento della copertura esistente	Permesso di costruire
➤ Trasformazione del sottotetto senza permanenza di persone in locale abitabile avendo la disponibilità di superficie utile	S.C.I.A
Telecamere, citofoni e videocitofoni	
➤ Nuova installazione e sostituzione comprensive delle necessarie opere murarie	CILA
Terrazzi e balconi	
➤ Riparazione delle parti in muratura e dei parapetti e/o sostituzione dei parapetti senza modificazioni rispetto al preesistente	CILA
➤ Riparazioni e/o sostituzione con modificazione delle caratteristiche preesistenti	S.C.I.A
➤ Nuova costruzione	Permesso di costruire
➤ Riparazione e/o sostituzione dei davanzali senza modificazioni rispetto al preesistente	S.C.I.A
➤ Sostituzione dei davanzali con altri differenti	S.C.I.A
➤ Nuova realizzazione dei davanzali	Permesso di costruire
Tetto	
➤ riparazione d/o sostituzione di parte della travatura o delle tegole mantenendo inalterate le caratteristiche preesistenti (pendenza e falde)	CILA
➤ riparazione e/o sostituzione dell'intera copertura senza modifica delle caratteristiche preesistenti	S.C.I.A
➤ sostituzione dell'intera copertura modificando la sagoma ed i prospetti (ivi comprese la modifica delle falde e del colmo o la trasformazione da copertura piana a copertura falde e viceversa)	Non ammesso
Tralicci per impianti ricetrasmittenti	
➤ installazione tralicci per impianti ricetrasmittenti	Non ammessi
Tramezzi interni	
➤ riparazione o rifacimento dei tavolati interni nella posizione preesistente	CILA
➤ inserimento di nuovi tavolati finalizzati a una diversa distribuzione dei locali	CILA

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia o alla domanda per il permesso di costruire, la SCIA o la CILA, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n.241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La modulistica da utilizzare per la presentazione dei progetti ricadenti nel PPCS è quella di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 209 del 20/02/2015 - "DPR 380/2001 - Modulistica di riferimento per i procedimenti relativi ai titoli abilitativi edilizi. Adeguamento alla modulistica nazionale approvata con accordi della Conferenza Unificata del 12/06/2014 e del 18/12/2014" disponibile sul sito del Comune di Presicce www.comune.presicce.le.it.

Città di Presicce

Piano Particolareggiato Centro Storico

Adeguato alle prescrizioni della Determinazione del Servizio Ecologia della Regione Puglia n. 373 del 16/10/2015 in materia di Assoggettabilità alle procedure di VAS e alla Delibera di Giunta Regionale n. 330 del 20/02/2012 di approvazione della Variante al PPCS in variante al PRG