Comune di Sauze d'Oulx
Ufficio Tecnico Comunale

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA EDILIZIA DEI MANUFATTI PRECARI E TEMPORANEI

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 6 del 22 febbraio 2010
Modificato con Deliberazione di C.C. n. 49 del 22 novembre 2010

PREMESSA

L' 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 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.

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 oltre a piccoli box auto prefabbricati.

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, 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 "Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)", così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 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 inedificato, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio.

Tutti i manufatti presenti sul territorio comunale, non aventi le caratteristiche di costruzione specificate nel presente regolamento, dovranno essere adeguati entro e non oltre 365 gg dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Decorso il suddetto termine i manufatti costruiti in difformità al presente regolamento saranno considerati a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio di cui agli artt. 31 e 37 del D.P.R. n. 380/2001

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

PARTE I° - PERTINENZE

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 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 o da specifica dichiarazione a seconda dei casi;
- 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;
- qualora ritenuto necessario, si potrà dietro idonea motivazione realizzare una platea di cemento sulla quale installare il manufatto;
- 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. 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 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), come precisato nei successivi articoli del presente Regolamento.
La documentazione da allegare alla D.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.
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. 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 .

Le strutture dovranno essere interamente realizzate in legno, salvo dove diversamente specificato, (per le murature esterne anche in pietra a vista), trattate con vernici non lucide, con copertura a falde in lose, legno, guaina ardesiata o tegole canadesi
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 D.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 D.I.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% 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.

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.

4.a - Serre da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, 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= 12 mq
- altezza max esterna= m 2,90.
L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili.

4.b - Gazebo

1. Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, 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 = m 2,60;
   •superficie coperta max = mq 20,00;
   •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 leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero e cannucciaia.
   •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.

2. Relativamente ai gazebo a servizio dei locali commerciali, lo Sportello Unico per l'Edilizia, dovrà acquisire il parere vincolante della commissione locale per il paesaggio.
   Il gazebo potrà avere anche dimensioni superiori a quanto indicato al precedente comma 1.
   L'autorizzazione avrà validità per cinque anni dalla data del rilascio del parere da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.
   Qualora l'intervento preveda l'occupazione di suolo pubblico, lo stesso dovrà essere autorizzato dalla Giunta Comunale.

4.c - Pergolato

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della D.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:

•h. max esterna= m 2,60;
•superficie coperta massima = mq. 20,00;
•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; può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio,

adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., leggero e cannucciaia;
•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.

4.d - Box per ricovero attrezzi da giardino

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

•struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio;
•superficie lorda massima pari a 16,00 mq
•altezza massima non superiore a m 2,40;
•installazione, possibilmente, sul 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 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 la installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa;
•h. max esterna= m 2,60;
•superficie coperta massima = mq. 30,00;
•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 leggeri deformabili di facile smontaggio;
•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 quella prevista in precedenza

Art. 5 - 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 30,00 mq, compresa la cuccia;
- altezza massima m 2,40.

La struttura potrà essere tamponata lateralmente e la copertura dovrà essere in materiale idoneo, trattato in maniera da ridurre l'impatto ambientale come prevista art. 3

Art. 6 – Manufatti pertinenziali per la coltivazione di orti

Sono considerate pertinenze, soggette al regime della DIA, i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno.
Tali manufatti dovranno comunque rispettare rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 20,00 mq;
- altezza massima non superiore a m 2,40;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

PARTE II° - MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE

Art. 7 – Manufatti per esigenze temporanee

7.a – Aspetti normativi

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, camper, 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, indipendemente dalla facilità della sua rimozione.

7.b – Caratteristiche dei manufatti

Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee 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 di sicurezza e non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.
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.

7.c – 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:

- 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.
- 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;

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:

1.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;
2.planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
3.rappresentazione grafica del manufatto;
4.documentazione fotografica dei luoghi;
5.eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
6.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;

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, qualora lo ritenga necessario potrà acquisire il parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

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.

Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto autorizzativo, 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.