

# COMUNE DI ALLISTE

Provincia di Lecce

**“PIANO CASA” REGOLAMENTO e MODALITA’ di  
ESECUZIONE degli INTERVENTI PREVISTI dagli  
ARTICOLI 3 e 4 della L.R. 14/2009 e s.m.i., PROROGATA  
per il 2022 GIUSTE LL.RR. N. 38 e 39 del 30 novembre  
2021 – adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale  
n. 11 del 22/04/2022**

## INDICE

- Art.1 Oggetto
- Art.2 Termini per la presentazione delle domande
- Art.3 Esclusioni
- Art.4 Titoli abilitativi
- Art.5 Documentazione da allegare alla domanda
- Art.6 Parametri edilizi
- Art.7 Variazioni di destinazione d'uso
- Art.8 Certificato di agibilità

### TITOLO I Ampliamenti di cui all'art. 3 della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii.

- Art.9 Requisiti di applicazione
- Art.10 Ampliamento realizzabile su edifici in tutto o in parte abusivi
- Art.11 Applicazione dei benefici di legge in presenza di volumi ancora utilizzabili
- Art.12 Modalità di esecuzione degli ampliamenti

### TITOLO II Interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art.4 della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii.

- Art.13 Requisiti di applicazione
- Art.14 Modalità di esecuzione degli interventi

### TITOLO III Standards urbanistici e parcheggi

- Art.15 Reperimento degli standards urbanistici
- Art.16 Reperimento dei parcheggi

### TITOLO IV Interventi in zona paesaggistica

- Art.17 Interventi ammessi in zona paesaggistica
- Art.18 Modalità di esecuzione degli interventi in zona paesaggistica
- Art.19 Elementi conformi
- Art.20 Detrattori ambientali
- Art.21 Norma finale

### LINEE GUIDA

- Scheda 1 – Elementi strutturali
- Scheda 2 – Finiture
- Scheda 3 – Elementi compositivi generali

Art. 1  
Oggetto

Il presente Regolamento, approvato con delibera di C.C. n. del 11/2022, disciplina le modalità di attuazione nel Comune di Alliste della L.R. 14/2009 e sue modifiche ed integrazioni come da Leggi Regionali n. 38 e 39 del 30 novembre 2021.

Art. 2  
Termini per la presentazione delle domande

Per tutti gli interventi previsti dalle norme di cui all'articolo 1, le istanze devono essere presentate, complete in ogni loro elemento, entro il termine del 31 dicembre 2022 di efficacia delle medesime salvo eventuali e successive proroghe.

Art. 3  
Esclusioni

Non è consentita la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 1 nei casi di seguito riportati:

- a) all'interno delle zone territoriali omogenee "A" del vigente P.R.G.;
- b) sulle masserie fortificate, le costruzioni ed i ripari rurali (paiare, furneddi, casini, ecc. comunque denominati), le ville e le dimore di riconosciuto valore storico e testimoniale, pur non espressamente vincolate ai sensi di legge, e comunque sulle costruzioni risalenti a più di cento anni;
- c) nelle zone e sugli edifici di cui all'art. 6, comma 1, della legge, fatto salvo quanto eventualmente derogato dalla Deliberazione di C.C. n. 11/2022 e dal presente regolamento relativamente alle zone A.T.E. "B" del PUTT/P, ora PPTR, ed alle zone sottoposte a vincolo paesaggistico.
- d) non si applicano comunque i benefici previsti dalla legge nelle seguenti zone territoriali omogenee del P.R.G.:  
zone C8 RISTRUTTURAZIONE soggetta a strumento urbanistico attuativo p.p.;  
zone C9 IMPIANTI TURISTICI;  
zone D TUTTE;  
zone E PARCO NATURALE;  
zone E VERDE DI RISPETTO;  
ancorché nelle stesse siano presenti edifici con destinazione residenziale;
- e) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n.137);
- f) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" dal PUTT/P, approvato con D.G.R. 15 dicembre 2000 n.1748, ora dal PPTR , approvato dalla Giunta Regionale Puglia con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 39 del 23.03.2015, poi successivamente aggiornato e rettificato con le seguenti Delibere di Giunta Regionale :  
DGR n. 240 del 8 marzo 2016 (BURP n. 32 del 22.03.2016)  
DGR n. 1162 del 26 luglio 2016 (BURP n. 94 suppl. del 11.08.2016)  
DGR n. 496 del 7 aprile 2017 (BURP n. 48 del 21.04.2017)  
DGR n. 2292 del 21 dicembre 2017 (BURP n. 19 del 05.02.2018)  
DGR n. 2439 del 21 dicembre 2018 (BURP n. 19 del 18.02.2018)  
DGR n. 1543 del 2 agosto 2019 (BURP n. 103 del 10.09.2019).

#### Art. 4

##### Titoli abilitativi.

Tutti gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della legge sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., o, in alternativa, mediante permesso di costruire e/o Scia.

La formazione del titolo abilitativo è comunque subordinata alla corresponsione al Comune del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., se ed in quanto dovuto.

#### Art. 5

##### Documentazione da allegare alla domanda

Per usufruire delle misure premiali riconosciute dalla legge, alla DIA, alla SCIA, alla CILA od all'istanza di permesso di costruire P.d.C. deve essere allegata, oltre alla documentazione prevista dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dal Regolamento Edilizio Comunale, la seguente documentazione essenziale:

- attestazione della volumetria esistente da parte di tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera c), della L.R. 21/2011, mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico;
- gli immobili interessati dagli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 devono risultare regolarmente accatastati presso l'agenzia del territorio, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572. Per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo Catasto Edilizio Urbano, ai sensi del regio Decreto – Legge 13 aprile 1939, n° 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo Catasto Edilizio Urbano), convertito con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 1939, n. 1249, devono essere presentate idonee dichiarazioni alle Agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale prima della presentazione della denuncia di inizio attività (D.I.A.) o dell'istanza per il rilascio del permesso di costruire;
- calcoli statici asseveranti il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni, con particolare riferimento a quelle antisismiche di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1626 del 15.09.2009 pubblicata sul Burp n. 151 del 29.09.2009, riferito all'intero edificio, valutando la struttura, come descritto all'art. 6 comma 1, lett. b) della L.R. 21/2011, limitatamente all'intervento proposto solo quando l'ampliamento si presenti, ancorchè contiguo, dal punto di vista statico e strutturale indipendente dall'edificio esistente;
- relazione tecnica di cui all'art. 8 del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 e ss.mm.ii. "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" attestante la conformità dell'intervento al D. Lgs. 192/2005 suddetto e al D.P.R. 02.04.2009 n. 59 Regolamento di attuazione del D. Lgs. 192/05 (art. 3, comma 1, lettera c) ed al Regolamento Regionale 10 febbraio 2010, n°10 "Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del Dlgs. 19 agosto 2005 n. 192" pubblicato sul Burp Regione Puglia n. 27 del 10.02.2010;

#### Art. 6

##### Parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione della legge e del presente regolamento per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della stessa, in conformità alle disposizioni comunali e regionali, vengono specificate le seguenti definizioni "standard":

6.a - Edifici residenziali : si intendono gli immobili comprendenti una o più unità immobiliari

destinate alla residenza e ad usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del comma 2 art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

6.b - Volumetria complessiva: si intende quella calcolata secondo i criteri ed i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune e/o dal RET Regione Puglia;

#### Art. 7

Variazione di destinazione d'uso

Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 3 e 4 della Legge non possono essere destinati a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente.

#### Art. 8

Certificato di agibilità

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

L'ampliamento di cui alla lettera c) comma 1 dell'art. 3 della legge deve essere realizzato conformemente alle norme riportate nel Regolamento Regionale 10 febbraio 2010, n°10 recante il "Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192" pubblicato sul Burp Regione Puglia n. 27 del 10.02.2010.

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

### TITOLO I

Ampliamenti di cui all'art.3 della L.R. 14/2009

#### Art.9

Requisiti di applicazione

Se non ricorrono casi di esclusione previsti dalla legge e dal presente regolamento, possono essere ampliati gli edifici residenziali, nel limite del venti per cento (20 %) della volumetria complessiva e comunque entro e non oltre 200 mc.

L'incremento volumetrico previsto dal comma 1 della L. R. n. 14/2009 può raggiungere i 350 mc a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento, raggiunga almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla Legge Regionale 10 giugno 2008, n. 13 (norme per l'abitare sostenibile) e si doti della certificazione di cui all'art. 9 della stessa Legge prima del rilascio del certificato di agibilità". Gli edifici devono essere regolarmente esistenti dal punto di vista edilizio, o sanati in base alle leggi 47/85, 724/94 o 269/2003.

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

#### Art.10

Ampliamento realizzabile su edifici in tutto o in parte abusivi

Sono computabili, ai fini del presente regolamento, solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia,

sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente.

#### Art.11

##### Modalità di esecuzione degli ampliamenti

Gli ampliamenti devono essere realizzati:

- in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, anche in sopraelevazione, rimanendo salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purchè ricompresa nel medesimo edificio;
- nel rispetto delle distanze minime e degli altri parametri edilizi previsti dal PRG;
- conformemente alle norme riportate all'articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi questi ultimi a tutti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni;
- nelle zone agricole E solo in contiguità planimetrica con esclusione di sopraelevazioni di qualsiasi tipo; tale bonus volumetrico è cumulabile, per gli edifici legittimamente esistenti, nelle sole zone E, con il beneficio dell'ampliamento una tantum della superficie utile esistente, nella misura massima del 20%, così come previsto dalla normativa del PRG.

E' consentito derogare alle altezze massime previste dal PRG, limitatamente ad un ulteriore piano, così come disciplinato per le diverse parti del territorio comunale nella delibera di C.C. n. 11 del 22/04/2022, a condizione che sull'ultimo piano non siano realizzati ulteriori volumi emergenti, compresi i vani tecnici.

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

## TITOLO II

Interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 4 della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii.

#### Art.12

##### Requisiti di applicazione

Se non ricorrono casi di esclusione previsti dalla legge e dal presente regolamento, al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali anche con eventuale incremento di volumetria, purchè contenuta nel 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della Legge 14/2009.

#### Art.13

##### Modalità di esecuzione degli interventi

Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati:

- nel rispetto delle distanze minime e degli altri parametri edilizi previsti dal PRG; è consentito derogare alle altezze massime previste dal PRG limitatamente ad un ulteriore piano, a condizione che sull'ultimo piano non siano realizzati ulteriori volumi emergenti, compresi i vani tecnici;

- se ubicati nelle zone agricole E, senza superare le altezze dei fabbricati originariamente esistenti, salvo il rispetto del PRG;
- secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità;
- nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

La relazione tecnica e gli elaborati progettuali da allegare alla richiesta del titolo abilitativo dovranno necessariamente contenere:

- la documentazione fotografica dell'edificio e del contesto circostante dei luoghi;
- i prospetti comparativi ed il fotorendering dello stato ante e post dell'intervento (grafici rappresentativi del fronte strada su cui l'immobile prospetta) al fine di assicurare l'armonizzazione e l'omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene le altezze dei fabbricati esistenti.

### TITOLO III

#### Standards urbanistici e parcheggi

##### Art.14

##### Reperimento degli standards urbanistici

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

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

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

Gli standard da cedere vanno determinati in ragione di 18 mq/abitante insediabile ad eccezione delle zone E, per le quali è obbligatoria la monetizzazione; gli abitanti insediabili si determinano con applicazione degli indici di 80 mc/ab nel centro abitato, e di 60 mc/ab nelle altre aree.

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

Solo in caso di indisponibilità, è ammessa la monetizzazione, nella misura stabilita dalla deliberazione del C.C. n. 11 del 22/04/2022.

##### Art.15

##### Reperimento dei parcheggi

Per gli ampliamenti di cui all'art. 3 della legge, devono essere reperiti spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq/10 mc della volumetria realizzata; qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le predette superfici a parcheggio, l'obbligo potrà essere soddisfatto alternativamente mediante il versamento al Comune di una somma definita con deliberazione del C.C. n. 11 del 22/04/2022.

Tale somma rimane vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volume di cui all'art. 4 della legge devono essere reperiti i parcheggi nella predetta misura minima di 1 mq/10 mc di

costruzione per l'intero volume dell'edificio da realizzare, salvo le maggiori dotazioni anche per parcheggi pubblici richieste del PRG. È ammessa la compensazione in denaro solo dietro comprovata dimostrazione che la ridotta lunghezza del fronte strada e le dimensioni complessive della superficie del lotto non consentono l'apertura di un accesso carrabile senza compromettere l'architettura e la qualificazione ambientale dell'edificio.

#### TITOLO IV

##### Interventi in zona paesaggistica

#### Art. 16

##### Interventi ammessi in zona paesaggistica

Ai sensi della Delibera del C.C. n. 11/2022, in deroga ai divieti di cui all'art. 6 comma 1, lettere f) e g) della legge, al fine di conseguire un miglioramento ambientale degli immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, i benefici della legge sono consentiti su immobili ricadenti:

② in tutti gli ambiti già definiti del PUTT/P;

② in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497 (Protezione delle bellezze naturali) ed ora disciplinate dal PPTR Puglia.

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

#### Art. 17

##### Modalità di esecuzione degli interventi in zona paesaggistica

Per gli interventi da eseguirsi, ai sensi della legge e del presente regolamento, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico devono osservarsi le modalità esecutive previste dal presente regolamento; le stesse dovranno essere esplicitate in sede di progetto ed attestate contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, da apposita certificazione del direttore dei lavori od altro tecnico abilitato.

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

- riconoscimento e dimostrazione, attraverso fotografie ed altra documentazione scritto-grafica, del microambito paesaggistico di intervento, costituito dall'edificio per cui si richiede l'ampliamento e dall'ambito territoriale immediatamente prossimo;
- individuazione, per tale microambito, dei caratteri architettonici e costruttivi dell'edificio che possono considerarsi qualificanti dal punto di vista ambientale, ovvero non in contrasto con le finalità di tutela paesaggistica dei luoghi, e dei detrattori ambientali;
- esplicitazione della natura tecnica dell'intervento da eseguire con l'individuazione degli elementi e delle valenze paesaggistiche che si intendono recuperare e/o valorizzare e dei detrattori che si intendono eliminare;
- prospetti comparativi e fotorendering dello stato ante e post dell'intervento (grafici rappresentativi del fronte strada su cui l'immobile prospetta) al fine di assicurare l'armonizzazione e l'omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene le altezze dei fabbricati esistenti.

#### Art. 18

##### Elementi conformi

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

- le antiche costruzioni, civili e rurali, riconducibili alle tipologie ed ai sistemi costruttivi tradizionali della muratura e della volta, e le relative finiture;
- gli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

#### Art.19

##### Detrattori ambientali

Ai fini del presente regolamento, si considerano detrattori ambientali, in quanto non conformi alla tradizione costruttiva storica locale ed alla qualificazione paesaggistica dei luoghi, gli elementi costruttivi, le tipologie e le finiture secondo quanto indicato nelle schede contenute nelle linee guida in allegato.

In sede di esecuzione degli interventi i predetti detrattori devono essere individuati come tali negli elaborati di progetto e ne deve in generale essere prevista l'eliminazione anche con riferimento alla parte di edificio non interessata direttamente dai lavori di ampliamento. Le schede non hanno valore prescrittivo ma natura esemplificativa; pertanto, in relazione a specifici edifici e contesti, gli elementi indicati potrebbero non rappresentare dei detrattori ambientali.

In ogni caso, l'introduzione e/o il mantenimento di elementi indicati come detrattori deve essere adeguatamente motivate in sede progettuale con l'esplicitazione delle eventuali misure di mitigazione adottate per migliorarne l'inserimento ambientale.

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

#### Art.20

##### Norma finale

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si rinvia alla L.R. 14/2009 come modificata ed integrata dalle L.R. 21/2011, n. 38 e 39 del 30 novembre 2021 ed alle ss.ii. e mm. ed alla delibera di C.C. 11/2022.

In caso di contrasto, le disposizioni di Legge e della Delibera di C.C. 11/2022 prevalgono su quelle del presente Regolamento.

## LINEE GUIDA

### Scheda 1 – ELEMENTI STRUTTURALI ELEMENTI VERTICALI

#### Pilastri in c.a.

In quanto elementi non conformi alla tradizione storica, possono rappresentare possibili detrattori.

Sono da evitare in sede di progettazione solo se è possibile adottare schemi strutturali e tipologie costruttive di tipo tradizionale.

In caso contrario devono essere rivestiti e finiti con tecniche e materiali tradizionali, riportati nella scheda 2.

## ORIZZONTAMENTI

## Volte in muratura

Rappresentano un elemento sicuramente conforme alla tradizione costruttiva locale. È preferibile che gli ampliamenti delle costruzioni esistenti già voltate siano eseguiti con l'utilizzazione del medesimo sistema costruttivo, al quale si applicano i benefici della L.R. 26/2009.

Eventuali soppalchi devono rispettare le disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene e Sanità.

## Solai piani laterocementizi

Sono ammessi. Deve comunque essere evitata la realizzazione di falde inclinate non conformi alla tradizione locale.

## Balconi, pensiline, sbalzi e solette

Rappresentano un probabile detrattore.

Sono ammissibili nuove realizzazioni purché conformi alla tradizione costruttiva storica locale ed alla qualificazione paesaggistica dei luoghi e non diventino elemento di contrasto con il contesto architettonico e paesaggistico.

## SCALE ESTERNE

Scale esterne - prefabbricate in c.a. a chiocciola

È possibile realizzare scale esterne purché inserite armonicamente nel progetto complessivo dell'immobile e, più in generale, nel contesto architettonico e paesaggistico dei luoghi e purché siano conformi alla tradizione costruttiva storica locale.

In ogni caso devono essere rivestite e finite con le tecniche e i materiali tradizionali riportati nella successiva scheda 2.

Sono vietate le scale a chiocciola, considerate un sicuro detrattore.

Non sono ammissibili nuove realizzazioni e deve essere prevista l'eliminazione di quelle esistenti.

## Scheda 2 – FINITURE

### Intonaci

Devono essere utilizzati preferibilmente intonaci realizzati con i materiali e le tecniche tradizionali; sono ammessi, qualora ricorrano opportuni motivi tecnici, intonaci premiscelati parzialmente cementizi.

Sono in ogni caso vietati i c.d. intonaci plastici, che devono essere rimossi se già esistenti.

### Infissi

Devono essere preferibilmente in legno; per ragioni documentate di curabilità e di manutenzione, possono essere in alluminio ed in PVC purché di idonea fattura, finitura superficiale e colorazione nelle tinte tradizionali o color legno.

Non sono ammessi e devono essere eliminati, se già in opera, infissi in alluminio colore naturale, oro, bronzo e nero.

### Tinteggiature

Le tinteggiature devono essere preventivamente individuate, già in fase di progettazione, con riferimento alle campionature di colore tipiche tradizionali presenti nel contesto locale.

### Pavimentazioni e rivestimenti

Le pavimentazioni esterne devono essere realizzate preferibilmente con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali (basoli di pietra dura calcarea, lastre di pietra di Cursi).

Devono essere evitati e vanno generalmente rimossi, se già in opera, rivestimenti murari realizzati con piastrelle di ceramica e/o maiolica, o con pietra da taglio e pavimentazioni in cemento industriale od in contrasto con il contesto esistente.

#### Verde e camminamenti

Per le sistemazioni a verde devono essere impiegate essenze autoctone, al fine di limitare i consumi idrici e favorire l'attecchimento ed il mantenimento dell'ambiente naturale mediterraneo.

Gli spazi esterni devono essere il più possibile permeabili, ed i camminamenti devono essere realizzati con materiali tradizionali, preferibilmente evitando pavimentazioni in cemento.

#### Cornici, marcapiani e lesene

Gli elementi di decorazione della facciata, ove già presenti nelle costruzioni storiche, devono essere conservati. Non è ammessa la realizzazione di zoccolature, rivestimento di cantonali e simili con marmo, lastre di pietra e simili; le stesse, se presenti, è preferibile che siano rimosse.

#### Livellini e coronamenti

I livellini di coronamento devono essere realizzati preferibilmente con pietra di Cursi.

Devono essere evitati e vanno rimossi, se già in opera, coronamenti eseguiti con prefabbricati di cemento di vario colore e con tegole marsigliesi, coppi e simili.

#### Elementi di arredo fisso

Deve essere curato l'inserimento ambientale degli eventuali elementi di arredo fisso, quali sedute in pietra, fioriere, ecc., che devono essere, per quanto possibile, già individuati in fase progettuale, essere informati a semplicità costruttiva e di disegno ed essere realizzati con materiali tradizionali.

Sono vietati e devono essere rimossi, se esistenti, elementi prefabbricati in c.a..

#### Recinzioni

Devono essere realizzate con tecniche tradizionali e senza interposizione di pilastrini e/o rinforzi in cemento armato a vista.

Su tale tipo di recinzioni non è ammesso sovrapporre ringhiere e/o reti metalliche.

Non sono altresì ammesse recinzioni prefabbricate con pannelli di c.a. che, se esistenti, devono essere rimosse.

Nelle aree agricole le recinzioni devono essere realizzate preferibilmente con pietra a secco può essere, tuttavia, consentito l'utilizzo di muratura di pietra non squadrata, nel rispetto della tradizione costruttiva dei muretti a secco.

#### Manti di copertura

Devono essere realizzati secondo i sistemi tradizionali. Devono essere, in genere, evitate le coperture con tegole.

#### Apparecchi di illuminazione

L'illuminazione degli spazi esterni deve essere limitata allo stretto essenziale. Deve essere, per quanto possibile, evitata l'utilizzazione di lampade al neon tubolari a vista.

#### Impianti tecnologici

Per il riscaldamento ed il raffrescamento delle costruzioni devono essere privilegiati i sistemi passivi.

Oltre al rispetto dei requisiti prestazionali di isolamento termico, richiesto dalla legge, delle parti realizzate in ampliamento, in generale dovranno essere adottati tanto per l'intero edificio che per la sistemazione delle aree esterne tutti gli accorgimenti necessari a favorire il raffrescamento attraverso la ventilazione naturale e l'ombreggiamento degli ambienti, il mantenimento delle condizioni di benessere con un dimensionamento termometrico accurato delle pareti ed un adeguata inerzia termica delle stesse.

Deve essere evitato il ricorso a sistemi di raffrescamento tipo "split" con unità motocondensanti esterne a vista.

Deve essere evitata, a meno di un adeguato studio di inserimento, la realizzazione di

impianti fotovoltaici per la produzione integrata di energia elettrica posti più in alto del livello del coronamento; devono essere previsti sistemi per l'utilizzo della radiazione solare per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria curandone, in particolare, l'integrazione nell'ambiente circostante. Ove possibile, deve essere assicurato l'accumulo e il riuso delle acque meteoriche.

Ringhiere e corrimani

Sono vietate ringhiere metalliche che siano in contrasto con l'architettura tradizionale locale, che vanno rimosse se già in opera. Sono comunque preferibili i disegni che si informano alla semplicità.

Tende e ombreggianti

Nelle aree agricole, per l'ombreggiamento devono essere, preferibilmente, utilizzate strutture in legno facilmente rimovibili con sovrastante cannicciato.

Devono preferibilmente essere evitate tende da sole in quanto non conformi alla tradizione locale, che, se utilizzate, devono essere architettonicamente integrate e di colore chiaro.

Non sono ammissibili ombreggianti realizzati con travetti di cemento armato a vista accostati, o simili.

### Scheda 3 – ELEMENTI COMPOSITIVI GENERALI

Volumi emergenti

È ammessa la realizzazione di volumi emergenti sul lastricato solare, purché non in contrasto con la qualificazione paesaggistica dell'immobile.

Ampliamenti

La realizzazione degli ampliamenti, attraverso opportune scelte compositive, deve essere finalizzata, oltre che al miglioramento funzionale delle abitazioni, alla qualificazione ambientale del manufatto edilizio nel suo complesso e del suo contesto paesaggistico.

Tali obiettivi si perseguono in via generale con l'eliminazione dei detrattori ambientali, con la salvaguardia degli elementi dell'impianto originario qualificati nel contesto paesaggistico di riferimento, e con l'introduzione di ulteriori elementi di qualificazione paesaggistica.

Spazi esterni

La progettazione dovrà curare in maniera particolare la sistemazione degli spazi esterni. Oltre all'eliminazione dei detrattori ambientali eventualmente presenti, particolare cura dovrà essere posta nella scelta delle piantumazioni, nella realizzazione delle recinzioni, dei camminamenti e dell'impianto di illuminazione esterno.