

- ALLEGATO D -

DEFINIZIONE PERTINENZE E REGOLAMENTAZIONE INTERVENTI DI EDILIZIA MINORE

Art. 1

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

Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere accessorie all'edificio principale che non siano significative in termini di superficie e di volume e che per la loro strutturale connessione con l'opera principale siano prive di valore venale ed autonomo.

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

La pertinenza è costituita da una struttura leggera facilmente rimovibile con opere di semplice smontaggio e non per demolizione.

Art. 2

La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio del permesso a costruire, ma di Denuncia di Inizio Attività/ Segnalazione Certificata Inizio Attività ai sensi del vigente T.U. per l'edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e come precisato ai successivi articoli del presente regolamento.

La documentazione da allegare alla D.I.A./S.C.I.A. sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della denuncia o della domanda stessa così come tutte le norme specifiche in materia di igiene e sicurezza e tutela sismica.

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

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

Le opere pertinenziali ricadenti su proprietà condominiali dovranno essere uniformi per tipologia e caratteristiche costruttive, pertanto la D.I.A./S.C.I.A. dovrà essere prodotta dall'amministratore del condominio corredata da dichiarazione autenticata con evidenze oggettive Verbale di condominio di aver portato a conoscenza i condomini della nuova realizzazione, nonché della presente norma.

Le consistenze complessive delle opere pertinenziali ricadenti su aree esclusive anche facenti parte di fabbricati condominiali, che possono essere richieste dall'avente titolo e debbono essere edificate con il limite massimo consentito pari al 20% del volume riferito all'unità immobiliare a cui il manufatto va a costituire pertinenza, fermo restando quanto previsto dall'art.3 comma1 lettera e.6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Nel caso di fabbricati condominiali, onde consentire l'uniformità degli interventi, le richieste successive dovranno uniformarsi per tipologia e caratteristiche costruttive a quelle già autorizzate.

Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

I manufatti con uso diverso dei materiali e delle strutture e con caratteristiche dimensionali superiori a quelle descritte nei successivi articoli, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza" sono soggetti a permesso di costruire.

Art. 3

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 del codice civile, e soggetti al regime di cui al precedente articolo 2) le seguenti Opere:

3.a) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive quali **piccole serre di ferro e vetro, legno e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili** (tutte di volume massimo pari a 15 mc. ed altezza interna media inferiore a m. 2.20).

L'installazione di tali manufatti è consentita per unità immobiliare abitativa,

possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, del Regolamento di Igiene, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Le strutture non possono avere funzione di ricovero autovetture.

3.b) gazebo a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare abitativa e giardino (le due condizioni devono coesistere); oltre al rispetto del Codice Civile, del Regolamento di Igiene, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, tali manufatti in struttura leggera devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max estradosso solaio di copertura (nel caso di copertura a falde si fa riferimento al colmo) = m.3.00;
- superficie coperta max = mq. 16,00;
- La struttura non può essere tamponata ad eccezione di piante rampicanti e fili di sostegno; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (piante rampicanti, teli in pvc permeabili e non, tavolato in legno);
- la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare); la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

3.c) pergolati (su terrazzi, balconi, corti e giardini esclusivi o condominiali), a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali la cui superficie non può essere superiore a mq. 20 nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 2. Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme del Codice Civile, del Regolamento di Igiene, del Codice della Strada, di vincoli specifici ed a quelle sovraordinate alle disposizioni comunali, le seguenti prescrizioni:

- h. max estradosso solaio di copertura (nel caso di copertura a falde si fa riferimento al colmo = m.3.00);
- superficie coperta massima = massima mq. 20,00,
- superficie coperta massima quale quale supporto ad impianto fotovoltaico o solare termico = massima mq. 30,00
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo e ghisa, a sostegno di piante rampicanti. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.

La struttura non può essere tamponata in maniera fissa sui lati, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti, ma è consentita la messa in opera di pannelli decorativi o di sostegno per rampicanti, purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del nuovo manufatto. Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in pvc permeabili e non, tavolato in legno.

La realizzazione della protezione non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti; la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

3.d) casette ricovero attrezzi da giardino (annesso all'abitazione) in struttura leggera (legno o metallo, rimovibili previo smontaggio e non per demolizione) di volume massimo di mc. 15,00, l'altezza massima misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt. 2,40.

La loro installazione, possibilmente nei retro degli immobili, dovrà rispettare quanto prescritto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

3.e) Infissi per la protezione degli ingressi agli edifici E' consentita l'installazione di infissi per la protezione degli ingressi principali degli edifici posti al piano terra..Tali chiusure sono consentite solo ed esclusivamente per la chiusura di rientranze esistenti e ubicate al piano terra. La realizzazione della protezione non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti e l'altezza media non dovrà essere inferiore a ml.2,40 e non superiore all'altezza del solaio sovrastante. Sono escluse dal presente articolo le coperture di rampe di scale esterne.

3.f) Tettoie per ricovero autovetture Nel caso in cui l'abitazione risulti costruita precedentemente all'entrata in vigore dell'art.2 comma 2 della legge Tognoli 122/1989 e/o l'agibilità della stessa sia stata rilasciata prima di tale data e quindi risulti sprovvista di autorimessa, oppure l'autorimessa esistente risulti insufficiente in rapporto alla dotazione minima (un posto auto per appartamento) è consentita l'installazione di manufatti per il riparo delle auto conformi alle caratteristiche costruttive previste per i pergolati, con superficie coperta quella strettamente necessaria al raggiungimento della dotazione minima, considerando per ogni posto auto uno spazio massimo netto di mq. 3,00 x 6,00, l'altezza massima misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt. 2,40.

3.g) Manufatti per la detenzione dei cani E' consentita la realizzazione, di costruzioni per la detenzione di cani (esclusi canili e rifugi). Tali opere devono essere conformi a quanto previsto dall'art. 1 del Regolamento Regionale 13/11/2001, n. 2 "Attuazione della L.R. 20/01/1997, n. 10 - Norme in materia di animali da affezione e prevenzione del randagismo" e possono prevedere locali di ricovero per il riparo dalle intemperie (art. 1 comma 3 R.R. 2/2001) di superficie complessiva non può essere superiore a mq. 8,00 ridotti a mq. 4,00 per il centro storico. L'altezza massima misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt. 2,00.

Art 4

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

Art 5

E' soggetta al regime della D.I.A./S.C.I.A. l'installazione, su suolo pubblico o privato, di **strutture temporanee**, anche tamponate, ma completamente e facilmente amovibili.

Tali strutture possono essere installate in tutto il territorio comunale e devono essere destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee o stagionali, come quelle di seguito elencate: - attrezzature, chioschi, tettoie, copertura di impianti sportivi, ombreggiature per parcheggi

- ed altri manufatti destinati ad uso commerciale, pubblicitario o turistico-ricreativo;
- manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie di deposito e magazzinaggio per particolari esigenze di attività commerciali o produttive esistenti, da installare nelle aree accessorie al fabbricato, o ai fabbricati, sede dell'attività, oppure in aree diverse anche non edificate, purché già urbanizzate e sistemate (piazzali, parcheggi, etc);
- manufatti occorrenti a sostituire temporaneamente edifici, o parti edificio, cui siano venute meno, per qualsiasi motivo, le condizioni di agibilità;
- manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie per l'esercizio dell'attività agricola e/o agrituristica, quali tettoie, ricoveri, ombreggiature, etc. diversi da quelli già normati dalla LR 13/90;
- serre provvisorie/stagionali costituite da teli di materiale plastico sostenute da montanti semplicemente infissi nel terreno.

Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze per le quali vengono installati, 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.

La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada e non devono interessare aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private destinate alla sosta; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.

I manufatti potranno essere realizzati con le seguenti tipologie costruttive:

- elementi semplici prefabbricati da assemblare di materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità;
- elementi monoblocco finiti trasportabili tipo containers attrezzati, cabine, wc e simili;
- rimorchi attrezzati tipo caravan.

Oltre alla documentazione prevista dal R.E.C., per questi manufatti dovrà essere presentata una dichiarazione con firma autentica del richiedente in cui siano esplicitamente indicati:

- il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato, specificando se stagionale o temporaneo;
- le motivazioni che giustificano la necessità di installare il manufatto;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo autorizzato;
- l'impegno alla rimozione immediata del manufatto in seguito a semplice comunicazione del Comune in caso di sopravvenute esigenze che ne obblighino la rimozione;
- l'impegno alla manutenzione ed al mantenimento del decoro delle aree interessate;
- l'impegno a che, una volta rimosso il manufatto, i luoghi vengano ripristinati nella situazione antecedente l'installazione dello stesso.

Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.

Nel caso di manufatto a carattere stagionale lo stesso potrà essere nuovamente installato, ove nel frattempo non intervengano nuove normative ostative, la corrispondente stagione dell'anno successivo previa acquisizione di nuovo titolo abilitativo; se il titolare è lo stesso e non vengono modificate le caratteristiche costruttive e dimensionali e la posizione del manufatto, potrà non essere nuovamente presentata la documentazione già acquisita.

Nel caso di manufatti a carattere temporaneo, in caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo, dovrà essere acquisito nuovo titolo abilitativo entro i termini di scadenza di quello precedente; in tal caso potrà non essere nuovamente presentata la documentazione già acquisita, ma dovrà comunque essere specificatamente motivata la ragione del prolungamento dei termini.

L'autorizzazione, nel caso di occupazione di suolo pubblico, è rilasciata con le modalità previste dal Regolamento Comunale disciplinate il "Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

Art. 6

ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICO/RICREATIVI

Fermo restando che possono essere installati come accessori delle eventuali residenze presenti in questi edifici tutti i manufatti indicati negli articoli precedenti, per l'esercizio delle attività produttive, commerciali turistico-ricreative e similari è consentita l'installazione dei manufatti di seguito elencati, che sono da considerarsi pertinenti ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 del codice civile, e soggette al regime della D.I.A./S.C.I.A.

6.a)Tettoie, pergolati, gazebi, tende con struttura fissa a terra

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

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

La struttura può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in pvc permeabili e non, tavolati in legno.

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

E' consentita la messa in opera di pannelli laterali decorativi o di sostegno per rampicanti, purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del nuovo manufatto.

La superficie coperta deve essere quella strettamente necessaria per assolvere la funzione di supporto all'attività svolta, nel limite massimo di 300 mq fermo restando il rispetto di quanto previsto al precedente art. 2.

Per superfici maggiori il richiedente dovrà richiedere apposito preventivo assenso indicando espressamente nella richiesta le motivazioni di tale necessità ed allegare documentazione ed elaborati da cui risulti la precisa quantificazione in termini di superficie.

L'altezza massima misurata all' estradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt 3,00.

6.a.1) Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari

I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

6.b) Strutture ombreggianti per parcheggi

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

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico, con cannucciaia, rampicanti o similari.

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

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

L'altezza massima misurata all'estradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt. 3,00.

6.c) Serre fisse in zona agricola

E' consentita la messa in opera di serre protettive stabili per giardinaggio ed orticoltura, nelle zone agricole (o equiparate) come accessorio di edifici residenziali o in terreni utilizzati anche da soggetti non rientranti nei casi previsti dalla LR 13/90.

Le serre devono essere destinate esclusivamente alla protezione delle piante, sia in terra che in vaso, e non possono essere utilizzate per altre funzioni (ricovero per attrezzi, ripostiglio, etc).

L'altezza massima misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt. 2,40.

Le serre potranno avere una superficie coperta massima consentita di mq. 30.

6.d) Capanni ricovero attrezzi in zona agricola

E' consentita l'installazione, in lotti di terreno non edificati (porzioni di terreno esterne alle corti di pertinenza di fabbricati), di capanni destinati al ricovero degli attrezzi, dei concimi e degli altri materiali occorrenti per il giardinaggio e l'orticoltura nelle zone extraurbane in terreni utilizzati da soggetti non rientranti nei casi previsti dalla LR 13/90, o nei casi di impossibilità di realizzazione degli accessori previsti dall'art. 8 della Legge Regionale 8 marzo 1990, n. 13.

Questi manufatti possono essere realizzati unicamente in legno, ovvero rivestiti esternamente in legno, la copertura dovrà essere realizzata in materiale leggero (legno, tegola canadese).

La copertura deve essere a due falde inclinate (pendenza minima 20%), l'altezza massima al colmo non può superare i mt. 2,40.

La superficie coperta massima consentita è di mq 15,00 per le zone extraurbane.

In tali manufatti non è consentita la realizzazione di servizi igienici ed è consentita solo la realizzazione di un punto luce e un punto acqua (conformi al dpr 37/2008).

6.e) Manufatti per la detenzione dei cani in zona agricola e fuori dai centri abitati.

E' consentita la realizzazione, in zona agricola e fuori dai centri abitati, di costruzioni per la detenzione di cani (esclusi canili e rifugi).

Tali opere devono essere conformi a quanto previsto dall'art. 1 del Regolamento Regionale 13/11/2001, n. 2 "Attuazione della L.R. 20/01/1997, n. 10 - Norme in materia di animali da affezione e prevenzione del randagismo" e possono prevedere locali di ricovero per il riparo dalle intemperie (art. 1 comma 3 R.R. 2/2001) di superficie complessiva non può essere superiore a mq.12,00.

L'altezza massima misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt. 2,00.

6.f) Serbatoi g.p.l.

All'esterno dei centri abitati i serbatoi per lo stoccaggio di g.p.l. ad uso riscaldamento per la residenza devono essere realizzati interrati, salvo eventuali inderogabili esigenze tecnico-normative.

Art. 7

Qualsiasi tipo di manufatto oggetto del presente Allegato dovrà essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine del mantenimento delle condizioni di decoro prescritte dal Regolamento Edilizio e di Polizia Urbana Comunale vigente.

Inoltre dovranno avere sempre la caratteristica della amovibilità, di facile smontaggio senza alcuna opere di demolizione.

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

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

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

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