

Comune di
Ostuni

(Provincia di Brindisi)

Regolamento

in applicazione

dell'art.6 - comma 2 della Legge Regionale n.14/2009

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

(Bur n.119/03.08.2009 – Rettifica Bur n.150/24.09.2009)

Gennaio 2010

Sindaco: avv. D. Tanzarella

Assessore all'Urbanistica: A. Pinto

Dirigenti Utc: ing. R. Melpignano

Ing. L. Scatigna

Progetto

Studio Associato Fuzio

DBTECH di G. Meuli

Premessa

In data 01.04.2009, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, serie generale, n. 98 del 29.4.2009, è stato sottoscritto il protocollo d'intesa tra Stato, Regioni ed Enti Locali, finalizzato al rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici.

In data 30.07.2009 è stata approvata la Legge Regionale n. 14, pubblicata sul B.U.R.P. n.119 del 03.08.2009, con la quale è stata disciplinata l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga alla pianificazione urbanistica locale, secondo le modalità e nei limiti previsti dalle norme in essa riportate.

Il comma 2° dell'art. 6 della lr 14/09, prevede che i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottare entro il termine perentorio di 60 giorni dalla pubblicazione della legge, possono disporre motivatamente anche la individuazione di ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/p, approvato con deliberazione G.R. n. 1748 del 15.12.2000, nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 28 giugno 1939 n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della legge, purché gli stessi siano realizzati oltre che alle condizioni previste dalla legge, utilizzando sia per le parti strutturali sia per le finiture materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, obbligatoriamente e puntualmente definiti da apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di pubblicazione della legge.

Con la pubblicazione sul BURP n. 150 del 24 settembre 2009 della rettifica all'art. 3, comma 1, sono stati prorogati i termini della legge 30 luglio 2009, n. 14; tutti i termini decorrono dalla data di pubblicazione della rettifica.

Il Comune di Ostuni, con la Delibera n.48 del 01.10.2009 intitolata "*Legge Regionale n.14/2009 - Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale: adempimenti di competenza comunale ai sensi dell'art.6 - comma 2*", ha disciplinato gli interventi di cui alla legge regionale e, richiamando il punto d) del secondo comma dell'art. 6 della lr 1409, nella narrativa della delibera ha esplicitato che "*l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno avvalersi della opzione d) nel senso di consentire gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione per tutti gli immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi ricadenti in tutti gli ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/p, nonché in tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), ivi comprese le masserie che rappresentano, com'è noto, un tradizionale esempio di residenza nella cultura locale. Gli interventi dovrebbero essere realizzabili previa redazione di un apposito regolamento, da approvare da parte del Consiglio Comunale entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della L.R., che definisca puntualmente ed obbligatoriamente, sia per le parti strutturali che per le finiture, i materiali ed i tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, precisando altresì quali tipi architettonici possono porsi in contrasto con le qualità paesistiche dei luoghi o comunque che necessitano di un miglioramento della resa estetica, vista la vocazione turistica del territorio.*

Le motivazioni alla base di detta scelta sono le seguenti: la suddetta opzione d) si riferisce agli immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi sicché risulta persino ovvio consentire gli interventi previsti dalla L.R. in quanto solo a seguito di tali interventi i suddetti immobili potranno migliorare il loro aspetto esteriore e l'inserimento paesaggistico e generare quindi benefici effetti sull'ambiente circostante. Ovviamente, risultati positivi potranno ottenersi prevedendo nel sopra citato regolamento norme rigorose e precise in relazione agli obiettivi prefissati di miglioramento degli immobili e dei contesti circostanti e definendo i criteri con cui individuare non solo gli immobili in contrasto con le qualità paesistiche dei luoghi ma anche quelli che necessitano comunque di un miglioramento della resa estetica, vista la vocazione turistica del territorio".

Da cui ne deriva il deliberato: "*opzione d): consentire gli interventi previsti dalla L.R. per tutti gli immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi ricadenti in tutti gli ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/p, nonché in tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), ivi comprese le masserie che rappresentano, com'è noto, un tradizionale esempio di residenza nella cultura locale. Gli interventi saranno ammessi previa redazione di un apposito regolamento, da approvare da parte del Consiglio Comunale entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della L.R., che definisca puntualmente ed obbligatoriamente, sia per le parti strutturali che per le finiture, i materiali ed i tipi architettonici legati alle caratteristiche*

storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, precisando altresì quali tipi architettonici possono porsi in contrasto con le qualità paesistiche dei luoghi o comunque che necessitano di un miglioramento della resa estetica, vista la vocazione turistica del territorio”.

Di conseguenza il presente regolamento è volto alla definizione:

1. dell'ambito di applicazione del regolamento di cui al punto d), secondo comma, art.6 della Lr 14/09;
2. delle modalità ed i parametri edilizi utili per la progettazione degli interventi;
3. dei materiali ed i tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi sia per le parti strutturali che per le finiture;
4. della disciplina delle diverse tipologie di intervento previste dalla Lr 14/09, in rapporto al tipo edilizio esistente ed al contesto paesaggistico in cui lo stesso è inserito;
5. dei criteri con cui individuare non solo gli immobili in contrasto con le qualità paesistiche dei luoghi, ma anche quelli che necessitano comunque di un miglioramento della resa estetica.

1. La descrizione del paesaggio

Il punto d) del comma 2) dell'art.6 della Lr 14/2009, attribuisce ai Comuni la facoltà dell'individuazione negli Ate di tipo “B” nonché nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi della L1497/39 nei quali consentire, su *“immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi”*, gli interventi di cui agli art.3 e 4 della citata Lr 14/2009.

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento è risultata pertanto necessaria la definizione della qualità paesaggistica dei luoghi al fine della successiva identificazione del cosiddetto “contrasto” paesaggistico.

Pertanto si è ritenuto opportuno descrivere, le diverse tipologie di paesaggio che caratterizzano il territorio comunale di Ostuni, al fine della sola identificazione degli ambiti sottoposti a tutela paesistico-ambientale dalla normativa vigente in materia e/o dagli strumenti di pianificazione e/o programmazione sovraordinata.

Dette descrizioni, che richiamano le peculiarità paesaggistiche ed ambientali presenti nel territorio comunale, hanno pertanto solo un valore descrittivo delle peculiarità paesistico-ambientali e rappresentano un utile supporto al momento decisionale finalizzato all'individuazione dei contesti paesaggistici di pregio ed alla relativa definizione ed individuazione degli immobili “in contrasto con la qualità paesaggistica” dei luoghi; il tutto fermo restando le disposizioni e l'ambito di applicazione della Lr 14/2008.

Il presente regolamento, oltre alle metodologie ed alle modalità d'intervento finalizzate a consentire il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale persegue altresì l'obiettivo, più generale, dell'innalzamento della qualità paesaggistico-ambientale dei contesti che saranno interessati dagli interventi fissando all'uopo degli indirizzi e direttive che consentano una qualificata previsione e realizzazione della trasformazione, nel presupposto che gli interventi a farsi devono pertanto accrescere e non già sminuire il “valore” paesaggistico-ambientale del sito che sarà direttamente interessato.

2. Le tipologie di paesaggio

Si evidenzia che la tipologia di paesaggio presente nel territorio comunale di Ostuni è prevalentemente quella di tipo “culturale” in quanto risulta caratterizzato dalla diffusa presenza di elementi paesaggistici di tipo antropico (trulli, masserie, casini, terrazzamenti, muri a secco, ecc.), sicuramente prevalenti, in termini quantitativi, rispetto agli elementi paesaggistici di tipo naturale e/o seminaturale che risultano comunque presenti, sia pure in maniera residuale, in alcuni ambiti del territorio comunale.

Secondo un documento del Consiglio d'Europa del 1976 (*Conseil de l'Europe: Manuel pour l'identification et l'évaluation des paysages en vue de leur protection. Strasbourg*), il paesaggio di tipo culturale è quello dove il valore paesaggistico *“rinviene dalle caratteristiche di uno spazio dovute all'insediamento umano -edificazione ed infrastrutturazione, strutture storiche, reperti archeologici”*; ovvero quando il paesaggio è dotato di numerosi luoghi culturali intesi come *“spazio caratterizzato dall'attività dell'uomo dove le differenze con la situazione naturale sono il risultato di azioni volute”*.

Pertanto, stante la prevalente tipologia di paesaggio “culturale” che si riscontra nel territorio comunale di Ostuni, non va operata una tutela e valorizzazione del paesaggio “scissa” ovvero distinta per le diverse tipologie di “beni paesaggistici strutturanti” riscontrati, atteso che questo approccio andrebbe a perseguire, conseguentemente, l'obiettivo di uno *sviluppo compatibile* con la tutela delle singole peculiarità e non già quello di uno *sviluppo sostenibile* dell'intero territorio.

Per la tutela paesaggistica va utilizzato, invece, quello che viene comunemente definito come l'approccio *“territorialista”*, finalizzato a perseguire il cosiddetto *“sviluppo sostenibile”* attraverso il riconoscimento del *valore patrimoniale dei luoghi e degli ambiti territoriali* ovvero attraverso la ricerca e valorizzazione della cosiddetta *“identità dei territori”*, quale risultato della complessa

relazione tra ambiente e stratificazione storica dell'organizzazione insediativa e/o produttiva e/o infrastrutturale.

Detto approccio, pur accogliendo molte indicazioni teoriche ed operative dall'approccio cosiddetto "ambientalista", comunque focalizza l'attenzione *sull'ambiente dell'uomo* ed è certamente l'approccio più consono per la realtà territoriale del Comune di Ostuni soprattutto in considerazione delle specifiche caratteristiche tipologiche di paesaggio "culturale" che prevalentemente caratterizza il territorio.

3. Paesaggio agrario

Per quanto attiene al paesaggio agrario la diffusa presenza dei trulli e delle masserie, che ancora costituiscono l'insediamento sparso residenziale e/o produttivo nell'agro (stanziale /stagionale); la presenza dei campi "parietati" con le tipiche colture a vigneto ed uliveto; le coltivazioni caratterizzate da una agricoltura prettamente estensiva e molto curata; la presenza di estese compagini boschive che ancora oggi svolgono un ruolo non solo ecologico ma anche "produttivo" per l'allevamento zootecnico; la piana degli ulivi secolari; il sistema degli orti periurbani a valle del nucleo antico; il sistema dei terrazzamenti ecc; configurano in questo territorio un paesaggio agrario "*felicemente antropizzato*" che connota non solo una precisa identità dei luoghi ma testimonia, nel contempo, la presenza di relazioni ancora virtuose fra la comunità insediata ed il proprio ambiente-territorio.

Sicuramente la tutela e la valorizzazione del paesaggio agrario rappresenta per il territorio di Ostuni una priorità oltre che una opportunità di ulteriore sviluppo socio-economico.

Il paesaggio agrario è qualcosa di dinamico che evolve in funzione delle attività e delle funzioni cui il territorio è destinato; se cambiano le tecniche di coltivazione e di lavorazione del terreno, cambiano anche le forme e i colori della campagna ovvero cambia anche il paesaggio rurale.

Per quanto attiene all'utilizzo meramente agricolo si evidenzia che nelle campagne, negli ultimi decenni, la disponibilità di fertilizzanti e pesticidi unitamente ai mezzi tecnici innovativi come le macchine agricole ha determinato una vera e propria involuzione qualitativa e quantitativa del paesaggio agrario rompendo il "patto con la natura" e modificando in maniera significativa, e spesso volte anche irreversibile, l'ecosistema agrario originario con vantaggi sicuramente notevoli in termini di produttività e di reddito, a scapito comunque degli equilibri ambientali e della qualità paesaggistica complessiva del territorio.

Da un'agricoltura di sussistenza, volta prevalentemente all'autoconsumo, si è passati oggi ad una produzione di mercato che vede nella massima produttività l'obiettivo primario da perseguire,

Anche dal punto di vista meramente estetico, l'avvento della monocoltura, in molte aree rurali, ha attenuato la diversità delle forme e dei colori del paesaggio agrario; nell'insieme è diminuita la complessità della trama, ovvero della tessitura del paesaggio rurale con situazioni formali e cromatiche assai monotone e uniformi.

Laddove nelle aree rurali è intervenuta anche una diffusa edificazione e/o infrastrutturazione si è assistito poi ad una modificazione ancor più significativa che spesso ha cancellato del tutto i caratteri identitari omologando peraltro tutti i territori agricoli con una edificazione spontanea e spesso del tutto priva di qualità architettonica, che ha sottratto, all'utilizzo agricolo vaste aree del territorio oltre che creare pregiudizio alla stessa conservazione dei valori paesaggistici strutturanti.

Resta evidente che per il paesaggio agrario del Comune di Ostuni, la destinazione agricola attribuita dal vigente strumento urbanistico generale nonché una agricoltura di tipo prevalentemente estensivo ha tutelato in gran parte il paesaggio agrario originario che, sia pur caratterizzato da una diffusa presenza di edificazione anche di epoca recente, ha comunque conservato, in linea di massima, i caratteri identitari in quanto l'utilizzo della zona rurale, anche per funzioni abitative, fa parte della tradizione culturale del luogo e risulta pertanto profondamente radicata.

E' proprio nelle modalità con cui si svolge e/o sarà svolta in futuro l'attività agricola e/o l'attività di edificazione nel territorio agricolo che risiede la chiave di lettura dell'assetto del paesaggio agrario del Comune di Ostuni, stante la forte e diretta correlazione tra le attività sopra citate.

Pertanto si è ritenuto utile, col presente regolamento, disciplinare le modalità di intervento per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale al fine di non creare alcun pregiudizio agli elementi paesaggistici di pregio ancora presenti, in maniera diffusa, nel paesaggio agrario.

In particolare le politiche edilizie nell'agro devono tendere, al recupero al riutilizzo ed alla fruizione collettiva del patrimonio di valore storico-testimoniale preesistente; gli interventi edilizi devono comunque sempre rispettare le caratteristiche tipologiche, i materiali e le tecniche costruttive tradizionali oltre che conseguire un corretto inserimento sia in rapporto alla preesistenza che in rapporto al contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere incentivato anche l'uso di tecniche e metodi della bioarchitettura (uso di materiali e tecniche locali, potenziamento dell'efficienza energetica, recupero delle tecniche tradizionali di raccolta e riutilizzo delle acque piovane).

4. Paesaggio costiero

Il paesaggio costiero del Comune di Ostuni è caratterizzato dalla presenza di lembi di paesaggio di tipo naturale/seminaturale ancora abbastanza integri che vanno, ovviamente, tutelati e valorizzati.

Sono presenti lungo la fascia costiera anche insediamenti antropici di tipo residenziale e turistico-balneari.

In detti ambiti antropizzati, alla luce delle disposizioni della Lr n.14/2009, va operato un miglioramento della qualità del solo patrimonio edilizio residenziale.

La possibilità offerta dalla citata legge regionale, in ordine alla possibile riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale esistente negli insediamenti costieri, rappresenta sicuramente il primo passo da effettuare, che risulta del tutto coerente con una più ampia politica di riqualificazione finalizzata ad un innalzamento complessivo della qualità urbana, architettonica, paesaggistica, ecologica dei predetti insediamenti. Il tutto anche al fine di migliorarne, sia pure indirettamente ovvero come "immagine", la stessa offerta turistico-ricettiva.

Nella politica di riqualificazione complessiva dei predetti insediamenti costieri dovranno essere pertanto introdotti indirizzi e direttive finalizzate all'innalzamento della qualità. Detti indirizzi possono già essere, sia pure in parte, utilizzati per gli interventi di cui alla Lr n. 14/2009 quali ad esempio: la rimozione dei detrattori della qualità paesaggistico-ambientale; l'impiego di energie rinnovabili; l'uso di materiali costruttivi eco-compatibili; l'adozione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane; la dotazione di una rete idrica - fognaria duale o l'adozione di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione; la disimpermeabilizzazione degli spazi pavimentati con materiale non drenante).

5. Paesaggio urbano

Il paesaggio urbano del Comune di Ostuni è caratterizzato dalla città storica, di rilevante pregio paesaggistico e storico-testimoniale nonché dal restante tessuto edificato del tutto privo di rilevante pregio.

Nel contesto paesaggistico di pregio del paesaggio urbano, ovvero nella cosiddetta "città storica", non sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 e 4 alla Lr 14/2009.

La città storica comprende al suo interno:

1) la città antica, ovvero quella parte del tessuto edilizio del centro urbano che si estende dal nucleo di fondazione e che comprende le successive espansioni entro le cinta murarie e/o entro altre delimitazioni naturali e/o artificiali.

2) la città moderna, ovvero quella parte del tessuto edilizio di espansione fuori mura dei nuclei urbani riguardante una stratificazione dell'organizzazione insediativa urbana di circa due o tre secoli fino agli anni quaranta del novecento.

Nelle aree attigue ma del tutto esterne alla città storica, ovvero dove è possibile l'applicazione della citata Lr 14/2009, è necessario promuovere interventi che, sia pur indirettamente, possono consentire un miglioramento della fruizione visiva delle cortine edilizie che configurano la città storica al fine di migliorare il contesto di riferimento visuale e formale della stessa mediante l'eliminazione dei detrattori e/o riqualificando il patrimonio edilizio residenziale esistente in coerenza con le caratteristiche ed i valori identitari dei luoghi interessati.

Nel contesto paesaggistico non di pregio del paesaggio urbano, ovvero del tutto esterno alla cosiddetta "città storica", sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 e 4 alla Lr 14/2009 finalizzati alla riqualificazione ed al miglioramento del patrimonio edilizio residenziale esistente in coerenza con le caratteristiche ed i valori identitari dei luoghi.

Regolamento

art.6 - comma 2 – punto d - lr 14/2009

Indice

- Art. 1- Ambito di applicazione
- Art. 2- Limiti di applicazione
- Art. 3- Definizioni
- Art. 4- Ampliamenti
- Art. 5- Demolizione e ricostruzione
- Art. 6- Definizione di edificio esistente
- Art. 7- Procedura edilizia
- Art. 8- Conformità dell'intervento
- Art. 9- Aree a standard
- Art. 10- Indicatori di qualità e parametri insediativi
- Art. 11- Analisi di impatto paesaggistico
- Art. 12- Istruttoria vincolante
- Art. 13- Autorizzazione paesaggistica

Regolamento

art.6 - comma 2 – punto d - lr 14/2009

Art. 1

Ambito di applicazione

Il presente regolamento si applica per tutti gli edifici residenziali di cui all'art. 2 della lr 14/09, ricompresi:

- negli Ambiti Territoriali Estesi di valore paesaggistico rilevante "B", così come rivenienti dagli "Atlanti della Documentazione Cartografica" in scala 1:25.000 del Putt/p della Regione Puglia, ricadenti nel territorio comunale di Ostuni, ovvero, dalla variante di adeguamento del PRG al PUTT/P in corso di definizione;
- nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), ricadenti nel territorio comunale di Ostuni.

Art.2

Limiti di applicazione

Possono essere oggetto degli interventi di cui al presente regolamento, previo parere istruttorio vincolante della "Commissione Locale per il Paesaggio" (formata ai sensi della Legge Regione Puglia n. 20/2009 e della Deliberazione della Giunta Regionale n. 2273 del 24/11/2009), gli immobili che presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- immobili realizzati anteriormente al 15.12.2000 (data di entrata in vigore del P.U.T.T.);
- immobili realizzati in assenza della preventiva "autorizzazione paesaggistica" per le quali sia stata comunque rilasciata la sanatoria ai sensi delle leggi speciali sul condono edilizio (legge 47/85; legge 724/1994; legge 326/2003);
- immobili che presentino murature, solai, pilastri, sbalzi realizzati in calcestruzzo armato o parti esterne quali verande e/o tetti a falde realizzati con materiali diversi da quelli della tradizione locale;
- immobili realizzati con tecniche costruttive non tradizionali;
- immobili con accentuato degrado fisico, tale da pregiudicare l'eventuale restauro e/o risanamento conservativo;
- immobili che presentino superfetazioni e/o parti di edificato palesemente contrastanti con il nucleo costruttivo originario;
- immobili che contrastino palesemente con il contesto paesaggistico di riferimento , per localizzazione , per tipologia edilizia, per dimensione, per i materiali e le finiture utilizzate, per particolari costruttivi;
- immobili che costituiscano ostruzione rispetto a coni visuali e/o punti di vista paesaggisticamente rilevanti;
- tutti gli altri immobili che realizzano un contrasto localizzativo; un contrasto tipologico; un contrasto formale e/o materico con un determinato contesto paesaggistico, che risulta configurato e caratterizzato dalla presenza di elementi e/o componenti di tipo naturale e/o di tipo antropico, e del quale contesto detti immobili costituiscono i detrattori della qualità paesaggistica-ambientale (così come definito dall'art. 3 "Definizioni" del presente regolamento).

Sono esentati dal parere istruttorio vincolante della "Commissione locale per il Paesaggio" gli interventi espressamente esentati dalla autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 5.02 delle N.T.A. del P.U.T.T..

Art. 3

Definizioni

3.1. Per “contesto paesaggistico” di riferimento si intende l'insieme delle componenti paesaggistiche strutturanti (Ambiti Territoriali Distinti come definiti dalle NTA del PUTT/P della Regione Puglia ovvero, dalla variante di adeguamento del PRG al PUTT/P in corso di definizione) e degli elementi paesaggistici non strutturanti che configurano il sistema geo-morfo-idrogeologico; il sistema botanico-vegetazionale e delle aree naturali di pregio; il sistema della stratificazione storica e di epoca recente dell'organizzazione insediativa nel territorio.

La maggiore e/o minore presenza dei predetti elementi e/o componenti paesaggistiche strutturanti definisce il livello qualitativo e quantitativo dei valori paesaggistici presenti nel contesto di riferimento.

3.2. Per “contrasto localizzativo” dal punto di vista paesaggistico si definisce quello riveniente dalla localizzazione non coerente di un fabbricato esistente rispetto alle componenti paesaggistiche ed alle emergenze paesaggistiche strutturanti (Ambiti Territoriali Distinti) che configurano, con la loro presenza e nel loro insieme, il contesto paesaggistico di riferimento in cui il manufatto esistente si colloca e di cui il predetto fabbricato esistente costituisce un detrattore della qualità paesaggistica complessiva del contesto.

Quale ad esempio il contrasto riveniente da: fabbricati posizionati all'interno dell'area di pertinenza e/o all'interno dell'area annessa ad una lama; fabbricati posizionati all'interno dell'area di pertinenza e/o all'interno dell'area annessa di una emergenza architettonica; fabbricati posizionati all'interno dell'area di pertinenza e/o all'interno dell'area annessa ad un bosco-macchia; fabbricati posizionati in luoghi (punti panoramici e/o in prossimità di strade panoramiche) da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del paesaggio e che sottendono ampi bacini visuali; fabbricati che per posizionamento occludono le visuali dai luoghi ad alta fruizione pubblica verso emergenze paesaggistiche costituendo pertanto, per il loro posizionamento e per le loro caratteristiche dimensionali, alterazione dell'integrità visuale delle predette emergenze, ecc.

Al fine della definizione del predetto contrasto localizzativo deve farsi riferimento all'area di pertinenza ed all'area annessa degli ambiti territoriali distinti relativi ai tre sistemi come individuata dal PUTT/P regionale, ovvero, dalla variante di adeguamento del PRG al PUTT/P in corso di definizione.

3.3. Per “contrasto tipologico” si definisce quello riveniente dalle tipologie edilizie che presentano nella loro totalità, o in parte, elementi architettonici del tutto dissonanti rispetto al linguaggio architettonico e/o alle tipologie edilizie tipiche presenti nel territorio comunale e/o dissonanti rispetto a quelle presenti in un determinato e specifico contesto paesaggistico che presentano tipologie tipiche dei luoghi.

Quale ad esempio: il contrasto riveniente da una tipologia edilizia che, per forma e/o dimensione e/o eccessiva articolazione planimetrica e/o altezza e/o linguaggio architettonico utilizzato e/o assenza di decoro, risulta del tutto disomogenea, ovvero dissonante, rispetto alla cortina edilizia e/o alla maglia urbanistica di appartenenza costituendo, pertanto, fattore di forte intrusione formale rispetto all'intorno edificato esistente che invece si presenta coerente con l'architettura tipica dei luoghi; il contrasto riveniente dai fabbricati con copertura a falde inclinate localizzati entro i 300 mt dalla linea di costa; il contrasto riveniente dai fabbricati che presentano bowwindow, ecc..

3.4. Si definisce “contrasto materico” quello riveniente dalla dissonanza delle finiture esterne delle facciate dei fabbricati che per i materiali e/o per il colore e/o per i rivestimenti utilizzati risultano non coerenti con le finiture esterne tipiche dell'ambito territoriale (territorio comunale) e/o dello specifico contesto di riferimento (maglia urbanistica, cortina edilizia).

3.5. Per volumetria complessiva si deve intendere la somma dei volumi vuoti per pieno collocati esclusivamente fuori terra. Nel computo di detto volume sono compresi i vani ascensore, le scale, restandone esclusi i volumi tecnici e quelli condominiali o di uso pubblico (androni, porticati, ecc).

Art. 4

Ampliamenti

Possono essere ampliati, nel limite del 20% della volumetria complessiva e comunque per non oltre 200 mc, gli edifici residenziali di volumetria inferiore a 1000 mc, alle condizioni e con le modalità seguenti:

4.1. sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati così come specificato dall'art. 3 comma 1 lett a della lr 14/2009;

4.2. l'ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente e, su prescrizione della pubblica amministrazione, anche in deroga alle altezze massime, alle distanze minime ed ai rapporti di copertura previsti dagli strumenti urbanistici, nel rispetto della tipologia costruttiva esistente e/o dell'ordine architettonico dell'immobile stesso, e di quanto disciplinato dall'art. 11 del presente regolamento;

4.3. l'ampliamento deve essere realizzato in conformità a quanto previsto dall'art. 3 comma 1 lett. c della lr 14/2009.

Art. 5

Demolizione e ricostruzione

Possono essere demoliti e ricostruiti, ad esclusione delle masserie storiche o degli edifici aventi caratteristiche tipologiche legate al paesaggio storico locale e degli edifici ricadenti in una delle condizioni richiamate dal comma 1 dell'art. 6 della l.r. 14/2009, gli edifici destinati a residenza almeno in misura pari al 75% della volumetria complessiva, con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35% di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, con le seguenti modalità:

5.1. sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 47/1985, alla legge 724/1994, e alla legge 326/2003, sono comunque computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente;

5.2. gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto della tipologia costruttiva esistente e/o dell'ordine architettonico dell'immobile stesso e, su prescrizione della pubblica amministrazione, anche in deroga alle altezze massime, alle distanze minime ed ai rapporti di copertura previsti dagli strumenti urbanistici, e nel rispetto di quanto disciplinato dall'art.11 del presente regolamento;

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

5.4. agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

5.5. La ricostruzione dell'immobile deve avvenire nel rispetto del sedime preesistente; sono consentiti accorpamenti nel caso di fabbricato principale e fabbricati accessori; è consentita la ricostruzione in area diversa dal sedime preesistente ma comunque all'interno del lotto fondiario del fabbricato preesistente.

Art. 6

Definizione di edificio esistente

Gli interventi previsti dal presente regolamento possono essere realizzati solo su immobili esistenti alla data di entrata in vigore della legge 14/2009.

Per gli immobili non già censiti, deve essere stata presentata perentoriamente entro il 28 febbraio 2010 regolare richiesta presso l'Agenzia del Territorio.

Per gli stessi un tecnico abilitato dovrà attestare la volumetria esistente con una perizia giurata corredata necessariamente da idonea e completa documentazione fotografica.

Art. 7

Procedura edilizia

Tutti gli interventi previsti dal presente regolamento, sono realizzabili mediante DIA (denuncia di inizio attività), ai sensi dell'articolo 22 del d.p.r. n. 380/2001. La formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della l.r. 14/09 è subordinato:

- alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 d.p.r. n. 380/2001;
- in ossequio al DIM 1444/1968 ed alla normativa vigente, nei casi previsti, alla cessione delle aree a standards in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto; qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), si provvederà al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute, come meglio disciplinato dal successivo art.9;
- al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria realizzata, nel caso degli interventi di cui all'articolo 3 della Legge Regionale n. 14/2009, della volumetria realizzata con l'ampliamento; e nel caso degli interventi di cui all'articolo 4 della Legge Regionale n. 14/2009, della volumetria complessiva, volume preesistente e aumento volumetrico, realizzata con la ricostruzione. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo;
- all'acquisizione di tutti gli assenti ordinariamente prescritti;
- al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche;
- per il computo delle volumetrie degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della Legge Regionale n. 14/2009, si applicano indici, parametri e procedure di cui all'articolo 11 della l.r. 13/2008;

- con la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della lr 14/2009, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Art. 8

Conformità dell'intervento

La conformità dell'intervento alle norme previste dalla legge, devono essere certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

Art. 9

Aree a standard

Nella monetizzazione di aree a standards, le superfici occorrenti saranno computate in base al rapporto di 1 abitante per ogni 100 mc d'incremento volumetrico realizzato, con il conseguente reperimento di 18 mq di standards per abitante insediato secondo i contenuti del DIM 1444/1968.

La monetizzazione sarà pari al valore di 15 €/mq per le zone agricole ed € 50/mq per tutte le altre zone. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standards devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Art. 10

Indicatori di qualità e parametri insediativi

10.1. Nel caso di interventi su "masserie" con copertura a volta e/o mista, su "caselle" (coperte con trulli), su "lamie" (coperte con volte a botte e con due falde), e su "casini" (coperture a trullo, a falde, piane), la ristrutturazione deve prevedere il restauro di ogni aspetto costruttivo-tipologico del/dei trulli e delle lamie (caratteristiche della "impiancatura" -acqua in fuori, se presente-, delle cuspidi, delle "commerse"), e dei profili scarpati a corda molla dei prospetti dei casini, e gli eventuali nuovi volumi (nella misura prescritta), devono architettonicamente integrarsi con le preesistenze.

La scialbatura deve riprendere i colori naturali, rispettare i riquadri normali (nei casini), oppure essere bianco-calce.

L'intervento edilizio su masserie, su caselle, su lamie e su casini deve prevedere anche il ripristino dei "passaturi", dei muretti a secco di recinzione e/o terrazzamento loro pertinenti, mantenendo le caratteristiche originarie delle preesistenze (scarpa e apparecchiatura della "parete", dimensione degli "scapoli" e della "coperta", ecc.), con eliminazione delle eventuali superfetazioni recenti.

L'intervento deve comunque ed obbligatoriamente prevedere:

10.1.1. il mantenimento delle caratteristiche dell'architettura del luogo:

- geometria complessiva dell'edificio che a parità di volume di progetto minimizzi lo sviluppo delle superfici esterne;
- prevalenza dei pieni sui vuoti nel rapporto tra superfici murate e aperture;
- assenza di balconi, sporti e/o pensiline esterni all'involuppo del volume;

10.1.2. la riattivazione delle tecniche costruttive tradizionali della pietra:

- murature con paramento esterno in pietra a vista apparecchiato secondo la tradizione locale oppure in pietra o tufo scialbato in più strati;
- orizzontamenti murari a volta con falde finite con tegumento di "chianche" a vista
- trulli con "cannela" anche in tufo e "piànche" allettate a secco a vista;
- nel caso si adottino strutture in calcestruzzo armato, queste devono essere (almeno sulle superfici esterne dell'edificio) completamente rivestite da paramento in pietra a vista o in pietra/tufo scialbato e le coperture con andamento prevalentemente piano e orizzontale;

10.1.3. i serramenti che, ancorché non in legno, mantengano la geometria complessiva, gli spartiti e "l'aspetto" di quelli tradizionali;

10.1.4. il non uso di marmi, di materiali ceramici e simili, intonaco plastico e simili, sia per pavimenti che per rivestimenti verticali;

10.1.5. opere in ferro con geometrie tradizionali;

10.1.6. per il contesto paesaggistico in cui è inserito l'immobile, i muretti di pietra a secco vanno mantenuti, ricostruiti e costruiti sia se muretti di terrazzamento, sia se di recinzione; possono essere mantenute le recinzioni, ove già presenti nel sito, anche se di muri di pietra/tufo scialbati. In ogni caso, la costruzione dei muretti di terrazzamento e delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali, ed il mantenimento di "percorsi ecologici". Le piantumazioni devono essere obbligatoriamente di specie autoctone e per le parti accessorie e pertinenziali degli edifici (quali piazzali, strade di accesso, ecc.), va escluso (per quanto

possibile) l'utilizzo di asfalto bituminoso e va mantenuta permeabilità del suolo attraverso l'utilizzo di materiali drenanti, quali battuto o ghiaia.

10.2. Nel caso di interventi su edifici inseriti in contesti urbani e/o in contesti antropici di tipo residenziale e turistico balneare lungo la costa, gli interventi devono comunque e obbligatoriamente prevedere:

10.2.1. il mantenimento delle caratteristiche dell'architettura del luogo:

- geometria complessiva dell'edificio che a parità di volume di progetto minimizzi lo sviluppo delle superfici esterne;
- prevalenza dei pieni sui vuoti nel rapporto tra superfici murate e aperture;
- minimizzazione di balconi, sporti e/o pensiline esterni all'involuppo del volume;
- posizionamento dei serramenti sulla faccia interna della muratura in modo da marcare al massimo l'ombra propria dell'apertura;

10.2.2. la riattivazione delle tecniche costruttive tradizionali:

- murature rivestite esternamente con materiali tradizionali, quale ad esempio grassello di calce aerea e, comunque, materiali con elevate caratteristiche di resistenza agli agenti atmosferici, traspiranti, idrorepellenti e con eminenti proprietà ecologiche;
- coperture con andamento prevalentemente piano e orizzontale;

10.2.3. l'uso di pitture ecologiche e naturali per le finiture verticali superficiali o per legno e ferro, con assenza di solventi tossici, ed impiego di solventi di derivazione animale e vegetale, completamente inodori;

10.2.4. serramenti che, ancorché non in legno, mantengano la geometria complessiva, gli spartiti e "l'aspetto" di quelli tradizionali;

10.2.5. il non uso di marmi, di materiali ceramici, asfaltici, cementizi e similari, intonaco plastico e simili, sia per pavimenti che per rivestimenti verticali, e comunque di materiali non riconducibili alle tradizioni e tecniche costruttive locali;

10.2.6. opere in ferro per cancelli, ringhiere, ecc. con ornati e disegni semplici, eventualmente anche con lavorazione a caldo;

10.2.7. le piantumazioni devono essere obbligatoriamente di specie autoctone e per le parti accessorie e pertinenziali degli edifici (quali piazzali, strade di accesso, ecc.), va escluso (per quanto possibile) l'utilizzo di asfalto bituminoso e va mantenuta permeabilità del suolo attraverso l'utilizzo di materiali drenanti.

Art. 11

Analisi di impatto paesaggistico

La "analisi di impatto paesaggistico" è costituita da una elaborazione da allegare al progetto, finalizzata alla definizione di un dettagliato quadro conoscitivo dell'ambito territoriale oggetto di intervento ed in particolare :

- alla identificazione delle caratteristiche e della qualità paesaggistica del contesto che sarà oggetto d'intervento;
- all'accertamento della presenza o meno, per le opere esistenti oggetto di intervento, degli elementi di contrasto con il contesto paesaggistico-ambientale di riferimento;
- all'accertamento della entità delle modificazioni indotte dall'intervento proposto sugli elementi strutturanti il territorio, dell'effetto delle opere di mitigazione previste e del livello di compatibilità paesaggistica perseguito. In essa, in base alle prescrizioni e con il supporto di documentazioni scritto/grafiche/fotografiche, costituite da:
 - descrizione dettagliata della consistenza e dello stato delle singole componenti del paesaggio (con la distinzione tra l'area direttamente impegnata dalla componente – area di pertinenza- e l'area individuata come necessaria per il suo rispetto –area annessa-), e del valore di insieme del paesaggio;
 - descrizione delle opere progettate;
 - descrizione delle opere di mitigazione previste;
 - descrizione dei prevedibili effetti delle opere sulle singole componenti e sull'insieme del paesaggio;
 - descrizione dei risultati attesi per effetto delle mitigazioni, deve essere motivata l'ammissibilità dell'intervento in funzione anche della compatibilità paesaggistica.

Art. 12

Istruttoria vincolante

I progetti e le annesse "analisi di impatto paesaggistico", ove prescritti, prima dell'esame da parte degli ordini tecnici, vanno istruiti - per gli aspetti paesaggistici- da parte della "Commissione Locale per il Paesaggio"(formata ai sensi della Legge Regione Puglia n. 20/2009 e della Deliberazione della Giunta Regionale n. 2273 del 24/11/2009).

Detta relazione deve illustrare il progetto, allo scopo di consentire alla "Commissione Locale per il Paesaggio" di accertare: innanzitutto l'effettivo contrasto dell'immobile esistente oggetto d'intervento con i valori paesistico-ambientali del contesto di riferimento; nonché di valutare le opere in progetto al fine della formulazione di un consapevole parere "favorevole", oppure "favorevole con prescrizioni", oppure "sfavorevole", nel merito di:

- riconoscimento dell'immobile quale detrattore paesaggistico, in contrasto con le qualità paesistiche dei luoghi, secondo i criteri di cui agli art. 2 e 3 del presente regolamento;
- conformità del progetto agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso entro cui ricadono i lavori o le opere;
- rispetto delle direttive di tutela;
- rispetto delle prescrizioni per gli ambiti territoriali distinti strutturanti il sito interessato dai lavori o dalle opere;
- idoneità paesaggistica e culturale delle opere e delle sistemazioni del suolo;
- idoneità dell'intervento rispetto ai contenuti di cui all'art. 11 del presente regolamento.

Art. 13

Autorizzazione paesaggistica

In coerenza con il sistema di tutela prescritta in modo diretto dal PUTT/P, gli immobili non possono essere oggetto di lavori comportanti modificazioni del loro stato fisico o del loro aspetto esteriore senza che per tali lavori sia stata rilasciata la specifica "autorizzazione paesaggistica", ove dovuta.

Detti lavori devono perseguire obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistico-ambientale nel rispetto dei generali "indirizzi di tutela", finalizzati:

- alla conservazione e valorizzazione dell'assetto esistente;
- al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi;
- alla massima cautela negli interventi di trasformazione;
- al miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi.