



COMUNE DI REGGELLO
CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE
SETTORE URBANISTICA

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI LEGGERI
(ADEGUATO ALLA L.R. 10.11.2014 N. 65/2014)

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 121 DEL 22.12.2015

INDICE

- Art. 1 - Oggetto e ambito di applicazione**
- Art. 2 - Definizione**
- Art. 3 - Disposizioni comuni**
- Art. 4 - Opere e manufatti privi di rilevanza edilizia**
- Art. 5 - Interventi soggetti a SCIA**
- Art. 6 - Disposizioni transitorie**

Art. 1 - Oggetto e ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina le caratteristiche e l'installazione dei manufatti leggeri di arredo (d'ora in poi manufatti) su resedi pertinenziali di edifici ad uso abitativo.
2. Il Regolamento si applica in tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale, fatta salva la diversa disciplina di cui al regolamento d'attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014 (regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale).
3. Nel presente Regolamento sono contemplati anche i manufatti leggeri insistenti su parti comuni condominiali di edifici abitativi.
4. La realizzazione di manufatti leggeri su aree di proprietà pubblica o soggette ad uso pubblico è disciplinata dal presente Regolamento, oltretutto per le parti di pertinenza, dal vigente Regolamento per l'occupazione di suolo pubblico e dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

Art. 2 – Area di pertinenza dei fabbricati - Definizione

1. Per il perseguimento delle finalità del presente Regolamento, si definisce **area di pertinenza**: il resede catastale dell'abitazione o in subordine l'area strettamente funzionale ad essa, purché contigua con il fabbricato di riferimento e ricompresa in un raggio massimo di m. 50, misurato dagli spigoli del fabbricato stesso.

Art. 3 - Disposizioni comuni

1. I manufatti devono avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale, pertanto non devono essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato, ma possono essere collocati in aderenza allo stesso.
2. Il procedimento per l'installazione dei manufatti di cui al presente Regolamento deve essere corredato da pareri, nullaosta, atti di assenso comunque denominati, se dovuti, rilasciati dalle competenti Autorità, secondo le procedure di legge.
3. La realizzazione di manufatti di cui ai successivi artt. 4 e 5 su resedi condominiali è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) i manufatti devono essere omogenei tra loro nelle caratteristiche.
 - b) ciascun intervento successivo al primo deve conformarsi a quello già realizzato. Pertanto, nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), se dovuta, deve essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.
 - c) per gli interventi di cui al successivo art. 5, deve essere allegato alla SCIA anche il nulla osta dei condomini, ovvero una dichiarazione sottoscritta dal richiedente, redatta nelle forme di cui all'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale si comunica di aver acquisito l'autorizzazione dai condomini nelle forme stabilite dalla legge.
4. E' comunque sempre prescritto:
- a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica. Su resedi pertinenziali di beni vincolati è fatto divieto assoluto di installazione di manufatti di cui ai successivi artt. 4 e 5.
 - b) il rispetto delle prescrizioni di sicurezza dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904 in materia di "fabbriche", vietate entro 10 m. dalle arginature ed il rispetto dell'art. 55 comma 4 delle NTA del vigente RU.
 - c) il rispetto delle prescrizioni nelle aree di rispetto cimiteriale di cui all'art. 54 delle NTA del vigente RU.
 - d) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.
 - e) ogni altra disposizione di legge, del vigente regolamento urbanistico ed edilizio contenente divieti espressi.
 - f) Il rispetto della normativa sulle distanze dettata dal Codice Civile pari a 1,50 m. dai confini di proprietà e 3,00 m. dagli edifici posti su altra proprietà con esclusione degli edifici ricadenti nello stesso lotto e/o della stessa proprietà, distanza misurata dagli elementi più esterni della struttura (aggetti di copertura, tamponamenti, ...).
 - g) eventuale rispetto delle prescrizioni del D. Lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada).

Art. 4 - Opere e manufatti privi di rilevanza edilizia

Fanno capo a questo articolo tutti gli interventi che non necessitano di alcun titolo abilitativo data la loro irrilevanza urbanistico - edilizia, assimilabili agli interventi di cui all' art. 137 della L.R. 65/2014, da realizzarsi secondo le caratteristiche di cui al medesimo articolo.

Ai fini del presente Regolamento risulta priva di rilevanza urbanistico-edilizia, per i loro caratteri di precarietà costruttiva e amovibilità, l'installazione dei seguenti elementi di arredo:

- a) **Pergolati e Gazebi.** Tali manufatti, completamente aperti su tutti i lati, devono avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro) sulla quale possono essere installate solo coperture mobili come cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti. I pergolati e i gazebi devono avere un'altezza non superiore a 3,00 m misurata nel punto esterno più alto. La superficie massima coperta dal pergolato o dal gazebo deve essere di 9,00 mq misurata al filo esterno dei montanti.

Tali manufatti devono:

- essere appoggiati al terreno o ancorati nello stesso o bloccati nella pavimentazione;
- essere privi di chiusure laterali;
- non avere parti in muratura.

Se realizzati con struttura lignea o materiale legnoso, questo deve essere trattato con una verniciatura naturale.

La pavimentazione sottostante il pergolato e il gazebo deve essere di tipo permeabile (masselli autobloccanti) o realizzata con materiali ed elementi naturali. Per pavimentazioni di tipo impermeabile, in cemento, asfalto o altri materiali la loro realizzazione è subordinata alla verifica degli appositi standard nonché all'ottenimento di eventuali titoli abilitativi.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

- b) **Manufatti per ricovero di animali di piccola taglia (animali da cortile o animali da compagnia).** Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubblici, tali manufatti possono essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi, delle norme igienico-sanitarie ed in conformità all'art. 41 del Regolamento Edilizio

comunale vigente, privilegiando l'uso di materiali lignei o eco-compatibili. In nessun caso possono essere utilizzati materiali di risulta.

Le dimensioni non possono superare i seguenti parametri: 2,00 m di lunghezza, 1,50 m di larghezza e 2,00 m di altezza nel punto esterno più alto. Se realizzati in legno, questo dovrà essere trattato con una verniciatura naturale.

- c) **Piccole serre da giardino temporanee e con copertura stagionale.** Tali manufatti devono essere realizzati con materiali facilmente smontabili (legno o metallo), per una superficie massima di 10,00 mq ed un'altezza nel punto esterno più alto di 2,20 m. Le pareti devono consentire, per almeno la metà della totalità delle superfici, il passaggio della luce. In nessun caso possono essere utilizzati materiali di risulta.
- d) **Forni e Barbecue.** Tali manufatti devono essere realizzati nel rispetto di quanto indicato all'art. 69 del vigente Regolamento Edilizio.
- e) **Ripostigli esterni.** Si considerano ripostigli esterni i piccoli manufatti ad uso deposito di attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino. Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole di legno impregnato, color naturale, da non nascondere la venatura. La copertura deve essere realizzata in legno (travi, travicelli e tavolato sovrastante, eventualmente protetto da guaina impermeabilizzante o lastre di rame) con forma a capanna e falde inclinate secondo il lato minore e con pendenza non superiore al 30%. La struttura non deve modificare in modo permanente lo stato dei luoghi, pertanto dovrà essere ancorata al suolo solo in corrispondenza dei montanti verticali, senza la realizzazione di platee, fondazioni continue o quant'altro. La pavimentazione interna deve essere in terra battuta ovvero in materiale lapideo o similare semplicemente appoggiato a secco o in legno, al fine di mantenere la permeabilità del suolo. Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici ad eccezione di quello di illuminazione.

La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a 9,00 mq di superficie utile lorda e 2,50 m di altezza massima nel punto esterno più alto.

Art. 5 - Interventi soggetti a SCIA

Sono soggetti a Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA), in quanto assimilabili agli interventi di cui all'art. 135 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., i manufatti disciplinati nel presente articolo non rientranti tra quelli elencati al precedente art. 4.

In quanto elementi pertinenziali di arredo di unità immobiliari esistenti, i manufatti di cui al presente articolo non sono soggetti al rispetto dei parametri stabiliti dal vigente strumento urbanistico purché rispettino le seguenti prescrizioni:

- a) installazione di un manufatto per ogni unità immobiliare di pertinenza;
- b) ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, i manufatti pertinenziali devono comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- c) i manufatti non devono in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

Tettoie per il ricovero di autovetture. L'installazione di tali manufatti deve avvenire preferibilmente nel retro degli immobili, e comunque in aree defilate rispetto agli spazi pubblici ed al prospetto principale del fabbricato.

La struttura di tali manufatti:

- deve essere costituita da elementi leggeri fra loro assemblati, in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibile previo smontaggio e non per demolizione;
- non può essere tamponata;
- può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio o con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura o integrati in essi. Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici o comunque in collocazione non visibile;
- se realizzata in legno, dovrà essere trattata con vernice naturale.
- deve essere ancorata al suolo mediante staffe di fissaggio direttamente nel terreno o mediante plinto in cemento, secondo ordinari schemi di montaggio.

La dimensione massima di una singola tettoia deve essere di 12,50 mq, al netto della struttura, corrispondente ad un posto auto; nel caso di unità immobiliari sprovviste di autorimesse

pertinenziali, la dimensione massima della tettoia può essere ampliata fino ad un massimo di 25,00 mq, al netto della struttura, con altezza massima nel punto esterno più alto di 2,50 m. Per gli interventi di cui al presente articolo è prevista la presentazione di una SCIA secondo le procedure di cui all'art. 145 della L.R. 65/2014.

Art. 6 - Disposizioni transitorie

Gli eventuali manufatti di cui all'art. 5 realizzati senza titolo, saranno considerati alla stregua di costruzioni abusive ed assoggettati alle sanzioni previste dalle disposizioni vigenti in materia, di cui al Tit. VII – Cap. II della L.R. 65/2014.