



# CITTA' di ALESSANO

## AREA TECNICA

- **REGOLAMENTO DISCIPLINANTE LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI**
- **SPECIFICHE OPERATIVE**

*(approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 9.3.2009)*

% % % % % % % % % %

### **Regolamento Edilizio Comunale**

(Approvato con Deliberazione del C.C. n. 284 del 21.12.1976)

(Decreto del Presidente della G.R. n. 277 del 17.02.1978)

## INDICE

### **TITOLO I - REGOLAMENTO DISCIPLINANTE LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI –**

#### **Premessa**

- Art. 1 - definizione di pertinenza;
- Art. 2 - procedura-
- Art. 3 - interventi in condominio
- Art. 4 - le serre
- Art. 5 - i gazebo
- Art. 6 - i pergolati
- Art. 7 - pensiline a sbalzo
- Art. 8 - tettoie per ricovero autovetture
- Art. 9 - manufatti soggetti a Permesso di Costruire

#### **Art. 10 - ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICO/RICREATIVI**

- Art. 10.1 Tettoie, pergolati, gazebo, tende con struttura fissa a terra
- Art. 10.2 Strutture ombreggianti per parcheggi
- Art. 10.3 Strutture ombreggianti per parcheggi
- Art. 11 - obbligo di manutenzione
- Art. 12 – regolarizzazione delle preesistenze
- Art. 13 – ripristino stato dei luoghi
- Art. 14 - sanzioni –

### **TITOLO II – SPECIFICHE OPERATIVE**

- PREMESSA
- INDICAZIONI SPECIFICHE
- TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COSTRUTTIVO CON COPERTURE A VOLTA
- CONCENTRAZIONE DI VOLUMETRIA

## TITOLO I

# REGOLAMENTO DISCIPLINANTE LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI

### PREMESSA

Il presente provvedimento disciplina una serie di interventi edilizi cosiddetti minori, riconducibili al concetto di "pertinenza".

Tali interventi, per la loro modesta dimensione, sono esclusi dai concetti di "nuova costruzione" di cui all'art. 3, p.to e. 6) del D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'edilizia) e pertanto possono essere realizzati mediante

semplice Denuncia di Inizio Attività. Sono escluse dal presente regolamento le aree comprese nella zona A "Centro Storico" del vigente Regolamento Edilizio, nelle zone Agricole le presenti norme si applicano ai fabbricati rurali quali masserie, alle residenze estive alle corti urbane di pertinenza di fabbricati di civile abitazione, anche ex case coloniche regolarmente trasformate.

Le strutture devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono 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 urbanistico edilizi. In ragione della loro singolarità e della loro approvazione in conformità al presente regolamento.

Tutte le pertinenze ai sensi del presente regolamento devono essere prive di tamponamenti laterali possono tuttavia essere delimitate lateralmente da graticci in legno con passo non inferiore a cm 10x10, con funzione di sostegno per piante rampicanti.

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

E' fatto assoluto divieto nel tempo il cambio di destinazione d'uso, nel caso di un diverso utilizzo da quello per il quale sono state progettate viene a cadere il titolo abilitativo, pertanto, il proprietario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a propria cura e spesa

### **Art. 1 – Definizione di pertinenza**

Si intendono per pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del codice civile, "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa" – Debbono, pertanto, ritenersi pertinenze quelle opere accessorie all'edificio principale che non siano significative in termini di superficie e di volume e che, per la loro strutturale connessione con l'opera principale, siano prive di valore venale ed autonomo.

La pertinenza consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico, strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non separabile da questo.

## **Art. 2 – Titoli abilitativi e procedure**

La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, ma di Denuncia di Inizio Attività, come precisato ai successivi articoli del presente regolamento.

La documentazione da allegare alla D.I.A. è quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della denuncia stessa.

I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.

I manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale sono comunque assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

Il titolo abilitativi è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria come di seguito specificati.

## **Art. 3 – interventi in condominio**

Gli interventi devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro delle abitazioni.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private) ciascun intervento dovrà conformarsi al primo che per ciascuna tipologia fosse già stato approvato in quel fabbricato.

Pertanto nella D.I.A. dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato. In caso positivo, dovrà essere prodotta apposita delibera dell'assemblea di condominio che approva la tipologia e assume l'impegno di realizzare nella stessa maniera gli interventi successivi e sarà prodotta dall'amministratore del condominio.

In caso contrario, l'intervento dovrà conformarsi alle caratteristiche dell'elemento già realizzato da documentare mediante adeguata documentazione fotografica.

Ciò vale in particolare per quegli interventi, ancora da realizzare su stabili nei quali siano stati già effettuati interventi simili, prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

## **Art. 4 – Serre**

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'Art. 817 del C.C. e soggetti al regime della Denuncia di Inizio Attività, i piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortili quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili (tutte di volume massimo pari a 15 mc. ed altezza esterna a ml. 2,50).

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici del Programma di Fabbricazione) per unità immobiliare, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. Dette strutture possono essere realizzate anche nei giardi del Centro Storico.

Le strutture non possono avere funzione di ricovero autovetture.

Diritti di segreteria €. 150,00

## **Art. 5 – Gazebo**

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'Art. 817 del C.C. e soggetti al regime della Denuncia di Inizio Attività, i gazebo a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare e giardino (le due condizioni devono coesistere); 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, tali manufatti in struttura leggera devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = ml 2,70;
  - superficie coperta max = pari a 12,00 mq. per unità immobiliare;
  - 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, cannucciaia e simili);
  - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;
  - dette strutture possono essere realizzate anche nei giardini del Centro Storico.
- Diritti di segreteria € 250 per unità immobiliare.

### **Art. 6 – Pergolati**

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'Art. 817 del C.C e soggetti al regime della D.I.A., i pergolati (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali), a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali. Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici ed a quelle sovraordinate alle disposizioni comunali, le seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = ml. 2,70;
  - profondità non superiore a ml.2,50;
  - superficie coperta max= pari al 20% della superficie coperta della singola unità immobiliare e comunque non superiore a 30,00 mq;
  - la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo e ghisa, nelle aree agricole, può essere realizzata in conci di tufo o pietra a secco. Trattasi quindi di 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, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata (salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti); può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, cannucciaia e simili);
  - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.
  - 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). Tale soluzione è possibile solo nel caso in cui non vi sia alcuna possibilità di posizionare tali pannelli sul lastricato solare e a condizione che il pergolato sia ubicato nella parte retrostante dell'immobile;
  - eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
  - nel caso che il manufatto venga coperto con i pannelli solari o fotovoltaici di cui al punto precedente la superficie coperta max sarà pari a 30,00 mq con una superficie di pannelli non inferiore al 75% dell'intera copertura.
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
  - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.
- Diritti di segreteria € 500 per unità immobiliare

### **Art. 7 – Pensiline a sbalzo**

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'Art. 817 del C.C, e soggetti al regime della D.I.A. le pensiline per la protezione e l'ombreggiatura degli infissi e dei balconi.

Le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili).

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).

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 m. 1,50. La loro installazione dovrà rispettare quanto prescritto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti, dal Codice della Strada, dall'art. 25 del vigente regolamento di edilizia e da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Diritti di segreteria €. 100.

#### **Art. 8 - Tettoie per ricovero autovetture**

Nel caso in cui l'abitazione risulti sprovvista di autorimessa, oppure l'autorimessa esistente sia insufficiente in rapporto alla dotazione minima (prevista dagli strumenti urbanistici edilizi vigenti) è consentita l'installazione, nelle aree scoperte dei fabbricati residenziali, di manufatti per il riparo delle autovetture, conformi alle caratteristiche costruttive previste per i pergolati, di superficie coperta pari a quella strettamente necessaria al raggiungimento della dotazione minima, considerando per ogni posto auto uno spazio di ml. 2,50 x 5,00.

La struttura può essere coperta interamente con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale) e gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

I nuovi posti auto così realizzati dovranno essere regolarmente accatastati. 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.

Diritti di segreteria €. 750.

#### **Art. 9 – Manufatti soggetti a permesso di costruire**

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

### **Art. 10**

#### **10.1 ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICO/RICREATIVI**

Fermo restando che possono essere installati come accessori delle eventuali residenze presenti in questi edifici tutti i manufatti indicati negli articoli precedenti, per l'esercizio delle attività produttive, commerciali turistico-ricreative e similari è consentita l'installazione dei manufatti di seguito elencati, che sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 del CC e successive modifiche ed integrazioni, e soggette al regime della Denuncia di Inizio Attività e al versamento di €.500 di diritti di segreteria per ogni tipo di accessorio.

#### **10.2 Tettoie, pergolati, gazebi, tende con struttura fissa a terra**

E' consentita l'installazione di tettoie, pergolati, gazebi, tende con struttura fissa a terra, a protezione di terrazzi o aree scoperte, come pertinenza di edifici o unità immobiliari destinati all'esercizio di attività produttive, commerciali e turistico-ricreative esistenti.

Le strutture portanti possono essere realizzate in legno o in metallo.

Le tettoie ed i gazebi possono essere coperti con pannelli trasparenti in vetro, polycarbonato o simili, legno, rame, tegole canadesi, tegole in laterizio, purché coordinate con quelle già presenti nelle coperture esistenti dell'edificio, non è consentita la copertura con la sola guaina impermeabilizzante, è inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

I manufatti non possono essere tamponati in maniera fissa sui lati, salvo che per le murature esterne dell'edificio già presenti.

Vale la stessa disciplina dimensionale stabilita per gli interventi a carattere residenziale, con un incremento massimo del 50%.

### **10.3 Strutture ombreggianti per parcheggi**

E' ammessa l'installazione di strutture ombreggianti per i parcheggi, siano essi destinati ai mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che a quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico, con cannucchiaia o similari, è inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito.

Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio. Tuttavia le attività produttive insediate in aree individuate dal P.di F. come residenziali dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

### **Art. 11 – 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. 12 – regolarizzazione delle preesistenze**

Le pertinenze esistenti prive di autorizzazione dovranno essere regolarizzate entro 1 anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento con le modalità previste per le nuove pertinenze.

Ai fini della regolarizzazione è ammessa una tolleranza massima del 20% sulle misure indicate nei punti precedenti.

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

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

Le autorizzazioni edilizie temporanee rilasciate alla data di entrata in vigore del presente regolamento, alla loro scadenza non potranno essere rinnovate e per la realizzazione delle strutture ci si dovrà attenere a quanto previsto negli articoli precedenti.

Diritti di segreteria € . 500

### **Art.13 - Ripristino stato dei luoghi.**

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

## **Art. 14 - Sanzioni –**

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

### **Riferimenti normativi:**

CODICE CIVILE;

DPR 6 GIUGNO 2001 n. 380;

L.R. 10 GIUGNO 2008 N.13 – Norme per l'abitare sostenibile;

L.R. 21 OTTOBRE 2008 N.31 –Norme in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili e per la riduzione di immissioni inquinanti e in materia ambientale;

L.R. 23 NOVEMBRE 2005 N.16 – Deroghe alle volumetrie edilizie previste dagli indici di zona degli strumenti urbanistici generali in favore dei portatori di handicap grave.

## TITOLO II

# SPECIFICHE OPERATIVE

## VOLUMI

1. Il volume di una costruzione e la parte emergente dal suolo che si ottiene moltiplicando l'altezza e la superficie coperta. 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.

2. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- i portici e i passaggi coperti pubblici,
- i portici e i passaggi privati, con almeno due lati aperti e fino alla profondità di ml. 2,00; le logge, le pensiline coperte fino alla profondità di ml 1,50;
- i volumi tecnici come definiti dalla Circolare del ministero dei LL.PP. n. 2474 del 31.01.1973;

3. Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile.

## INDICAZIONI SPECIFICHE

### Comma 1

Il volume urbanistico si calcola moltiplicando la superficie coperta per l'altezza dell'edificio.

Al valore così ottenuto vanno aggiunti: i volumi dei vani abitabili posti al di sopra dell'altezza (cioè nel sottotetto)

Per vani abitabili (nel sottotetto) si intendono:

- i vani effettivamente destinati ad usi abitativi principali (cucine, soggiorni, camere da letto, uffici) ed i vani ad uso accessorio (servizi igienici, ripostigli, corridoi, ecc.), funzionali ai suddetti vani principali, situati nello stesso sottotetto (nel sottotetto, cioè, della stessa unità immobiliare): pertanto, se nel sottotetto sono presenti esclusivamente vani accessori, gli stessi non vengono computati come volume;
- i vani aventi altezza utile media superiore, rispettivamente, a ml. 2,70 nel caso di nuove costruzioni e a ml.2,40 nel caso di costruzioni esistenti a destinazione residenziale; tali vani vengono computati come volume anche nel caso non siano dotati dei rimanenti requisiti di idoneità igienico-sanitaria (superficie utile minima, superficie di illuminazione ed aerazione, ecc.)

### Comma 2

Oltre ai vani non compresi nel computo del volume ai sensi del comma 1, ne sono, inoltre, esclusi:

- I portici e passaggi coperti, pubblici o privati, con almeno due lati aperti e fino alla profondità di ml. 2,00;
- Le logge o le terrazze coperte fino alla profondità di m 1,50;
- I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare del ministero dei LL.PP. n. 2474 del 31.01.1973
- Portici e passaggi coperti: per essere esclusi dal computo del volume, devono avere almeno due lati completamente aperti; devono, cioè, essere passanti (un pedone deve potervi transitare entrando da un lato e uscendo da almeno un altro); non vengono, quindi, considerati aperti i lati muniti di muretti, anche bassi, ma tali da non consentire il transito di un pedone; intendendosi per portici e passaggi propriamente intesi solo quelli siti al piano terreno degli edifici e devono avere una superficie coperta max pari al 20% della singola unità immobiliare e comunque non superiore a 30 mq.

## **TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COSTRUTTIVO CON COPERTURE A VOLTA**

### **Calcolo dei parametri edilizi per nuova costruzione e per sopraelevazione-**

-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.

-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

-Demolizione e successiva costruzione- 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) è ammissibili. 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.

## **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.