



COMUNE DI BRINDISI

SETTORE URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

**Piano di Recupero del Quartiere
"S.PIETRO DEGLI SCHIAVONI"**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(agg. Maggio 2020)



Il Dirigente
arch. Marina CARROZZO

Il Responsabile del Procedimento
arch. Marcella MARANGIO

I Collaboratori:
geom. Salvatore MAZZONE
geom. Alberto FIANI
geom. Amerigo VECCHIO

PIANO DI RECUPERO DEL QUARTIERE SAN PIETRO DEGLI SCHIAVONI

ART. 1

La zona di recupero di San Pietro degli Schiavoni, così come individuata dal P.R.G. e nella tavola nr.1 del presente piano, è compresa entro le Vie Marco Pacuvio, Largo Dante, Via de Leo, Vico de Moricino, Via Tarantini, Via Duomo, Via Maddalena, Largo Concordia, ed è soggetta alle prescrizioni specifiche come riportate negli elaborati che compongono il **presente piano originario e quello modificato con adeguamento ed integrazioni successive.**

ART. 2.1

Gli elaborati grafici e gli atti di corredo al piano e che costituiscono parte integrante del piano stesso sono i seguenti:

1. Relazione ed analisi storico-artistica;
2. Relazione tecnico illustrativa;
3. Norme Tecniche di Attuazione;
4. Norme per isolato;
5. Schede di analisi degli isolati (comprendenti dati catastali-indicazione delle proprietà, ubicazione, destinazioni d'uso, stato di conservazione, altezze, nr. dei piani, rappresentazione quinte edilizie esistenti e di progetto, documentazione fotografica);

Elaborati grafici:

tav. S - Tavola storica;

tav. n° 1- Individuazione della zona interessata dal Piano di recupero su aerofotogrammetria, su Piano Regolatore generale e su ortofotocarta;

tav. n° 2 - Individuazione della zona interessata dal Piano di recupero su planimetria catastale storica e su foglio di mappa in consultazione all'U.T.E.;

tav. n° 3 - Individuazione degli isolati all'interno della zona interessata dal Piano di recupero (su aerofotogrammetria) e, in riferimento Alle aree Contermini, dei fabbricati vincolati, di pregio storico-artistico e di pregio ambientale;

tav. n° 4 - Rilievo delle destinazioni d'uso attuali dei piani terra;

tav. n° 5 - Rilievo delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

tav. n° 6 - Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria di progetto;

tav. n° 7 - Individuazione delle tipologie di intervento e delle proprietà;

tav. n° 8 - isolato nr. 10: Studio particolareggiato delle aree da espropriare e destinare a spazi di pubblica utilità previa demolizione dei manufatti esistenti;

tav. n° 9/R - Quinte stradali esistenti - Isolato n° 1 e Isolato n° 2;

tav. n° 9/P - Quinte stradali di previsione - Isolato n° 1 e Isolato n° 2;

tav. n° 9/f - Quinte stradali - Rilievo fotografico Isolato n° 1 e Isolato n° 2;

tav. n° 10/R - Quinte stradali esistenti - Isolato n° 3, Isolato n° 4 e Isolato n° 5;

tav. n° 10/P - Quinte stradali di previsione - Isolato n° 3, Isolato n° 4 e Isolato n° 5;

tav. n° 10/fl - Quinte stradali - Rilievo fotografico - Isolato n° 3 e Isolato n° 4;

tav. n° 10/f2 - Quinte stradali - Rilievo fotografico - Isolato n° 5;

tav. n° 11 /R - Quinte stradali esistenti - Isolato n° 6, Isolato n° 7 e Isolato n° 8;

tav. n° 11 /P - Quinte stradali di previsione - Isolato n° 6, Isolato n° 7 e Isolato n° 8;

tav. n° 11 /f - Quinte stradali - Rilievo fotografico Isolato n° 6, Isolato n° 7 e Isolato n° 8;

tav. n° 12/R - Quinte stradali esistenti - Isolato n° 9 e Isolato n° 10;

tav. n° 12/P - Quinte stradali di previsione - Isolato n° 9 e Isolato n° 10;

tav. n° 12/f 1 e 12/f - Quinte stradali - Rilievo fotografico Isolato n° 9 e Isolato n° 10;

tav. n° 13/R - Quinte stradali esistenti - Isolato n° 11;

tav. n° 13/f - Quinte stradali - Rilievo fotografico Isolato n° 11;

ART. 2.2

Gli elaborati grafici e gli atti a corredo delle modifiche delle N.T.A del piano e che costituiscono parte integrante e sostanziale della variante, sono i seguenti:

- Tav. 1.1V - Inquadramento urbanistico;
- Tav. 1.2V - Inquadramento PPTR Puglia;
- Tav. 4V – Rilievo delle destinazioni d'uso attuali dei piani terra aggiornato;
- Documentazione fotografica.

ART. 3

Qualsiasi intervento concernente edifici o aree comprese nella zona oggetto del presente ~~studio~~ ~~piano~~ dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel seguente testo di norme.

ART. 4

Il piano di recupero individua e regola tutti gli interventi tesi al recupero ed all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente nella zona sopra definita.

ART. 5.

Le unità minime di intervento corrispondono alle singole unità immobiliari.

Il Dirigente, ~~sentito il parere della C.E.C. nei casi richiesti~~, può rilasciare ~~le autorizzazioni o le concessioni~~ ~~i permessi di costruire~~ ~~richiesti~~ per eseguire gli interventi previsti sulle singole unità immobiliari corrispondenti alle u.m.i., ~~inserite o meno nel P.P.A.~~, soltanto a condizione che gli interventi di recupero siano conformi alle prescrizioni relative alle categorie di recupero indicate per l'u.m.i.

ART. 6

Con il piano di recupero si intende conseguire un recupero sostanziale del quartiere. A tal fine non saranno ~~più~~ consentiti i cambiamenti di destinazione d'uso ai piani superiori da residenze ad altre attività, ~~se non valutati prioritariamente secondo la tipologia e i requisiti tecnico-funzionali dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per quelli già autorizzati e sino alla data di adozione del presente piano.~~

All' interno del quartiere sono consentiti gli usi a pertinenza delle residenze ai piani terreni (depositi, scale, autorimesse, ~~box auto e moto~~, etc) .

E' consentito vincolare a parcheggio a servizio dell'abitazione locali per superfici previste (L.N. nr. 1150/1942 e L.N. nr. 122/89) anche all'esterno del quartiere, sino ad una distanza di Km. 1,5.

I piani terreni dei fabbricati possono essere destinati a uffici, sia pubblici che privati, studi professionali, attività commerciali e/o artigianali, turistiche, ricettive, ~~box auto e depositi pertinenziali delle residenze situate ai piani superiori della stessa unità immobiliare oppure in altre unità immobiliari nei limiti spaziali di cui al comma precedente~~, ferma restando, per questa ultima destinazione, la permanenza delle destinazioni d'uso ~~preminente esistente e comunque già autorizzata. e, comunque, documentabili.~~

Le destinazioni d'uso di ogni singolo locale devono essere precisate nelle pratiche edilizie

presentate ed essere conformi alle norme edilizie e di carattere igienico-sanitario.

Non ~~saranno rilasciati certificati di abitabilità~~ sarà possibile presentare segnalazioni certificate di ~~abitabilità~~ nel caso di locali destinati ad usi diversi e/o incompatibili rispetto a quelli autorizzati.

Non è consentito ~~destinare a parcheggio~~ trasformare cortili o spazi comunque aperti che vanno lasciati ad uso di verde privato.

ART. 7

Sono da considerarsi interventi **di trasformazione edilizia**:

- demolizioni o ricostruzioni totali o parziali;
- modificazioni, ripristini o rifacimenti di parti strutturali di un edificio;
- modificazioni della distribuzione interna e ristrutturazione edilizia;
- modifica di prospetto (apertura e/o chiusura di vani porte o finestre, etc, allargamenti o riduzione degli stessi, loro spostamenti);
- modifica e/o sostituzione di serramenti esterni **di tipologia, materiali, colori differenti da quelli originari** (quali cornici, roste, gronde, pluviali, etc).
- modifica o sostituzione di ringhiere, cancelli, recinzioni **di tipologia, materiali, colori differenti da quelli originari**;
- ripristino o rifacimento di tinteggiature e rivestimenti su paramenti murari esterni **di tipologia, materiali, colori differenti da quelli originari**;
- variazioni delle destinazioni d'uso di edifici o di singole unità immobiliari o di parte di essi;
- collocazione di insegne, cartelli pubblicitari, panchine, cestini portarifiuti, pali di illuminazione, etc;
- modificazioni dello stato dei luoghi negli spazi aperti pubblici (piantumazioni, pavimentazioni, etc).

ART. 8

Le opere edilizie che costituiscono gli interventi e che sono considerate nel presente ~~studio~~ piano vengono identificate, così come all'art. 31 della L.N. nr. 457/1978, anche ai fini della distinzione fra opere da sottoporre **a Permesso di Costruire, a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), ad autorizzazione rispetto a quelle da sottoporre a concessione, onerosa o meno:**

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (pavimenti, rivestimenti, serramenti, tinteggiature e intonacature interne e esterne, etc.) e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, ~~nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici~~, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (igienico-sanitari, elettrici, idrico-fognante, di riscaldamento e di condizionamento); **sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria soggetta a CILA le opere di nuova tinteggiatura esterna da valutare, caso per caso, se assoggettare a rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, in caso di mantenimento, o meno, della coloritura esistente.**
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ricostruzione, quelli di ricostruzione su aree libere, di risulta derivante dal crollo o dell'abbattimento di edifici preesistenti, secondo gli indici e le norme previste e tenendo conto delle seguenti prescrizioni:
- i nuovi edifici devono uniformarsi all'ambiente storico-culturale di inserimento;
 - per le distanze e i distacchi, gli allineamenti e le volumetrie esprimibili valgono le norme previste dal vigente P.R.G.;
 - per le altezze massime si terrà conto di quelle degli edifici circostanti e delle indicazioni di riferimento date dal presente piano;
 - il numero di piani da realizzare sarà al massimo di due livelli fuori terra;

- non è ammessa la costruzione di nuovi balconi o di corpi aggettanti oltre il filo stradale e su spazi pubblici. Sono solo ammessi balconi del tipo analogo a quello esistente lungo la stessa strada;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, quelli per i quali si rende indispensabile una demolizione senza ricostruzione perché la ricostruzione comporterebbe una alterazione dei valori storico-ambientali preesistenti.

Le aree di risulta degli edifici demoliti saranno opportunamente sistemate ad uso pubblico, con piantumazioni ed elementi di arredo urbano le più compatibili, come di seguito meglio specificato.

Nelle aree lasciate inedificate e che restano destinate ad uso pubblico non sono ammesse costruzioni di alcun tipo, anche se con carattere precario e removibile.

ART. 9

Sugli edifici o nelle parti di edifici che siano stati vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., ~~2 e 3 del D. Lgs n° 490/99~~ sono possibili solo interventi di restauro e di risanamento conservativo, tesi, sulla scorta della più accurata analisi storico-filologica, alla conservazione ed al ripristino della unitarietà morfologica e tipologica e delle condizioni originarie proprie del manufatto. Sono da privilegiare i lavori che tenderanno a preservare le addizioni e le modifiche intervenute non in contrasto con la struttura e l'impianto originario del manufatto, così come gli ornamenti e gli elementi decorativi che di esso costituiscono parte integrante.

Sono, viceversa, da eliminare le superfetazioni di recente costruzione come gli elementi aggiuntivi che risultino in contrasto **e che sono privi di qualsiasi rilevanza storica, di epoca anche successiva a quella del manufatto originario.**

Sono ammessi i necessari interventi di consolidamento statico delle fondazioni, dei solai e delle coperture, delle strutture murarie, secondo le regole e il rigore del restauro e gli adeguamenti funzionali e igienico-sanitari a condizione che non compromettano il risultato complessivo preesistente.

Sono ammesse infine le sostituzioni di parti del manufatto, usando analoghi materiali e tecniche costruttive, solo se necessarie.

Tutti gli interventi relativi a beni sottoposti alle azioni e alla efficacia della Legge nr. 1089/39, **come sostituita dal D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.**, devono acquisire preventivamente il parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici **ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 e smi, oltre all'autorizzazione paesaggistica, in presenza di modifiche esteriori all'edificio ai**

sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 smi.

ART. 10

Le coperture a tetti devono essere preservate, mantenendo le stesse altezze e sagome.

E' consentito, ove necessario, solo integrare o sostituire le coperture a tetti che non sia possibile reintegrare.

Lo stato dei luoghi deve essere attestato da una relazione tecnica del progettista e da documentazione fotografica.

Non sono consentite coperture di altro materiale, così come pensiline, sia pure precarie e removibili in lamiera o in materiale traslucido e similari, o altre sovrastrutture precarie e incongruenti con il tipo di coperture.

Le coperture piane, che siano o meno praticabili, devono essere pavimentate con lastre in pietra locale e con caratteristiche e finiture tradizionali.

E' consentita la permanenza di strutture, vani scala e locali adibiti al piano copertura a mansarda o vani tecnici (purchè non si tratti di manufatti di recente costruzione non autorizzati), a condizione che eventuali coperture in ~~eternit~~ cemento – amianto dovranno sostituirsi con altro materiale (legno o c.a.) rivestito da tegole e coppi.

Sui piani di copertura non è consentita la costruzione di manufatti di alcun tipo, quali verande, logge, tettoie, pensiline e simili, ad eccezione dei volumi tecnici, quali vani extracorsa per ascensori e/o impianti tecnologici, per i quali non si potrà prevedere una modifica della destinazione d'uso. Saranno consentiti solo coperture a tetti e superfici massime complessive di mq 6,00.

E' consentita l'installazione di elementi leggeri qualificabili come interventi in attività edilizia libera e compresi nei punti A.17 e A.22 dell'allegato A del DPR n. 31 del 13 febbraio 2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", tipo ombrelloni, tende, gazebo, pergolati, etc., di natura precaria, non stabilmente infissi sulle superfici scoperte di terrazzi, cortili e giardini, non visibili dalla pubblica via, che siano integrati nel progetto di sistemazione degli spazi aperti a terrazzo o a giardino, che non occupino più di 1/3 della superficie totale dello spazio scoperto, e che comunque non sviluppino più di mq 30 di proiezione della copertura, e che, infine, non ostacolino le visuali della città dalle proprietà limitrofe.

ART. 11

Non è ammesso l'uso di canali di gronda e pluviali in plastica. Saranno invece utilizzati canali e pluviali in rame, con il tratto inferiore, sino all'altezza minima di 2 mt, in ghisa opportunamente verniciata.

Dovranno essere conservati, ripristinati ed integrati quei canali o quei tratti di canali e quei gocciolatoi, laddove ancora esistenti, in pietra locale.

ART. 12

Vanno conservati tutti gli elementi decorativi originari (cornici e cornicioni, marcapiani, mensole, portali, etc.).

I comignoli esistenti originari in pietra vanno opportunamente conservati, recuperati e, laddove necessario, integrati.

Non è consentita la loro sostituzione.

I comignoli di nuova costruzione saranno realizzati nelle stesse forme e con gli stessi materiali.

ART. 13

I solai intermedi esistenti in legno, al pari delle coperture, possono essere solo integrati, ripristinati e, laddove necessario, sostituiti con solai di analogo materiale e alla stessa altezza. Le differenti quote nelle altezze possono essere ammesse solo per consentire una migliore utilizzazione degli spazi, senza mutare la destinazione d'uso degli ambienti e senza alterare i prospetti.

Ugualmente può accadere con la fusione con altre unità immobiliari, per garantire un migliore utilizzo degli edifici.

E' consentita la realizzazione di soppalchi, anche con altezza inferiore a quella prevista per i locali abitabili, purché gli stessi non abbiano superficie utile superiore al 30% di quella delle unità immobiliari relative, e comunque in conformità con quanto previsto dal R.E.C, non compromettano la visibilità di eventuali coperture a volte e siano destinati solo a pertinenze (ripostigli, depositi, locali di sgombero etc.).

Nelle abitazioni sono ammessi e considerati abitabili solo quando soddisfino, nell'insieme le seguenti condizioni:

- non interessino la parete finestrata;
- non eccedano, in proiezione, il 30 % della superficie del vano sottostante;
- determino un'altezza al di sotto e al di sopra di esso non inferiore a mt. 2,20 (in chiave nel caso di soffitto a

volta;

- siano aperti dal lato rivolto alla finestra;

- la superficie di illuminazione naturale corrisponda a 1/8 della somma delle superfici del vano e del soppalco stesso.

Il soppalco dovrà essere munito di balaustra e di scala di accesso e dovrà differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandosi ad un intervento di architettura d'interni.

Nelle attività commerciali sono ammessi e considerati abitabili quando soddisfino, nell'insieme le seguenti condizioni:

- non eccedano, in proiezione, il 30 % della superficie del vano sottostante;

- determinino un'altezza al di sopra e al di sotto di esso non inferiore a mt. 2,70 (in chiave nel caso di soffitto a volta;

- siano aperti almeno da un lato.

Il soppalco dovrà essere munito di balaustra e di scala di accesso e dovrà differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandosi ad un intervento di architettura d'interni.

Nelle attività commerciali sono ammessi e considerati non abitabili ovvero adibiti esclusivamente a deposito, quando soddisfino, nell'insieme le seguenti condizioni:

- non interessino il locale addetto alla vendita bensì i locali retrostanti;

- non eccedano, in proiezione, il 30 % della superficie del vano sottostante;

- determinino un'altezza al di sopra e al di sotto di esso non inferiore a mt. 2,40;

- siano aperti da un lato.

Il soppalco dovrà essere munito di balaustra e scala di accesso, dovrà differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento.

ART. 14

Possono essere recuperati e destinati a volumi tecnici quei locali esistenti a livello di piano di copertura, purché gli stessi rispondano ai requisiti (altezza non abitabile) e presentino le caratteristiche di cui alle presenti norme.

Ugualmente si possono recuperare quei locali interrati, anche occlusi, con destinazioni non residenziali.

ART. 15.

Non sono ammesse le demolizioni di strutture portanti o di coperture a volte (a botte, a crociera, a spigoli, etc.).

In caso di documentata situazione di dissesto statico, con relazione tecnico-liberatoria a firma di professionista abilitato, è possibile sostituire o integrare le strutture fatiscenti, e per motivi di tutela della pubblica e privata incolumità, solo con materiali e **tecniche costruttive uguali, laddove possibile** e così da rispettare le sezioni e le altezze originarie.

Non sono consentiti inserimenti di tramezzature interne che non consentano la piena visibilità delle stesse volte.

ART. 16

Vanno lasciate in vista quelle strutture (archi, aperture, etc.) **con esclusione degli intradossi delle volte da conservare con finitura ad intonaco o tinteggiatura a latte di calce** che, riportate alla luce durante lavori di stonacatura, testimoniano delle fasi storico - costruttive dell'edificio.

ART. 17

Vanno conservate e, semmai, integrate con materiale analogo quelle pavimentazioni o quei rivestimenti (di scale, di pianerottoli, etc.) in pietra locale.

ART. 18

I prospetti e le superfici murarie degli edifici, siano esse prospicienti su pubblici spazi, che su cortili privati o comuni o su chiostrine, devono essere conservati a faccia vista, se caratterizzate da rivestimenti in carparo, in tufo o in pietra non intonacata del tipo tradizionale e storicizzato.

Questi paramenti murari possono essere solo trattati superficialmente con materiali protettivi naturali trasparenti e traspiranti.

Tutte le altre facciate, comprese quelle di edifici di recente costruzione, saranno in generale intonacate e tinteggiate con colori bianco, terra naturale, giallino, grigio, tenendo in considerazione i colori originari ed i colori che caratterizzano le cortine edilizie esistenti circostanti. Si rimanda per lo specifico alle norme per isolato in materia di coloriture delle facciate.

Saranno esclusi materiali di tipo plastico e altro tipo di tinteggiature con materiali e finiture di tipo moderno.

Non è consentito intonacare e/o tinteggiare parti in pietra o in tufo di edifici per il resto intonacati o tinteggiati, quali cornici, cornicioni, marcapiani, etc., per le quali è consentito lo stesso trattamento previsto per le superfici murarie lasciate a faccia vista.

Ugualmente non è consentito il rivestimento delle superfici murarie con materiali non tradizionali (travertino, ceramica, marmi) o originali o usati secondo tecnologie non tradizionali.

ART. 19

Le logge, i balconi, i ballatoi e simili esistenti possono essere solo restaurati o ripristinati.

Le ringhiere in ferro o in ghisa originari non possono essere sostituite, ma solo opportunamente trattate secondo le corrette tecniche del restauro.

Non è ammessa la creazione di nuovi balconi, nuove logge o nuovi ballatoi, sia che si affaccino su spazi pubblici che su spazi privati, salvo quanto previsto dall' art. 8.

Non è consentita la chiusura con verande di balconi e ballatoi bensì solo l'introduzione su prospetti interni di strutture in legno scoperte del tipo precario e removibile.

ART. 20

Ad eccezione degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. sono consentite, una tantum, le modifiche delle ~~E' vietata la chiusura o la~~ aperture di porte o finestre sulle facciate principali e prospicienti sulla pubblica via ~~con modifica o ampliamento delle stesse, ad eccezione che questo non~~ ~~consenta un~~ nonché il ripristino delle condizioni originarie successivamente alterate, sempre nel rispetto dei caratteri compositivi delle facciate e purché le modifiche non interessino più di 1/3 in area della apertura originaria. Esclusivamente per la realizzazione una tantum di rimesse pertinenziali al piano terra, le modifiche potranno interessare fino a 2/3 dell'area dell'apertura originaria, per consentire l'accesso carrabile alla rimessa.

ART. 21

E' consentito l'inserimento di impianti tecnologici, anche nel rispetto e in adeguamento alle LL.NN. nr. 13/1989, ~~46/90~~ e 10/91 e al D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. purché questi interventi non vadano a compromettere le preesistenti unitarietà e organicità del manufatto.

Inoltre, quando gli impianti siano disposti in copertura, devono osservare le seguenti condizioni: che gli impianti siano arretrati rispetto alla strada tanto da risultare da questa non visibili, che gli impianti non eccedano il 10% in più della superficie originaria della copertura, e che gli impianti non modifichino le visuali libere sulla città prima godute dagli altri edifici.

ART. 22

Per i serramenti esterni (porte, portoncini, porte - finestre, persiane, etc.) è ammesso l'uso di legno

verniciato in colori marrone, verde scuro, grigio e bianco.

E' solo, altresì, consentito l'utilizzo di serramenti con profilato ferro-finestra, a condizione che sia il telaio fisso che quello mobile siano occultati dalla mazzetta, così che restino visibili solo i vetri.

Non è consentito l'uso di tapparelle su facciate che prospettino su spazi pubblici o privati.

ART. 23

I cortili e le chiostre degli edifici compresi nel presente piano vanno liberati da qualunque superfetazione, che ne abbia così alterato la configurazione originaria, peraltro, così, non rispettando le norme previste dallo strumento urbanistico vigente in materia di distanze.

ART. 24

Non è consentito l'uso di insegne, di mostre e di vetrine che si vadano a sovrapporre, occultandoli, ai retrostanti assetti murari e che alterino le originarie aperture.

Allo stesso modo è vietato l'uso di coperture o di pensiline di ogni tipo e materiale e, in generale, di qualsivoglia elemento sporgente rispetto al filo del fabbricato.

Le insegne consentite **non dovranno essere luminose e** saranno solo quelle contenute entro il vano delle aperture.

Nei casi in cui la larghezza delle aperture non lo consenta, saranno ammissibili insegne **non luminose** del tipo trasparente sulle superfici murarie, delle dimensioni massime di mt. 0,60x0,60.

L'Ufficio **competente** ha l'obbligo di ordinare l'immediata rimozione delle insegne e delle vetrine in contrasto con le presenti norme.

ART. 25

Gli elementi di arredo urbano (panchine e sedili, fioriere, cestini e contenitori per la raccolta dei rifiuti, segnaletiche, etc.) devono essere posizionati così da non arrecare disturbo alcuno alla fruizione degli spazi e alla godibilità degli ambienti.

Per la pubblica illuminazione si prescrive l'uso di corpi illuminanti posizionati a braccio sui muri.

I progetti di arredo urbano dovranno avere caratteri di unitarietà e rispetto per i valori storico-ambientali del contesto.

ART. 26

Per ciò che concerne le pavimentazioni si prescrive l'assoluta conservazione degli esistenti basolati in pietra bianca e in pietra nera, che costituiscono elemento caratterizzante della storia e dell'immagine della città.

Eventuali ripristini devono essere tesi a porre in opera basole di analogo materiale e a ricomporre il disegno originario, senza modifiche di sorta.

ART. 27

Le piantumazioni da porre a dimora nelle zone interessate devono essere di tipo autoctono, con preferenza per lecci e alberi da frutto quali aranci, limoni, melograni.

ART. 28

Non sono previsti spazi ed aree per parcheggi pubblici e per la sosta di autoveicoli. Le strade, gli slarghi e le piazze ed ogni spazio urbano entro la zona compresa nel P. di R. sono riservati ad uso pedonale e, semmai, a manifestazioni di vario genere da svolgersi all'aperto.

Si dovranno, piuttosto, prevedere fasce orarie per l'accesso all'interno della zona per quei mezzi necessari al carico ed allo scarico di materiali ad uso di attività commerciali e/o artigianali presenti.

Le aree necessarie da destinare a parcheggio, secondo quanto previsto dal D.M. nr. 1444/1968 e nella misura minima potranno essere reperite all'esterno della zona compresa nel P. di R., fermo restando quanto previsto dall'art. 6.

ART. 29

In caso di sostituzione i cavi per la distribuzione dei servizi telefonici ed elettrici vanno posti in opera in cunicoli e non devono essere lasciati a vista sulle facciate dei fabbricati.

ART. 30

Le fontane originali dell'A.Q.P., che sono state preservate, vanno conservate nella loro originaria ubicazione. La rete di adduzione da installarsi sia in spazi pubblici che in spazi privati non deve essere lasciata a vista, ma posta, preferibilmente, entro cunicoli orizzontali, mentre i tratti orizzontali devono essere all'interno dei fabbricati, così da risultare sempre e comunque ispezionabili.

Gli eventuali lavori di sistemazione non dovranno comportare lo svellimento e la sostituzione di eventuali preesistenti pavimenti originari, se costituiti da basole calcaree o da originarie marmette di cemento.

ART. 31

La rete di distribuzione del gas, per la parte posta al di fuori delle sedi stradali, deve contestualmente rispettare le norme previste in materia di sicurezza e non creare disturbo ai prospetti dei fabbricati.

Durante i lavori di posa in opera o di adeguamento non dovranno essere sostituite le originarie pavimentazioni in basole, ma riposizionate, se rimosse, nello stesso modo.

I pannelli esterni per i contatori del Gas dovranno, preferibilmente essere in lastre di pietra su montanti metallici.

ART. 32

Ogni intervento di ripristino o di rifacimento degli impianti tecnologici indicati che dovesse rendersi necessario ed indifferibile dovrà essere progettato in modo razionale e coordinato rispetto agli altri interventi, conseguendo il miglior funzionamento della rete di distribuzione elettrica, fognante, del gas, idrica, telefonica - con il preventivo nulla osta degli Enti rispettivamente preposti - e senza arrecare nocumento alcuno a pavimentazioni o piantumazioni esistenti.

Per gli interventi relativi alla predisposizione di nuova rete e relativamente a strade di larghezza inferiore o uguale ai ml. 3,00 si dovranno adottare unici cunicoli per l'alloggiamento di tutte le reti previste, ispezionabili e poste, ovviamente, a livello inferiore della sede stradale.

ART. 33

Nei casi di intervento ~~e laddove si renda possibile~~ si prescrive l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e con la relativa rete di utenza installata sotto traccia.

ART. 34.

Nella tavola degli interventi di progetto viene indicato quali opere, fra quelle previste dall'art. 31 della L.N. nr. 457/1978, si possono realizzare edificio per edificio.

ART. 35

~~Gli interventi oggetto del presente piano e le previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria vanno attuate nel periodo di validità del P.P.A. che il Comune è chiamato a redigere secondo quanto disposto in materia dalle leggi vigenti.~~

Il piano di recupero si attua attraverso i singoli interventi ed attraverso le previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 36

Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, oltre che per gli interventi di ricostruzione deve essere prodotta la sottoelencata documentazione:

- a) tavole di inquadramento urbanistico: rilievo aerofotogrammetrico, destinazioni d'uso del P.R.G. in scala 1:5000; stralcio catastale;
- b) rilievo dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento (piante a tutti i livelli con le destinazioni d'uso per vano e ambienti, compresi i cortili e le chiostrine e i giardini, con l'indicazione di eventuali piantumazioni e la rappresentazione di finiture e di elementi decorativi);
- c) calcolo delle superfici del lotto, delle superfici utili e della cubatura;
- d) rilievo dello stato di fatto delle cortine edilizie in cui si colloca l'intervento, così da inquadrarlo in rapporto ai fabbricati limitrofi, in scala 1:100;
- e) sezioni longitudinali e trasversali nei punti più significativi dell'unità immobiliare;
- f) documentazione fotografica dello stato di fatto, con particolare riferimento a quanto di più qualificante e rappresentativo anche al fine di poter evidenziare lo stato di conservazione dell'edificio;
- g) relazione tecnico-illustrativa;
- h) piante quotate di progetto in scala 1:50;
- i) sezioni longitudinali e trasversali di progetto, con l'indicazione degli interventi e dei materiali, alla scala di 1:50;
- j) prospetti, con l'indicazione dei materiali e delle tecnologie utilizzati e delle soluzioni cromatiche, in scala 1:50;
- k) prospetto principale inserito nella cortina edilizia, in scala 1:100;
- l) relazione tecnico-illustrativa degli interventi.

I progetti si realizzano con interventi diretti, tramite la richiesta ~~del rilascio di autorizzazioni e di concessioni edilizie~~ di idonei titoli abilitativi secondo la legislazione vigente.

ART. 37

Per gli interventi di manutenzione, ~~sia ordinaria che straordinaria, al fine di ottenere il rilascio delle necessarie autorizzazioni,~~ vanno presentate le documentazioni di cui alle lett. dalla a) alla g) del precedente articolo, ~~oltre ad una relazione contenente i lavori da eseguirsi,~~ con tutte le indicazioni necessarie e gli eventuali pareri, nulla-osta e autorizzazioni propedeutiche.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria vanno presentate opportune procedure semplificate (SCIA o CILA) con tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

ART. 38

Per tutto quanto non previsto e prescritto nel presente piano si fa riferimento alle norme del vigente P.R.G., in conformità del quale il piano è stato redatto.

Tutti gli edifici ricadenti nella zona di recupero dovranno uniformarsi alle norme previste nel presente piano in caso di intervento.

Il piano è, altresì, redatto in conformità con le leggi e le norme nazionali e regionali, in particolare con la legge nazionale 457 /78, con la legge regionale nr. 56 del 31/5/1980 e la LR Puglia 20/2001.

Le norme precedentemente vigenti sono sostituite dalle presenti, poiché queste prevalgono sulle NN.TT.A. e sul R.E.C. del P.R.G.

Laddove si verificasse un crollo o una demolizione totale o parziale di edifici censiti all'interno del presente P. di R. è consentita la ricostruzione nel rispetto assoluto della tipologia, dei materiali costruttivi, delle altezze e delle cubature preesistenti.

ART. 39

Nelle eventuali nuove costruzioni o demolizioni con ricostruzione, o ristrutturazioni, o trasformazioni qualsivoglia, al fine di tutelare i sottostanti strati di città antica, sono vietati i piani interrati e è prescritto che i piani terreni siano realizzati con strutture facilmente amovibili realizzate con la tecnica muraria antica locale e pertanto non in cemento armato.

La procedura di intervento edilizio, comunque conformata in relazione alla natura dell'intervento, dell'immobile implicato, e delle norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale e del piano di recupero della sottozona di S. Pietro degli Schiavoni, deve essere inviata in copia dal domandante alla locale Soprintendenza Archeologica del Ministero dei Beni Culturali prima dell'avvio dei lavori e comunque in tempo utile perché la detta Soprintendenza possa se necessario pronunciarsi sul punto nella forma dovuta, ciò al fine di tutelare i sottostanti strati di città antica.