COMUNE di PRAIANO

Regolamento disciplinante le modalità di realizzazione delle piscine pertinenziali

Articolo 1 – OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina le modalità di realizzazione delle piscine pertinenziali nell'ambito del territorio del Comune di Praiano.

In particolare vengono definite *"piscine ad uso privato"* quelle di pertinenza di un edificio privato ad uso abitativo, *"piscine ad uso collettivo*" quelle di pertinenze di un edificio privato accessibile al pubblico (es. albergo, campeggio, strutture ricettive extra alberghiere, ecc..), *"piscine pubbliche",* quelle realizzate da un Ente pubblico o Ente privato convenzionato, accessibile a tutti previo adeguato regolamento approvato dagli organi amministrativi competenti.

Articolo 2 – PREVISIONI NORMATIVE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Le piscine, siano esse ad uso privato o collettivo, costituiscono delle pertinenze, cioè trattasi di *"cose destinate in modo durevole a servizio ed ornamento di un'altra cosa"* (art. 817 del Codice Civile). In particolare, come confermato da una consolidata Giurisprudenza Amministrativa *"la piscina si debba inquadrare nell'alveo delle pertinenze"* (T.A.R. Lombardia, Brescia, 6 maggio 2008, n. 482). Inoltre *"… una piscina collocata in una proprietà privata e posta al servizio esclusivo della stessa non ha una sua autonomia immobiliare … e il fatto che costituisca pertinenza … è vicenda effettivamente abbastanza evidente* (T.A.R. Veneto, Sezione II, n. 3489 del 2007 – Consiglio di Stato, Sezione IV 08 agosto 2006, n. 4780).

Infine la natura pertinenziale della piscina è data dalla oggettiva circostanza che il volume dell'opera non superi il 20% dell'edificio principale (Corte di Cassazione IV penale n. 46758 del 2004).

Nell'ambito del territorio comunale di Praiano la realizzazione di piscine pertinenziali è consentita dal vigente Piano Regolatore Generale, pubblicato sul BURC n. 46 del 10.09.2001, conforme al PUT Legge n.

35/87 e dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG approvate con Deliberazione di G.C. n. 53 del 12/05/2014.

La realizzazione delle piscine al servizio di una preesistente unità immobiliare deve avvenire nel lotto di pertinenza.

Relativamente alla qualificazione giuridica del concetto di pertinenza va chiarito che tale nozione (cosa accessoria) è caratterizzata dalla funzione di accrescere l'utilità e l'abbellimento della principale. Cosi che, nel caso di pertinenza distaccata dal bene principale, tra i beni deve sussistere quella necessaria vicinanza che assicuri la funzione suddetta. Tuttavia, vicinanza non significa contiguità tra i beni. Il bene pertinenziale non deve essere necessariamente nello stesso edificio dell'abitazione, né nello stesso isolato, né nella stessa strada, né si può fare una questione di distanza fra l'immobile e la pertinenza (Corte di Cassazione, Sentenza 17/07/2012 n. 12278,sez. Civile).

Articolo 3 – PROGETTO – TITOLO EDILIZIO

Per la realizzazione di una piscina pertinenziale è necessario il permesso per costruire (Corte di Cassazione, III sez. sentenza n. 26197/03, Consiglio di stato sez. V, Sentenza n.2578/02, TAR Campania- Napoli, Sezione VII – 21.04.2009 n. 2088 – TAR Campania Sez. VI, 07.01.2014 n. 1). Il progetto deve essere composto da tutti gli elaborati previsti dal D.P.R. 380/01 e da eventuali ulteriori documenti stabiliti dal presente Regolamento. In particolare la richiesta di permesso per costruire, dovrà contenere (allegato 1):

a) Istanza di permesso per costruire;

b) Relazione tecnico – descrittivo;

c) Stralci cartografici P.U.T., P.R.G., Parco Monti Lattari, Autorità di Bacino;

d) Pianta, prospetti e sezioni in scala 1:100;

e) Relazione paesaggistica con fotorendering di inserimento;

f) Relazione tecnico-descrittiva degli impianti di approvvigionamento idrico, di filtrazione, depurazione e disinfezione dell'acqua, di allontanamento e di smaltimento delle acque e dei reflui, redatta da tecnico abilitato in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di G.R.C. n. 2088 - Area Generale di Coordinamento n. 20, Assistenza sanatoria, pubblicata sul BURC n. 1 del 03/01/2005 – Modifiche e integrazioni alla DGR n. 3530 del 20/07/2001 – Linee guida per l'esercizio ed il controllo delle piscine ad uso natatorio, in attuazione dell'Accordo tra le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano sulla disciplina interregionale delle Piscine, seduta del 16/12/2004;

g) Documentazione fotografica con coni ottici;

h) Elaborato grafico con individuate le distanze dai confini, strade ed edifici contermini;

i) Elaborato plano volumetrico nel quale sia indicato il rapporto volumetrico con l'edificio di pertinenza (pari o inferiore al 20%);

j) Elaborato grafico in scala 1:100 con il quale venga rappresentato il sistema di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche del fondo oggetto d'intervento, in particolare in presenza di aree pavimentate;

k) Atto d'obbligo;

l) Documentazione comprovante la legittimità dell'edificio a cui la piscina è asservita, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi del D.P.R. 445/2000;

m) Relazione geologica asseverata, con la quale vengano descritte le modalità di corretto drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche, in particolare in presenza di aree pavimentate;

n) Relazione agronomica asseverata;

o) Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria per istruttoria permesso per costruire;

p) Computo metrico estimativo per il calcolo del costo di costruzione, il quale sarà determinato d'ufficio, secondo le modalità fissate con Deliberazione di G.C. n. 40 del 16/03/2015;

q) Dichiarazione di smaltimento dei rifiuti edili ed assimilati;

Articolo 4 – INDICAZIONI COSTRUTTIVE

Le piscine private poste al servizio dell'immobile principale, dovranno essere contenute nel limite di cubatura del 20% ed avere forme e caratteristiche da garantire un corretto inserimento nell'ambiente circostante, avere gradazioni di colore sfumato con tonalità verdastra o terrosa, per meglio armonizzarsi con il contesto circostante.

La piscina privata dovrà essere di dimensioni pari o inferiori al 20% della cubatura dell'immobile di pertinenza, e comunque, non dovrà essere superiore a metri quadri 30,00 e dovrà avere una altezza massima di metri 1,50.

La piscina ad uso collettivo al servizio delle strutture turistico- alberghiere, parimenti quelle di pertinenza di strutture turistiche extralberghiere di cui alle Leggi Regionali Campania n. 17/01 e 05/01, dovranno avere una dimensione massima di mq 100,00.

Nella redazione dei progetti dovrà essere riservata una cura particolare al contesto circostante, specie se trattasi di terrazzamenti, mediante interventi che prevedano, nello specifico, la riqualificazione a verde ed il mantenimento delle alberature esistenti.

Al fine di assicurare la fruibilità della piscina in condizioni di sicurezza e garantire il rispetto delle norma igienico sanitarie, è consentita la pavimentazione esclusivamente dei camminamenti e delle zone limitrofe alla piscina, a condizione che l'area interessata sia pari o inferiore al 20% del fondo di pertinenza.

Le restanti parti del fondo non potranno subire alcuna modifica e/alterazione, se non limitatamente alla posa di pietrame semplicemente appoggiata al suolo, senza uso di collanti e leganti.

La realizzazione delle piscine all'interno di lotti di terreno non dovrà compromettere il drenaggio delle acque meteoriche.

La realizzazione di piscine in aree del paese a maggiore densità abitativa e maggiormente panoramiche, dovrà essere mitigata con l'apposizione di pergolati in legno, siepi, schermature vegetative, ecc.

Nell'ambito del progetto di realizzazione delle piscine private e collettive è consentita la realizzazione di volumi tecnici per l'alloggiamento degli impianti necessari al funzionamento delle piscine. I volumi tecnici dovranno essere interrati nel lotto dove insiste la piscina o inglobati all'interno del corpo di fabbrica dell'edificio di pertinenza, così da determinare un minimo impatto ambientale. I locali tecnici dovranno avere un'altezza massima di m. 2,40 e, nel calcolo dei volumi di pertinenza, sommati al volume della piscina non dovranno eccedere il 20% della volumetria dell'immobile di pertinenza.

La realizzazione delle piscine è sottoposta ad autorizzazione sismica.

Nel rispetto di quanto previste dalle vigenti norme urbanistiche, la realizzazione delle piscine potrà avvenire anche attraverso il cambio d'uso di vasche, pozzi, fontane, fermo restando l'osservazione delle indicazioni contenute nel presente Regolamento.

Le piscine che utilizzano acqua di mare dovranno ottenere i prescritti pareri da parte delle Autorità Competenti, relativamente al prelievo delle acque, e, ove necessario, munirsi della concessione demaniale.

Articolo 5 – ONERI

La realizzazione delle piscine è soggetta al pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione, da versare preventivamente al rilascio del permesso per costruire; gli oneri dovuti saranno determinati d'ufficio sulla base dei parametri regionali e comunali.

Articolo 6 – STRUTTURE PER TERRA

L'installazione di piscine per terra composte da elementi prefabbricati e/o realizzate in opera sono anch'esse soggette al permesso per costruire e al rispetto delle norme, nessuna esclusa, del presente regolamento.

Articolo 7 – STRUTTURE TEMPORANEE

Le piscine private e collettive di carattere stagionale, cioè installate per soddisfare una esigenza temporanea, limitata alla stagione turistica, sono soggette a permesso per costruire.

Articolo 8 – PISCINE DA GIARDINO

Le piscine fuori terra composte da strutture in acciaio e in tessuto in poliestere, non necessitano di nessuna autorizzazione, essendo dei semplici arredi da giardino privi di alcuna rilevanza urbanistica e paesaggistica.

Nello specifico rientrano tra la categoria di arredi da giardino per i quali non si necessita alcun titolo abilitativo, soltanto le piccole piscine fuori terra, rimovibili per smontaggio e non per demolizione, del tipo di gonfiabili in pvc o altro materiale, collocate nel periodo primavera/estate nelle aree pertinenziali degli edifici privati e successivamente smontate e riposte altrove, di dimensioni inferiori a mq 10, altezza fuori terra inferiore a m. 0,70.

Articolo 9 – ATTIVITA' DI RACCORDO CON L'AUTORITA' SANITARIA LOCALE

Con l'entrata in vigore del presente regolamento viene istituito presso il Settore Tecnico un archivio nel quale siano censite tutte le piscine presenti sul territorio comunale, siano esse private o collettive.

Al fine di prevenire problematiche di carattere igienico – sanitario e a tutela della salute pubblica, il Comune di Praiano si impegna a stabilire con l'Azienda Sanitaria Locale una costante attività di raccordo, finalizzata ad assicurare il rispetto dei requisiti di cui alla Deliberazione di G.R.C. n. 2088. Nell'ottica di semplificare e razionalizzare i procedimenti amministrativi la richiesta di permesso per costruire per la realizzazione di una piscina sarà inoltrata direttamente dal Comune all'Azienda Sanitaria Locale per il parere di competenza.

Articolo 10 – NORME TRANSITORIE

Sono fatte salve dalle disposizioni di cui al presente regolamento tutte le piscine esistenti sul territorio comunale di Praiano alla data di entrata in vigore del presente atto. Resta inteso che tutte le piscine esistenti sono tenute al rispetto delle normative vigenti di carattere urbanistico ed igienico – sanitario.

Per le piscine pertinenziali in corso d'opera è possibile presentare un progetto di variante di adeguamento, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente regolamento, l'acquisizione dei prescritti pareri di legge e il pagamento del conguaglio degli oneri.

E' consentita la possibilità di sanare eventuali piscine realizzate in assenza o in difformità dei titoli autorizzativi previsti, mediante richiesta di accertamento con compatibilità urbanistica e conformità paesaggistica, ai sensi degli articoli 167 del D.Lgs. 42/2004 e 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., a condizione che siano ottenuti tutti i pareri previsti dagli Enti preposti, e che siano osservate le prescrizioni stabilite dal presente atto regolamento.

Le disposizioni contenute nel presente regolamento si applicano anche per le piscine interne realizzate all'interno della sagoma dei fabbricati.