



Comune di Sant'Alessio con Vialone

-Provincia di Pavia-
Via Vittoria,18 - CAP 27016
Tel.0382/94029 – fax 0382/953814
email: comune.santalessio@libero.it
P.I. 00493580187



UFFICIO TECNICO

Prot. n.

Sant'Alessio con Vialone, lì 03/07/2010

REGOLAMENTO relativo a decoro, arredo e sicurezza urbana

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale **n. 12** del 16/06/2010

Publicato all'albo pretorio il **17/06/2010**

In vigore dal **02/07/2010**

PREMESSA

Con riferimento alla norma fondamentale sull'edificabilità dei suoli (D.P.R. 380/2001), ai fini della ricorrenza della precarietà di una costruzione, occorre valutare l'opera medesima alla luce della sua obiettiva e intrinseca destinazione naturale. Pertanto, qualora i manufatti alterino lo stato dei luoghi e difettando del carattere di assoluta precarietà siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo si è di fronte ad un aumento di carico urbanistico e l'intervento dovrà essere soggetto a Permesso di Costruire.

Art. 1 - CARATTERISTICHE GENERALI

Si riportano in sintesi le principali condizioni determinanti la precarietà, così come deducibile dalla normativa vigente e dalla più recente e consolidata giurisprudenza, precisando che:

- a) Il manufatto non deve comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 co.1 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380);
- b) Il manufatto deve essere destinato a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
- c) Il manufatto deve avere caratteristiche tali (dimensionali, strutturali, etc.) da consentire la facile asportabilità.
- d) Essere collocato in adiacenza e/o nelle immediate vicinanze di un edificio legittimo e agibile.

Si precisa che le suddette condizioni devono essere tutte verificate.

Art. 2 - DEROGA ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

Per le strutture oggetto del presente regolamento non si applica la disciplina delle distanze di cui alle N.T.A. a condizione che :

- a) rispettino le norme dettate dagli artt.873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti o sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga dalle sole distanze dai confini;
- b) non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
- c) non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali abitabili dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti regolamenti e norme in materia;
- d) non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile;
- e) non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
- f) non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada;
- g) non alterino il decoro degli spazi pubblici

Art. 3 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE PRECARIE

a) ARREDO DA GIARDINO

Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati :panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi

pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia.

Per questo tipo di opere non serve nessun provvedimento edilizio in quanto **attività edilizia libera** (art.6 DPR 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel presente regolamento, oltre al Codice Civile.

b) BARBECUE

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

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto **attività edilizia libera** (art. 6 DPR 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel Codice Civile.

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

Parimenti, nella scelta dell'ubicazione, si dovrà evitare l'accidentale diffusione di tizzoni ardenti anche al fine di scongiurare l'innesco di un incendio, mantenendo una distanza di sicurezza da materiali combustibili, vegetazione, ecc.

In condizioni di maltempo o comunque di vento ne dovrà essere evitato l'utilizzo.

I residui di combustione (cenere) andranno smaltiti, a completo spegnimento, con la frazione umida dei rifiuti domestici.

c) BOX AUTO A PANTOGRAFO O A "CHIOCCIOLA"

Si intendono le strutture realizzate con telaio in acciaio o alluminio centinate con tela di colore chiaro impermeabile e con sistema di chiusura "a scomparsa", quindi retrattili, destinate ad accogliere automezzi.

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nelle N.T.A., oltre al Codice Civile né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a **metri quadri 13** ed **un'altezza massima di metri 2,70**. É comunque consentita l'installazione di un solo box auto per abitazione.

d) GAZEBO

Con il termine "gazebo" si intende un manufatto di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili e simili. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale e le eventuali grigliature verticali fra i montanti dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio. Tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali che non siano grigliate (si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi

che lo compongono non coprono comunque più del 1/20 della superficie e non occupano più di 1/25 delle pareti laterali). Le eventuali tende poste su questi manufatti devono essere in tela. Resta inteso quanto descritto all'art.2. **Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR 380/2001).**

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a **metri quadri 20** ed **un'altezza massima di metri 2,70**. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice). È comunque consentita l'installazione di un solo gazebo per abitazione.

e) MINI COSTRUZIONI PREFABBRICATE IN LEGNO

Si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls.

È consentita l'installazione di una sola casetta, di dimensioni massime inderogabili pari a **metri quadri 6,00** di superficie lorda e **altezza massima al colmo di metri 2,50**.

L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice).

La copertura dovrà essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina Ardesiata, tegole canadesi o coppi. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento.

Tali strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate a non meno di **metri 1,50 dal confine** di proprietà, fatto salvo quanto prescritto all'art. 2.

Si specifica che queste strutture saranno destinate esclusivamente a piccolo deposito attrezzi. Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d'uso diversa quale lavanderia, autorimessa, officina o generalmente qualsiasi ambiente di lavoro o accessorio diretto della residenza e non è ammessa in nessun caso presenza continuativa di persone all'interno.

Non è ammessa la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere (impianto elettrico o idrotermosanitario) né l'utilizzo come cucina.

Tali installazioni sono permesse esclusivamente in caso di destinazione residenziale del fabbricato principale (lettera d) art. 1).

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, la loro installazione è **assoggettata alla disciplina della Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/2001**. Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nelle N.T.A., oltre al Codice Civile né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

f) PENSILINE

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale e per la collocazione di pannelli solari.

Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e potranno essere coperte con vetro, legno o policarbonato trasparente (è esclusa tassativamente la vetroresina di tipo ondulato).

Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute in adeguamento allo scopo prefissato al primo comma, con sporgenza massima entro metri 1,50 e larghezza non eccedente 50 cm dai lati della porta o del pannello solare, non è pertanto ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione **è assoggettata alla disciplina della Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/2001.**

g) PLATEA IN CLS O PAVIMENTAZIONE IN MASSELLI AUTOBLOCCANTI

Si intendono le strutture orizzontali non emergenti dalla quota del terreno destinate a realizzare percorsi preferenziali all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati. Tali opere **non potranno superare un'estensione pari al 40% della superficie scoperta di pertinenza**, la restante superficie dovrà essere trattata a verde o distesa di ghiaietto, o in alternativa con la tecnica del prato armato, al fine di garantire un rapido deflusso delle acque meteoriche e ad evitare sovraccarichi della rete fognaria.

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m.i.

h) ROULOTTE O CAMPER NON MOVIBILI

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

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, comportano aumento di carico urbanistico e sono classificati come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 lettera e.5) del DPR 380/2001 e s.m.i. e la loro installazione **è assoggettata alla disciplina del Permesso di Costruire** ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m.i. Per tali strutture così come concepite nel presente articolo, non è ammessa la deroga alla disciplina delle distanze di cui all'art.2.

i) TENDE SOLARI RETRAIBILI

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile. Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola.

Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR 380/2001), salvo centro storico e zone sottoposte a vincolo di tutela ambientali e prospicienti spazi pubblici.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nelle N.T.A. e al Codice Civile.

I) TETTOIE, PERGOLATI.

TETTOIE, PERGOLATI. Si intendono le strutture costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di eventuale copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con guaina ardesiata o tegole canadesi o coppi. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento, eventuali deroghe potranno essere ammesse sentita la Commissione Edilizia.

Tali strutture devono essere autoportanti, fissate al suolo con staffe e viti e aperte su tutti i lati, oppure fissate in aderenza per un lato alla facciata del fabbricato principale, con funzione generica di riparo.

Rientrano nella presente classificazione i cosiddetti "Car Port", destinati al ricovero di automezzi.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a **metri quadri 20** ed **un'altezza media di metri 2,70**. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice).

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina della **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m.i.

m) PISCINE INTERRATE E FUORI TERRA

Tutte le piscine Interrate e quelle fuori terra di dimensione superiore ai **10 metri quadrati** sono assoggettate alla disciplina della Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per tali strutture così come concepite nel presente articolo, non è ammessa la deroga alla disciplina delle distanze di cui all'art.2.

Le distanza minima dal confine di proprietà non potrà essere inferiore di 3 metri derogabile con accordi sottoscritti con i confinanti.

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, comportano aumento di carico urbanistico e soggette al versamento del contributo del costo di costruzione pari al 10% del costo di realizzazione dichiarato da un tecnico abilitato con computo metrico esecutivo.

n) Zanzariere

Con il termine "zanzariere" si intende un manufatto di protezione agli insetti dagli spazi esterni a quelli interni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere un telo retinato fine per la protezione. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale e verticali fra i montanti dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio.

Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art.6 DPR 380/2001).

Art. 4 - SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI

Nelle zone sottoposte a vincoli (Paesaggistico, Idraulico, Stradale e Fluviale), ai fini della fattibilità degli interventi di cui all'art. 3 lettere e), f), g), l), m), per i quali è previsto il

deposito della Denuncia di Inizio Attività, e di cui lett. h) per il quale è previsto il permesso di costruire, è sempre necessaria l'acquisizione del nulla osta dell'autorità preposta a tutela del vincolo. L'inizio dei lavori è subordinato pertanto al deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale del citato nulla osta. In particolare, nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., la fattibilità dell'intervento è subordinata all'acquisizione del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Integrata e al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, successivo all'esame da parte della Soprintendenza ai BB.AA. di Milano favorevole per tacito assenso trascorsi 60 giorni dal ricevimento della pratica.

Art. 5 - LIMITE MASSIMO DI SUPERFICIE COPRIBILE

Per **edifici singoli e sino alle due unità immobiliari residenziali** è consentito coprire con strutture precarie lett. c), d), e), l), di cui alla presente disciplina, un limite massimo di **Mq. 25**. Rimane a discrezione del richiedente la scelta e la tipologia del manufatto da installare nel rispetto della superficie massima copribile. Per edifici costituiti da più di due unità immobiliari residenziali l'intervento dovrà essere valutato dalla Commissione Edilizia.

Art. 6 - SANABILITA' DELLE STRUTTURE ESISTENTI

Per le strutture precarie esistenti, realizzate in data antecedente all'entrata in vigore del presente regolamento, vi è la possibilità di regolarizzazione attraverso l'istituto della Denuncia di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, comportante una sanzione minima di €. 516,00, purché siano rispettati tutti i requisiti di cui al presente regolamento e non insistano in aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Art. 7 – SANZIONI

La realizzazione degli interventi edilizi di cui al presente regolamento, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Art. 8 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento è vigente trascorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.