

*Testo approvato
delibera di CC n. 21 del 24/05/2016 Comune di Arcevia
delibera di CC n. 17 del 04/07/2016 Comune di Barbara
delibera di CC n. 25 del 29/04/2016 Comune di Serra de' Conti*

MODIFICHE ANNO 2019

*COMUNE DI ARCEVIA
Sindaco e Assessore Urbanistica Andrea Bomprezzi
D.C.C. n. 12 del 29/03/2019*

*COMUNE DI BARBARA
D.C.C. n. 03 del 11/03/2019
Sindaco e Assessore Urbanistica Raniero Serrani*

*COMUNE DI SERRA DE' CONTI
D.C.C. n. 04 del 12/02/2019
Sindaco Arduino Tassi
Assessore Urbanistica e Ambiente Elena Brugiaferri*

REGOLAMENTO PER INTERVENTI EDILIZI MINORI (MANUFATTI PERTINENZIALI) E PER LE AREE SCOPERTE

PREMESSA

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

Per fornire all'utenza uno strumento normativo univoco è stato predisposto il presente regolamento, che disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti che vanno considerati delle "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati tali, pur costituendo volumetria. viene inoltre regolamentato l'utilizzo delle aree scoperte.

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

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

Non essendo considerati "costruzione", possono pertanto essere realizzati, in tutte le zone di PRG, previa presentazione al Comune di "~~Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)~~", ~~così come regolamentata dagli artt. 22 e 23~~ **comunicazione di iniziolavori ai sensi dell'art. 6 bis (CILA) del citato DPR 380/2001 e s.m.i., ovvero senza presentazione di pratica edilizia nei casi previsti per legge (elementi di arredo di piccole dimensioni non infissi al suolo).**

Con i presupposti di cui sopra, con le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate ed a condizione che comunque non vi sia trasformazione in via permanente del suolo inedificato, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio, il presente regolamento è quindi da intendersi complementare e integrativo di quanto già specificato nello strumento urbanistico generale vigente.

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 diminuire la eventuale superficie a parcheggio nè, ove regolamentata, la superficie minima permeabile
- 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 all'edificio principale e poste al servizio esclusivo del fabbricato principale o dell'area a questo asservita;
- 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. Potranno essere posizionate in aderenza al fabbricato principale ma non dovranno essere parte integrante o costitutiva dello stesso o di altro fabbricato;
- ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione;
- dovranno costituire pertinenze dell'immobile principale e non avere autonomo valore catastale.

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.) comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 bis del (CILA), ovvero senza presentazione di pratica edilizia nei casi previsti per legge (elementi di arredo di piccole dimensioni non infissi al suolo)** come precisato nei successivi articoli del presente Regolamento.

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

I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge (D.P.R. n. 380/2001).

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

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

Le realizzazioni di cui al presente Regolamento devono essere regolarmente accatastate come pertinenze dell'immobile principale; copia della ricevuta dell'accatastamento deve essere presentata al Comune insieme alla documentazione finale della S.C.I.A. **C.I.L.A.**, come prevista dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto

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

Non sono ammessi manufatti pertinenziali nel centro storico, fatta eccezione per quelli da realizzarsi su spazi privati quando risultino non visibili o non direttamente in relazione con spazi pubblici, in conformità con quanto previsto dai vigenti strumenti urbanistici generali e particolareggiato del centro storico, e con caratteristiche tipologiche adeguate al contesto del centro storico.

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. Pertanto nella ~~S.C.I.A.~~ **C.I.L.A.** dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la ~~S.C.I.A.~~ **C.I.L.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 del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza;
- quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% è quella complessiva massima realizzabile ed ogni intervento deve avere il nulla osta condominiale come previsto per legge;
- possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato e a condizione che si realizzi non più di un manufatto per ogni tipologia di cui al presente regolamento. In questo caso i manufatti devono essere fisicamente individuabili ed essere distanziati di almeno 1,00 metro.

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

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

4.a - 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. **C.I.L.A.**, i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre di ferro, legno o vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max = 16,00 mq
- altezza max in gronda con pendenza della copertura nei limiti consentiti dal regolamento edilizio comunale = m 2,30.

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

4.b - Gazebo

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

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

- h. max in gronda con pendenza della copertura nei limiti consentiti dal regolamento edilizio comunale = m 2,30;
- superficie coperta max = mq 16,00. E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali ed elementi di facile smontaggio, adeguati al contesto;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

4.c - Pergolato

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A. **C.I.L.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.

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

- h. max in gronda con pendenza della copertura nei limiti consentiti dal regolamento edilizio comunale = m 2,30;
- superficie coperta max = ~~24,00 mq~~ **30 mq** E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali ed elementi di facile smontaggio, adeguati al contesto;
- la struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

4.d - 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. **C.I.L.A**, i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni denominati "box in legno per ricovero attrezzi da giardino". Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno o metallo, rimovibile per smontaggio e non per demolizione, rivestita in legno;
- superficie lorda massima pari a ~~16,00 mq~~ **30 mq** E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- h. max in gronda con pendenza della copertura nei limiti consentiti dal regolamento edilizio comunale = m ~~2,30~~ **3,00** ;
- installazione, possibilmente, nei retro degli immobili.

4.e - Tettoia per ricovero autovetture

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A. **C.I.L.A**, i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "tettoia per ricovero autovetture". Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- h. max in gronda con pendenza della copertura nei limiti consentiti dal regolamento edilizio comunale = m 2,30;
- superficie coperta max = ~~mq 24,00~~ **30 mq** . E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali ed elementi di facile smontaggio, adeguati al contesto;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

Non costituisce invece pertinenza con consistenza volumetrica, quindi non soggetta al limite volumetrico di cui all'art. 4 ed ai limiti di superficie coperta di cui al presente articolo, fermo restando il limite di altezza di ml 2,30 come sopra calcolato, la copertura con manufatti tipo

“pensilina” degli spazi di sosta per autovetture sulla corte degli edifici posti nelle zone agricole e/o residenziali. Tali interventi ai sensi di legge, salvo il rispetto delle norme di sicurezza igiene e in rispetto delle disposizioni contenute del codice dei beni culturali e paesaggistici, non sono soggetti ad alcun titolo edilizio abilitativo. In particolare questi manufatti dovranno essere costituiti da strutture leggere in legno o metallo, con sostegni verticali posti solo centralmente o su un solo lato, senza alcun tamponamento laterale e manto di copertura con materiali di facile smontaggio. Tale “pensilina” non è ammessa nel centro storico.

Art. 5 - 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; la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico o con cannucciaia.

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. Salvo il rispetto di quanto previsto nelle norme vigenti in materia, tali le strutture potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto.

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

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. 6 – 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.

Sono ammissibili per una superficie non superiore al 20% della Superficie Coperta degli edifici principali; non sono ammissibili isolati e/o non collegati ad un edificio principale.

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.

L’installazione, l’uso e la durata nel tempo di dette strutture dovranno essere comunicate all’ufficio comunale competente.

Art. 7 - Manufatti per la detenzione dei cani e/o animali di affezione

E’ considerato pertinenza il manufatto, posto esclusivamente su giardini privati, da utilizzare esclusivamente per il riparo del cane dal sole e dalle intemperie.

Tale manufatto, che dovrà essere realizzato nel rispetto dell’art. 1 del Regolamento Regionale 13/11/2001 n. 2, dovrà inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- superficie massima di 8,00 mq, compresa la cuccia;
- altezza massima m 2,00.

La struttura dovrà essere in materiale idoneo, trattato in maniera da ridurre l’impatto ambientale.

Art. 8 – 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 ai sensi di legge.

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. 9 – Aree scoperte.

Le aree scoperte devono essere mantenute pulite e sgombre da rifiuti, cumuli di materiali di qualsiasi natura, erbe ed arbusti infestanti, reflui di qualsiasi natura. Le acque meteoriche o comunque di ruscellazione devono essere regolate e condotte per l'allontanamento in ottemperanza alle norme sugli scarichi idrici. Le aree verdi devono essere soggette a regolare manutenzione, evitando la formazione e proliferazione di formazioni floristiche selvatiche od inselvatichite e l'annidamento di speci animali pericolose o nocive per la salute e l'igiene.

E' consentito nelle aree scoperte annesse o pertinenti a fabbricati ad uso produttivo e commerciale lo stoccaggio all'aperto di merci e prodotti, nel rispetto dell'Indice di permeabilità dei suoli ove regolamentato, purchè realizzato in maniera ordinata e che non causi reflui, emissioni di polvere, radiazioni, rumori in misura molesta o nociva.

Per le aree scoperte annesse o pertinenti ad edifici con ogni altra destinazione, è ammesso lo stoccaggio di merci o beni all'aperto opportunamente coperto e / o sistemato.

Fermo restando il rispetto dell'Indice di permeabilità dei suoli ove regolamentato, le aree scoperte comunque, per evitare l'eccesso di impermeabilizzazione dei suoli, devono garantire una porzione permeabile pari ad almeno il 50% della propria superficie, anche mediante pavimentazioni filtranti. Il limite di cui sopra non si applica per le aree annesse o pertinenti a fabbricati che, per motivi di carattere produttivo o igienico-sanitario, devono conseguire l'impermeabilizzazione completa della corte; tali esigenze devono essere documentate in sede di richiesta del titolo abilitativo alla realizzazione o ristrutturazione dell'immobile o di sistemazione dell'area scoperta.

Nelle aree scoperte è vietata la installazione di baracche, capanne e manufatti simili, di qualsiasi materiale e tecnica realizzativa, salvo autorizzazione ad installazione temporanea collegata ad esigenze limitate nel tempo a carattere straordinario. L'autorizzazione temporanea, da richiedersi al Comune di Serra de'Conti, deve riportare il termine massimo di validità, con obbligo di rimozione alla scadenza di tale termine.

Art. 10 – Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orti

Sono considerate pertinenze, soggette al regime della ~~S.C.I.A.~~ **C.I.L.A.**, i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto di superficie non inferiore a mq 1.000; 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 16,00 mq; - altezza max in gronda con pendenza della copertura nei limiti consentiti dal regolamento edilizio comunale = m 2,30; - 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. 11. Interventi consentiti nei manufatti pertinenziali esistenti non conformi al presente Regolamento.

1. nei manufatti pertinenziali esistenti non conformi al presente regolamento, fermo restando quanto previsto dalla lettera e.6) dell'art. 3 del dpr n. 380/2001 "t.u. edilizia", è consentita la sola manutenzione ordinaria;

2. Gli interventi nei manufatti pertinenziale diversi dalla manutenzione ordinaria dovranno adeguarsi al presente Regolamento.

Art. 12 Sanzioni

In caso di inosservanza del presente regolamento, si applica il regime sanzionatorio previsto nel Testo Unico dell'Edilizia.