

COMUNE DI LORO PICENO
Provincia di Macerata



REGOLAMENTO
PER INTERVENTI EDILIZI MINORI
(manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee)

Allegato al Regolamento Edilizio Comunale

INDICE:

	Pag.
PREMESSA	3
PARTE PRIMA	
<i>PERTINENZE</i>	4
Art. 1 <i>Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze</i>	4
Art. 2 <i>Atti autorizzativi e normative di riferimento</i>	4
Art. 3 <i>Inserimento delle pertinenze nel contesto</i>	5
Art. 4 <i>Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio di edifici esistenti</i>	5
Art. 5 <i>Serre da giardino</i>	5
Art. 6 <i>Gazebo</i>	6
Art. 7 <i>Pergolato</i>	6
Art. 8 <i>Box in legno per ricovero attrezzi da giardino</i>	7
Art. 9 <i>Roulotte o camper non movibili</i>	7
Art. 10 <i>Arredi da giardino</i>	7
Art. 11 <i>Barbecue e caminetti</i>	8
Art. 12 <i>Pensiline a sbalzo</i>	8
Art. 13 <i>Tende solari retraibili</i>	8
Art. 14 <i>Schermature frangisole</i>	9
Art. 15 <i>Piscine</i>	9
Art. 16 <i>Manufatti per la detenzione di animali da affezione</i>	9
<i>ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICI E RICREATIVI</i>	10
Art. 17 <i>Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie</i>	10
Art. 18 <i>Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità</i>	10
Art. 19 <i>Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti</i>	10
Art. 20 <i>Obbligo di manutenzione</i>	11
Art. 21 <i>Regolarizzazione delle preesistenze</i>	11
Art. 22 <i>Ripristino dello stato dei luoghi</i>	11
Art. 23 <i>Sanzioni</i>	11
PARTE SECONDA	
<i>MANUFATTI PER ESIGENZE CONTINGENTI E TEMPORANEE</i>	12
Art. 24 <i>Manufatti per esigenze contingenti e temporanee</i>	12
Art. 25 <i>Validità ed efficacia del regolamento</i>	13

PREMESSA

Il presente regolamento disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali le pertinenze ed i manufatti per esigenze meramente temporanee, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti considerati "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati come tali. Esso si applica alle costruzioni temporanee ed alle "piccole opere" su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio ed a quelle di servizio di impianti e strutture di proprietà comunale.

Il regolamento pertanto disciplina, nella parte prima - *LE PERTINENZE* - ponendo in disamina una serie di interventi edilizi minori, riguardanti la realizzazione di modesti manufatti riconducibili al concetto di "pertinenza", così come stabilito dall'art. 817 del Codice Civile, "... sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio e ad ornamento di un'altra cosa". Possono definirsi tali le piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni e per la custodia degli animali da affezione. Tali manufatti sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, punto 6), del D.P.R. n. 380/2001, quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, 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.

I suddetti interventi edilizi minori possono essere realizzati in tutte le zone previste dallo strumento urbanistico previa presentazione della "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.), così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001, oppure, nel caso in cui rientrino tra gli interventi definiti all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 come attività edilizia libera, senza alcun titolo edilizio abilitativo o previa presentazione della "Comunicazione di Attività Edilizia Libera" (C.A.E.L.), semplice o asseverata, a secondo della tipologia d'intervento.

Nelle zone agricole "E" i piccoli manufatti 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 agricola, come regolamentato dalla L.R. 8 marzo 1990, n. 13.

La parte seconda - *MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE* - regola l'installazione di manufatti volti a soddisfare obiettive esigenze meramente contingenti e temporanee.

- PARTE PRIMA -

PERTINENZE

- Art. 1 -

Caratteristiche di tipo generale 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;
- 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, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- dovranno rispettare le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alla distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti oppure dovrà essere sottoscritto un atto di assenso del confinante per deroga alle sole 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 Regolamenti di Igiene e Sanità e rispettino le norme sulle distanze prescritte dal D.I. n. 1444/1968
- non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi degli artt. 900-907 del Codice Civile;
- non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
- rispettino le distanze stabilite dal vigente Codice della Strada. In prossimità di strade di proprietà di altri enti per l'installazione della pertinenza, entro la fascia di rispetto stradale, dovrà acquisirsi la necessaria autorizzazione dall'ente competente, rispettando la prescrizione della distanza stabilita;
- non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati, ai sensi dei Regolamenti comunali vigenti;
- non siano in contrasto con la disciplina dettata del Piano di Recupero del Centro Storico.

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, il titolo abilitativo decade e pertanto il proprietario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a propria cura e spese.

- 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 Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ovvero a semplice comunicazione di attività edilizia libera (C.A.E.L.), come precisato nei successivi articoli del presente Regolamento.

La documentazione da allegare alla S.C.I.A. o alla C.A.E.L. (*relazioni, dichiarazioni, elaborati tecnicografici*), sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione.

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

Per ogni singolo intervento dovranno rispettarsi le eventuali e specifiche normative vigenti per la tipologia della pertinenza da realizzare, acquisendo altresì i prescritti pareri dagli enti competenti.

I manufatti di cui al presente Regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

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

Il titolo abilitativo è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica.

- 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, per le quali l'Ufficio Tecnico Comunale potrà entrare nel merito. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato, purché lo stesso, documentato mediante adeguata documentazione fotografica, sia valutato dall'Ufficio Tecnico decoroso e conforme ai dettami del presente regolamento. Pertanto nella S.C.I.A. dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale. In caso positivo dovrà essere prodotta apposita delibera dell'assemblea del condominio (o nulla-osta dei condomini) in cui sia approvata la tipologia prescelta, nonché stabilito l'impegno a realizzare analogamente ed uniformemente anche gli interventi successivi.

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 -

Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, 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 geometrica del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza, con un limite massimo di 120 mc;
- quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'unità immobiliare 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 la superficie massima coperta complessiva sia contenuta del limite del 50% dell'area scoperta di pertinenza civile del fabbricato.

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.

Ogni intervento di edilizia minore deve in ogni caso essere conforme alla normativa ed agli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti al momento della realizzazione.

Qualora lo strumento urbanistico in vigore preveda, nell'ambito della zona urbanistica omogenea, situazioni in contrasto con il presente regolamento, si considereranno i contenuti del piano urbanistico, prescindendo dai contenuti del presente documento.

- Art. 5 -

Serre da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre di metallo e vetro e/o policarbonato, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max= 18 mq
- altezza max esterna= m 2,80 al colmo.

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili.



- Art. 6 - Gazebo

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "gazebo" quando sono a servizio della residenza.

Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni corte del fabbricato, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 2,80 al colmo;
- superficie coperta max = mq 16,00. E' ammessa la sporgenza massima di 40 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, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero, di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato e simili, stuoie, legno di minuto spessore, con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo o rame. Non sono comunque ammesse coperture di lastre in fibrocemento;
- I gazebo non stabilmente infissi al suolo, con una superficie coperta minore o uguale a 9 mq. (3x3), con struttura metallica o in legno leggera e copertura in telo, sono assimilabili agli arredi da giardino e, pertanto, assoggettati al regime della C.A.E.L., ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



- Art. 7 - Pergolato

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti denominati "pergolati" posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali ed aventi natura ornamentale.

Tali manufatti, da realizzare nei limiti previsti in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 2,60;
- superficie coperta max = 1/3 della superficie coperta del fabbricato principale. E' ammessa la sporgenza massima di 40 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, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti, mentre è consentita la messa in opera di pannelli reticolati di sostegno per rampicanti. Può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili o mobili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli in tessuto o p.v.c. leggero di colore che si armonizzi con il contesto, cannucciaia e tavolato, brise soleil. Non sono ammessi altri tipi di copertura, né coperture continue impermeabili, né perlinati.
- i pergolati ornamentali con struttura superiore orizzontale avente una superficie minore o uguale a 4 mq. (2x2), realizzati a sostegno di verde rampicante, sono assimilabili agli arredi da giardino e, pertanto, assoggettati al regime della C.A.E.L., ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



- Art. 8 -

Box in legno per ricovero attrezzi da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti a pianta quadrilatera posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, con o senza pavimento solidale alla struttura poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls, denominati "box in legno per ricovero attrezzi da giardino".

Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni unità immobiliare, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- struttura leggera esclusivamente in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 8,00 mq;
- altezza massima misurata nel punto di massima sporgenza della copertura non superiore a m 2,40;
- installazione, possibilmente, nei retro degli immobili;
- copertura realizzata in legno con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo, rame o verde in relazione al contesto in cui il manufatto è inserito. Non sono ammesse coperture in lastre in laterizio, cemento, fibrocemento.



Tali strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate ad una distanza dal confine di proprietà e dalle sedi stradali così come stabilito all'art. 1 del presente regolamento.

Si specifica che queste strutture saranno da destinarsi esclusivamente a piccolo deposito. Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d'uso diversa. Non è ammessa in nessun caso la presenza continuativa di persone all'interno.

Non è altresì ammessa la trasformazione del locale in centrale per impianti tecnologici.

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, sono assoggettate alla disciplina della S.C.I.A., ai sensi dell'art. 22, comma 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., i box di legno di superficie complessiva inferiore a 4 mq. (2x2), purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.

- Art. 9 -

Roulotte o camper non movibili

Si intendono rimorchi o veicoli adeguati alla permanenza di persone al loro interno, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi e magazzini o simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. E' escluso il semplice rimessaggio.

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, comportano aumento di carico urbanistico e sono classificati come nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, lett. e.5), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e la loro installazione è assoggettata alla disciplina del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Per tali strutture, così come concepite nel presente articolo, non è ammessa la deroga delle distanze di cui all'articolo 1.

Tali installazioni sono vietate nella zona agricola e in tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ed in aree private ricadenti nel centro storico, in quanto in contrasto con le caratteristiche tipologiche e formali prescritte per i fabbricati insistenti su tali zone.

- Art. 10 -

Arredi da giardino

Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzati in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo di sabbia.

Sono da intendersi tra gli arredi da giardino anche gazebo non stabilmente infissi al suolo, con superficie coperta minore o uguale a 9 mq. (3x3), fermo restando il rispetto del comma 1 dell'art. 4, con struttura metallica leggera e copertura in telo.

I materiali impiegati dovranno essere decorosi e uniformarsi al contesto ambientale ed in ogni caso è vietato l'utilizzo di materiali di fortuna e di riciclo.

Tali opere rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.

**- Art. 11 -
Barbecue e caminetti**

Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni e d'ingombro (massimo 2 mq.), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura dei cibi. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna, onde evitare esalazioni inquinanti.

Tali opere rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare disagio o danno ai confinanti con le emissioni. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.



**- Art. 12 -
Pensiline a sbalzo**

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo, senza elementi verticali portanti (piastrini e similari), posizionati nel prospetto degli edifici con funzione di deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale.

Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (ad esempio legno, alluminio e plastica) e potranno essere coperte con vetro, legno, policarbonato trasparente ovvero coppi, tegole e isolcoppo (è esclusa la vetroresina di tipo ondulato).

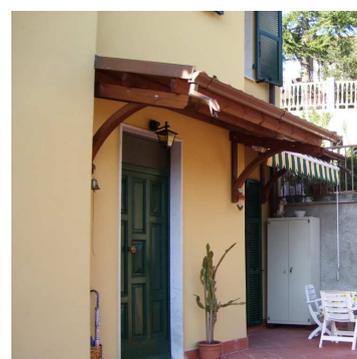
La sporgenza dal filo del muro deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccomandata con quella di eventuali altri elementi presenti in facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili).

Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante.

In ogni caso la profondità massima delle pensiline non dovrà essere superiore a 1,50 m..

Non è ammessa la realizzazione di pensiline che aggettino sulle vie o spazi pubblici o ad uso pubblico. Non è altresì ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una facciata per esteso.

Tali pertinenze sono soggette al regime della C.A.E.L., di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e non sono ammesse all'interno del perimetro del centro storico (zona "A").



**- Art. 13 -
Tende solari retraibili**

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

Le strutture di sostegno dovranno essere realizzate con materiali leggeri (ad esempio legno, alluminio, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o a cupola.

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, fermo restando il rispetto dell'art. 4.

Tali opere rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.

Qualora tali strutture sporgano su suolo pubblico si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

Non sono ammesse all'interno del perimetro del centro storico (zona "A")

**- Art. 14 -
Schermature frangisole**

Si intendono quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati.

Tali strutture possono essere apribili e regolabili al fine di consentire il filtraggio della luce solare e non comportano alcun aumento del carico urbanistico.

L'installazione di dette strutture è assoggettata alla disciplina della comunicazione di attività edilizia libera (C.A.E.L.) ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



Non sono ammesse all'interno del perimetro del centro storico (zona "A")

**- Art. 15 -
Piscine**

Le piscine private scoperte, interrate o fuori terra, e di qualsiasi materiale costituite, poste al servizio esclusivo di abitazioni signorili o ville, in quanto pertinenziali e non comportando la "trasformazione in via permanente del suolo", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, non rientrano tra le attività di edilizia libera e sono assoggettate alla presentazione della S.C.I.A., ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001.

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4 e ai fini della sola protezione della piscina, è ammessa la copertura di tipo centina telescopica con pannelli scorrevoli trasparenti in policarbonato o simili.

Sono escluse da questa categoria e rientrano tra gli arredi da giardino per i quali non serve alcun titolo abilitativo, soltanto le piccole piscine fuori terra, rimovibili per smontaggio e non per demolizione, del tipo gonfiabili, in pvc o altro materiale, collocate nel periodo primaverile-estivo nelle aree pertinenziali degli edifici privati (e successivamente smontati e riposti altrove).



**- Art. 16 -
Manufatti per la detenzione di animali da affezione**

E' consentita la realizzazione di costruzioni per la detenzione di animali da affezione nel rispetto della legge regionale 20 gennaio 1997 n. 10 e del regolamento di attuazione del 13.11.2011 n. 2 e comunque delle norme e regolamenti vigenti in materia.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta complessiva = 12,00 mq. (fermo restando il rispetto dell'art. 4);
- altezza massima = 2,00 m..

Tali opere rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.

ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICI E 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 dell'art. 817 del Codice Civile e s.m.i. e soggette al regime della S.C.I.A., ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Qualora lo strumento urbanistico in vigore preveda, nell'ambito di una zona urbanistica omogenea, situazioni in contrasto con il presente regolamento, si considereranno i contenuti del piano urbanistico, prescindendo dai contenuti del presente documento.

- Art. 17 -

Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie

Nelle zone produttive e terziarie sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale, è possibile solamente l'installazione di grigliato di materiale analogo alla struttura portante.

La copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli ombreggianti di tipo permeabile, teli in tessuto o p.v.c. di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato e simili, stuoie. Non sono ammesse coperture con lastre in fibrocemento, lastre ondulate di qualunque materiale o policarbonato.



E' inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o 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. Potranno anche essere ubicate 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.

Tali strutture ombreggianti sono soggetti al regime della S.C.I.A., ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Le attività produttive e terziarie insediate in tutte le altre aree di P.R.G. dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

- Art. 18 -

Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità

Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.

La finalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.

Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati e rispettare le caratteristiche di cui al precedente articolo 1.

- Art. 19 -

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.

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 verniciati ed impermeabilizzati sulla copertura. Colori compatibili con il contesto;
- superficie lorda massima pari a 18,00 mq;

- altezza massima misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a m 2,40;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

- Art. 20 -

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 S.C.I.A..

- Art. 21 -

Regolarizzazione delle preesistenze

Le pertinenze esistenti prive di titolo edilizio abilitativo possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, purché siano rispettati tutti i requisiti di cui al presente regolamento e non insistano in aree soggette a vincolo paesaggistico ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

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

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

- Art. 22 -

Ripristino dello stato dei luoghi

E' vietato, nel tempo, qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso, ed in caso di dismissione, la struttura pertinenziali e/o temporanea, deve essere demolita e/o rimossa e rimesso in pristino stato i luoghi.

Eventuali trasformazioni dovranno essere preventivamente assentite e risultare conformi alla vigente normativa urbanistico-edilizia.

- Art. 23 -

Sanzioni

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, per l'inosservanza delle norme sopra citate si applicano le norme sanzionatorie previste dal Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

- PARTE SECONDA -

MANUFATTI PER ESIGENZE CONTINGENTI E TEMPORANEE

- Art. 24 -

Manufatti per esigenze contingenti e temporanee

Aspetti normativi

Nell'applicazione dell'articolo in esame è necessario fare riferimento all'art. 3, comma 1, lett. e.5), del D.P.R. n. 380/2001, che ricomprende, tra gli interventi di nuova costruzione, anche *"l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, 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 ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti.*

La temporaneità non può essere desunta dalla soggettiva destinazione dell'opera data dal costruttore, ma deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili.

La temporaneità o precarietà di un manufatto prescinde dalle sue caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo e discende unicamente dall'uso a cui è destinato; non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione.

La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che l'installazione stagionale, ripetuta ciclicamente e periodicamente, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.

In sostanza si può definire temporanea e precaria (*esente dal permesso di costruire*) quella struttura che, per la sua oggettiva funzione, reca in sé visibili i caratteri della durata limitata in un ragionevole lasso temporale (*breve*) e della sua funzione precaria e meramente servente e strumentale di un'altra principale.

Ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380/2001, comma 2, lett. b) (così come modificato dal D.L. n. 40 del 25.03.2010, convertito con modificazioni con legge n. 73 del 22.05.2010), le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee devono essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (*es. ombrelloni, teli ombreggianti, gazebo di stoffa e leggera struttura metallica, ecc.*). Le suddette opere devono pertanto essere costruite utilizzando materiali idonei facilmente rimovibili, o strutture dotate di idonei dispositivi meccanici che ne consentano lo spostamento e rimozione nel periodo di non utilizzazione.

Caratteristiche dei manufatti

Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati e la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga, nel rispetto delle normative sulle distanze minime.

La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza e non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.

I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare con materiale leggero (*legno, metallo, ecc.*) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito i manufatti rientranti in tale tipologia:

- a. attrezzature, chioschi, coperture di impianti sportivi, ombreggiature per parcheggi ed altri manufatti destinati ad uso commerciale, pubblicitario o turistico ricreativo;
- b. manufatti di supporto per lo svolgimento di opere edilizie di scavo, di realizzazione di infrastrutture stradali e di rete, quali baracche di cantiere, container attrezzati, w.c., gru e simili;
- c. manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie di deposito e magazzinaggio per particolari esigenze di attività commerciali o produttive esistenti, da installare nelle aree accessorie all'edificio principale sede dell'attività, oppure in aree diverse anche non edificate, purché già urbanizzate e sistemate (*piazzali, parcheggi, ecc.*);
- d. manufatti occorrenti a sostituire temporaneamente edifici o parti di edificio, cui siano venute meno, per qualsiasi motivo, le condizioni di agibilità;
- e. manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie per l'esercizio dell'attività agricola e/o agrituristica, quali tettoie, ricoveri ombreggiature ecc, diversi da quelli normati dalla legge regionale n. 13/1990.

Modalità autorizzative e obbligo di rimozione

Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a novanta giorni, sono soggette alla presentazione della C.A.E.L., ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di seguito riportate:

- a. per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del periodo richiesto;
- b. è consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
- c. i manufatti temporanei su aree pubbliche, oltre allo specifico nulla osta dell'Ente proprietario del suolo, sono anche regolamentati dalla normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.

Chiunque intenda installare manufatti per esigenze contingenti e temporanee, soggette a comunicazione di attività edilizia libera (C.A.E.L.), deve presentare al Comune (*Sportello Unico per l'Edilizia*), prima dell'installazione, la documentazione sotto elencata:

- a. comunicazione dell'inizio dei lavori, in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, con indicato il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;
- b. planimetria di zona in scala adeguata ed estratto catastale con indicata l'area di installazione;
- c. rappresentazione grafica del manufatto;
- d. documentazione fotografica dei luoghi interessati;
- e. eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
- f. dichiarazione di impegno a rimuovere, al cessare della necessità o alla scadenza del termine richiesto, i manufatti temporanei ed a ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
- g. copia dell'eventuale autorizzazione amministrativa all'occupazione di suolo pubblico.

Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini del tempo previsto, entro il quale i manufatti installati per esigenze contingenti e temporanee vanno rimossi.

Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello richiesto con la C.A.E.L., dovrà essere presentata nuova comunicazione di attività edilizia libera entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore a 90 giorni.

Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini richiesti, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio previsto dal D.P.R. n. 380/2001, per gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo (*permesso di costruire*).

Nel caso di omessa richiesta della comunicazione dell'inizio dei lavori i manufatti eventualmente installati o costruiti non potranno essere considerati come opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e, conseguentemente, saranno considerate come "*interventi di nuova costruzione*", ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

- Art. 25 -

Validità ed efficacia del regolamento

Il presente regolamento comporta l'abrogazione delle parti del Regolamento Edilizio Comunale che si pongano in contrasto con le disposizioni in esso contenute.

Il presente regolamento entrerà in vigore trascorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.