

(Allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/02/2016)



COMUNE DI RUFFANO

Provincia di Lecce

SETTORE S.U.A.P. – S.U.E.

REGOLAMENTO DISCIPLINANTE LA REALIZZAZIONE DI
“INTERVENTI EDILIZI MINORI”
(Manufatti pertinenziali con caratteristiche di precarietà)

(Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 03/02/2016)
(Modifica, integra e SOSTITUISCE il precedente Regolamento approvato con Delibera di C.C. n° 36 del 26.07.2010)

Regolamento Edilizio Comunale

(Approvato con Deliberazione del C.C. n° 160 del 29.07.1974)
(Decreto del Presidente della G.R. n° 5019 del 02.12.1975)

INDICE

PREMESSA

TITOLO I

“NORME GENERALI”

- Art. 1 Definizione e caratteristiche delle pertinenze
- Art. 2 Atti autorizzativi e normative di riferimento
- Art. 3 Inserimento delle pertinenze nel contesto
- Art. 4 Obbligo di manutenzione
- Art. 5 Regolarizzazione delle preesistenze
- Art. 6 Ripristino stato dei luoghi
- Art. 7 Sanzioni

TITOLO II

“INTERVENTI EDILIZI MINORI”

- Art. 8 Manufatti pertinenziali a servizio di edifici esistenti
- Art. 9 Serre
- Art. 10 Gazebo
- Art. 11 Pergolati - Porticati
- Art. 12 Box o casetta per ripostiglio o deposito
- Art. 13 Box auto a pantografo o a “Chiocciola”
- Art. 14 Tettoie per ricovero autovetture
- Art. 15 Tettoie per ricovero legna o simili
- Art. 16 Pensiline a sbalzo
- Art. 17 Tende solari retraibili
- Art. 18 Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti
- Art. 19 Manufatti pertinenziali a servizio di immobili in zone produttive e terziarie
- Art. 20 Strutture a servizio di pubblici esercizi (DEHORS)
- Art. 21 Volumi tecnici

TITOLO III

“PISCINE”

- Art. 22 Definizione
- Art. 23 Progetto
- Art. 24 Onerosità
- Art. 25 Piscine esistenti

TITOLO IV

“RICOVERO EQUINI E/O BOVINI”

- Art. 26 Definizione di manufatti per il ricovero di equini e/o bovini
- Art. 27 Caratteristiche dei manufatti
- Art. 28 Modalità autorizzative
- Art. 29 Impegni ed obblighi
- Art. 30 Sanzioni

TITOLO V

“SPECIFICHE OPERATIVE”

- Art. 31 Volumi
- Art. 32 Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con coperture a volta
- Art. 33 Concentrazione di volumetria

PREMESSA

La installazione di piccoli manufatti a servizio di edifici, giardini o orti, o la realizzazione di piccoli volumi tecnici, è una esigenza sempre più diffusa presso la cittadinanza e non è sempre chiaro se questi debbano o meno essere considerati delle vere e proprie costruzioni.

Per fornire all'utenza uno strumento normativo, in data 26.07.2010, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 36, è stato approvato un Regolamento che disciplina alcuni interventi edilizi minori, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti che vanno considerati delle "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati tali.

Dall'applicazione di tale regolamento però, si sono riscontrate delle problematiche e pertanto sorge la necessità di apportare alcune modifiche e/o aggiunte allo stesso.

Il Regolamento disciplina una serie di interventi edilizi minori, per la realizzazione di modesti manufatti riconducibili al concetto di "*pertinenza*" quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni e "*volumi tecnici*".

Tali manufatti sono esclusi dal concetto di "*nuova costruzione*", di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (*Testo unico dell'edilizia*), quando rispettano le limitazioni e le prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia e quando il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.

Non essendo considerati "costruzione", possono pertanto essere realizzati previa presentazione al Comune di S.C.I.A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del citato DPR 380/2001 e Legge 30 luglio 2010 n° 122.

Nella zona agricola i manufatti stessi possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto, e non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa.

Le strutture costituenti tali pertinenze devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio **che non richiedano escavazioni sia durante la posa in opera che durante la loro rimozione.**

Le strutture così realizzate non costituiscono superficie utile o coperta, né volume, in relazione agli indici urbanistici edilizi e in ragione della loro singolarità e della loro approvazione in conformità al presente regolamento, restano comunque soggette alle disposizioni del Codice Civile e del P. di F. vigente in materia di distanza dai confini di proprietà e dei fabbricati esistenti.

Per questo tipo di strutture è esclusa la possibilità di essere oggetto di sanatoria a seguito di condono edilizio statale.

I manufatti con caratteristiche dimensionali superiori a quelle descritte negli articoli che seguono, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "*pertinenza*" e/o "*volume tecnico*", sono soggetti al regime del Permesso di Costruire.

Con il presente provvedimento, a parte gli interventi sopra richiamati, viene regolamentata anche la realizzazione delle "piscine", nonché, l'installazione di manufatti, ancorché di modeste dimensioni e a carattere temporaneo, da destinare al "ricovero di equini e/o bovini", al fine di assicurare agli stessi la protezione dagli agenti atmosferici ed il relativo benessere psico-fisico.

Tali manufatti (*ricovero equini/bovini*), qualora rispettino le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate, sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione" di cui al Testo unico dell'edilizia, DPR n° 380/01, in quanto diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e pertanto possono essere realizzati in tutte le zone del P. di F., ove ne sussistano le condizioni sotto il profilo igienico-sanitario, previa presentazione al Comune di apposita S.C.I.A., così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del citato DPR 380/2001, dalla Legge 30 luglio 2010 n° 122 e dal successivo art. 29 del presente Regolamento.

Con i presupposti di cui sopra, con le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate ed a condizione che comunque non vi sia trasformazione in via permanente del suolo inedificato, tali interventi non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal P. di F. del Comune di Ruffano.

TITOLO I

“NORME GENERALI”

Art. 1 – Definizione e caratteristiche delle pertinenze

Le pertinenze di cui al presente Regolamento, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- **non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;**
- **non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;**
- **non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;**
- **dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;**
- **non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità e quindi non potranno avere autonomo classamento catastale distinto dall’immobile principale;**
- **nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale; non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;**
- **per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all’edificio principale;**
- **ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;**
- **non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo ineditato;**

Art. 2 – Atti autorizzativi e normative di riferimento

La realizzazione di opere pertinenziali, in quanto non classificabili come “interventi di nuova costruzione”, non è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, ma a Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.), come precisato nei successivi articoli del presente Regolamento.

La documentazione da allegare alla S.C.I.A. sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della stessa.

I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge, fra cui il Regolamento Edilizio ed il D.P.R. n. 380/2001.

I manufatti di cui al presente Regolamento, ricadenti nel centro storico, nelle zone sottoposte a vincolo paesistico - ambientale o a tutela del PPTR, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento.

I manufatti con caratteristiche dimensionali superiori a quelli descritti negli articoli successivi, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di “pertinenza”, sono soggetti al regime del Permesso di costruire.

Art. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche; dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Negli eventuali interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), o anche per quegli interventi su immobili simili per caratteristiche costruttive in quanto realizzati con unico Permesso di Costruire, questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche; ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato, pertanto nella S.C.I.A. dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la S.C.I.A. dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

Art. 4 – Obbligo di manutenzione

Qualsiasi tipo di manufatto oggetto del presente Regolamento dovrà essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine del mantenimento delle condizioni di decoro.

La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi per la mancata manutenzione dei manufatti resta a carico del titolare della autorizzazione o concessione rilasciata.

Art. 5 – Regolarizzazione delle preesistenze

Le pertinenze esistenti prive di autorizzazione potranno essere regolarizzate con le modalità previste per le nuove pertinenze.

Qualsiasi modifica da apportare ai manufatti disciplinati dal presente Regolamento, relativa a forma, dimensioni, ubicazione e caratteristiche costruttive, dovrà essere preventivamente denunciata o autorizzata, sulla base di quanto disposto dal presente regolamento.

La sostituzione dei manufatti esistenti sarà possibile solo nel rispetto del presente regolamento.

Art. 6 - Ripristino stato dei luoghi

E' vietato, nel tempo, qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso; in caso di dismissione la struttura deve essere demolita.

Art. 7 – Sanzioni

Sotto il profilo urbanistico - edilizio, per l'inosservanza delle prescrizioni riportate nel presente Regolamento, si applicano le norme sanzionatorie previste dal D. P. R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni.

TITOLO II

“INTERVENTI EDILIZI MINORI”

Art. 8 – Manufatti pertinenziali a servizio di edifici esistenti

I manufatti di seguito specificati sono considerati “pertinenza” quando rispettano le seguenti prescrizioni, dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia:

- ai sensi dell’art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001, il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza;
- quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all’intero edificio e ogni intervento deve avere il nulla osta di tutti i condomini;
- possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato e a condizione che si realizzi non più di un manufatto per ogni tipologia di cui al presente regolamento; in questo caso i manufatti devono essere fisicamente individuabili ed essere distanziati di almeno 2 metri tra loro.

Queste limitazioni non si applicano alle seguenti pertinenze: gazebo e pergolati.

I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente Regolamento, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di “pertinenza”, sono considerati “interventi di nuova costruzione”, soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.

Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia, i manufatti tipo piccoli **forni domestici** in muratura, **locali contatori** e simili, destinati ad usi specifici e **non suscettibili di altri utilizzi** rispetto a quelli per cui sono stati realizzati, nei quali non sia possibile accedere e quindi senza alcun tipo di permanenza di persone e cose; questi manufatti devono comunque rispettare eventuali altre normative in relazione al caso specifico e non devono arrecare inconvenienti di alcun tipo ai proprietari confinanti; in ogni caso **non devono avere superficie coperta superiore a 3,00 mq ed altezza non superiore a quella della recinzione più vicina e comunque non superiore a ml 2,50.**

Art. 9 – Serre

Fermo restando il limite di cui all'art. 8, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i piccoli manufatti amovibili al servizio dei fabbricati e delle aree verdi e/o cortili quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- **superficie coperta max = mq 6,00**
- **volume max = mc 15,00**
- **altezza max esterna = ml 2.50 (media aritmetica delle altezze per le coperture inclinate).**



Serra
(Esempio indicativo e non vincolante)

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici del P.di F.), per unità immobiliare nel retro degli immobili, ove possibile, e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovra ordinate alle disposizioni comunali; dette strutture possono anche essere realizzate nei giardini del Centro Storico.

Le strutture non possono avere funzione di ricovero autovetture.

Art. 10 – Gazebo

Fermo restando il limite di cui all'art. 8, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti denominati "gazebo" a servizio della residenza.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- **Superficie coperta max = mq 25,00-30,00 per unità immobiliare; è ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;**
- **Altezza max esterna = ml 2,70 (media aritmetica delle altezze per le coperture inclinate);**
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, pvc, cannicciata e simili);
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;



Gazebo
(Esempio indicativo e non vincolante)

Dette strutture possono essere realizzate anche nei giardini del Centro Storico.

Art. 11 – Pergolati - Porticati

Fermo restando il limite di cui all'art. 8, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti denominati pergolati - porticati posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali), ed a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- **superficie coperta max = 20% della superficie coperta della singola unità e comunque non superiore a mq 50,00; è ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;**
- **Altezza max esterna = ml 2,70 (media aritmetica delle altezze per le coperture inclinate);**
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa, ad eccezione dei soli montanti, che possono essere realizzati anche in muratura; trattasi, quindi, di intelaiature idonee a creare ornamento, riparo e ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro, assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione; la struttura non può essere tamponata (salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti); può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio; il tutto adeguato al tipo di edificio esistente;
- la struttura può, inoltre, essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit) o integrati in essi (modo strutturale).
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati in zona non visibile da strada;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.



Porticato (Esempio indicativo e non vincolante)



Pergolato (Esempio indicativo e non vincolante)

Art. 12 – Box o casetta per ripostiglio o deposito

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 8, sono considerati pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti che non hanno opere di fondazione e sono posti in maniera isolata su giardini o corti esterne delle abitazioni o posti in aderenza a pareti, denominati "box o casetta per ripostiglio o deposito", quando utilizzati per ricovero attrezzi da giardinaggio o oggetti e materiali connessi con l'attività residenziale o per la detenzione di animali domestici; la loro installazione dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- **superficie lorda massima pari a 8,00 mq; è ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;**
- **altezza max misurata nel punto di massima sporgenza della copertura non superiore a m 2,40;**
- installazione, possibilmente, nel retro degli immobili;
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.



Casetta ripostiglio
(Esempio indicativo e non vincolante)

Art. 13 - Box auto a pantografo o a "chiocciola"

Si intendono le strutture realizzate con telaio in acciaio o alluminio centinate, con tela di colore chiaro impermeabile e con sistema di chiusura "a scomparsa", quindi retrattili, destinate ad accogliere automezzi.

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR 380/2001); tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti oltre al Codice Civile.

Queste strutture non dovranno avere una superficie lorda maggiore di **mq 20** ed un'altezza media massima di **mt 2,40**.



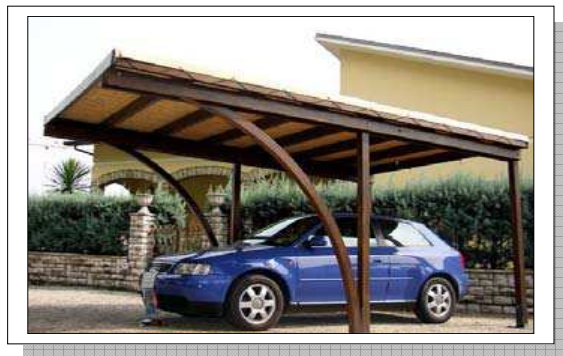
Box auto a Pantografo o a chiocciola
(Esempi indicativi e non vincolanti)

Art. 14 – Tettoie per ricovero autovetture

Fermo restando il limite di cui all'art. 8, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti posti a servizio delle abitazioni, denominati "tettoia per ricovero autovetture".

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- è consentita la installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa;
- **altezza max esterna = ml 2,70 (media aritmetica delle altezze per le coperture inclinate);**
- **superficie coperta max = 20% della superficie coperta della singola unità e comunque non superiore a mq 30,00; è ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;**
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;



*Tettoia per ricovero autovetture
(Esempio indicativo e non vincolante)*

Non costituisce invece pertinenza con consistenza volumetrica, quindi non soggetta al limite volumetrico di cui all'art. 8, la copertura con manufatti tipo "pensilina" degli spazi di sosta per autovetture sulla corte degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale; in particolare questi manufatti dovranno essere costituiti da strutture leggere in legno o metallo, con sostegni verticali posti solo centralmente o su un solo lato, senza alcun tamponamento laterale e manto di copertura con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio.

I nuovi posti auto così realizzati non potranno essere venduti separatamente dall'abitazione cui sono connessi da vincolo di pertinenzialità.

Dette strutture non possono essere realizzate nel Centro Storico ed è vietata la copertura a solaio o a volta.

Art. 15 – Tettoia per ricovero legna o simili

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 8, sono considerati pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata su giardini o corti esterne delle abitazioni o posti in aderenza a pareti denominati "tettoia per ricovero legna o simili", quando utilizzati come elementi di protezione e riparo per materiali e oggetti connessi con l'attività residenziale quale legna da ardere o altro; la loro installazione dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili; tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- **superficie lorda massima pari a 8,00 mq; è ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;**
- **altezza massima misurata nel punto di massima sporgenza della copertura non superiore a m 2,40;**
- installazione, possibilmente, nei retro degli immobili;
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.



Tettoia ricovero legna o simili
(Esempio indicativo e non vincolante)

Art. 16 – Pensiline a sbalzo

Sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., le pensiline per la protezione e l'ombreggiatura degli infissi e dei balconi degli edifici residenziali e non residenziali.

Le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili); dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, policarbonato) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e potranno essere coperte con vetro, legno o policarbonato trasparente.

La sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili).



Pensilina a sbalzo in legno
(Esempio indicativo e non vincolante)

Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante; in ogni caso la profondità max delle pensiline non deve essere superiore a mt 1,50 e larghezza non eccedente 50 cm dai lati della porta, non è pertanto ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche una sola facciata per esteso.

La loro installazione dovrà rispettare quanto prescritto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.



Pensilina a sbalzo in policarbonato
(Esempi indicativi e non vincolanti)

Art. 17 - Tende solari retraibili

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile.

Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola.

Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001), salvo Centro Storico e zone sottoposte a vincolo per i quali è prevista la presentazione della S.C.I.A.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti oltre al Codice Civile.



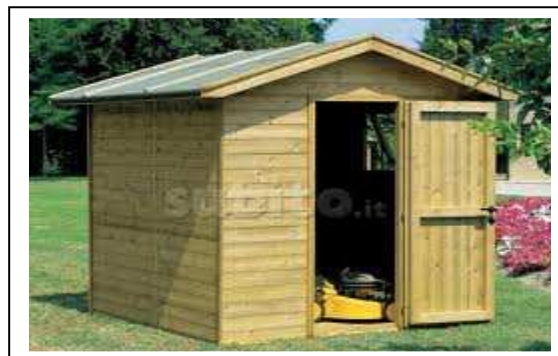
Tende solari retraibili
(Esempi indicativi e non vincolanti)

Art. 18 – Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti

Sono considerate pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto (da dimostrare con apposita documentazione scritto-grafica e fotografica).

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura portante leggera in legno o metallo, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- tamponamento laterale e copertura in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi;
- **superficie lorda massima pari a 12,00 mq; è ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;**
- **altezza massima, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a m 2,40;**
- divieto di pavimentazione dell'area circostante e divieto di trasformazione in via permanente del suolo ineditato.



*Manufatti a servizio terreni/orti
(Esempio indicativo e non vincolante)*

Art. 19 – Manufatti pertinenziali a servizio di immobili in zone produttive e terziarie

Nelle zone produttive e terziarie sono considerate pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., le seguenti opere:

- a) **strutture ombreggianti per parcheggi**, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti; tali manufatti dovranno avere **struttura portante** in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la **copertura** potrà essere realizzata con teli di materiale plastico, in tessuto plastificato o con cannicciaia.

In luogo della copertura, o sopra la stessa, è inoltre possibile installare pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.



*Struttura ombreggiante per parcheggi
(Esempio indicativo e non vincolante)*

I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito; potranno anche essere ubicati in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato.

Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

b) **tunnel estensibili**, costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza, soggetti al regime della S.C.I.A., solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo; a nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro; devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.



Tunnel estensibili
(Esempio indicativo e non vincolante)

c) **struttura smontabile leggera**, in legno o metallo, utilizzata come elemento di protezione, riparo e stoccaggio di materiali e oggetti connessi con l'attività svolta.

Tali manufatti, oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- **superficie coperta = max 20% della superficie coperta dell'immobile autorizzato; è ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;**
- **Altezza max esterna = non potrà superare quella del manufatto principale, salvo casi eccezionali o particolari da giustificare;**
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo assemblati in modo da costituire un manufatto rimovibile previo smontaggio e non per demolizione; la struttura può essere tamponata con materiali leggeri; **è tassativamente esclusa la muratura** (salvo che per le murature esterne dell'edificio o delle recinzioni già esistenti);
- la **copertura** dovrà essere realizzata con materiali leggeri, legno o ferro, di facile smontaggio; il tutto adeguato allo stabile esistente;
- la struttura può, inoltre, essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit) o integrati in essi (modo strutturale).
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati in zona non visibile da strada;
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.
- la loro installazione dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili; per tali strutture può essere derogata la disciplina delle distanze previste dalle N.T.A. vigenti nella zona, a condizione che:
 - rispettino le norme dettate dagli artt. 873 e segg. Del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga delle distanze dai confini;
 - non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;

- non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti regolamenti di Igiene e sanità;
- non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi degli artt. 900-907 del Codice Civile;
- non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
- non rechino pregiudizio alla circolazione stradale ai sensi del Codice della Strada;
- non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati;

Fermo restando quanto stabilito nel successivo art. 21, con riferimento ai locali artigianali e/o industriali sarà consentito realizzare dei **volumi tecnici**, necessari all'attività, aventi una **superficie non superiore al 20%** di quella del manufatto esistente o di progetto; l'**altezza** di tali volumi non potrà superare quella del manufatto principale, salvo casi eccezionali o particolari da giustificare.

Art. 20 - Strutture a servizio di pubblici esercizi (DEHORS)

Per **DEHORS** si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

I dehors sono costituiti da:

- a) tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti;
- b) strutture precarie coperte, in seguito definite, costituenti e delimitanti il dehors.

Al fine di mantenere i principi del presente regolamento elencati in premessa, le strutture coperte a delimitazione dei dehors dovranno essere realizzate esclusivamente con le seguenti caratteristiche:

1. Struttura di sostegno in materiali leggeri (legno, metallo, pvc) con montanti sottili;
2. Tamponatura realizzata completamente in vetro o policarbonato trasparente rigido similvetro, ad esclusione dei montanti a sostegno della struttura; la parte inferiore sarà realizzata con vetro antisfondamento; tali tamponature dovranno essere completamente apribili, ad anta con apertura verso l'interno o scorrevoli complanari; non sono ammesse porzioni della tamponatura cieche;
3. Copertura in vetro antisfondamento o policarbonato trasparente rigido similvetro; non sono ammesse coperture cieche per i dehors realizzati in aderenza agli edifici in corrispondenza delle aperture prospicienti ai locali principali, in quanto andrebbero ad oscurare i locali principali dell'attività, venendo meno al rispetto dei requisiti di illuminazione ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e sanità; in questo caso, ai fini di protezione dall'irraggiamento solare nei periodi estivi, è consentita l'installazione di tende oscuranti retrattili da montare sopra la copertura; la copertura sarà dotata di idoneo sistema di raccolta e convogliamento dell'acqua piovana.
4. Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, (dimensione locale, area esterna, area a parcheggio, impatto ambientale), ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante; la distanza dai marciapiedi, e più in generale dai confini con la proprietà pubblica, non potrà essere inferiore a cm 50 (in ogni caso bisogna lasciare un passaggio minimo di 1.50 mt).



Struttura come definita ai punti 1), 2) e 3)
(Esempio indicativo e non vincolante)

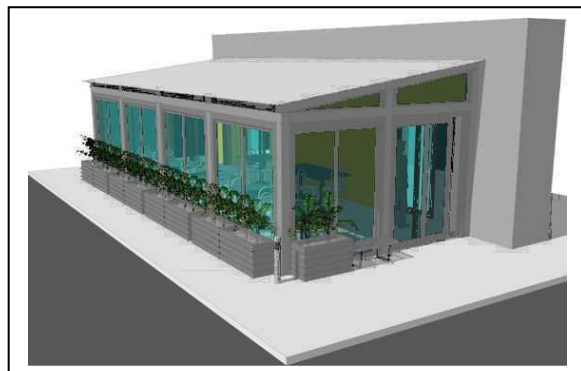


Dehors coperto con tenda retrattile
(Esempio indicativo e non vincolante)

Qualora installate su **area privata**, dette strutture non dovranno in alcun caso aggettare su suolo pubblico o causare intralcio o diminuzione della visibilità per la circolazione stradale; queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della S.C.I.A. e il periodo di installazione coinciderà con il periodo di validità della suddetta disciplina; pertanto il permesso di installazione di tale struttura avrà efficacia per un periodo pari a tre anni; allo scadere della S.C.I.A. il soggetto titolare dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, o in alternativa, presentare prima della naturale scadenza una nuova S.C.I.A.

Qualora installate su **area pubblica**, dette strutture non dovranno in alcun caso causare intralcio o diminuzione della visibilità per la circolazione stradale; in questo caso ai fini della loro installazione, oltre che al relativo parere igienico sanitario al comma precedente, sarà acquisito anche il parere preventivo dell'Ufficio di Polizia Municipale e dovrà, altresì, essere inoltrata regolare richiesta di occupazione suolo pubblico a titolo precario e temporaneo.

Per l'installazione di tali strutture, sia su area privata che pubblica, si dovrà comunque attenere a quanto sopra specificato per le caratteristiche costruttive, e dovrà pertanto essere acquisito relativo parere igienico sanitario preventivo di competenza della locale ASL in quanto estensione di pubblico esercizio, luogo di lavoro e sosta di persone, nonché luogo di somministrazione di cibi e bevande.



Il Sindaco per ravvisata necessità, può ordinare l'immediato sgombero della struttura occupante lo spazio pubblico con ordinanza contingibile e urgente.

Tali strutture dovranno essere sottoposte a manutenzione periodica ad esclusiva cura e responsabilità del titolare; qualora vengano meno a seguito di incuria, le caratteristiche tali a garantire il decoro e la sicurezza degli spazi, il Sindaco ordinerà l'immediata rimozione della struttura.

La responsabilità civile per danni a terzi all'interno o all'esterno della struttura direttamente collegati alla presenza di essa sono a carico del titolare.

All'interno di tale struttura, quando chiusa, dovranno essere garantiti i requisiti minimi di salubrità e benessere ambientale nel periodo estivo ed invernale, a tale scopo è consentita l'installazione di impianti di climatizzazione per raffrescamento e riscaldamento, dei quali dovrà essere fornita regolare documentazione ai sensi della L.46/90 e s.m.i.

Non è ammessa l'affissione di cartelli pubblicitari o volantini o schermature di alcun genere, fatta salva l'eventuale insegna con il nome del locale, la quale dovrà essere autorizzata con apposito provvedimento.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti oltre al Codice Civile.

L'installazione di detti manufatti è in ogni caso limitata al periodo di esercizio dell'attività, in caso di cessazione della stessa la struttura andrà pertanto rimossa.

Art. 21 – Volumi Tecnici

Ai sensi della Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 2474 del 31.01.1973, *“Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l’accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell’edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche”*.

Sono, pertanto, da considerare “volumi tecnici” quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l’extra corsa degli ascensori, le centrali termiche, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, nonché piccoli locali da adibire a lavanderia e stenditoi coperti, **aperti su due lati**.

Non sono invece da intendere come “volumi tecnici”, le legnaie, i locali di sgombero, e simili.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche ed all’entità degli edifici principali e, comunque, **non devono superare in nessuna caso il 10% del volume esistente** per ogni unità abitativa; l’altezza massima interna (media per le coperture inclinate), misurata dal piano calpestio fino all’intradosso del solaio di copertura, non può essere superiore a ml 2.50.

La qualità di volumi tecnici può venir meno per modifiche normative o a seguito di mutamento della destinazione d’uso dei locali.

In ogni caso, la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell’insieme architettonico.

Qualora l’ipotesi progettuale preveda l’installazione di pannelli fotovoltaici per autoconsumo a servizio delle attività artigianali, commerciali e industriali, potrà essere realizzata una struttura di sostegno, aperta su tre lati, la cui superficie massima non potrà eccedere mq 10.00 per ogni Kw installato.

Tali norme si applicano sia in caso di interventi su edifici già esistenti che in caso di nuove costruzioni.

TITOLO III

“PISCINE”

Art. 22 – Definizione

Si considera "**piscina di uso privato**" quella di pertinenza di un edificio privato ad uso abitativo a condizione che il volume da realizzare non superi il 20% del volume dell'edificio principale, per una superficie massima di mq 80.

Si considera "**piscina di uso collettivo**", quella di pertinenza di un edificio privato accessibile al pubblico (es. albergo, campeggio ecc).

Si considera "**piscina pubblica**" quella realizzata da un Ente pubblico o Ente Privato convenzionato, accessibile a tutti previo adeguato regolamento approvato dagli organi amministrativi competenti.

Art. 23 – Progetto

Per le "**piscina di uso privato**", realizzate in opera (cemento armato) o con elementi prefabbricati pannelli in acciaio e rivestimenti in legno), installate sia interrate che fuori terra, va presentato uno specifico progetto di dettaglio, redatto da un tecnico qualificato e munito di parere della ASL competente, nel quale siano ben specificati i seguenti aspetti:

- dimensioni planimetriche ed altimetriche;
- distanze dai confini, strade ed edifici contermini;
- schema impianto di alimentazione, di potabilizzazione, di smaltimento dello scarico di fondo (e troppo pieno) della piscina;
- scheda tecnica (della ditta produttrice) nella quale sia chiaramente specificato il metodo di potabilizzazione dell'acqua nonché la tempistica per il suo ricambio.

Tali strutture dovranno essere posizionate a non meno di ml 2,00 (due) dal confine di proprietà e a ml 5,00 (cinque) da altri fabbricati e non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.

Art. 24 – Onerosità

La realizzazione della piscina (ai fini urbanistici) costituisce "caratteristica particolare" che incide sulla classe dell'edificio ai sensi dell'art. 7.4 del D.M. LL.PP. del 10 maggio 1977; la sua costruzione è, pertanto, soggetta al pagamento del solo costo di costruzione (non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione riferiti di norma alla volumetria dell'edificio) nella percentuale corrispondente alla classe dell'edificio principale qualora la stessa venga realizzata contestualmente all'edificio stesso mediante Permesso di Costruire.

Nel caso, invece, la piscina dovesse essere realizzata in tempi successivi e separatamente dal fabbricato principale, occorrerà presentare regolare S.C.I.A. o Permesso di Costruire; in questo caso gli oneri da corrispondere ammonteranno al 5% del Costo di Costruzione documentato da specifico computo metrico estimativo completo, redatto in base ai prezzi unitari del listino della Regione Puglia vigente al momento della presentazione del progetto.

Art. 25 - Piscine esistenti

Per gli impianti esistenti da regolarizzare, il proprietario dovrà presentare specifico progetto di dettaglio (S.C.I.A. o Permesso di Costruire), redatto da un tecnico qualificato, nel quale sia ben specificato quanto stabilito nel precedente art. 15 del presente regolamento.

Gli oneri concessori da pagare saranno pari al doppio di quelli stabiliti nel precedente art. 16 del presente regolamento.

TITOLO IV

“RICOVERO EQUINI E/O BOVINI”

Art. 26 - Definizione di manufatti per il ricovero di cavalli allevati per finalità di tempo libero

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si intendono, per “manufatti per il ricovero di cavalli”, le strutture destinate esclusivamente a garantire agli animali protezione dalle intemperie e dalle condizioni climatiche sfavorevoli.

Si considerano “cavalli allevati per finalità di tempo libero” quando gli stessi siano detenuti per finalità non connesse con un'attività di natura agricola ed in numero massimo di 2 (due) per ogni nucleo familiare e terreno di proprietà o nella disponibilità del richiedente, dimostrata da apposito contratto di affitto o comodato d'uso registrato nelle forme di legge.

La detenzione di due cavalli tenuti allo stato brado o semibrado non comporta l'obbligo della concimaia; le eventuali deiezioni rivenienti dalla pulizia del ricovero e dell'area dovranno essere smaltite nelle forme previste dalle vigenti normative.

Le strutture di cui sopra sono finalizzate ad un uso circoscritto nel tempo, non sono da considerare insediamenti produttivi, ma destinate a soddisfare esigenze meramente temporanee senza andare ad incidere sulla potenzialità insediativa ordinaria stabilita dalle normative urbanistico/edilizie in materia.

Art. 27 - Caratteristiche dei manufatti

La dimensione dei **ricoveri** in questione non dovrà superare i **12 mq di superficie per ogni cavallo**; su ciascuna proprietà fondiaria non possono, in ogni caso, trovare collocazione più di **n° 2 (due) ricoveri** e ciò indipendentemente dalla sua estensione; è ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita.

Finitima ai manufatti di cui sopra e comunque all'interno della stessa proprietà fondiaria, è consentita altresì la realizzazione di una eventuale **tettoia, aperta sui quattro lati**, della superficie massima di **mq 12 per ciascun cavallo**, da destinare a rimessaggio del fieno/paglia.

L'altezza massima dei manufatti di cui sopra, calcolata in gronda, non dovrà superare **ml 3.00 (tre)**.

Le caratteristiche strutturali di tali manufatti precari, devono consentire una facile rimozione; in generale esse non devono avere alcun tipo di fondazione di natura permanente; devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedano particolari escavazioni o splateamenti, sia durante la posa in opera che durante la rimozione.

L'eventuale pavimentazione dei manufatti in questione, potrà essere realizzata esclusivamente con blocchetti componibili di cemento, appoggiati su sabbia o sottofondo leggero in calcestruzzo, facilmente rimovibili.

I manufatti di cui sopra devono essere realizzati in legno; l'uso di elementi in metallo è consentito limitatamente alla struttura portante e alla cornice di eventuali infissi.

E' consentita altresì, sulla stessa proprietà fondiaria, la recinzione di un'area della superficie massima di circa 150 mq per ogni ricovero, per permettere la sgambatura degli animali; tale recinzione dovrà essere realizzata con pali in legno (verticali, orizzontali o incrociati) o con pali in legno e/o metallo e rete metallica e/o con dissuasore elettrico; l'altezza massima di tale recinzione non dovrà superare mt 2.00 (due).

Tali manufatti, inoltre, non devono interferire o arrecare pregiudizio a reti tecnologiche o elementi di servizio esistenti.

La realizzazione dei manufatti in questione, è ammessa solo a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili e regolarmente autorizzate, utilizzate per gli stessi scopi.

Lo stesso tipo di manufatto potrà essere utilizzato anche come ricovero per **bovini**.



*Manufatti per ricovero equini
(Esempio indicativo e non vincolante)*

Art. 28 - Modalità autorizzative

La realizzazione dei manufatti di cui al precedente articolo 25, è subordinata alla preventiva presentazione di una S.C.I.A. (corredata dalla necessaria documentazione scritto-grafica a firma di un tecnico abilitato) da parte dei soggetti interessati ed aventi i requisiti, previa acquisizione di specifico parere favorevole da parte della ASL competente.

Restano comunque salvi ed impregiudicati, tutti gli obblighi e le procedure derivanti dalla natura dell'area e dall'eventuale presenza di vincoli pubblicitici, nonché l'acquisizione dei necessari pareri e/o nulla osta comunque denominati.

Per la realizzazione dei ricoveri di cui al precedente art. 25, dovranno essere rispettate le distanze minime previste dalle vigenti N.T.A. relative alla zona di intervento, fatte salve eventuali distanze superiori imposte dalla ASL in sede di espressione del parere di competenza.

L'area per la realizzazione dei suddetti manufatti, deve essere proporzionale al numero degli animali e comunque non inferiore a mq 800 per ognuno.

Tali manufatti temporanei, decorsi **tre anni dovranno essere rimossi** e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, salvo presentazione di nuova S.C.I.A. per ulteriori tre anni.

La S.C.I.A. decade qualora venga meno anche una sola delle condizioni iniziali che ne hanno consentito la presentazione, del che dovrà essere tempestivamente reso edotto il Comune.

Art. 29 - Impegni e obblighi

La presentazione della S.C.I.A. è subordinata all'esibizione in Comune, da parte del richiedente, di una dichiarazione resa con firma autenticata nei modi di legge, contenente l'impegno a rimuovere il/i manufatto/i e a ripristinare lo stato dei luoghi entro **trenta giorni** dalla scadenza della validità della S.C.I.A. medesima, ovvero dalla decadenza della stessa nel caso del verificarsi della mancata permanenza anche di una sola delle condizioni iniziali che ne hanno consentito il rilascio.

Art. 30 - Sanzioni

Qualora il/i manufatto/i di cui al precedente art. 25 non viene/vengano rimosso/i entro i termini di cui al precedente art. 30, lo/gli stesso/i sarà/saranno considerato/i a tutti gli effetti costruzione/i abusiva/e, soggetta/e al regime sanzionatorio di cui alla legislazione vigente per gli interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire.

TITOLO V

“SPECIFICHE OPERATIVE”

Art. 31 - Volumi

- a) Il volume di una costruzione è la parte emergente dal terreno, sistemato secondo il progetto approvato, che si ottiene moltiplicando l'altezza massima del fabbricato per la superficie coperta occupata dallo stesso.
Sono altresì computati nel volume, i volumi dei vani abitabili posti al di sopra dell'altezza dell'edificio, con esclusione di quelli destinati a vani tecnici.
- b) Sono esclusi dal calcolo del volume:
- i porticati innanzi indicati nonché quelli ad uso collettivo (purché il relativo piano porticato presenti un'altezza non superiore a mt 2.70);
 - le logge e le pensiline coperte fino alla profondità di ml 1.50, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili);
 - i volumi tecnici come definiti nel precedente art. 18 del presente regolamento;
- c) Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile.

Art. 32 - Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con coperture a volta

(Legge Regionale n° 26 del 27.10.2009)

Calcolo dei parametri edilizi per nuova costruzione e per sopraelevazione

- a) Nuove costruzioni – Nel computo per la determinazione dei volumi, viene considerata come “altezza” quella che scaturisce dalla somma dell'altezza dell'imposta di volta, maggiorata di 1/3 dell'altezza compresa tra l'imposta di volta stessa e il suo estradosso solare strutturale.
- b) Sopraelevazioni - Nel caso di sopraelevazione si stabilisce che, per il calcolo del volume delle strutture voltate preesistenti, sia computabile un'“altezza virtuale” massima pari a mt. 3,50.
- c) Demolizione e successiva ricostruzione - Nel caso di demolizione di strutture voltate esistenti, la ricostruzione risulta dovuta, per irrinunciabili esigenze compositivo-distributive (collegamenti in verticale da piano a piano e similari); in tal caso il presente regolamento è applicabile solo ed esclusivamente nell'ipotesi che la superficie voltata demolita venga riprogettata e ricostruita sempre con strutture murarie a volta.

Art. 33 - Concentrazione di volumetria

E' possibile concentrare la volumetria espressa da due lotti o aree non confinanti ma ricadenti nello stesso isolato, delimitato da quattro strade, a condizione che le aree:

- siano tutte dello stesso proprietario;
- abbiano la stessa destinazione urbanistica;
- che la volumetria espressa dalle aree venga asservita alla costruzione con atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.R. n. 56/1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il limite da osservare nell'utilizzo di tale possibilità, comunque, rimane il rispetto degli standards di piano.

