



COMUNE DI MORRO D'ALBA

CAP. 60030

PROVINCIA DI ANCONA

Fax 0731/63043

Cod. Fisc. 00184460426

Tel 0731/63013 – 63000

REGOLAMENTO
PER INSTALLAZIONE
DI MANUFATTI PERTINENZIALI
e
PER ESIGENZE TEMPORANEE

Allegato
al Regolamento Edilizio Comunale

Morro d'Alba, lì 26.05.2011



COMUNE DI MORRO D'ALBA

CAP. 60030

PROVINCIA DI ANCONA

Fax 0731/63043

Cod. Fisc. 00184460426

Tel 0731/63013 – 63000

PREMESSA

Il presente regolamento disciplina le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee.

La parte I° -PERTINENZE- è relativa alla regolamentazione di 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 e quando, nel caso di manufatti con consistenza volumetrica, 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. Nel caso di manufatti senza consistenza volumetrica possono essere considerati “pertinenza” quando sprovvisti di qualsiasi parete laterale e quando la copertura ha caratteristiche di permeabilità diffusa.

Non essendo considerati “costruzione”, possono pertanto essere realizzati, in tutte le zone di PRG, previa presentazione al Comune di “Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)”, così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001.

In zona agricola i manufatti stessi possono essere realizzati solo come pertinenza di abitazioni e non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa.

Con i presupposti di cui sopra e con le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio.

La parte II° -MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE- regola la installazione di manufatti, volti a soddisfare esigenze meramente temporanee.



PARTE I° - PERTINENZE

Art. 1 - Definizione

Si definiscono pertinenze i manufatti, 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, che non abbiano un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica e non siano suscettibili di produrre un proprio reddito e/o un autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche.

Art. 2 - Inserimento delle pertinenze nel contesto

Gli interventi devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro delle abitazioni e dovranno essere coerenti con le caratteristiche estetiche e tipologiche dell'edificio principale.

Gli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private) dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche e ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Nella D.I.A. dovrà quindi essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale o meno.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la DIA dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

Non sono ammesse pertinenze nel raggio di 5,00 m. dalle finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.

Art. 3 – Caratteristiche delle pertinenze

Le pertinenze dovranno avere, ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, struttura leggera, prefabbricata e rimovibile per smontaggio e non per demolizione.

Fatti salvi i limiti volumetrici di seguito specificati, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere proporzionata alle dimensioni dell'edificio principale.

Non potranno inoltre essere cedute separatamente dall'abitazione a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità.

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.

Art. 4 – Atti autorizzativi e normative di riferimento

La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, ma a Denuncia di Inizio Attività.

La documentazione da allegare alla D.I.A. sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della denuncia stessa.

I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge, fra cui il vigente Regolamento Edilizio ed il 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.

Art. 5 – 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;



COMUNE DI MORRO D'ALBA

CAP. 60030

PROVINCIA DI ANCONA

Fax 0731/63043

Cod. Fisc. 00184460426

Tel 0731/63013 – 63000

- 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 il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato;
- dovranno essere rispettate le norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e le normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

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.

Limitatamente alle zone agricole, sono realizzabili manufatti tipo piccoli forni domestici in muratura, purché non suscettibili di altro utilizzo, nei quali non sia possibile accedere e quindi che non consentano la permanenza di persone e/o cose. Tali manufatti devono comunque rispettare eventuali altre normative specifiche 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 m. 2,40 misurata nel punto di massima altezza della copertura.

Art. 5.1 - Serre da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 5, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della D.I.A., i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max= 10 mq
- altezza max esterna= m 2,90.

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire possibilmente nei retro degli immobili.

Art. 5.2 - Gazebo

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 5, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della D.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 smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- H max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = m 2,60;
- pendenza della falda max = 10%;
- superficie coperta max = mq 12,00 – è ammessa la sporgenza massima di 20 cm. per lato oltre i montanti verticali che individuano il perimetro della superficie calcolata;
- le strutture devono essere costituite da intelaiature leggere in legno o metallo, 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. Le strutture non possono essere tamponate.
- la copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, PVC leggero, cannucciaia e tavolato), ma nelle zone agricole la copertura potrà essere realizzata esclusivamente con piante rampicanti;
- le strutture potranno inoltre essere coperte con pannelli solari (anche nelle zone agricole), 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 in cui il manufatto venga coperto con i pannelli fotovoltaici, la superficie coperta max è pari a 24,00 mq.

Art. 5.3 - Pergolato

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 5, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della D.I.A., i manufatti denominati "pergolati" posti in aderenza a



COMUNE DI MORRO D'ALBA

CAP. 60030

PROVINCIA DI ANCONA

Fax 0731/63043

Cod. Fisc. 00184460426

Tel 0731/63013 – 63000

pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- H max esterna **misurata nel punto di massima altezza della copertura** = m 2,60;
- pendenza della falda max = 10%;
- superficie coperta max = mq 12,00 – **è ammessa la sporgenza massima di 20 cm. per lato oltre i montanti verticali che individuano il perimetro della superficie calcolata;**
- 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, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti;
- la copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, PVC leggero, cannucciaia **e tavolato**), ma nelle zone agricole la copertura potrà essere realizzata esclusivamente con piante rampicanti;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari (anche nelle zone agricole), 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 24,00.

Art. 5.4 - Box in legno per ricovero attrezzi da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 5, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della D.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 10 mq
- altezza massima **misurata nel punto di massima altezza della copertura** non superiore a m 2,40;
- installazione, possibilmente, nei retro degli immobili.

Art. 5.5 - Tettoia per ricovero autovetture

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 5, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della D.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 l'installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa;
- H max esterna **misurata nel punto di massima altezza della copertura** = m 2,60;
- pendenza della falda max = 10%;
- superficie coperta massima = mq. 12,00 – **è ammessa la sporgenza massima di 20 cm. per lato oltre i montanti verticali che individuano il perimetro della superficie calcolata;**
- 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;
- la copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, PVC leggero e cannucciaia), ma nelle zone agricole la copertura potrà essere realizzata esclusivamente con piante rampicanti;



COMUNE DI MORRO D'ALBA

CAP. 60030

PROVINCIA DI ANCONA

Fax 0731/63043

Cod. Fisc. 00184460426

Tel 0731/63013 – 63000

- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari (anche nelle zone agricole), 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 24,00.

Non costituisce, invece, pertinenza con consistenza volumetrica, quindi non soggetta al limite volumetrico di cui all'art. 5 del presente Regolamento, la copertura realizzata con manufatti tipo "pensilina" degli spazi di sosta per autovetture nella corte degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale. 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 e senza alcun tamponamento laterale.

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

Nelle zone produttive e terziarie, denominate "D" nel Piano Regolatore, è 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, 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. 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 possano essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in prossimità o in aderenza all'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, che dovranno essere oggetto di specifica dichiarazione a firma dell'intestatario e del tecnico asseverante allegata alla D.I.A., questi tunnel estraibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

Art. 8 – Manufatti per la detenzione dei cani

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 **misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a m 2,40.**

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

Art. 9 – Manufatti per la coltivazione di orti in zona agricola



COMUNE DI MORRO D'ALBA

CAP. 60030

PROVINCIA DI ANCONA

Fax 0731/63043

Cod. Fisc. 00184460426

Tel 0731/63013 – 63000

Sono considerati pertinenze, e quindi soggetti al regime di D.I.A., i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto.

Tali manufatti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie massima di 12,00 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.



PARTE II° - MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE

Art. 10 – Manufatti per esigenze temporanee

Nell'applicazione dell'articolo in esame è necessario fare riferimento "a contrario" all'art. 3, comma 1, lett. e.5) del D.P.R. n° 380/01, il quale 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".

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, la installazione stagionale ripetuta, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.

Art. 10.1 – Caratteristiche dei manufatti

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, a quanto previsto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti e dal Codice della Strada, non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale e devono assolutamente essere installate nel rispetto delle norme di sicurezza.

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

Art. 10.2 – Modalità autorizzative e obbligo di rimozione

Le costruzioni per esigenze meramente temporanee, oggetto del presente Regolamento, sono subordinate ad apposita autorizzazione, da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di seguito riportate:

- le costruzioni temporanee sono autorizzate una e una sola volta per un periodo non superiore a tre mesi continuativi;
- per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione;
- è consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
- 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 temporanee, soggette ad autorizzazione, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale competente al rilascio, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:

- a. domanda in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, per ottenere l'autorizzazione alla installazione. La domanda dovrà indicare anche il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;



COMUNE DI MORRO D'ALBA

CAP. 60030

PROVINCIA DI ANCONA

Fax 0731/63043

Cod. Fisc. 00184460426

Tel 0731/63013 – 63000

- b. planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
- c. rappresentazione grafica del manufatto;
- d. documentazione fotografica dei luoghi;
- e. eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
- f. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
- g. copia della eventuale autorizzazione amministrativa alla occupazione di suolo pubblico.

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

Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello autorizzato, dovrà essere presentata nuova richiesta di autorizzazione entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore a tre mesi.

Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio del D.P.R. n° 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire.

Nel caso di omessa richiesta della prescritta autorizzazione, i manufatti eventualmente installati o costruiti, non potranno essere considerati per esigenze temporanee e, conseguentemente, saranno considerati "nuove costruzioni" a tutti gli effetti.