



# Comune di Castiglione della Pescaia

Provincia di Grosseto

Area Pianificazione Territoriale e Gestione Tecnica del Territorio  
Ufficio Pianificazione Territoriale

## **Variante alle norme di P.R.G.**

*per aggiornamento categorie di intervento edilizio in adeguamento al  
D.P.R. 308/01 ed alla L.R.T. 1/05 e definizione delle pertinenze*



Adozione: Del. C.C. n°7 del 23 marzo 2009  
Approvazione: Del. C.C. n° 29 del 29/05/2009

*Sindaco: **Dott.ssa Monica Faenzi***

*Assessore: **Giulio Ciabatti***

*Responsabile del Procedimento: **Arch. Claudio Gariboldi***

## **ART. 20 – LIMITI DIMENSIONALI PER ALTEZZE E DISTANZE TRA FABBRICATI E DAI CONFINI**

### **1. DISTANZE**

Le distanze fra fabbricati, fra fabbricati e confini e dalle strade, in ogni zona del territorio comunale deve essere valutate secondo il dettato che segue.

#### **1.1. CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Le distanze saranno misurate orizzontalmente ed indipendentemente dall'altezza degli edifici frontistanti.

Le distanze tra fabbricati, dai confini e dalla strada si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti della copertura e dei balconi di larghezza fino a metri 2,00, i pergolati, i porticati, le scale esterne aperte e gli elementi decorativi.

#### **1.2. DISTANZE FRA FABBRICATI**

Le distanze dai fabbricati sono valutate in base alle categorie di intervento ed alle zone omogenee e secondo il quadro sinottico *allegato A*.

- a) Le distanze tra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.  
Nelle zone omogenee A di PRG, in caso di rialzamento del sottotetto fino a renderlo abitabile ed altre addizioni funzionali, (purché finalizzate all'ampliamento dell'unità immobiliare sottostante, senza la formazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa regionale) sarà consentito il mantenimento delle preesistenti distanze, in allineamento con le pareti esistenti, fermo restando il rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.  
Nel caso di interventi di demolizione e fedele ricostruzione e di ricostruzione di fabbricati diruti sarà possibile mantenere le preesistenti distanze, in ogni zona del territorio comunale.
- b) Per gli interventi diversi da quelli di cui al punto a), ove assentibili, si deve costruire nel rispetto della distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata.  
È altresì ammessa l'edificazione a distanza di ml. 6,00 tra pareti entrambe non finestrate.  
È consentita l'edificazione in aderenza agli edifici preesistenti.
- c) Sono ammesse distanze fra i fabbricati inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi.
- d) I manufatti di carattere pertinenziale (logge, porticati, autorimesse, volumi tecnici, manufatti di carattere accessorio, etc.) di altezza utile interna non superiore a ml. 2,40 non saranno calcolati ai fini della distanza tra fabbricati purché con atto pubblico, registrato, vengano vincolati al rispetto della loro consistenza e destinazione. Tali manufatti non

potranno essere realizzati a distanza inferiore a ml. 3,00 dal confine e comunque a distanza di ml. 6,00 da fabbricati (anche delle stessa proprietà). L'edificazione a distanza inferiore di ml. 3,00 dal confine che non sia sul confine medesimo, sarà assentibile previa sottoscrizione di convenzione (debitamente registrata e trascritta) tra privati confinanti e fermo restando il rispetto delle distanze tra costruzioni.

### 1.3. DISTANZE DAI CONFINI

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi che non siano di demolizione e fedele ricostruzione oppure di ricostruzione di fabbricati diruti, le distanze minime dai confini sono stabilite in metri 5,00. La distanza dai confini potrà essere derogata mediante stipula di atto registrato con la proprietà confinante.

### 1.4. DISTANZE DALLE STRADE

Nel caso di edificazione lungo la viabilità pubblica sarà fatto riferimento alle disposizioni previste dalla normativa vigente in materia sia di PRG che del codice della strada.

## 2. ALTEZZE MASSIME DEGLI EDIFICI

### 2.1. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Le altezze massime degli edifici si considerano misurate su un segmento verticale posto sulla parete perimetrale dell'edificio, delimitato dalla quota del piano di calpestio più basso in un intorno di ml. 1,00 dal perimetro del fabbricato ed il punto di incontro fra la parete verticale e l'estradosso del tetto, sia che sia a falda, sia che sia piano. A tale scopo dovranno essere misurate come da schema, *allegato B*. Le stesse si misurano sul perimetro dell'edificio.

### 2.2. ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

Il limite di altezza massima realizzabile è quello stabilito all'interno delle singole zone omogenee di P.R.G, anche laddove si dovesse rialzare il sottotetto, o aggiungere un'addizione funzionale.

È comunque fatta salva la conservazione di eventuale maggior altezza esistente, indipendentemente dalla zona omogenea dove si opera e dal tipo di intervento edilizio.

## Art. 21 – Abrogato

## ART. 23 bis – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### 1. CONTENUTI E FINALITÀ

Tutta la pianificazione comunale vigente è precedente all'entrata in vigore del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. A tale scopo, risulta necessario aggiornare le categorie di intervento al fine di conformare quelle statuite nelle norme comunali.

Il presente articolo definisce gli interventi edilizi, in particolare:

- è recepita ed introdotta come categoria di intervento la *sostituzione edilizia*;
- sono ridefinite le possibilità di intervento nell'ambito della *ristrutturazione edilizia*;
- sono individuati e specificati gli interventi compresi nella cosiddetta *attività edilizia libera*;
- sono definiti gli interventi sugli *spazi aperti* pubblici e privati.

Per gli immobili ubicati nei centri storici, zone omogenee A, sono ridefiniti gli interventi consentiti nell'ambito delle categorie già previste dalle norme.

## 2. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### 2.1. INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA CHE INCIDONO SULLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

#### 2.1.1. Nuova costruzione

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie fino alla ristrutturazione edilizia compresa. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi, fuori terra o entro terra o in ampliamento a quelli esistenti, diversi da quelli riguardanti la realizzazione di manufatti pertinenziali;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e) gli interventi pertinenziali e gli ampliamenti eccedenti le quantità previste dalle presenti norme tecniche;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedito;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

#### 2.1.2. Ristrutturazione urbanistica

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### 2.1.3. Sostituzione edilizia

Si definiscono di sostituzione edilizia gli interventi, intesi come opere di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione della sagoma, collocazione, destinazione d'uso ed incrementi del numero delle unità immobiliari, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Tale intervento sarà sempre ammesso dove le vigenti norme di PRG permettono la nuova edificazione e la ristrutturazione urbanistica, e comprende comunque:

- a) la riedificazione delle volumetrie legittimamente esistenti, ancorché eccedenti i limiti di zona previsti dalle NTA del PRG vigente;
- b) il mantenimento della superficie coperta esistente, anche nel caso in cui la stessa ecceda i limiti di zona;
- c) la conservazione delle altezze esistenti, anche nel caso in cui ecceda i limiti di zona.

Nel caso in cui l'intervento progettato, determini incremento di carico urbanistico, dovrà essere verificata e certificata dagli enti erogatori dei servizi, l'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, a fronte delle destinazioni d'uso previste.

## 2.2. INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA CHE NON INCIDONO SULLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

### 2.2.1. Manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione degli edifici e delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- a) Rientrano nella manutenzione ordinaria, ai fini edilizi, la sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc., che non comportino la realizzazione di nuovi locali o il rifacimento completo degli impianti;
- b) La sostituzione di intonaci, pavimentazioni, porte ed in generale finiture interne che non comportino la modifica di elementi strutturali anche non portanti, quali tramezzi;
- c) la modifica degli arredi, anche del tipo fabbricato in opera che non sia assimilabile ad un intervento edilizio come la delimitazione di locali con pareti;
- d) la installazione di piccoli impianti ed attrezzature negli ambiti produttivi che non comportino modifica del ciclo produttivo;

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti, sia per quanto attiene ai materiali che alle modalità di esecuzione.

e) Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

- mantenimento dell'efficienza di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario ecc.);

- mantenimento dell'efficienza di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, giochi, apparecchi di illuminazione, parapetti e muretti ecc.) senza intervenire sull'assetto generale dello spazio aperto;
  - mantenimento dell'efficienza delle pavimentazioni con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio aperto;
  - rimozione di elementi e costruzioni precarie;
  - realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali ecc.) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate.
- f) Sono interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, esclusivamente quelli posti in zone soggette a vincolo paesaggistico e/o monumentale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", nonché quelli identificati di significativo aspetto architettonico negli strumenti urbanistici comunali. In tal modo, sono da considerarsi opere di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto le seguenti elencate a titolo esemplificativo:
- 1 costruzione di cancelletti o sostituzione di quelli esistenti con forme e materiali diversi;
  - 2 sostituzione di infissi esterni con altri di materiale diverso;
  - 3 installazione di parabole, pannelli solari e fotovoltaici
  - 4 installazione di condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti;
  - 5 realizzazione di barbecue e forni;
  - 6 rifacimento di manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti con modifica dell'aspetto del manto;
  - 7 rifacimento totale e parziale di intonaci con alterazione dei materiali;
  - 8 tinteggiature con colore diverso dall' esistente;
  - 9 sostituzione di canne fumarie, di aspirazione e camini con alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse
  - 10 Rifacimento degli ambiti esterni pertinenziali, quali formazione di aiuole, inerbimenti, cordolature, modifica agli impianti arborei di giardini
  - 11 Modifica di forma e dimensione di insegne e targhe, anche pubblicitarie.

### 2.2.2. Manutenzione straordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, devono intendersi di manutenzione straordinaria, le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- a) rifacimento e/o esecuzione di infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento;
- b) rifacimento e/o esecuzione di sistemazione esterna quando si renda necessaria la formazione di scale, gradinate e terrazzamenti;
- c) installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento che non siano la semplice installazione di un condizionatore di tipo a parete;
- d) installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- e) installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- f) installazione di impianti igienico sanitari e tecnologici, ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- g) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- h) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- i) costruzione di vespai o scannafossi;
- l) rifacimento di solai interni e di copertura, con le stesse caratteristiche di quelli esistenti;
- m) rifacimento di parti strutturali verticali, con analoghi materiali o con materiali prescritti;
- n) rifacimento e/o installazione di impianti per il trattamento e/o depurazione di scarichi civili e/o industriali.

Tali opere o modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

- o) Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti sono:
- installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario ecc.);
  - installazione e rifacimento di manufatti pertinenziali (pergolati, porticati, piscine, volumi tecnici, vasche, fontane, chioschi, recinzioni, giochi, apparecchi di illuminazione, parapetti e muretti ecc.) purché ritenuti compatibili con le esigenze di tutela dell'immobile e degli spazi aperti;
  - rimozione di elementi e costruzioni precarie;
  - realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali ecc.) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
  - opere di costruzione, sistemazione, riparazione, modifica e sostituzione degli elementi di difesa spondale necessari per il rinnovamento degli elementi stessi, per il loro risanamento e consolidamento nonché per la loro trasformazione in opere anche



diverse da quelle originarie ma compatibili e funzionali ai compiti di difesa idraulica ai medesimi assegnata. Tutte le opere di difesa idraulica o di contenimento delle tendenze naturali dei corsi d'acqua devono essere motivate sulla base delle esigenze di difesa di insediamenti esposti a rischio e finalizzate alla eliminazione di situazioni di pericolo per i centri abitati e per le infrastrutture in conseguenza degli eventi critici di deflusso.

Ove possibile, gli interventi dovranno garantire il massimo risultato ambientale attraverso l'utilizzo di strutture flessibili spontaneamente rinaturabili e di tecnologie di ingegneria naturalistica. Le tipologie degli interventi di manutenzione idraulica faranno riferimento anche all'atto di indirizzo e coordinamento di cui al D.P.R. 13/04/93 e alla D.C.R.T. n. 155/94 nonché alle linee guida che potranno essere emanate dall'Autorità di Bacino.

### 2.2.3. Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 essa compatibili; tali interventi comprendono 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; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, devono intendersi opere di restauro e di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- a) il consolidamento e il risanamento del complesso originario, nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura; sono ammessi consolidamenti e/o inserzioni di elementi diversi solo se indispensabili a finalità statiche o per l'adeguamento sismico dell'edificio. E' altresì ammessa la possibilità di procedere al rinnovo integrale delle strutture orizzontali e del tetto, purché non se ne modifichi la posizione, la forma, l'orditura ed i materiali e qualora sia documentato lo stato di avanzato e complessivo degrado delle stesse. Al fine di favorire l'utilizzo ed il recupero dei locali sottotetto, è consentita la realizzazione di piccole scale in struttura leggera (metallica o legno) per l'accesso al sottotetto. Tale intervento potrà essere assentito solo nel caso in cui il solaio, che dovrà essere in parte demolito per consentire l'accesso al sottotetto, non presenti caratteristiche costruttive di particolare valore (soffitti affrescati, a cassettoni etc.). In occasione di interventi riguardanti il totale rifacimento della copertura è ammessa la formazione di cordolo di rigiro, dell'altezza massima di cm. 30, alla sommità dei muri portanti, per migliorare il collegamento delle stesse e per la formazione del piano d'appoggio del solaio di copertura, solo nel caso in cui tale elemento strutturale si renda necessario per ottemperare ai disposti della vigente normativa sismica. Tale cordolo dovrà essere opportunamente schermato in modo da non



renderlo visibile, conformando il paramento esterno dello stesso alle caratteristiche di finitura della facciata.

- b) il restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi inediti, dei materiali di copertura e di finitura per i quali si procederà al ripristino dei materiali originari, la sostituzione degli stessi è ammessa soltanto per le parti documentate come non recuperabili;
- c) la eliminazione di ogni superfetazione;
- d) la conservazione ed il ripristino dell'impianto o degli impianti distributivi organizzativi originari; sono pertanto consentite limitate sistemazioni e modifiche interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, nonché la demolizione e la ricostruzione di tramezzature non strutturali interne, finalizzate ad una riorganizzazione dell'impianto distributivo interno, senza alterare le caratteristiche degli ambienti di importanza storico – architettonica. E' in ogni caso prescritto il divieto della demolizione delle strutture verticali portanti, mentre saranno ammesse aperture di vani porta interni anche su tali strutture, anche non preesistenti;
- e) l'eventuale ricostruzione filologica di parti di edifici crollate e demolite, per effetto di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da cause di forza maggiore. Tale intervento è subordinato alla presentazione di dettagliata documentazione tecnico – amministrativa, storica e/o lettura filologica tramite saggi o rilievi sul vivo dell'edificio, che ne attesti in maniera inequivocabile l'originaria consistenza planovolumetrica e la legittimità urbanistica dell'edificio; è ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette a usura quali: il manto di copertura, pavimenti, rivestimenti, qualora non abbiano valore documentario e formale particolare.

Al fine di favorire il recupero ed il riutilizzo della volumetria esistente, sarà possibile, usufruire della volumetria sotto falda, per destinazioni assentibili, purché siano verificate le altezze minime di legge a fronte delle destinazioni d'uso previste ed a condizione che l'intervento sia effettuato senza alterazione della sagoma dell'edificio.

Nella presente categoria d'intervento non è ricompresa:

- qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti che modifichino la stereometria dell'edificio, quale la variazione di sagoma (che non sia volta alla eliminazione delle superfetazioni), forma e tipologia, della modifica dell'inclinazione del tetto;
- la realizzazione di terrazzi a tasca ed a sbalzo che non potranno essere comunque realizzati nella zone omogenee A di PRG;
- nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini di proprietà;
- la possibilità di ricavare nuove unità immobiliari.

Qualsiasi intervento da eseguire su immobili, il cui massimo grado di intervento previsto, è il "Restauro", dovrà essere adeguatamente documentato e argomentato in dettaglio attraverso

una approfondita analisi storica, tipologica, architettonica dell'edificio, ottenuta attraverso documentazione, rilievo grafico, fotografico, saggi eventuali.

Comunque negli ambiti dove la massima categoria è il restauro non sarà possibile formare terrazze a tasca, balconi, porticati (questi ultimi ai piani superiori degli edifici) che non siano di ripristino di elementi già esistenti e dei quali si può dimostrare l'esistenza.

Eventuali deroghe a quanto sopra, potranno essere applicate solo se si dimostri che il singolo intervento concorre ad una riqualificazione architettonica dell'edificio e previo parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Ove compatibile con la conservazione dei caratteri architettonici, negli interventi di restauro potranno essere modificate le superfici delle unità immobiliari mediante trasformazione di superfici utili in superfici non residenziali e viceversa, con modifica anche del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso.

Gli interventi sugli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale. Il risanamento conservativo sugli spazi aperti può comportare:

- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità delle scarpate e la regimazione delle acque superficiali;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti, ecc.), di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra;
- la formazione di piscine, con esclusione di ambiti relativi ad edifici monumentali come individuati dal D.Lgs. 42/04, se non con preventiva acquisizione della Commissione per il Paesaggio e della Soprintendenza.

#### 2.2.4. Ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia sono 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di pianificazione vigenti ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;
- 4) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

A titolo indicativo, ma non esaustivo, tali interventi comprendono altresì:

- a) lo spostamento, la costruzione e la demolizione all'interno delle unità immobiliari, di tramezzature, anche strutturali al fine di riorganizzare l'impianto distributivo interno in maniera coerente con l'organismo edilizio originario od organicamente ampliato;
- b) l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato anche su elementi verticali strutturali, al fine di razionalizzare l'impianto distributivo; così come di aperture sui fronti interni prospicienti l'esterno, quando si progettino tali interventi in modo da razionalizzare e rendere conformi alle necessità di salvaguardia ambientale la partitura di questi fronti;
- c) la sostituzione delle parti strutturali, quali strutture verticali, solai, scale e tetto, con altro materiale;
- d) la demolizione delle parti dell'unità edilizia ritenute incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici di esso per il ripristino di passaggi, logge e porticati di uso pubblico, nonché l'eliminazione di elementi di dettaglio (rivestimenti e simili) incompatibili;
- e) la possibilità di ricavare nuove unità immobiliari;
- f) la costruzione di servizi igienici per ogni unità abitativa esistente al 31/12/08, in deroga agli indici urbanistici (volume e rapporto di copertura), solo per unità immobiliari che non abbiano già due servizi igienici. Tali addizioni non potranno comunque essere superiori a mq. 6,00 di superficie utile (compreso eventuali disimpegni antistanti l'accesso al bagno);
- g) la formazione di cantine di servizio alle abitazioni, poste nell'interrato degli edifici esistenti. Tali addizioni non potranno comunque essere superiori a mq. 6,00 di superficie utile per ogni unità immobiliare;
- h) opere che anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.68 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, consentendo il rialzamento dell'ultimo piano o porzione di esse, nel caso in cui questo risulti già urbanisticamente legittimato ad abitazione, senza che si

costituiscono nuove unità immobiliari. Tale rialzamento potrà esser eseguito solo attraverso soluzioni architettoniche coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto architettonico;

- i) lo spostamento dei collegamenti verticali ed orizzontali e la riformulazione delle unità immobiliari mediante accorpamento o frazionamento;
- j) l'aumento della superficie delle unità immobiliari, conseguente alla mutata destinazione di vani non residenziali in vani residenziali;
- k) il mutamento della destinazione d'uso degli immobili con opere edili, ove consentito dalle vigenti normative e strumenti urbanistici;
- l) la modifica del numero delle unità immobiliari;
- m) la demolizione di volumi secondari fuori terra, privi di particolare valore architettonico e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. A tale scopo sono da intendere per volumi secondari, tutte le pertinenze del fabbricato principale, che sono a servizio ed ornamento dello stesso. Il volume ricostruito, ove non accorpato al fabbricato principale, dovrà mantenere le caratteristiche di pertinenza, mentre negli altri casi, in cui l'intervento è finalizzato alla demolizione di volumi secondari ed alla loro fusione con il fabbricato principale, tale volume potrà essere trasformato in vani abitabili. Non possono comunque essere accorpate all'edificio principale per formare parti di vani abitabili, le pertinenze autorizzate a seguito dell'entrata in vigore della presente norma.
- n) la costruzione di volumi tecnici per ogni unità abitativa, in deroga agli indici urbanistici (volume, rapporto di copertura ed altezza), solo nel caso di riconosciuta necessità tecnica e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettoniche coerenti e fino ad un massimo di mq. 6,00 di superficie utile salvo diverse documentate esigenze;
- o) la realizzazione di autorimesse nel limite di 30 mq. per ogni unità immobiliare, anche se interrata, anche non residenziale;
- p) opere pertinenziali a servizio ed ornamento dell'unità immobiliare (autorimesse, volumi tecnici, porticati etc.), nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dalle presenti norme, rispetto alla quale rimarranno asservite e non potranno essere riconvertite in superficie utile abitabile e/o agibile;
- q) la realizzazione di terrazzi a tasca e a sbalzo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - le terrazze a tasca non dovranno eccedere 1/3 della superficie della falda di riferimento e semprechè, nel punto minimo, l'altezza rispetto all'estradosso del solaio di copertura non sia inferiore a ml. 1,00. La realizzazione di tali terrazze non potrà determinare interruzione della linea di colmo né della linea di gronda.  
Le terrazze a sbalzo non dovranno eccedere la profondità di ml. 2,00.
- r) il rialzamento del sottotetto e/o porzione di esso su fabbricati ad uso abitativo, esistente o realizzato in forza di titoli abilitativi acquisiti precedentemente alla data del 6 Febbraio 2000, in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale al fine di renderlo abitabile e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari a condizione che:

1. il fabbricato sia stato edificato in epoca successiva al 1950, oppure se precedente a tale data, sia stato completamente ristrutturato con sostanziale alterazione della tipologia costruttiva e/o della destinazione d'uso originaria e conseguente perdita del valore testimoniale, che dovrà opportunamente essere dimostrata in sede di presentazione del progetto;
  2. l'attuale sottotetto sia sovrastante, del tutto o in parte, all'unità abitativa di riferimento;
  3. il rialzamento sia contenuto nei limiti minimi necessari al conseguimento dell'abitabilità dei vani;
  4. l'altezza del fabbricato o della porzione di fabbricato, a rialzamento eseguito, non sia superiore ai limiti inderogabili previsti dalle presenti norme. Tali altezze saranno misurate nel rispetto dei criteri stabiliti dalle vigenti norme.
  5. Il soggetto richiedente, prima dell'inizio dei lavori, dovrà depositare al Comune, atto unilaterale d'obbligo registrato, con il quale si impegna, al mantenimento della destinazione esistente dichiarando nel contempo che il rialzamento eseguito non darà origine a nuove unità immobiliari.
  6. Il rialzamento potrà essere eseguito solo attraverso soluzioni architettoniche coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto architettonico.
  7. Il rialzamento del sottotetto realizzato in forza delle presenti norme, deve essere eseguito nel rispetto delle distanze tra fabbricati così come descritto dalle presenti norme.
- s) la demolizione completa del fabbricato con fedele ricostruzione dello stesso, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, o con materiali tipici della zona, nonché nella stessa collocazione e con la stessa articolazione della sagoma e lo stesso volume urbanistico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ed a conformare gli edifici alla normativa sulla sicurezza e accessibilità delle costruzioni. Tale categoria di intervento, per immobili realizzati in epoca antecedente all'anno 1950 è ammissibile, solo nel caso in cui lo stato di degrado strutturale ed igienico sanitario dell'immobile sia tale da farlo ritenere tecnicamente irrecuperabile. Tale condizione dovrà essere opportunamente documentata e circostanziata in sede di presentazione del progetto;
- t) la demolizione completa di immobili eseguiti in epoca successiva all'anno 1950, (oppure se precedenti a tale data, siano stati completamente ristrutturati con sostanziale alterazione della tipologia costruttiva originaria e conseguente perdita del valore testimoniale, che dovrà opportunamente essere dimostrata in sede di presentazione del progetto), ivi compreso i manufatti condonati e la loro successiva ricostruzione, con materiali, strutture e finiture del tutto o in parte diverse da quelle esistenti, ma nel rispetto delle tipologie ricomprese nelle zone oggetto di intervento, escludendo quindi tutte le tipologie costruttive non riconducibili a modelli architettonici esistenti storicamente

consolidati, con particolare riferimento al mantenimento dell'aspetto architettonico esterno dell'edificio ed alla conservazione di eventuali elementi caratterizzanti da un punto di vista storico – architettonico. In tale ipotesi sono consentite, nell'ambito della volumetria esistente:

1. traslazioni di volume entro i limiti del 15%;
2. riduzione della superficie coperta del fabbricato principale esistente;
3. ampliamento della superficie coperta del fabbricato principale esistente fino ad un massimo del 15%.

Tale intervento potrà essere eseguito solo attraverso soluzioni che ne migliorino le condizioni sotto il profilo architettonico, tipologico, edilizio ed igienico sanitario;

- u) la ricostruzione filologica di edifici, totalmente o parzialmente crollati o demoliti, e resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da cause di forza maggiore, è ammissibile per intervento diretto in qualsiasi zona del territorio comunale, ove sia prevista la ristrutturazione edilizia. Tale intervento è subordinato alla presentazione di dettagliata documentazione storica e/o lettura filologica tramite saggi o rilievi sul vivo dell'edificio, che ne attestino in maniera inequivocabile l'originaria consistenza planovolumetrica e la legittimità urbanistica dell'edificio. Quando la ricostruzione preveda un volume superiore a 500 mc. deve essere preceduto dall'approvazione di apposito piano di recupero che verifichi la compatibilità con l'assetto attuale dell'area;
- v) sono compresi nella fattispecie delle addizioni funzionali, gli ampliamenti una tantum previsti per il patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, di cui all'articolo 43, comma 1, lettere b), d) e comma 3 della legge regionale n. 1/05, come normati dalla variante per le zone agricole approvata con delibera di C.C. n. 73 del 29/11/2006;
- x) le addizioni funzionali nel rispetto delle quantità. Al fine di favorire il recupero ed il riutilizzo della volumetria esistente, sarà possibile, nel concetto di sopraelevazione del sottotetto, (nel caso in cui detto intervento non possa essere eseguito a causa dell'impossibilità di derogare l'altezza massima prevista dalle norme di zona), beneficiare delle addizioni funzionali, utilizzando interamente la volumetria sotto falda, per destinazioni assentibili, purché siano verificate le altezze minime di legge a fronte delle destinazioni d'uso previste.
- y) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

#### 2.2.5. Attività edilizia libera

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, che non determinano modifiche all'esteriore aspetto dei luoghi, salvo le opere definite al punto 2.2.1. lettera f) di questo stesso articolo;

- b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che determinino alterazioni della sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Non è soggetta, inoltre, ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli, l'installazione di:

- d) impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;
- e) manufatti pertinenziali che non alterano il carico urbanistico e precisamente:
  - 1. ripostigli esterni e tettoie per il ricovero di legna e/o attrezzi da giardino, realizzati completamente in legno, delle dimensioni massime di ml. 2,00 x 2,00 ed altezza in gronda non superiore a ml. 2,00, che non prevedano la realizzazione di opere murarie in elevazione;
  - 2. pergolati interamente in legno delle dimensioni non superiori a mq. 20,00;
  - 3. forni e barbecue di tipo prefabbricato;
  - 4. piccole serre stagionali da giardino;
  - 5. voliere e ricoveri per animali di piccola taglia, elementi di arredo da giardino, tende, zanzariere, fioriere, panchine, piscine stagionali semplicemente appoggiate sul suolo la cui permanenza sul lotto sia limitata al periodo estivo, ecc.
  - 6. installazione di antenne e parabole ricetrasmittenti della radio e della televisione ad uso privato sul patrimonio edilizio esistente;
  - 7. installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, pompe di calore, impianti eolici, impianti di microgenerazione, ecc., secondo quanto previsto dalla L.R. 39/05.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si riportano di seguito, alcune categorie di intervento che rientrano nell'attività edilizia libera:

- a) Lavori alle facciate:
  - 1. Rifacimento della tinteggiatura senza modifica di colore;
  - 2. riparazione o rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche;
  - 3. riparazione o rifacimento dell'intonaco;
  - 4. riparazione o sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti;
  - 5. riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli elementi esistenti;
  - 6. riparazione o sostituzione di griglie o botole;
  - 7. realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto fino ad uno spessore massimo di cm. 5;



8. realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori;
9. realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie massima di mq. 0,50;
10. riparazione o sostituzione di canne fumarie con altre di medesime caratteristiche e dimensioni;
11. riparazione o rifacimento delle pavimentazioni di terrazze e balconi;
12. riparazione, sostituzione o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e impermeabilizzazione di coperture piane, terrazze e balconi;
13. riparazione o rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali;
14. riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti;
15. installazione di zanzariere o tende su terrazze private.

b) Lavori alla copertura:

1. Ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati, compreso anche la sporadica sostituzione degli elementi secondari della copertura;
2. sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali;
3. riparazione, rifacimento o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione fino ad uno spessore massimo di cm. 8;
4. riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche;
5. riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi;
6. riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni;
7. nuova realizzazione di comignoli fino ad un'altezza massima fuori falda di ml. 1,00 e per un numero massimo di 1 per ogni falda;
8. riparazione o sostituzione di lucernari con le stesse caratteristiche di quelli esistenti;
9. nuova realizzazione di lucernari e passi d'uomo nella misura massima di 1 per ogni falda e della superficie massima di mq. 0,50;
10. riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti.

La realizzazione dei lavori descritti al presente punto b) è soggetta al rispetto della normativa per la sicurezza in copertura.

c) Sistemazioni ed opere esterne:

1. installazione di tende o tendoni su aree per una superficie massima di 20 mq, aventi montanti in struttura leggera, oppure del tipo estensibile senza montanti, non infissi al suolo e senza chiusure laterali. Escluso l'ambito di applicazione del Centro Storico (delle zone A di P.R.G. e delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico), per le quali dovrà essere acquisito il preventivo atto di assenso;
2. installazione di arredi esterni semplicemente appoggiati al suolo;
3. installazione di pergolati e gazebi con struttura leggera in legno, privi di copertura solida impermeabile, fino ad una superficie massima di mq. 20,00 posti su area privata;
4. installazione di serre stagionali, non collegate all'attività agricola, costituite da materiale plastico trasparente, fino ad una superficie massima di mq. 10,00;
5. nuova realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo, senza impiego di malte o conglomerati e senza la formazioni di cordoli in calcestruzzo, dell'altezza massima fuori terra di ml. 2,00;
6. riparazione o sostituzione di barriera manuale o automatica per l'accesso carrabile;
7. installazione di paletti dissuasori;
8. riparazione o sostituzione del muro di cinta o di contenimento, mantenendo invariate le caratteristiche costruttive preesistenti;
9. esecuzione delle opere necessarie per lo scolo delle acque piovane;
10. installazione di modesti elementi di natura ornamentale;

d) Lavori interni.

1. riparazione o sostituzione di pavimenti, rivestimenti, infissi ed ogni altra opera di finitura;
2. riparazione, rifacimento o nuova realizzazione di arredi fissi quali: armadi a muro, muretti, controsoffitti e caminetti;
3. riparazione o rifacimento di intonaco;
4. realizzazione di nicchie per il contenimento di impianti e contatori;
5. riparazione o sostituzione degli elementi di finitura, non strutturali, delle parti condominiali del fabbricato;
6. posa in opera di pareti mobili e di pavimenti galleggianti;

e) Impianti:

1. riparazione o sostituzione degli apparecchi igienico – sanitari;
2. riparazione o sostituzione degli impianti e delle apparecchiature tecniche;

3. riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento liquami, compreso la fossa biologica tricamerale ed ogni altro accessorio relativo, fino al limite della proprietà privata;
4. riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, fino al limite della proprietà privata;
5. riparazione, sostituzione o nuova installazione di antenna ricevente radio – TV;
6. posa in opera di cavi elettrici interrati o sotto traccia nell'area privata, a servizio di impianti esistenti;
7. installazione di pompa di calore, intesa come estensione dell'impianto termico esistente, sulle facciate non visibili da spazi pubblici;
8. installazione di impianti di condizionamento sulle facciate non visibili da spazi pubblici ed estensioni degli impianti esistenti all'interno dell'edificio;
9. pannelli solari termici, fotovoltaici, impianti eolici.

f) Barriere architettoniche.

1. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, oppure rampe per il superamento di dislivelli non superiori a ml. 1,00;

g) Varie.

1. demolizione di opere abusive. Demolizione e rimessa in pristino conseguenti a procedure esecutive per sentenze passate in giudicato e per ordine delle autorità competenti, compreso quelle del Comune, Genio Civile ed altri enti preposti;
2. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
3. eliminazione delle condizioni di pericolo per la pubblica incolumità con opere provvisoriale;
4. l'esecuzione di lavori a carattere scientifico e di ricerca per siti archeologici;
4. cartelloni pubblicitari fino a 2 mq di superficie;
5. rimozione materiali di discarica.

#### 2.2.6. Ulteriori opere che non incidono sulle risorse essenziali del territorio

- a) Le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- b) I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione localizzazione delle funzioni e nelle zone dove la destinazione è ammessa dal PRG;

- c) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- d) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;

## **ART. 38 - DISCIPLINA DELLE PERTINENZE**

Il presente articolo intende disciplinare le pertinenze, e la loro possibile installazione su tutto il territorio comunale.

### **1. PISCINE**

Le piscine o vasche che non siano arredi possono essere realizzate su tutte le parti del territorio comunale con l'eccezione della zona A. Inoltre, nelle zone agricole sono realizzabili unicamente a servizio degli agriturismo e degli edifici residenziali già esistenti o con titoli edilizi già assentiti o formati alla data di entrata in vigore della presente norma.

Gli impianti relativi alle piscine devono essere collocati completamente interrati. Per quelle a servizio di residenze non è ammessa la formazione di spogliatoi e vani accessori diversi dagli impianti per la gestione e manutenzione delle piscine.

### **2. VOLUMI TECNICI**

La formazione di volumi tecnici è ammissibile a condizione che non esuberino 6 mq. di superficie utile netta ed altezza interna non superiore a ml. 2,40 per singola unità immobiliare residenziale e che siano accessibili dall'esterno. Quest'ultima prescrizione potrà essere derogata solo previa dimostrazione dell'impossibilità di dotare il locale di accesso dall'esterno. L'altezza sarà parimenti derogabile in attuazione di normative tecniche documentabili.

La collocazione dei volumi tecnici dovrà essere preferibilmente interrata, anche, ove possibile, al solito livello dell'abitazione principale.

Al termine dei lavori, il direttore dei lavori dovrà presentare il particolare esecutivo dell'impianto o degli impianti, come realizzati nel volume tecnico.

### **3. CANTINE**

La formazione di cantine è ammissibile a condizione che siano poste ai piani interrati degli edifici e non esuberino 12 mq. di superficie utile netta ed altezza interna non superiore a ml. 2,20, per singola unità immobiliare residenziale.

### **4. AUTORIMESSE**

La formazione di autorimesse è consentita quale volume funzionale nella misura di mq. 25 per ogni unità immobiliare, per un'altezza interna libera non superiore a ml. 2,40. La collocazione delle autorimesse dovrà essere preferibilmente trovata negli interrati.

Nelle zone interne ai centri abitati è ammessa la formazione di ulteriori posti auto a condizione che:

- siano completamente interrati e del tipo "posto auto", ovvero non a box; oppure:
- fuori terra del tipo "posto auto", senza la formazione di strutture atte a contenere i veicoli in ambito chiuso, potendo fare unicamente porticati ombreggianti.

Nel caso si intenda accedere alla norma di cui sopra, si deve presentare atto unilaterale d'obbligo registrato, con il quale ci si impegna al mantenimento dei posti auto autorizzati in tutto.

#### 4. TENSOSTRUTTURE – TUNNEL MOBILI, TENDE E TENDONI, PERGOLATI E PERGOLATI

Qualsiasi tipo di installazione deve essere fatta o collocata in modo da non costituire pericolo. Pertanto, devono ritenersi ammissibili quei criteri di fissaggio o di ancoraggio che siano atti a costituire il rispetto di questo criterio. Se su suolo pubblico si dovrà avere cura di non arrecare danno ai beni pubblici.

##### 4.1. MANUFATTI POSTI NELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI.

Nelle attività produttive è da considerarsi addizione funzionale, la formazione di tunnel retraibili, tendoni e tensostrutture che coprano una superficie non superiore al 50% della superficie lorda occupata dai locali dell'attività principale, se con chiusure laterali e pari al 100% della superficie lorda occupata dai locali dell'attività principale se privi di chiusure laterali, stante l'impossibilità, in quest'ultimo caso, della limitazione di utilizzazione di questi detti manufatti alla stregua delle vere e proprie superfici produttive. In ogni caso non è possibile formare volumi tecnici fuori terra per la gestione e/o manutenzione di dette strutture. L'altezza in gronda di dette installazioni non potrà comunque superiore ml. 5,0 di altezza, in gronda, la pendenza del telo di copertura non potrà superare il 30%.

È ammessa la installazione di tende prive di appoggio a terra perché ancorate all'edificio.

Non è ammessa la formazione di porticati, ma unicamente di tettoie ancorate al corpo dell'edificio principale, la cui estensione non deve superare i ml. 3,00.

È sempre ammessa la formazione di pergolati. Qualora questi comprendano la formazione di pavimentazioni e selciati di vario tipo, dovranno essere rispettati i limiti della permeabilità del lotto.

##### 4.2. MANUFATTI POSTI NELL' AMBITO RESIDENZIALE

È ammessa la installazione di tende e tendoni, in quanto da considerarsi addizione funzionale. Detti elementi possono anche essere staccati dal corpo dell'edificio principale a condizione che la installazione sia adeguata ad evitare situazioni di pericolo e che la superficie coperta non esuberi i mq. 30.

A tale scopo il richiedente dovrà presentare per se ed i propri aventi causa, atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a non cambiare destinazione d'uso dell'ambito interessato, a non convertire il manufatto in caso di sanatoria straordinaria.

È ammessa la installazione di tende prive di appoggio a terra.

È ammessa la installazione di pedane. Se non sono stabilmente fissate al suolo costituiscono elementi di arredo e dunque non necessitano di alcuna autorizzazione.

È ammessa la formazione di porticati, da considerarsi addizione funzionale, a condizione che siano aperti su tre lati e non esuberino i 30 mq. per ogni unità immobiliare. Sono ammesse piccole tettoie e pensiline ancorate al corpo dell'edificio principale per proteggere gli ingressi di casa, in misura non superiore a 3 mq. in numero non superiore agli accessi dall'esterno.

È sempre ammessa la formazione di pergolati. Qualora questi comprendano la formazione di pavimentazioni e selciati di vario tipo, dovranno essere rispettati i limiti della permeabilità del lotto.

#### 4.3. MANUFATTI POSTI NELL' AMBITO COMMERCIALE

È ammessa la installazione di pedane, tende e tendoni, porticati e pergolati in quanto da considerarsi addizione funzionale di esercizi commerciali per bar, ristoranti ed attività di vendita e per la ristorazione, anche staccati dal corpo dell'edificio principale, a condizione che la superficie coperta non superi il 50% della superficie lorda occupata dai locali dell'attività principale, con un massimo di 75 mq. I due parametri enunciati devono sussistere entrambi.

È ammesso l'utilizzo di chiusure laterali, fermi restando i limiti sopra indicati ed a condizione che siano in guisa di tendaggi ovvero non siano elementi e strutture rigide, nel qual caso devono essere computate ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta.

Ove la installazione avvenga su suolo pubblico, il richiedente dovrà presentare per se ed i propri aventi causa atto unilaterale d'obbligo, registrato, comprendente la sottoscrizione delle seguenti condizioni:

- l'installazione, essendo su suolo pubblico, dovrà avvenire stagionalmente ovvero per un periodo di 10 mesi da indicare preventivamente al rilascio del titolo.
- La modifica della stagionalità dovrà essere presentata prima della reinstallazione nell'anno in cui si intende modificare;
- Il titolo edilizio per il rilascio del manufatto avrà durata di 5 anni;
- L'impegno alla rimozione entro 30 giorni, laddove, con provvedimento motivato il Comune avesse necessità di revocare preventivamente il titolo di autorizzazione all'uso di suolo pubblico, autorizzando fin da oggi, il Comune stesso a rimuovere la installazione, in caso di inadempimento dell'interessato, a cura e spese del proprietario.

La installazione di pedane, deve avvenire non modificando il selciato comunale o di proprietà pubblica, unicamente potendo fissare al suolo la pedana stessa, per corrispondenza a motivi di stabilità e sicurezza, unicamente con sistemi di foratura e/o zavoratura. Analogamente deve dirsi per le tende ed i tendoni.

È ammessa la installazione di tende prive di appoggio a terra, per le quali il titolo autorizzativo edilizio non ha scadenza.

La collocazione di fioriere e corrimano non stabilmente fissati è possibile senza alcun titolo edilizio, ma nel caso di collocazione su area pubblica devono essere contenuti nell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico.

La collocazione degli ombrelloni è sempre possibile senza alcun titolo edilizio ma nel caso di collocazione su area pubblica devono essere contenuti nell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico.

#### 4.4. MANUFATTI POSTI NELL' AMBITO AGRICOLO

Nel caso su suolo agricolo vi siano manufatti residenziali e/o commerciali valgono le norme di cui sopra.

È ammessa la installazione di pedane, tende e tendoni, porticati e pergolati in quanto da considerarsi addizione funzionale di attività agrituristica e di vendita di prodotti agricoli, anche staccati dal corpo dell'edificio principale a condizione che la superficie coperta non superi il 50% della superficie lorda occupata dai locali dell'attività principale, con un massimo di 60 mq. per tutti gli elementi con l'eccezione dei porticati la cui superficie massima non potrà superare i 30 mq. per unità immobiliare. I due parametri enunciati devono sussistere entrambi.

È ammesso l'utilizzo di chiusure laterali, fermi restando i limiti sopra indicati ed a condizione che siano in guisa di tendaggi ovvero non chiudibili con vetri e strutture rigide, nel qual caso devono essere computate ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta.

È ammessa la installazione di tende prive di appoggio a terra, per le quali il titolo autorizzativo edilizio non ha scadenza.

La collocazione di fioriere e corrimano non stabilmente fissati è possibile senza alcun titolo edilizio.

La collocazione degli ombrelloni è sempre possibile senza alcun titolo edilizio.

Solo in ambito agricolo sono da considerarsi addizioni funzionali quelle strutture in legno, utilizzate stagionalmente per la vendita di frutta e verdura, a condizione che l'attività sia esistente alla data di entrata in vigore della presente norma. Dette strutture non devono avere dimensione superiore a 30 mq. e possono essere rese chiudibili con elementi in legno o canna, al fine di poter costituire riparo per la merce e gli apparecchi di commercializzazione.

Solo in ambito agricolo sono altresì da considerarsi addizioni funzionali i ricoveri per animali di piccola taglia, da cortile e d'affezione e fino ad un massimo di tre boxes per ricovero cavalli a condizione che siano esternamente in legno, non abbiano parti in muratura e non siano alti oltre 2,50 ml. all'estradosso della parte più alta (per i boxes dei cavalli si deve intendere la misura standard per detti ricoveri). Detti manufatti devono essere solo appoggiati al suolo. La loro collocazione deve essere conseguente all'impegno del richiedente, per se ed i propri aventi causa, da sottoscrivere tramite atto unilaterale d'obbligo, registrato, a non trasformare, anche in caso di sanatoria straordinaria, detti manufatti in volumi edilizi a qualunque titolo abitabili o utilizzabili per essere ricollocati in ambiti abitativi anche se con destinazione agricola.

Gli elementi di arredo da giardino, tende, zanzariere, fioriere, panchine, piscine stagionali semplicemente appoggiate sul suolo la cui permanenza sul lotto sia limitata al periodo estivo, è sempre ammissibile.



#### 4.5. MANUFATTI POSTI NELL' AMBITO COSTIERO

È ammessa la installazione di pedane, tende e tendoni (diversi dai punti ombra), porticati e pergolati in quanto da considerarsi addizione funzionale di esercizi balneari, anche staccati dal corpo dell'edificio principale, a condizione che la superficie coperta non superi il 50% della superficie lorda occupata dai locali dell'attività principale, con un massimo di 75 mq. I due parametri enunciati devono sussistere entrambi.

È ammesso l'utilizzo di chiusure laterali, fermi restando i limiti sopra indicati ed a condizione che siano in guisa di tendaggi ovvero non siano elementi e strutture rigide, nel qual caso devono essere computate ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta.

Ove la installazione avvenga su suolo pubblico, il richiedente dovrà presentare per se ed i propri aventi causa atto unilaterale d'obbligo registrato, comprendente la sottoscrizione delle seguenti condizioni:

- l'installazione, essendo su suolo pubblico, dovrà avvenire stagionalmente ovvero per un periodo di 10 mesi da indicare preventivamente al rilascio del titolo.
- La modifica della stagionalità dovrà essere presentata prima della reinstallazione nell'anno in cui si intende modificare;
- Il titolo edilizio per il rilascio del manufatto avrà durata di 5 anni.

Ove la installazione avvenga su suolo demaniale, il richiedente dovrà ottenere una variazione del titolo concessorio e il titolo edilizio per il rilascio dei manufatti in oggetto non potrà avere una durata superiore a quella del titolo concessorio in essere; per le strutture non costituenti volume ai fini demaniali sarà sufficiente comunicare con raccomandata A.R. la loro installazione.

La installazione di pedane deve avvenire sempre con elementi in legno, unicamente potendo fissare al suolo la pedana stessa, per corrispondenza a motivi di stabilità e sicurezza, unicamente con sistemi di puntatura e/o zavoratura. Analogamente deve dirsi per le tende ed i tendoni.

È ammessa la installazione di tende prive di appoggio a terra, per le quali il titolo autorizzativo edilizio non ha scadenza se non posta su ambito demaniale la cui installazione e permanenza sono comunque legate ai titoli concessori rilasciati dall'Ufficio Demanio.

La collocazione di fioriere e corrimano non stabilmente fissati è possibile senza alcun titolo edilizio o concessorio, ai fini demaniali sarà sufficiente comunicare con raccomandata A.R. la loro installazione.

La collocazione degli ombrelloni (diversi dai punti ombra) è sempre possibile senza alcun titolo edilizio, se su suolo demaniale il posizionamento degli ombrelloni può aver luogo solo se previsto dal titolo concessorio e nel rispetto della normativa di settore vigente.

Sono altresì da considerarsi addizioni funzionali quelle volte a permettere l'adeguamento ai requisiti minimi richiesti per legge in ordine ai servizi igienici e di supporto (infermeria, custodia degli effetti e della cassa, etc.). La misura dimensionale dovrà essere quella minima al rispetto del requisito obbligatorio, ovvero se non previsto

esplicitamente dalla norma regionale che disciplina la materia, minima all'esercizio della funzione.

Tutte le installazioni poste su suolo demaniale devono essere del tipo di facile rimozione e devono ottenere la autorizzazione ai sensi dell'art. 24 comma 2 del Regolamento del Codice della Navigazione.

#### 4.6. ALTRE COLLOCAZIONI

Non sono soggette ad alcuna autorizzazione di carattere edilizio la collocazione di tende, tendoni e manufatti di ogni tipo e dimensione, ivi compresa la collocazione di veicoli quali caravan e roulotte, volti a soddisfare un fabbisogno meramente temporaneo, quali: circhi, gazebo e tende per manifestazioni politiche, sportive, di beneficenza, anche su suolo pubblico, segnaletica e pubblicità relativa alle presenti attività, manufatti per operazioni di cantiere edilizio, per cantieri di scavi archeologici, per traslochi, ed in generale per attività delle quali non è ipotizzabile un fabbisogno duraturo nel tempo.

#### **ART. 39 - NORME TRANSITORIE**

Le presenti norme si applicano per tutti gli interventi la cui istanza o attestazione sia presentata a far data dalla approvazione della presente normativa.

Solo per le pratiche in corso, ovvero per le quali il titolo edilizio non è stato rilasciato o non sono decorsi i termini di validità della denuncia di inizio attività, è ammesso che si chieda il mantenimento della previgente normativa.

Con l'eccezione delle pratiche in corso di cui sopra, in caso di incompatibilità delle presenti norme con quelle a vario titolo componenti le vigenti Norme Tecniche di Attuazione, si applicano le presenti, le quali prevalgono su quelle di Regolamento Edilizio.

#### **ART. 40 - SALVAGUARDIE**

Allo scopo di tutelare il territorio ed il suo uso, affinché analisi più approfondite funzionali alla elaborazione del Regolamento Urbanistico, permettano di indirizzare scelte consapevoli, si attuano le presenti salvaguardie.

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, tutti gli atti non ancora approvati ovvero per le quali il titolo edilizio non è stato rilasciato o non sono decorsi i termini di validità della denuncia di inizio attività, devono essere adeguati alle seguenti prescrizioni:

- Per i frazionamenti degli alloggi esistenti la superficie non potrà essere inferiore ai 65 mq. utili;
- per la nuova residenza sarà ammessa una superficie minima di 65 mq. utili per ciascuna unità abitativa;
- nei piani di comparto di Punta Ala (Pozzino, Fornino, Molletta e Gualdo) e nella lottizzazione di Roccamare sarà ammessa una superficie minima di 90 mq. utili;

- nell'abitato di Roccamare non è consentita la sopraelevazione del sottotetto fino a renderlo abitabile e nemmeno lo sbancamento di terreno intorno all'edificio, per portare a giorno locali già interrati, ancorché resi abitabili da sanatoria straordinaria;
- nella zone A di PRG, dove è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, non è ammesso il rialzamento del sottotetto fino a renderlo abitabile, se non per adeguare il fabbricato a requisiti strutturali e dunque con un rialzamento dell'imposta del tetto non superiore a 50 cm.;
- la realizzazione di autorimesse interrate non è consentita all'interno dei piani di comparto di Punta Ala (Pozzino, Fornino, Molletta e Gualdo) e all'interno della lottizzazione di Roccamare;
- nell'ambito delle zone agricole, per gli interventi ammessi di cui all'Art. 3 della delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 29/11/2006, deve intendersi che rientrino fra gli interventi di risanamento igienico sanitario, quelli che permettono lo spostamento di un manufatto per dimostrabili migliori condizioni relative al rischio idraulico, o per allontanamento da una linea elettrica aerea, o per avvicinamento ad una strada esistente, o per adesione al principio di aggregazione dei fabbricati in zona agricola.

## Allegato A

DISTANZE FRA I FABBRICATI						
ZONA OMOGENEA						
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	A	B	C	D	E	F
Ristrutturazione Edilizia	a)	b)	b)	b)	b)	b)
Ristrutturazione Edilizia (Demolizione con fedele ricostruzione e ricostruzione di fabbricati diruti)	a)	a)	a)	a)	a)	a)
Sostituzione edilizia	b)	b)	b)	b)	b)	b)
Ristrutturazione Urbanistica (Piano Attuativo)	c)	c)	c)	c)	c)	c)
Nuova Edificazione (Piano Attuativo)	c)	c)	c)	c)	c)	c)
Nuova Edificazione (Titolo Diretto)	-	b)	b)	b)	b)	b)

## Allegato B (file allegato \*.jpg)