

Regolamento per interventi edilizi minori
(manufatti pertinenziali)
**LE PERTINENZE DEGLI IMMOBILI NEL TERRITORIO DI
CASTELLANETA**

Allegato al Regolamento Edilizio Comunale

Il presente regolamento sostituisce le “Norme per la installazione di opere provvisoriale” vigente , approvate con deliberazione di C.C. n.27 del 27.06.2008 con la sostituzione dell’art.4 delle suddette Norme .

PREMESSA

La installazione di piccoli manufatti a servizio di edifici, giardini o orti, in paese o in zona rurale e nella borgata marina 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 è stato predisposto il presente regolamento, che disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee e non, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti che vanno considerati delle “costruzioni” e quali invece non devono essere considerati tali.

Il Regolamento disciplina 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 degli animali 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, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, la relativa superficie coperta o d’ingombro 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 Pdf, previa presentazione al Comune di “Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ”, così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 e 23bis del citato DPR 380/2001. Nella zona agricola i manufatti stessi 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 produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa.

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 ineditato, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Programma di Fabbricazione e dal Regolamento Edilizio per cui è necessaria la comunicazione.

Art. 1 Definizioni

Per nozione generale, la pertinenza è un bene strumentale che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posto in durevole rapporto di subordinazione con altro bene (principale) preesistente, per renderne più agevole e funzionale l'uso, in modo che l'uno sia posto a servizio durevole od ad ornamento dell'altro (cfr. art 817 C.C.). In materia edilizia, la nozione di pertinenza è stata precisata dalla giurisprudenza (cfr. Consiglio di Stato Sez. V n. 3321 del 15.06.2000, idem n. 5828 del 30.10.2000), sottolineando che ad essa sono riconducibili solo i manufatti di dimensioni modeste rispetto alla cosa (fabbricato) cui ineriscono. Elementi essenziali sono pertanto, la necessità ed oggettività del rapporto pertinenziale (nesso di servizio) e la consistenza dell'opera, che deve essere tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio (cfr. Consiglio di Stato Sez. V n. 882 del 27.12.1988, idem n. 1041 del 13.10.1993, idem n. 633 del 27.05.1993). E' stato inoltre affermato dalla giurisprudenza, che non può ricondursi al concetto di pertinenza, la costruzione, in elusione dalla normativa urbanistica, di un corpo di fabbrica ampliativo di un edificio preesistente e non ontologicamente diverso da esso (cfr. Cass. Pen. N. 7544 del 06.05.1999).

Di seguito si definiscono alcuni manufatti di cui è ricorrente la istanza di realizzazione e di cui si tratta nel presente regolamento:

- a) Il **gazebo** è una struttura architettonica coperta, ma aperta verso l'esterno, solitamente costruita in legno strutturale, ferro battuto, o talvolta in muratura. Si tratta di un fabbricato di fattura leggera che si ritrova soprattutto in parchi e giardini;
- b) Il **pergolato** è una struttura architettonica priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;
- c) **Tettoia per ricovero** è una copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali

Art. 2 - 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 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.

Art. 3 - 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.), come precisato nei successivi articoli del presente Regolamento.

La documentazione da allegare alla S.C.I.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, fra cui il Regolamento Edilizio ed il D.P.R. n. 380/2001.

Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

I manufatti con diversa destinazione d'uso o materiali diversi da quelli indicati nel presente regolamento con caratteristiche dimensionali superiori, rientrano nella tipologia di cui all'art. 3, comma 1, lettera e.6) del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e s.m.i., pertanto soggetti al regime del Permesso di Costruire.

Le norme del presente regolamento non sono applicabili all'interno delle zone "A" (o ad esse assimilate) ai sensi del D.M. 1444/68 di cui alle N.T.A. del vigente P.d.F.

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.

Art. 4 - 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 nucleo storico, individuato nelle zone omogenee del tipo "A" del Piano di Recupero del Centro Storico, fatta eccezione per quelli da realizzare su spazi privati quando risultino non visibili o non direttamente in relazione con spazi pubblici. All'interno della città storica nella realizzazione dei manufatti pertinenziali è necessario far riferimento alle Norme Prestazionali, allegate alle NTA del Piano suddetto, per quanto riguarda l'uso dei materiali.

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. 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. dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

Art. 5 – Manufatti pertinenziali 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, la superficie complessiva dei manufatti pertinenziali, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della superficie coperta complessiva del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza sino ad una superficie coperta massima di mq.30;

- quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'intero edificio e ogni intervento deve avere il nulla osta di tutti i condomini;

- possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché la superficie complessiva rientri nel 20% sopra specificato e a condizione che si realizzi non più di un manufatto per ogni tipologia di cui al presente regolamento e l'ingombro complessivo non superi il 30% della superficie complessiva delle aree libere delle corti comuni. In questo caso i manufatti devono essere fisicamente individuabili ed avere una superficie coperta massima di mq.10,00 ed essere distanziati di almeno 1 metro tra loro.

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, locali 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.

5.a - Serre da giardino

Fermo restando il limite di superficie coperta di cui all'art. 5, 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 ferro, legno e vetro con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta : 10,00 mq.;
- altezza massima esterna: h=2,90mt.;

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

5.b - Gazebo

Fermo restando il limite di superficie coperta di cui all'art. 5, 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, da realizzare in struttura ferro e legno leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 2,90;
- superficie coperta max = mq 15,00;
- è ammessa la sporgenza massima di 30 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 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;
- nel caso che il manufatto venga coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a mq 30,00.

5.c - Pergolato

Fermo restando il limite di superficie coperta di cui all'art. 5, 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.

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

- altezza massima esterna, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non deve essere maggiore di $h = 2,70\text{mt.}$;

- superficie coperta massima non deve essere maggiore di mq. 20,00. E' ammessa la sporgenza massima di 30 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 deve essere coperta con materiali di facile smontaggio e 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 o dei vani tecnici da predisporre;
- nel caso che il manufatto venga coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a mq 30,00.

5.d - Box in legno per ricovero attrezzi da giardino

Fermo restando il limite di superficie coperta di cui all'art. 5, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.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, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 20,00 mq;
- altezza massima misurata nel punto di massima sporgenza della copertura non superiore a m 2,70;
- installazione, possibilmente, nel retro degli immobili.

5.e - Tettoia per ricovero autovetture

Fermo restando il limite di superficie coperta di cui all'art.54, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "tettoia per ricovero autovetture".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è consentita la installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa;
- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 3,00;

- superficie coperta max = mq 25,00. 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 , ma può essere invece coperta con materiali di facile smontaggio compatibili con il 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;
- nel caso che il manufatto venga interamente coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a mq 30,00.

Non costituisce invece pertinenza con consistenza volumetrica, quindi non soggetta al limite di cui all'art. 5 ed ai limiti di superficie coperta di cui al presente articolo, fermo restando il limite di altezza di ml 3,00 sopra indicato, la copertura con manufatti tipo "pensilina" degli spazi di sosta per autovetture sulla corte degli edifici posti nelle zone residenziali. In particolare questi manufatti dovranno essere costituiti da strutture leggere in legno o metallo, con sostegni verticali posti solo centralmente o sui lati, senza alcun tamponamento laterale e manto di copertura con materiali di facile smontaggio. Tale "pensilina" non è ammessa nel nucleo storico.

5.f – Autorimesse pertinenziali in territorio rurale

Fermo restando il limite di superficie coperta di cui all'art.5, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A. , i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è consentita la realizzazione di una struttura aperta non tamponata per ogni edificio principale;
- altezza massima esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 3,50;
- superficie coperta massima inferiore a mq 30,00. E' ammessa la sporgenza massima di 30 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- forma rettangolare compatta e copertura a due falde con colmo centrato e manto in laterizio;
- struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo con eventuale rivestimento in laterizio con finitura analoga a quella dell'edificio principale.

Art. 6 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie

Nelle zone produttive e terziarie sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i macchinari, le attrezzature, 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, con tamponamento laterale facilmente smontabile; 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 l'ingombro delle attrezzature, 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.

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. 7 - 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 produttive e legate all'attività svolta nell'insediamento.

Art. 8 - Manufatti per la detenzione degli animali

E' considerato pertinenza il manufatto, posto esclusivamente su giardini privati, da utilizzare esclusivamente per il riparo degli animali dal sole e dalle intemperie. Tale manufatto dovrà inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- superficie massima di 10,00 mq, compresa la cuccia;
- altezza massima m 2,40.

La struttura può essere tamponata lateralmente e la copertura dovrà essere in materiale idoneo, trattato in maniera da ridurre l'impatto ambientale.

Art. 9 – 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 o del Funzionario Responsabile dell'ufficio SUAP o AA.PP.. Questi manufatti devono essere installati in ragione della funzione che devono assolvere. I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati e rispettare le caratteristiche di cui al precedente articolo 1.

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

Sono considerate pertinenze, 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 25,00 mq;
- altezza massima misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a m 3,00;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.