# COMUNE DI MESAGNE

## PIANO DI RECUPERO

## CENTRO STORICO DI MESAGNE

L. S. 5·8·1978 n. 457 e L. R. PUGLIA 31·5·80 n. 56

PROGETTO: arch. maria rosaria cipparrone

arch. franco cutri

TAV. n. 34

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

RAPP:

DATA: GENNAIO 1986

PROG. n.

AGGIORNAMENTI

VARIANTE DEL:

questo disegno non può essere usato ne riprodotto senza ns. autorizzazione. tutti i diritti d'autore sono riservati

C O M U N E  DI  M E S A G N E

# P I A N O  DI  R E C U P E R O
## della
# "Z O N A  A"  S T O R I C A

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
## urbanistico - edilizie

M. Rosaria CIPPARRONE - architetto
Franco CUTRI' - architetto

NORME DI ATTUAZIONE

Tit. 1° - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 - Competenza delle norme

Le presenti norme sono relative al Piano di Recupero (P.R.) del Centro Storico del Comune di Mesagne: esso regola tutti gli interventi di recupero del patrimonio urbanistico - edilizio esistente nella zona "A" come individuata dal Piano di Fabbricazione (P.F.) vigente ed indicata nella planimetria di tav.2 di cui al successivo art.2.

Il Piano di Recupero è stato redatto in conformità delle seguenti leggi e norme:

L.S. 1.6.1939 n°1089 con successive modificazioni ed integrazioni;

L.S. 17.8.1942 n°1150 con successive modificazioni ed intetgrazioni;

L.S. 28.1.1977 n°10;

L.S. 5.8.1978 n°457;

L.R. Puglia 31.5.1980 n°56;

L.R. Puglia 12.2.1979 n°6 modificata ed integrata con L.R.P. 31.10.1979 n°66;

P.F. con R.E. vigente di Mesagne approvato con D.R. 23.6.1972 n°76, modificato ed integrato dalla variante approvata con D.R. 9.4.1979 n°911;

I.P.P.A. di Mesagne approvato l'11/12/981;

D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Art. 2 - Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi del Piano di Recupero (P.R.) gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

All.A Documento programmatico preliminare alla stesura del P. di R. di Mesagne - 16-6-1982.

1. Relazione generale.
2. Individuazione della zona "A" nel P. di F.; scala 1:4000.
3. Planimetria catastale riportata in scala 1:500.
4. Planimetria aerofotogrammetrica; scala 1:500.
5. Sovrapposizione planimetrica aerofotogrammetria e base catastale; scala 1:500.
6. Mappa aerofotogrammetrica aggiornata con rilievo diretto delle unità immobiliari e dei numeri civici al piano terra; scala 1:500.
7. Mappa aerofotogrammetrica aggiornata con rilievo diretto delle unità edilizie esistenti; scala 1:500.
8. Opere di urbanizzazione secondaria esistenti, stato di fatto della rete viaria e parcheggi; scala 1:500.
9. Opere di urbanizzazione primaria esistenti; reti idrica, fognante, acque bianche, pubblica illuminazione; scala 1:500.
10. Elaborazione dati in schede per isolato.
11. Destinazione d'uso esistente delle unità immobiliari al piano terra; scala 1:500.
12. Destinazione d'uso esistente delle unità immobiliari al piano primo; scala 1:500.

13a). Unità immobiliari occupate o non occupate al piano terra; scala 1:500.

13b). Unità immobiliari occupate o non occupate al piano primo; scala 1:500.

14. Condizioni delle unità immobiliari per presenza di servizi al piano terra (analisi degli alloggi occupati); scala 1:500.
15. Condizioni delle unità immobiliari per presenza di servizi al piano primo; scala 1:500.

16. Stato di conservazione delle unità edilizie; scala 1:500.

17a). Condizioni di godimento delle unità immobiliari al piano terra; scala 1:500.

17b). Condizioni di godimento delle unità immobiliari al piano primo; scala 1:500.

18a). Analisi demografica settore"A"; scala 1:500.

18b). Analisi demografica settore "B"; scala 1:500.

18c). Analisi demografica settore "C"; scala 1:500.

18d). Analisi demografica settore "D"; scala 1:500.

19. Analisi dello sviluppo urbano; scala 1:500.

20. Edifici, facciate, spazi urbani di maggiore interesse storico-ambientale; scala 1:500.

21a). Archivio fotografico stato di fatto settore "A"; scala 1:500.

21b). Archivio fotografico stato di fatto settore "B"; scala 1:500.

21c). Archivio fotografico stato di fatto settore "C"; scala 1:500.

21d). Archivio fotografico stato di fatto settore "D"; scala 1:500.

21 $d_1$). Archivio fotografico stato di fatto settore "$D_1$"; scala 1:500.

22a). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto via E. Santacesaria; scala 1:200.

22b). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto via Geofilo; scala 1:200.

22c). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto p.zza Criscuolo, p.tta dè Resta, via Martiri della Libertà; scala 1:200.

22d). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto p.zza Matteotti, via L.A. Resta; scala 1:200.

22e). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto via L. A. Resta; scala 1:200.

22f). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto via Albricci, p.zza IV Novembre; scala 1:200.

22g). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto p.zza dei Ferdinando; scala 1:200.

22h). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto p.zza IV Novembre; scala 1:200.

22i). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto, via Castello, p.zza S.Anna dei Greci; scala 1:500.

221). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti: stato di fatto p.zza Orsini del Balzo; scala 1:500.

23. Tipologie edilizie esistenti; scala 1:200.

24. Individuazione della capcità insediativa per alloggi ed altri usi.

25a). Urbanizzazione primaria e servizi a rete di progetto; scala 1:500.

25b). Urbanizzazione secondaria, rete stradale e parcheggi di progetto; scala 1:500.

25c). Rete energia elettrica, pubblica illuminazione, telefonica di progetto; scala 1:500.

26. Planimetria delle categorie di intervento sulle unità edilizie; scala 1:500.

27. Planimetria delle unità minime di intervento; scala 1:500.

28. Calcolo volumi e superfici delle unità minime di intervento.

29. Planimetria di riassetto urbano ed individuazione degli interventi pubblici.

30. Destinazione d'uso per attività commerciali ed artigianali su percorsi preferenziali.

31a). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emrgenti di progetto: via . Santacesaria; scala 1:200.

31b). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti di progetto: via Geofilo; scala 1:200.

31c). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti di progetto: p.zza Criscuolo, p.tta dè Resta, via Martiri della Libertà; scala 1:200.

31d). Pianta, profili e sezioni di spazi urbaniemergenti di progetto: p.zza Matteotti, via L.A. Resta; scala 1:200.

31e). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti di progetto: via L.A. Resta; scala 1:200.

31f). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti di progetto: via Albricci, p.zza IV Novembre; scala 1:200.

31g). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti di progetto: p.zza dei Ferdinando; scala 1:200.

31h). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti di progetto: p.zza IV Novembre; scala 1:200.

31i). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti di progetto: via Castello, p.zza S. Anna dei Greci; scala 1:500.

311). Pianta, profili e sezioni di spazi urbani emergenti di progetto: p.zza Orsini del balzo; scala 1:500.

32. Ristrutturazione urbanistica con sostituzione del tessuto edilizio mediante intervento pubblico: nuove tipologie; scala 1:200.

33. Documentazione fotografica e schede di progetto di edifici o di parti di edifici da ricostruire (cat. $R_4$); scala 1:500.

34. Norme tecniche di attuazione.

35. Elenchi catastali delle proprietà.

36. Piano finanziario.

Tit. II - NORMATIVA DEL PIANO

Art. 3

Le norme di cui al presente titolo sono vincolanti per la attuazione del Piano di Recupero (P.R.) della zona "A".

Art.4 - Indici urbanistici ed edilizi.

Gli indici urbanistici ed edilizi sono quelli definiti all'art.23 del vigente R.E. e sono integrati dalle seguenti definizioni:

- Su = Superficie utile

  Per superficie utile agibile o abitabile si intende la superficie di pavimento di locali od alloggi misurata in mq. al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

- Ue = Unità edilizia.

  Per unità edilizia o edificio od organismo edilizio si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica o dai corpi di fabbrica e dell'area scoperta ad esso o ad essi collegata e pertinente distinguibile da quella adiacente le cui parti sono organizzate in modo unitario sotto tutti gli aspetti (morfologico, strutturale, formale).

- Uni= Unità minima d'intervento

  Per unità minima d'intervento si intende l'unità edilizia o l'insieme delle unità edilizie con le aree scoperte di pertinenza individuate nella tav. 27 con tratto discon-

tinuo, per le quali il P.R. prescrive un intervento unitario da realizzare attraverso ununico progetto esecutivo.

- Tipologia o tipo edilizio

Per tipologia o tipo edilizio si intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi semplici costitutivi sono aggregati tra loro secondo uno schema fisso, ripetuto e riconoscibile pur nella varietà delle forme architettoniche (quale, ad esempio, la "casa a blocco" su due piani, piano seminterrato e primo piano, con due alloggi costituiti da una o più cellule poste in serie o parallelo).

- Superfetazione

Per superfetazione si intende ogni elemento o manufatto che, costruito in epoca posteriore a quella dell'organismo edilizio originale e del suo successivo eventuale organico sviluppo, contrasta con l'organismo stesso sotto i profili tipologico, strutturale, e formale. Le superfetazioni comprendono quindi tutti i manufatti a carattere precario e/o fisso, che occupino superfici, o volumi originariamente liberi dell'organismo edilizio (quali ad esempio canne fumarie su facciate esterne, vani w.c. o adibiti ad altro uso, muri divisori su logge balconi ora chiusi, costruzioni precarie come tettoie o od altro e vani di recente costruzione che occupano parzialmente o totalmente aree originariamente libere di copertura, di giardino o di cortile; elementi divisori precari o fissi non costituiti comunque da alberi, siepi o cespugli di cortili e giardini originariamente unita-

ri e pertinenti ad un'unica unità edilizia; suddivisioni orizzontali e verticali, tramezzi e solai recenti che snaturino l'architettura unitaria degli ambienti originari (solai o tramezzi in muratura che suddividano ambienti con volte) volumi tecnici, serbatoi di riserva idrica o di altro non accorpati e/o gravanti irregolarmente su strutture non portanti ed affaccianti su strada, condutture a vista su facciate esterne e su facciate interne di interesse storico o architettonico.

## Tit. III - NORME RELATIVE ALLE CATEGORIE ED ALLE MODALITA' DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

### Art.5 Categorie di recupero.

Tutta la zona "A" del P. di F. di Mesagne o Centro Storico delimitata da: via Federico II Svevo, via Brindisi, p.zza V. Emanuele, via G. Marconi, via Manfredi Svevo, p.zza C.B. Cavour, p.zza Garibaldi, è catalogata in base alle modalità di intervento di recupero prescritte per le unità edilizie nelle categorie di recupero di seguito indicate:

- Edifici o parti di edifici e strutture murarie di particolare valore architettonico o di carattere monumentale. Restauro categoria "$R_1$"

  Riguarda strutture murarie, edifici vincolati o meno ai sensi della L.S. 1/6/1939 n°1089. L'intervento di restauro deve tendere, sulla base dell'analisi storica, tecnica e formale alla conservazione od al ripristino dell'impianto che l'immobile aveva nel momento di maggiore compiutezza tipologica, morfologica e strutturale; sono inoltre da conservare le trasformazioni, le aggiunte

* DELIBERA CONSILIARE N. 19 del 28.02.94.: Sostituzione lett. d) della TAVOLA 34 con la seguente:

d) Sostituzione di elementi o particolari dell'edificio, talmente deteriorati da non potere essere restaurati, per quanto possibili con gli stessi materiali e le stesse tecnologie originarie.

che la fabbrica originaria ha registrato nel tempo, coerenti con l'impianto stesso, nonchè elementi particolari, decorazioni ecc. che costituiscono parte integrante della stessa.

Devono essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture, le suddivisioni interne orizzontali e verticali che contrastino con l'impianto tipologico, strutturale e formale. Sono ammessi, ove strettamente necessari in modo che le modificazioni avvengano solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico i seguenti interventi:

a) Consolidamento statico e risanamento del complesso murario originale nelle sue strutture orizzontali e verticali.

b) Inserimento o riordino dei servizi igienici, anche illuminati ed aereati artificialmente, e di servizi di cucina, anche con ventilazione forzata e sistemati in nicchia, purchè in un locale dotato di aereazione ed illuminazione naturale.

c) Installazione o ripristino di impianti tecnologici, quali condutture, impianti di riscaldamento, condizionamento, aereazione, ascensori, che non compromettano la morfologia , la tipologia e le strutture dell'edificio.

d) Sostituzione di elementi o particolari dell'edificio, con gli stessi materiali e le stesse tecnologie originarie, talmente deteriorati da non poter essere restaurati.

- Edifici di particolare valore architettonico sottoposti a modificazioni.

Risanamento conservativo categoria "$R_2$"

Riguarda edifici notevoli per i quali è prescritta la conservazione unitaria di tutti gli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto insieme concorrono a determinare il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti delle coperture, nonchè dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, portali, mensole ed altri elementi simili.

b) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (nel caso di volte a stella, a botte, a bacino, simili o solai pregevoli); non è consentito l'inserimento di divisori che frammentino o nascondano la continuità delle volte o dei solai pregevoli.

c) Conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio.

d) Conservazione o ripristino delle aperture originarie nelle facciate esterne, o interne di pari valore morfologico, nella posizione e nella forma e conservazione di vetrine, insegne ed arredi superstiti di negozi, esteticamente pregevoli.

e) Conservazione di elementi e particolari architettonici isolati (quali stucchi, lapidi, stemmi, colonnine o blocchi in pietra paracarro, edicole simili, nonchè degli spazi scoperti interni o esterni all'edificio pavimentati o sistemati a orto o giardino, di ambienti isolati di rilevante valore architettonico per

forme e decorazioni.

g) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aereazione naturale mediante soluzioni architettoniche che comunque non frammentino la continuità spaziale degli ambienti.

h) Posssibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne prive di definiti caratteri architettonici.

i) Possibilità di inserire scale ed impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio.

m) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2,70; in caso non sia raggiungibile tale altezza dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

n) Esclusione della destinazione d'uso a residenza di locali seminterrati posti anche in parte a quota inferiore al piano stradale.

o) Obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture e volumi di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione dell'edificio.

p) Conservazione o ripristino di logge aperte o coperte, ove queste non sono state integrate in una unità edilizia diversa dall'originaria, ma di definita tipologia.

- Edifici che compongono il tessuto edilizio più diffuso.

Risanamento conservativo e ristrutturazione "$R_3$"

Riguarda molti edifici minori che hanno già subito modificazioni ed aggiunte per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia originaria, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Conservazione delle facciate o delle parti superstiti delle facciate esterne ed interne degli andamenti delle coperture nonchè dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani ecc.).

b) Conservazione delle strutture o delle parti superstiti delle strutture originarie verticali ed orizzontali (queste ultime nel caso di volte a botte-stella-bacino e simili o solai pregevoli); alle stesse condizioni di cui al punto b) della cat. "$R_2$".

c) Conservazione dei collegamenti originari superstiti.

d) Conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate ed a livello stradale.

e) Conservazione di elementi architettonici isolati nonchè degli spazi scoperti interni ed esterni pavimentati o sistemati ad orto, frutteto, giardino.

f) Posssibilità di aggregare unità edilizie adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e lasciando inalterata l'organizzazione generale delle facciate in modo da corrispondere alla partizione delle unità edilizie originarie; in tale caso di aggregazione è possibile la riduzione del numero dei

collegamenti verticali; la superficie utile complessiva (Su) delle unità edilizie aggregate sarà non minore di mq.45.

g) Possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario.

h) Possibilità di inserire scale ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio.

i) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente; alle stesse condizioni di cui al punto g) della cat. "$R_2$".

l) Possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico.

m) Possibilità di traslazione di solai piani privi di valore architettonico, senza modifica del numero dei piani e senza alterazione del profilo altimetrico originario.

n) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2,70; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

o) Possibilità di ridurre la superficie coperta o la volumetria dell'edificio per dimostrata necessità di migliorare le condizioni igienico sanitarie degli ambienti, mediante demolizione di corpi interni non affaccianti su strada di epoca recente, riduzione della profondità del corpo di fabbrica in senso opposto alla strada.

p) Obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovra-

strutture ed i volumi d'epoca recente che non rivestano interesse o contrastano con la comprensione dello edificio o danneggino le strutture portanti.

- Demolizione di edifici o parti di edifici ed aree libere da ricostruire o costruire a ricomposizione del tessuto edilizio.

Categoria "$R_4$"

Riguarda la costruzione di alcune aree libere per crolli di edifici, o di parti di edifici e la ricostruzione di edifici fatiscenti non recuperabili che hanno valore solo in quanto parti del tessuto edilizio la cui forma ed immagine complessiva è necessario ricostruire e conservare. Tali aree, edifici o parti di edifici da costruire o ricostruire sono espressamente individuati nella tav. 33 di P.d.R..

Per gli edifici o parti di edifici da demolire e ricostruire, le autorizzazioni a demolire saranno concesse soltanto unitamente al rilascio della concessione per l'edificio da ricostruire. L'intervento di costruzione o ricostruzione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Progettazione di nuovi edifici, che tenga presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente storico, in particolare ove la sostituzione interessi unità edilizie riferibili ad un unico tipo serialmente ripetuto sino a formare schiere, si obbliga alla riproposizione della schiera con la possibilità di organizzare le unità d'uso su uno solo o su due piani (alloggi duplex per esempio) escludendo in ogni caso riproposizioni progettuali di piani se-

minterrati per uso abitativo.

b) La superficie coperta massima consentita per edifici o parti di edifici da ricostruire, è calcolata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture aggiunte; per l'edificazione su aree libere su piani terra esistenti la superficie coperta consentita è pari a quella prevista dalla tav. 33 di P.d.R..

c) L'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di categoria $R_1$, $R_2$, $R_3$, con un numero di piani fuori terra non superiore a 2 (due).

d) Possibilità di aggregare aree libere adiacenti o nuovi edifici a vecchi edifici adiacenti di categoria $R_3$, troppo piccoli per un adeguato utilizzo.

e) Divieto di previsione di nuovi balconi o corpi aggettanti oltre il filo stradale e su spazi pubblici: sono ammessi ove preesistenti o previsti nell'elaborato 33.

f) Volume pari a quello fissato nella tav. 33.

g) Sono consentiti gli spazi interni di cui all'art. 23 del R.E. e chiostrine con uno o più lati sul confine.

- Conservazione di edifici di recente costruzione.
Categoria "$R_5$"

Riguarda edifici o parti di edifici di recente costruzione, espressamente indicati nella tav. 26 di P.d.R. la cui demolizione o sostituzione, nel periodo di validità del piano, non è coerente con l'economia del P.d.R.. L'intervento conservativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Divieto di aggiungere all'edificio esistente nuovi corpi in orizzontale e verticale se non espressamente previsto nella tav. 29 .

b) Possibilità di ridurre i volumi esistenti fermo re-

*

INSERIMENTO DEGLI ARTT. 5 BIS e 5 TER, GIUSTA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 19 del 19.02.1996:

---

- ART. 5 bis -

"Gli interventi di recupero per essere autorizzati dovranno prevedere la rimozione di opere e finiture in contrasto con le caratteristiche ambientali del CENTRO STORICO";

---

- ART. 5 Ter -

"Le opere di cui al precitato art. 5 bis si intendono le 'superfetazioni' così come definite e qualificate dal precedente art. 4, mentre le finiture si intendono quegli interventi previsti dal successivo art. 9".

stando il filo stradale.

c) Possibilità di modifiche all'impianto distributivo ed all'organizzazione interna.

d) Obbligo di demolire superfetazioni ed aggiunte allo edificio originario.

e) Adeguamento a quanto prevede il vigente R.E. in materia di igiene od altro.

f) Rifacimento intonaci e coloriture delle facciate secondo indicazioni dell'art. 9 della presente normativa di P.d.R..

-Demolizione senza ricostruzione.

Categoria "$R_6$"

Riguarda edifici già parzialmente crollati o al limite del crollo per fatiscenza avanzata di strutture verticali ed orizzontali, o parti di edifici di epoca recente, dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione perchè la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista igienico-sanitario o storico ambientale. La demolizione senza ricostruzione di superfetazioni e sovrastrutture è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ad interventi unitari che le includano. Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate a spazi pubblici se a ciò espressamente destinate nella tav. 25 a) e 25 b); se nella tav. predetta è mantenuta la destinazione d'uso privata queste aree saranno sistemate a giardino, frutteto, cortili, terrazze ecc. a seconda dell'uso preesistente alle superfetazioni nel progetto relativo all'intervento unitario che le include.

*

Art. 6 - Aree inedificabili

Sono aree inedificabili tutte quelle rivenienti dalla rimozione delle superfetazioni esistenti, nonchè quelle già oggi inedificate, la cui destinazione è confermata nella tav. 29 o con sistemazione a verde per giardini, parchi, orti, o con sistemazione pavimentata.
Nel progetto della relativa unità d'intervento la sistemazione a verde sarà integralmente confermata, mentre le attuali aree pavimentate saranno sistemate a verde nella misura del possibile. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni di qualunque tipo anche a carattere precario. Le stesse risulteranno di pertinenza dell'unità edilizia in cui sono incluse e la superficie è asservita al volume totale, comunque recuperato (restaurato, risanato, ristrutturato, completato, ricostruito o costruito), mediante atto notarile regolarmente trascritto nelle forme di legge.

Tit. IV - MODALITA' TECNICHE DI INTERVENTO

Art. 7 - Coperture

a) Copertura a falda.
b) Coperture piane praticabili.

a) Copertura a falda - Queste coperture devono essere ripristinate con caratteristiche costruttive e materiali tradizionali. Eventuali volumi tecnici e sovrastrutture (camini, antenne) saranno ammessi purchè abbiano soluzione architettonica congruente col tipo di copertura.

b) Coperture piane praticabili - Queste coperture devono essere ripristinate con caratteristiche, materiali e finiture tradizionali. Eventuali volumi tecnici, torri-

ni, scale, canne fumarie, serbatoi, servizi igienici, saranno ammessi purchè abbiano soluzioni architettonica unitaria decorosa e congruente col tipo di copertura ed alle condizioni del successivo art. 13.
Tutte le altre sovrastrutture precarie (tettoie in plastica, eternit, ecc., soffitte, locali destinati a deposito, wc., di recente costruzione sono da considerarsi come superfetazioni.

Art. 8 - Facciate

a) Facciate o parti di facciata di carattere monumentale di particolare valore architettonico.
Queste facciate sono individuate nella tav. 20 con apposito segno.
Per esse sono prescritti i seguenti interventi:
1) Restauro filologico inteso a conservare o ripristinare i principali caratteri tipologici compositivi del prospetto riferiti all'impianto ed alle forme che esso aveva nel momento di maggiore compiutezza architettonica e tipologica, mettendo in evidenza inoltre, elementi di particolare valore, anche se preesistenti ed inglobati in sistemazioni successive.
2) Possibilità di consolidamento statico, purchè non comporti alterazioni.
3) Possibilità di sostituzione di elementi, particolari architettonici talmente deteriorati da non poter essere conservati, purchè realizzati secondo il disegno e le dimensioni precedenti; tali interventi dovranno essere effettuati con materiali e tecniche tradizionali .

4) Obbligo di demolizione di elementi, superfetazioni ed aggiunte di epoca recente.

b) Facciate o parti di facciate da conservare

Queste facciate sono comprese in edifici delle categorie di recupero $R_2$, $R_3$,. Per esse sono prescritti i seguenti interventi:

1) Conservazione di schemi proporzionali e ritmi compositivi.
2) Conservazioni di particolari, elementi e dettagli decorativi o funzionali.
3) Possibilità di consolidamento statico.
4) Possibilità di sostituzione di elementi o particolari molto deteriorati alle stesse condizioni di cui al precedente parag. a) 3.
5) Obbligo di demolizione di elementi, superfetazioni ed aggiunte di epoca recente.

c) Facciate o parti di facciate di edifici da ricostruire a ricomposizione del tessuto edilizio esistente.

Queste facciate o parti di facciate devono essere costruite con caratteristiche atte a ricomporre la continuità del tessuto edilizio e delle cortine di prospetti di cui sono parte; in caso di sovrapposizione a parti di facciate esistenti da conservare, parti nuove e parti esistenti devono integrarsi nella nuova progettazione tenendo conto dei reciproci rapporti e della continuità della cortina edilizia.

## Art. 9 - Opere di finitura

Gli interventi edilizi devono rispettare le indicazioni del vigente regolamento edilizio nelle fasi di costruzione, nel-

l'impiego di materiali, nelle opere di rifinitura.

In particolare:

a) Gli infissi si sostituiscono ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie in uso nella tradizione locale: è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia quali allumino, anticorodal, ecc..

Così come modificato dalla delibera consiliare n. 19 del 28-2-94.

b) Gli intonaci devono essere risarciti o rifatti con malta analoga a quella originaria e finiti nei modi tradizionali, con esclusione assoluta di impiego di materiali plastici o derivati e di tecniche di finitura moderna (intonaco graffiato, a buccia d'arancio, e simili). E' vietato l'uso di rivestimenti esterni sia pure parziali (superfici parietali, scalette, ornie e stipiti di porte, finestre, e simili) in marmo, travertino o materiale ceramico. Rivestimenti murari in pietra a faccia vista sono ammessi solo quando questa caratterisitca preesiste ed è documentata.

c) Tutti gli elèmenti in ferro, quali ringhiere, gronde, mensole portalampade, cancelli e simili, dovranno essere rifatti o ripristinati nello stesso materiale: è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tale materiale con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia.

Così come modificato dalla delibera consiliare n. 19 del 28.02.94

d) La scelta del colore da usare nella tinteggiatura degli edifici e di alcune sue parti dovrà scaturire dalla valutazione globale di un tratto della cortina stradale nella quale sono inseriti gli edifici, sufficientemente esteso da poter documentare la gamma di colori caratterizzanti l'ambiente circostante; sono comunque escluse colorazioni intense perchè del tutto estranee alla

* comma appunto prima delib. Cons. n. 19 del 28.2.94

- e) "L'eventuale uso di diversi e moderni materiali, che non dovranno porsi in contrasto con le tipologie in uso e l'ambiente circostante dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dall'A.C." - Sentito il parere della CEC.

tonalità presenti nel C.S..

Tit. V - NORME RELATIVE AGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

Art. 10 - Norma generale per l'attuazione degli interventi

Al fine di operare un recupero globale del Centro Storico che restituisca alla collettività patrimonio edilizio e sua immagine complessiva, tutte le costruzioni, gli edifici e gli spazi pubblici e privati del C.S. sono classificati secondo le specifiche categorie di recupero del Tit.III articolo 5 ed art. 8, indicanti le modalità attraverso cui gli immobili dovranno essere recuperati per perseguire l'obiettivo di piano. Pertanto nell'attuazione del piano in tutti gli immobili inclusi nelle unità di intervento ammesse nel relativo programma pluriennale di attuazione si dovranno rispettare le prescrizioni cui sono soggetti per categoria di recupero, oltre che le norme relative alle modalità tecniche di intervento specificate nell'art. 9 delle presenti norme.

Pertanto per le unità edilizie o per le parti di esse nelle quali sono stati effettuati interventi di recupero con rilascio o meno di autorizzazioni e concessioni quali sostituzione di strutture o parti di strutture, orizzontali e verticali, opere di manutenzione ordinaria (rifinitura di facciate, di scale esterne, infissi) e straordinaria si dovrà comunque documentare nel progetto relativo all'unità di intervento che le include, lo stato di fatto di esse. Se da questo risulta che nei precedenti interventi non sono state rispettate tutte le prescrizioni relative alla categoria di recupero indicata per l'unità edilizia in esa-

me nella tav. 26 , e/o gli art.li 5, 8, 9, si dovrà effettuare l'adeguamento ad esse.

Art. 11 - Programmi pluriennali di attuazione (P.P.A)

Secondo il disposto dell'art. 5 del p. 7) della L.R. Puglia del 12/2/1979, n°6 e successive modificazioni ed integrazioni il Comune deve redigere dei P.P.A., nei quali saranno incluse le unità di intervento e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria compresi nel P.d.R., da attuare nel periodo di validità dello stesso P.P.A..

Art. 12 - Progettazione esecutiva

Il piano di recupero (P.d.R.) si attua attraverso la redazione di progetti esecutivi relativi alle unità di intervento ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 13 - Specificazione e modalità degli interventi di cui all'art. 31 L.S. 457

Al fine di distinguere le opere di recupero da sottoporre ad autorizzazione da quelle da sottoporre a concessione, onerosa o meno, gli interventi di recupero definiti dallo art. 31 della L.S. n°457 comprendono le seguenti operazioni:

a) interventidi manutenzione ordinaria.

1) Opere di riparazione.

2) Opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (pavimenti, rivestimenti, paramenti murari, infissi, tinteggiature, opere in ferro) senza distinzione tra le opere all'interno od all'ester-

no degli edifici.

3) Opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti esistenti, igienico-sanitario, elettrico di riscaldamento, di condizionamento.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le facciate degli edifici o comunque ogni altro intervento su unità edilizie prospettanti su spazi pubblici, secondo il disposto dell'art. 6 del vigente R.E. sono sottoposti a concessione e per effetto dell'art. 9 della L.S. 28.1 1977 n°10 la concessione è gratuita.

b) Interventi di manutenzione straordinaria.

1) Opere isolate di rinnovo e sostituzione di elementi o parti anche strutturali che non comportino variazioni di volumi e superfici delle singole unità immobiliari e modifiche delle destinazioni d'uso.

2) Opere per realizzare e/o integrare servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici alle stesse condizioni di cui al precedente par.1 b) che non comportino variazioni di volume e superficie.

Per le sole unità edilizie classificate con la categoria "$R_3$ nella tav. 26 è consentito un ampliamento fino a mq.10,00 di Su da destinare esclusivamente a servizi (bagni, serbatoi, ecc.) . Esso occuperà parte dell'area della copertura a terrazzo, sarà arretrato dal fronte stradale principale del fabbricato di almeno ml.3.00 e di altezza utile non superiore a ml.2.40; dovrà inoltre essere compatibile con la sottostante struttura a volta o piana, e rispettare le condizioni di cui al precedente art.7.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti a concessione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria possono interessare edifici o parti di edifici classificati con le categorie "$R_1$", "$R_2$", "$R_3$", "$R_4$", "$R_5$".

c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Per intervento di restauro e di risanamento conservativo si deve intendere un insieme globale e sistematico di opere riguardante l'intera unità edilizia, avente finalità di conservazione (quali il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo di elementi costitutivi delle unità edilizia), finalità di restituzione o restauro (quali l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio) e finalità di rinnovamento (quali l'inserimento di servizi ed impianti richiesti dalle esigenze d'uso). Tali opere comunque dovranno conservare l'organismo edilizio nei suoi aspetti tipologici, morfologici, strutturali. Gli interventi di restauro e di risanamento sono sotttoposti a concessione onerosa. La concessione è grauita nei casi ed alle condizioni previste dal par. b), d), e), dell'art.9 della L.S. del 28.1. 1977 n°10.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano edifici o parti di edifici classificati con le categorie "$R_1$", "$R_2$".

d) Interventi di ristrutturazione edilizia.

Per intervento di ristrutturazione edilizia si deve intendere un insieme globale e sistematico di opere riguardante l'intera unità edilizia aventi finalità conservative ed innovative, tali però da trasformare l'organismo esistente. Tutte le operazioni sono comunque

* comma aggiunto; giusta delb. consiliare n. 19 del 28.02.94

---

f) "Tutti gli interventi di bonifica e di drenaggio necessari al di sotto della quota di calpestio del pavimento del Piano terra e/o quelli diretti al consolidamento delle strutture di fondazione esistenti e/o alla realizzazione di nuove strutture fondali, dovranno essere eseguiti previa presentazione ed approvazione di progetto tecnico approntato ai sensi delle vigenti norme in materia, sulla base di una relazione in ordine alla situazione idrogeologica, redatta da Tecnico Laureato in geologia ed iscritto al relativo albo professionale. L'A.C. sentito il parere della C.E.C., potrà, comunque, prescrivere modalità esecutive particolari, richiedendo, altresì, indagini geognostiche e/o geotecniche preventive".

---

riferite a parti dell'edificio, con esclusione della sostituzione di interi edifici attraverso la loro demolizione e ricostruzione per parti. Gli interventi di ristrutturazione riguardano unità edilizie classificate nella categoria "$R_3$" e sono sottoposti a concessione onerosa; la concessione è gratuita nei casi ed alle condizioni previste dal par. b), d), e), dell'art.9 della L.S. 28.1.1977 n.10.

e) Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per intervento di ristrutturazione urbanistica si deve intendere, quello rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, od a ricostruire parti di edificio ad integrazione del tessuto esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi riguardano parti di edifici, edifici o gruppi di edifici classificati con la categoria "$R_4$" o aree libere per crolli che il P.d.R. intende rispettivamente sostituire o ricostruire con gli indici previsti dalle norme di categoria. Tali interventi saranno realizzati dalla A.C. o dai privati secondo le indicazioni delle tav. 29 e 33.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti a concessione onerosa.

Art. 14 - Pareri preventivi agli interventi.

Ogni intervento di recupero riguardante unità o parti di unità edilizie vincolate ai sensi della L.S. n.1089 ed unità o parti di unità edilizie classificate con la categoria

* Così come modificato dalla delib. cons. n. 19 del 28.2.94.

2) Gli eventuali interventi di recupero già effettuati siano sanabili ai sensi dell'art. 31 della L. n. 47/85.

"$R_1$" della tav. 26 del P.d.R., è sottoposto ad autorizzazione o concessione, previa autorizzazione della sezione regionale del Ministero dei Beni culturali. Per tutti gli interventi l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) deve accertare in quale tipo di intervento di recupero sono comprese le opere proposte: ove risulti che l'intervento accertato rientra tra quelli concedibili in forma onerosa l'U.T.C. deve inoltre esprimere parere di congruità sui costi di costruzione previsti, secondo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 6 della L.S. n.10 del 28.1.1977.

Art. 15 - Prescrizioni relative ai progetti esecutivi delle unità minime di intervento.

Gli interventi di recupero sono effettuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio attraverso la redazione e l'esecuzione di un progetto relativo a tutta l'unità minima di intervento, inclusa nel P.P.A.. Il Sindaco, sentito il parere della C.E.C., può rilasciare autorizzazioni o concessioni ad eseguire interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria su singole unità immobiliari comprese in unità di intervento inserite o non nel P.P.A. (quali singoli alloggi o singoli locali destinati ad uso diverso dalla residenza) soltanto se la documentazione relativa all'unità minima di intervento nella quale quelle sono incluse dimostri che:

1) In tutte le unità immobiliari facenti parte delle stesse unità di intervento non siano necessari altri tipi di intervento di recupero;* sulle parti di proprietà comune.

2) Gli eventuali intervento di recupero già effettuati siano conformi alle prescrizioni relative alla categoria di recupero indicata per l'unità minima di intervento

* così come modificato dalla Delib. Cons. n° 19 del 28/2/19

nella tav. 26 di Piano ed agli art. 5,7, 8, 9, della presente normativa.

3) Rimanga invariata la destinazione d'uso preesistente della unità immobiliare eccettuata la residenza non più ammessa nei locali seminterrati, ovvero sia prevista come nuova destinazione d'uso la residenza. e/o altra destinazione compatibile con le indicazioni del P.d.R. * così come modificato dalla delib. cons. N. 19 del 28.2.94

Art. 16 - Modalità di presentazione del progetto.

La presentazione del progetto relativo all'unità di intervento deve contenere, in aggiunta a quanto prescritto dal R.E. vigente gli elaborati di seguito elencati:

1) Documentazione stato di fatto

- Stato di fatto delle costruzioni e degli spazi scoperti di pertinenza delle fabbriche, documentato con piante ai vari livelli, prospetti esterni ed interni, sezioni longitudinali e trasversali nella scala minima 1:100 e particolari costruttivi ed architettonici nella scala 1:20. Tali elaborati dovranno indicare graficamente: tipi, forme, ordito e grado di conservazione di strutture orizzontali e verticali comprese fondazioni e coperture, con la specificazione delle tecnologie e dei materiali di costruzione, eventuali aperture tamponate sulle facciate; elementi esterni o interni qualificanti (quali camini, muri, pozzi, scale, pavimentazioni spazi esterni, giardini, alberature indicate in numero, dimensioni, ed essenza, ecc.; eventuali elementi di superfetazioni, tipo di materiali e grado di conservazione di finiture interne ed esterne (quali pavimenti, infissi, intonaco, opere in ferro, e simili), tipo, tracciato e stato di conservazione degli impianti igienico-sanitari e tecno-

logici esistenti; individuazione delle destinazioni d'uso attuali di tutti i vani ed indicazione delle loro superfici; calcolo superfici del lotto, della superficie coperta attuale e della superficie utile attuale.

- Stralcio dal P. di R. con la individuazione delle unità di intervento, e della relativa categoria di recupero, delle altezze del corpo o dei corpi di fabbrica inclusi nell'unità di intervento ed altezze dei corpi di fabbrica, circostanti.

- Prospetti e sezioni stradali dei fabbricati dell'immediato intorno in scala 1:100.

- Per gli edifici o parti di edifici individuati nella tav. 20 di analisi, gli elaborati grafici dovranno evidenziare elementi architettonici o tracce di strutture preesistenti inglobate nell'organismo attuale, recuperabili o meno nell'intervento proposto.

- Documentazione fotografica dello stato attuale dello organismo edilizio all'interno ed all'esterno, dell'insieme e delle parti, che metta bene in evidenza lo stato di conservazione di tutti gli elementi indicati nei corrispondenti elaborati grafici.

- Documentazione storica e storiografica, ove reperibile, per gli edifici di categoria $R_1$, $R_2$, (quali planimetria, stampe, piante, fotografie d'epoca, documenti letterari, ecc.).

2) Progetto

- Relazione generale che dall'illustrazione dello stato di fatto e delle indicazioni di P.R. motivi gli interventi

e le modalità del recupero che si intende effettuare. Per gli interventi da assentire in forma onerosa, la relazione deve essere integrata dal preventivo dei costi di attuazione e delle spese necessarie per la realizzazione degli interventi con la ripartizione di esse tra i proprietari.

- Progetto esecutivo d'intervento illustrato sulla base degli elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto e nelle stesse scale di rappresentazione. In particolare dovranno essere specificati:
  le parti da demolire e le parti da costruire, le destinazioni d'uso dei vani e tutte le opere interne ed esterne nonchè le sistemazioni a verde o cortile degli spazi scoperti, calcolo degli eventuali nuovi indici edilizi.

- Progetto degli impianti e servizi tecnologici.

3) Elaborati catastali

- Elenco catastale delle proprietà comprese nel progetto dell'unità di intervento con l'indicazione delle eventuali quote percentuali di pertinenza di ciascun proprietario. La mancanza o la carenza di uno o più degli elaborati indicati comporta l'obbligo, da parte del Comune, della richiesta di adeguamento; tale richiesta interrompe i termini di tempo, previsti dalla legge, per le determinazioni del Sindaco.
  Sono soggette a tali modalità di presentazione del progetto, anche le unità di intervento di realizzazione pubblica a destinazione d'uso sia residenziale che per opere pubbliche.

## Tit. VI - URBANIZZAZIONI

### Art. 17 - Prescrizioni relative ai progetti esecutivi di urbanizzazione primaria

I progetti esecutivi relativi al ripristino della viabilità ed ai parcheggi dovranno rispettare il tracciato ed il dimensionamento previsti nelle tav. 25a) e 25 b), conservando e/o ripristinando per i tratti già sostituiti con asfalto la pavimentazione preesistente in pietra ("chianche") e per le aree indicate alla tav. 25 b) anche il disegno preesistente.

Sarà ammesso permanentemente l'uso misto, viabilità meccanizzata e viabilità pedonale, solo per le vie perimetrali: via Federico II Svevo, via Brindisi, p.zza V. Emanuele, via G. Marconi, via Manfredi Svevo, p.zza Cavour, p.zza Garibaldi.

Eccetto che per i residenti, tutte le altre vie e piazze comprese nella zona saranno di uso pedonale. Per queste ultime sarà ammesso l'uso misto ed a carattere transitorio ove sia necessario accedere a tale zona con mezzi meccanici per lavori pubblici e privati, o per servizio a tutte le attività consentite nella zona secondo l'art. 19 delle presenti norme.

L'uso comunque delle viabilità sarà disciplinato con apposito regolamento da parte dell'A.C. dopo aver sentito tutte le categorie interessate, ed acquisito parere ufficiale sullo stesso da parte della Commissione Urbanistica Comunale e della C.E.C..

Gli obiettivi posti alla base del regolamento saranno quelli di proteggere in primo luogo il patrimonio urbanistico-edilizio e garantire in secondo luogo lo svolgimento

ordinato delle varie funzioni della zona "A". Sarà necessaria pertanto la previsione di: fasce orarie ed in giorni determinati per l'accesso nel perimetro di zona del P.R. di mezzi meccanici, del peso massimo ammissibile a pieno carico degli stessi non al di sopra di ql. 40 ; criteri univoci per la concessione di permessi permanenti o transitori; controlli continui ed adeguati.

Le aree di parcheggio sono soltanto quelle indicate nella tav. 25 b).

Le aree attualmente destinate a parcheggio lungo la rete viaria dovranno essere gradualmente eliminate nell'arco temporale dell'attuazione del piano.

Dovranno invece essere eliminati immediatamente dopo l'approvazione del presente P. di R. i parcheggi siti nelle piazze interne: Orsini del Balzo, IV Novembre, Criscuolo, S. Anna dei Greci, dei Ferdinando, dei Resta, dei Coronei, dei Caniglia, Matteotti, Giovanomo e nell'area parziale di p.zza V. Emanuele indicata nella tav. 25 b).

Per le piazze suddette e gli spazi urbani individuati nella tav. 20 è ammesso l'uso temporaneo per manifestazione a carattere collettivo quali teatro all'aperto, mostre, fiere, concerti e festival.

In mancanza di aree destinabili a parcheggio, le aree a ciò necessarie secondo gli standards del D.M. 1444, dovranno essere ricercate al di fuori della zona "A", così come prevede il P. di F. vigente nella misura minima stabilita dallo stesso D.M..

I progetti esecutivi relativi agli spazi destinati a verde o lastricati dovranno rispettare i tracciati previsti ed indicare gli elementi di arredo urbano, la pavimentazione in pietra ("chianche") e le essenze degli alberi e degli

arbusti da scegliersi tra quelli di uso comune e meglio acclimatabili.

In particolare si esclude la piantumazione di alberi di qualsiasi essenza lungo le vie e le piazze della zona interessata del C.S. se non previste dalle tavole di P.R.. Sono confermate alcune di quelle esistenti ed indicate nella tav. 25 b).

Al fine di operare con la cautela richiesta dalla necessità di salvaguardare comunque il vetusto tessuto edilizio circostante e data la particolare conformazione e dimensione della rete viaria esistente, è necessario che il rifacimento delle reti tecnologiche di distribuzione (illuminazione, energia elett., acqua, fogna, telefono e l'inserimento della rete di distribuzione del gas, siano affrontati con progetti esecutivi coordinati tra loro nei tempi di realizzazione ed anche, ove possibile con gli interventi sulle unità edilizie limitrofe.

Tutti i progetti esecutivi dovranno adeguarsi ai tracciati prevedendo le reti a quota inferiore al suolo stradale: eventuali varianti saranno adottate conseguentemente a modifiche che si rendano necessarie per il miglior funzionamento delle reti.

Almeno per i tratti stradali di larghezza inferiore o uguale a ml. 2,50 tutte le reti dovranno essere alloggiate in un unico cunicolo ispezionabile e sottostante il piano stradale, rispondente alle esigenze dei vari impianti.

I progetti relativi alla rete idrica, fognante, elettrica, del gas, telefonica, dovranno essere preventivamente approvati dagli Enti rispettivamente competenti (quali, E.A.A.P. E.N.E.L., S.I.P., ecc.).

## Art. 18 - Prescrizioni relative ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria

I progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria dovranno seguire le indicazioni fornite dalle tav. 25 b).

I progetti esecutivi dovranno interessare tutta l'area destinata all'attrezzatura, compresa l'area scoperta e da riconferamre con il verde esistente o da sistemare con la piantumazione di alberi così come indicato nella stessa tavola di piano.

La progettazione dovrà seguire le modalità di intervento per il riuso previste nelle categorie con le quali sono classificati l'edificio o gli edifici nella tav. 26 e 33 espresse nell'art. 5 delle presenti norme.

In particolare l'area scoperta dell'attuale Mercato dovrà rimanere tale, in essa potranno trovare posto solo elementi mobili per esposizione di merci o per coperture temporanee (banchi mobili ed ombrelloni o tende). Non sono ammessi elementi prefabbricati o costruzioni in precario di qualsiasi genere.

# Tit. VII - USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, DISPOSIZIONI E CONVENZIONI

## Art. 19 - Destinazione d'uso

Al fine di promuovere il recupero sociale del C.S. i piani superiori al piano terra o seminterrato di un edificio, sono da destinarsi a residenza; fatta eccezione per i piani superiori già occupati da altre attività alla data di adozione del piano comunque ammesse nella zona di cui ai successivi paragrafi, per gli alberghi e pensioni, risto-

ranti alle condizioni di cui al successivo paragrafo e), per opere di urbanizzazione secondaria esistenti o da insediarsi.

Pertanto nella zona di P.R. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso alle condizioni indicate:

a) residenza per i piani rialzati ed anche per i piani terra se illuminati ed aereati direttamente alle condizioni di cui all'art. 35 del R.E. vigente e delle leggi sanitarie, rimanendo esclusa in ogni caso la destinazione a residenza di piani seminterrati.

b) servizi sociali di proprietà pubblica o di uso pubblico.

c) istituzioni pubbliche statali, regionali, comunali.

d) associazioni pubbliche, sindacali, culturali, religiose, private per il numero e la superficie utile esistente all'atto di adozione del piano: qualora la superficie utile esistente sia inferiore a mq. 200, è ammesso l'ampliamennto a piano terra o seminterrato fino a tale valore.

e) bar, locali di ristorazione, di divertimento, per una superficie utile complessiva non superiore a mq. 300 per isolato al piano terra o seminterrato.

f) artigianato di servizio (sarto, ciabattino, tappezziere, fornaio, arrotino, ecc.) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza alloggiate al piano terra o seminterrato.

g) commercio al dettaglio al piano terra o seminterrato per una superficie non maggiore del 30% di quella dell'isolato. Non è consentita la destinazione d'uso per commercio all'ingrosso (negozi e depositi di merci superiori a mq.30 di Su, supermercati: sono ammessi quelli esistenti alla data di adozione del piano con superficie non ulteriormente ampliabile e fino alla cessazione dell'esercizio.

h) cinema limitatamente a quello già esistente.

i) uffici pubblici; uffici privati e studi professionali ai soli piani terra o seminterrato nel rispetto dello art. 34 e 35 del R.E. vigente e per una superficie utile complessiva di mq. 250 per isolato, con esclusione di uffici bancari.

Sono ammessi ai piani superiori al piano terra o seminterrato uffici e studi privati esistenti, ed uffici bancari esistenti alla data di adozione del piano: non è consentito però l'ampliamento della superficie utile.

l) alberghi o pensioni di superficie utile non maggiore di mq. 400 per isolato.

m) garages d'uso pubblico e privato, ad uso esclusivo dei residenti nella zona perimetrata dal P.R..

n) depositi per una superficie non maggiore di mq.300 per isolato. Non sono ammessi distributori di carburante oltre quelli già esistenti, curando comunque che questi nell'arco temporale di attuazione del piano, siano gradualmente eliminati in quanto la loro posizione risulta pregiudizievole al traffico urbano ed alla tutela della zona.

Le attività di cui ai precedenti par.fi e), f), g), devono essere insediate lungo i percorsi preferenziali previsti nella tav. 30 e da confermare nei piani di settore (piano commerciale, e simili).

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici o di parti di essi deve essere indicata nei progetti edilizi e deve rispettare tutto quanto è prescritto dalle presenti norme. L'impegno a rispettare la destinazione d'uso è trascritto nelle convenzioni e negli atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio dell'autorizzazione o della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata ad autorizzazione e deve comunque rispettare le norme.
Non potrà essere rilasciata licenza d'uso (abitabilità o agibilità) per le unità edilizie o immobiliari, recuperate con le modalità di cui al precedente art.5 con destinazione d'uso diversa da quella prevista nell'autorizzazione o nella concessione.
In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza di uso ed applicate le sanzioni previste all'art. 21 . Non potrà rilasciarsi licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto autorizzazione o concessione per diversa destinazione.
In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, saranno revocate le relative licenze di esercizio ed applicate le sanzioni previste all'art. 21

## Art. 20 - Insegne, affissioni, opere di finitura esistenti, opere di arredo urbano, ecc.

Al fine di recuperare l'immagine complessiva della zona, non è consentito affiggere manifesti, od altro sulle pareti degli edifici compresi nel perimetro di zona.
Non sono altresì consentite esposizioni di merci in bacheche od altro, aggettanti su vie strette e che occupano spazi pubblici, nonchè insegne fluorescenti e non, comunque in netto contrasto con l'ambiente, fatta eccezione per quelle dei servizi sanitari ed espressamente previste per legge.
In qualsiasi caso non è permessa l'apposizione di tabelle, insegne ed opere consimili su facciate e/o edifici classificati rispettivamente con le categorie a) e b) dell'art.8

e "$R_1$", "$R_2$" dell'art.5.

E' possibile che il Sindaco, sentita la C.E.C., autorizzi per necessità pubbliche o private l'installazione di tabelle, insegne, bacheche, a condizione che la soluzione progettuale documentata di tali opere abbia caratteri di sobrietà e di semplicità sia nel disegno, sia nell'impiego di materiali tradizionali, sia nella collocazione.

Il Sindaco inoltre ha l'obbligo di imporre subito dopo l'approvazione del piano, la rimozione di opere esistenti che non siano compatibili con il dettato dei precedenti commi e la sostituzione eventuale di esse con altre, alle condizioni e coi criteri sopra già indicati.

Al di fuori dei P.P.A., per gli edifici o parte di edifici che alla data di approvazione del piano non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento intonaci, cornici, balconi, infissi) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti con le modalità previste agli art.li 5,8,9,10 e 16 delle presenti norme.

Per tutte le opere di arredo urbano (lampade, lampioni, fontane, aiole, panchine, chioschi, pensiline, bacheche per affissioni, cestini per rifiuti, cabine di servizio, è prescritto un progetto unitario rispettant i valori ambientali e da sottoporre al vaglio ed al parere della C.E.C..

Nel progetto dovrà essere curata l'allogazione di tutti i sopradetti elementi ivi compresi lampade e riflettori, si da non stravolgere in alcun modo gli spazi urbani.

Non sono pertanto ammessi in nessun caso ed in nessun luogo entro il perimetro di zona, cassonetti di raccolta dei rifiuti urbani e cabine per wc. o servizi igienici pubblici se non interrati.

Art. 21 - Modalità di realizzazione degli interventi

I progetti relativi alle unità di intervento della zona "A" si realizzano con interventi diretti pubblici o privati mediante rilascio della autorizzazione o concessione a costruire.

Allo scopo di garantire la salvaguardia sociale, la concessione per la costruzione, ricostruzione od il recupero è subordinata all'assunzione mediante convenzione da parte dei privati proprietari od aventi titolo, dei seguenti impegni:

1) a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune, rivalutabili ogni due anni in base all'indice ISTAT del costo di costruzione assumendo come base l'indice ISTAT del mese di rilascio della concessione;
2) a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti nei modi di legge;
3) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto relativo;
4) a non provocare l'interruzione dei contratti di locazione delle unità immobiliari comprese nel progetto dell'unità di intervento:
   a) con gli attuali inquilini di unità immobiliari destinate ad alloggi, che hanno diritto alla proroga legale;
   b) con i conduttori e sub conduttori che esercitano un'attività commerciale organizzata con lavoro proprio, dei familiari e di non più di cinque dipendenti, o che esercitino attività artigiana per utto il periodo in cui abbiano diritto alla proroga legale; ciò sempre che inquilini e conduttori non intendano risolvere

i contratti volontariamente;

5) a offrire in prelazione al Comune l'alloggio per la locazione per un periodo di 10 anni dall'ultimazione dei lavori; tale diritto è esercitabile per sè e/o per enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia entro e non oltre due mesi dalla comunicazione al Comune dell'offerta ricevuta dal proprietario;

6) a rispettare le disposizioni vigenti in materia di canoni di locazione fino al completamento dei lavori;

7) a rialloggiare gli attuali inquilini, conduttori e sub conduttori nell'originaria unità immobiliare recuperata ovvero in altra con superficie sufficiente alle necessità di essi alle condizioni disposte dalla legge per i contratti di locazione;

8) ad offrire al Comune l'alloggio occupato da inquilini di cui al precedente punto 4a) in prelazione per l'acquisto, qualora il proprietario intende cedere l'immobile: tale diritto il Comune potrà esercitare per sè o per enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia entro e non oltre tre mesi dalla comunicazione al Comune dell'offerta ricevuta dal proprietario;

9) a pagare al Comune,

- in caso di inadempimento sll'obbligo di cui al precedente punto 3), una penale pari al ..% del valore dell'unità immobiliare cui si riferisce l'inosservanza determinato dal capo dell'U.T.C. di Mesagne;
- in caso di inadempimento di cui ai predenti punti 2,4,5,6,7,8, una penale pari al ....% del valore. dell'unità immobiliare cui si riferisce l'inosservan-

za determinata dal capo dell'U.T.C. di Mesagne.

Il contributo di cui all'art. 3 della L.S. n°10/1977 è dovuto nei casi in cui non ricorrano gli impegni per la salvaguardia sociale di cui ai puni 1),2),3),4),5),6),7),8),9), e sarà determinato sulla base delle valutazioni dell'U.T.C. nei modi previsti all'art.15.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati con delibera specifica del Consiglio Comunale.

Per le unità di intervento o parti delle unità di intervento gravati dall'obbligo della salvaguardia sociale di cui ai punti 4),5),6),7),8), precedenti, gli oneri di urbanizzazione dovranno essere ridotti del .....%.

10) a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per allargare le sedi stradali o per rettifiche del filo stradale indicate nella tav. 25b), rivenienti da aree libere per crolli, od edifici fatiscenti, entrambi destinati alla ricostruzione. Ove è prevista nelle tav. 25b) e 26 la destinazione ad uso pubblico di area libera o di edifici fatiscenti, da demolire senza ricostruire, la cessione a favore del Comune avverrà mediante atto di compra-vendita ovvero mediante la procedura di esproprio per pubblica utilità.

L'inclusione dei punti 4,5,6,7,8 nella convenzione non è richiesta nei seguenti casi:

- interventi fuori P.P.A. su aree per il recupero, la costruzione o la ricostruzione di alloggi costituenti la

prima casa dei privati proprietari;

- ampliamento, mediante accorpamenti di unità vicine, di alloggi unifamiliari costituenti la prima casa; l'alloggio ampliato non potrà comunque superare il numero di cinque vani ed accessori.

Al di fuori del P.P.A. possono essere realizzati tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli interventi pubblici e privati che si dimostrino indifferibili ed urgenti, nonchè tutti quelli previsti nelle precedenti norme.

Le opere di ripristino, ammodernamento, rifacimento, costruzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie sono realizzate dall'A.C. direttamente o attraverso gli enti competenti.

Per ciò i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune in proporzione ai volumi, ricostruiti o recuperati ed alle destinazioni d'uso.

La determinazione degli oneri a carico dei privati è stabilita con delibere del Consiglio Comunale.

## Art. 22 - Parcheggi e garages

In tutte le unità edilizie classificate con le categorie indicate all'art.5 che si affacciano su spazi pubblici, cui è possibile accedere agevolmente con autoveicoli, deve predersi nell'intervento di recupero al piano terra o seminterrato, un posto macchina per ogni alloggio recuperato di mq.100 di Su. Ove l'alloggio superi tale superficie i posti macchina saranno due.

Sono escluse da tale obbligo le unità edilizie descritte all'elaborato n° 33 in cui è prevista la destinazione

d'uso a residenza dell'intero piano terra.
Non è consentito l'uso a parcheggio di spazi aperti privati sistemati o da sistemare a verde od a cortile secondo le indicazioni della tav.26.

Art. 23 - Norme transitorie e finali

Il progetto relativo all'unità di intervento può essere presentato dai privati proprietari, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.
Il progetto viene approvato unitamente alla convenzione.
Ove si verificassero crolli o demolizioni di edifici le relative aree diventano inedificabili fino a che una nuova variante al presente P. di R. non ne indichi la destinazione d'uso.
In ottemperanza all'art.32 della L.R. Puglia n°56/'80 per il Piano di Recupero si applicano le misure di salvaguardia dalla data della delibera di adozione dello stesso.
Le norme precedenti e le indicazioni degli elaborati del Piano di Recupero prevalgono sul dettato del Regolamento edilizio.
Per quanto non previsto si osserveranno le prescrizioni del Regolamento edilizio vigente.
E' consentito l'uso di nuove tecnologie, con preferenza di strutture in legno e ferro per il rifacimento o la realizzazione si scale e soppalchi negli edifici di categoria $R_3$.
E' inoltre ammesso l'inserimento di blocchi prefabbricati per wc. e cucina.

Aree relative ad opere di urbanizzazione primaria. Tab. A

| Rete viaria interna mq | | Rete viaria esterna mq | | Parcheggi mq | | Verde pubblico mq | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| esistente | progetto | esistente | progetto | esistente | progetto | esistente | progetto |
| 21.840,35 | +768,11 | 19.261,00 | -1.994,00 | 3.697,75 | -2.312,75 | / | V1 +841,71 |
| | | | | | | | V2 +385,56 |
| | | | | | | | V3 +2.394,10 |
| | | | | | | | V4 +609,00 |
| 22.594,36 | | 17.267,00 | | 1385,00 | | 4.230,37 | |

TOTALE U.P. mq 47.456,63

## Aree relative ad opere di urbanizzazione secondaria (class. D.M. 1144) U.S.

TAB. B

| | Denominazione | Ubicazione | Sup.tot. | Sup.cop. | Sup.scop. | Volume | H max | Destinazione attuale | Destinazione di progetto | Prop.attuale Pubbl. | Priv. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ATTREZZATURE URBANE | Chiesa Matrice | P.zza IV Novembre | 1304,52 | 1093,02 | 211,50 | 18.775,10 | 25,50 | Chiesa | Chiesa | X | |
| | Ufficio Sanitario | Via Albricci | 210,65 | 210,65 | / | 842,60 | 10,00 | Ufficio sanitario | Ufficio sanitario | X | |
| | Biblioteca/Museo | P.zza IV Novembre | 474,04 | 474,04 | / | 2.607,22 | 13,00 | Biblioteca/Museo | Biblioteca | X | |
| | Castello | Via Castello | 4.771,31 | 2.051,31 | 2720,00 | 26.718,01 | 19,00 | Deposito/Abit./Loc.N.O. | Museo civico | | |
| | | | | | | | | | " eccles. di arredi sacri | | |
| | | | | | | | | | Sale di rappr.per il comune | | |
| | | | | | | | | | " per concerti | | |
| | | | | | | | | | " " convegni | | |
| | | | | | | | | | " e spazi per mostre | | |
| | | | | | | | | | Scuola di restauro | | |
| | Banca 1 | P.zza Vitt. Emanuele II | 433,14 | 433,14 | / | 2.165,70 | 5,00 | Banca | Banca | | X |
| | Banca 2 | Via A. Profilo | 597,41 | 597,41 | / | 4.884,41 | 9,00 | Banca | Banca | | X |
| | Farmacia 1 | P.zza Cavour | 65,00 | 65,00 | / | 292,50 | 4,50 | Farmacia | Farmacia | | X |
| | Farmacia 2 | Via M. della Libertà | 30,00 | 30,00 | / | 105,00 | 3,50 | Farmacia | Farmacia | | X |
| | Cinema | Via Fed. II Svevo | 990,04 | 990,04 | / | 9.535,45 | 10,00 | Cinema | Cinema | | X |
| | Archivio storico | Via Albricci | 393,01 | 383,91 | 10,00 | 2.106,55 | 5,50 | Scuola materna | Archivio storico comunale | X | |
| | Casa per anziani | P.tta dei Caniglia | 171,05 | 112,55 | 58,50 | 845,00 | 7,00 | Alloggi n.occ. ed occ. | Casa per anziani | | X |
| | Arch.Cap.Ch.Matr. | P.zza Orsini del Balzo | 177,87 | 177,87 | / | 889,35 | 5,00 | Loc. n. o. ch. S.Anna | Archivio capitolare chiesa matrice | X | |
| | | | | | | | | | | | |
| | sommano | / | 9.618,00 | 6.618,00 | 3.000,00 | 69.766,89 | / | / | / | 5 | 6 |
| ATTREZZATURE DI QUARTIERE | Chiesa S.Anna | P.zza Orsini del Balzo | 435,65 | 435,65 | / | 5.880,99 | 20,00 | Chiesa | Chiesa | X | |
| | " S.Cosimo | Via L.A. Resta | 240,65 | 240,65 | / | 2.036,76 | 11,00 | " | " | X | |
| | " S.Leonardo | Via E. Santacesaria | 208,31 | ,1 | 20,00 | 1.479,24 | 10,00 | " | " | X | |
| | Asilo nido | Vico dei Cantelmo | 699,88 | 402,68 | 297,20 | 2.687,99 | 9,00 | Residenza/locali n.o. | Asilo nido | | X |
| | Scuola materna 1 | Via Fed. II Svevo | 431,66 | 271,66 | 160,00 | 1.494,13 | 10,00 | Scuola materna | Scuola materna | | X |
| | " " 2 | P.zza Orsini del balzo | 507,58 | 174,58 | 333,00 | 1.048,68 | 6,00 | Locali non occupati | " " | | X |
| | Scuola elementare | Via L.A. Resta | 1.295,55 | 754,91 | 540,64 | 5.402,10 | 10,50 | 2 all.n.occ./loc.n.occ. | Scuola elementare | | X |
| | Mercato | Via Albricci | 2.102,53 | 813,56 | 1288,97 | 5.500,60 | 6,50 | Mercato | Mercato | X | |
| | Farmacia | Via Albricci | 113,90 | 113,90 | / | 512,55 | 4,50 | Farmacia | Farmacia | | X |
| | Centro sociale | Via Castello | 680,59 | 529,14 | 151,45 | 2.406,43 | 10,00 | Alloggi e depositi n.o. | Centro sociale | | X |
| | sommano | / 6 | 6.715,96 | 3.894,70 | 2.821,26 | 29.389,47 | / | / | / | 4 | 6 |
| | TOTALI | / | 16.333,69 | 10.512,27 | 5.821,26 | 96.156,36 | / | / | / | 9 | 12 |

Aree per opere di U.S. di quartiere previste nei P.di R. Tab.C

| | Denominazione | Sup. di progetto mq | Sup. per 1 abitante n°a = 1612 |
|---|---|---|---|
| SCUOLE | As: Asilo nido | 699,88 | |
| | $Sm_1$ : Scuola materna | 431,66 | |
| | $Sm_2$ : Scuola materna | 507,58 | |
| | Se : Scuola elementare | 1.295,67 | |
| | Sommano | 2.934,67 | 1,82 |
| ATTREZZATURE COMUNI | Ch.A.:Chiesa S.Anna | 435,65 | |
| | Ch.C.: " S.Cosimo | 240,65 | |
| | Ch.L.: " S.Leonardo | 208,31 | |
| | M : Mercato | 2.102,53 | |
| | F : Farmacia | 113,90 | 1,90 |
| | Sommano | 3.101,04 | |
| VERDE PUBBLICO | $V_1$ | 841,71 | |
| | $V_2$ | 385,56 | |
| | $V_3$ | 2.394,10 | |
| | $V_4$ | 609,00 | |
| | Sommano | 4.230,37 | 2,61 |
| PARCHEGGI | p1 | 135,00 | |
| | p2 | 102,50 | |
| | p3 | 50,00 | |
| | p4 | 140,00 | |
| | p5 | 45,00 | |
| | p6 | 40,00 | |
| | p7 | 32,50 | |
| | p8 | 280,00 | |
| | p9 | 140,00 | |
| | p10 | 130,00 | |
| | p11 | 290,00 | |
| | Sommano | 1.385,00 | 0,85 |
| | TOTALE | 11.636,98 | 7,18 |

Tab. D

| Ripartizione volumi esistenti 1986 | | |
|---|---|---|
| Volume per urbanizzazione secondaria | mc | 59.048,15 |
| Volume residenza ed altro uso | mc | 389.023,83 |
| Volume totale | mc | 448.051,98 |

| Ripartizione volumi di progetto | | |
|---|---|---|
| Volume urbanizzazione secondaria | mc | 98.156,36 |

| Volume max teorico per residenza ed altro uso | | |
|---|---|---|
| Volume di sopraelevazione | mc | 2.519,18 |
| Volume di ricostruzione su aree libere per crolli | mc | 5.606,79 |
| Volume di sostituzione | mc | 1.927,60 |
| Volume esistente confermato | mc | 351.670,39 |
| Sommano | mc | 361.723,96 |

| Volume totale max teorico di progetto | mc | 459.880,32 |
|---|---|---|

Riepilogo dati di progetto . Tab. E

| Superfici | | mq |
|---|---|---|
| St | Superficie territoriale | 114.385,97 |
| $Sri_1$ | Superficie rete viaria interna | 22.594,36 |
| $Sree_1$ | Superficie rete viaria esterna | 17.267,00 |
| P | Parcheggi | 1.385,00 |
| Sv | Superficie destinata a verde pubblico | 4.230,37 |
| Sfacq | Superficie fondiaria attrezzature collettive di quartiere | 6.715,96 |
| Sfacu | Superficie fondiaria attrezzature urbane | 9.618,00 |
| Sfr | Superficie fondiaria residenziale ed altri usi | 52.575,28 |
| Sfti | Superficie fondiaria totale isolati | 68.909,24 |

| | | |
|---|---|---|
| Vtp | Volume totale di progetto | mc 459.880,32 |
| Nap | numero abitanti insediabili | n° 1.612 |
| Vtacq | Volume attrezzature collettive di quartiere | mc 28.389,47 |
| Vtau | Volume attrezzature urbane | mc 69.766,89 |
| Vt | Volume max teorico per residenza ed altro uso | mc 361.723,96 |
| Itp | Indice di fabbricabilità territoriale (Vtp/St) | mc/mq 4,02 |
| Iffm | Indice di fabbricabilità fondiaria media (Vtp/Sfti) | mc/mq 6,98 |
| Icm | Indice di copertura medio | 0,86 |