

Regolamento per l'installazione di manufatti accessori di pertinenza delle unità abitative

Comune di Salbertrand

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____

Art. 1

Finalità

La regolamentazione dei piccoli manufatti a servizio delle unità abitative si rileva necessaria a fronte di un contesto normativo in continuo aggiornamento che sta comportando un'applicazione diversificata sia in termini di consistenza dei manufatti sia in termini di modalità di installazione.

Il presente regolamento ha pertanto per oggetto i manufatti accessori di pertinenza delle unità abitative come di seguito definiti prefabbricati o autocostruiti, che rispettano i criteri di cui al presente regolamento, e che presentano adeguato decoro al contesto edilizio urbano.

Le finalità del presente regolamento sono pertanto volte a definire dettagliatamente le caratteristiche dei predetti manufatti, al fine di permetterne la libera realizzazione, nell'osservanza degli strumenti urbanistici comunali, nonché nel rispetto della recente normativa sovraordinata (art. 6 del D.P.R.380/2001, DM 02/03/2018, normativa edilizia/urbanistica vigente) la quale ascrive la realizzazione di tali manufatti come opere libere.

La segnalazione di A.E.L.va inoltrata mediante portale SUE al seguente link:

https://sportello.comune.salbertrand.to.it/su_ambito/sue/

Art. 2

Riferimenti normativi e individuazione dei requisiti

DPR 380/2001 testo unico edilizia, e in particolare l'art. 3 che definisce gli interventi di nuova costruzione e quelli di trasformazione edilizia del territorio e l'art. 6 che definisce gli interventi di edilizia libera.

DM 2 marzo 2018 che introduce il "Glossario Edilizia Libera" quale elenco delle opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, ed in particolare gli interventi su aree Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza di cui ai punti 43-51 del citato DM.

Art. 3

Definizione dei piccoli manufatti a servizio delle unità abitative

I piccoli manufatti a servizio delle unità abitative, successivamente citati come "piccoli manufatti", sono qualificabili come opere prive di autonoma destinazione che esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale e/o con la corte di pertinenza, sforniti di un autonomo valore di mercato e che non vanno ad incidere sul carico urbanistico. Per le caratteristiche di cui al presente regolamento i manufatti non costituiscono fabbricati ai sensi della vigente normativa edilizia e del codice civile.

Nell'osservanza della normativa edilizia vigente, il presente regolamento individua per i manufatti accessori le seguenti caratteristiche:

- accessorio
- non stabilmente infisso al suolo
- limitate dimensioni
- privo di impianti

I piccoli manufatti devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, in coerenza con le relative caratteristiche estetiche e tipologiche ed adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori della visuale e della tutela paesaggistica.

E' fatto divieto installare i manufatti accessori oggetto del presente regolamento:

- su tutti gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, fatto salvo l'ottenimento della relativa autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i;
- all'interno delle aree non residenziali nonché nelle aree di centro storico e rurali come individuate dal vigente PRGC;
- aree in classe III, fasce fluviali A, B e C ai sensi della variante di adeguamento al PAI approvata con DGR_36-1917 del 27.07.2015;
- in aree ricomprese nelle fasce di rispetto ai sensi delle vigenti NTA.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere preferibilmente omogenei fra loro nelle caratteristiche.

Gli interventi pertinenziali minori non possono costituire trasformazione permanente del territorio e dovranno essere in materiali assemblati a secco o in struttura prefabbricata leggera, in ogni caso rimovibili per smontaggio e non per demolizione.

I manufatti dovranno essere costituiti da una struttura leggera in legno, pvc, acciaio o altri materiali adeguati al contesto in cui vengono inseriti.

1. Tipologie e limiti dimensionali dei singoli "manufatti accessori"

Sono da considerarsi "manufatti accessori", nelle caratteristiche e nelle dimensioni sotto indicate, i gazebo, i pergolati, le pergotende, le serre da giardino e box per ricovero attrezzi da giardino o legnaie. Per ogni tipologia vengono posti dei limiti dimensionali massimi di sagoma e di superficie che si intendono omnicomprensivi di eventuali aggetti, sbalzi escludendo gli sporti del coperto fino a 50 cm.

1.a_Gazebo

Definizione

(Consiglio di Stato, Sezione VI, Sentenza 25 gennaio 2017, n. 306)

Il gazebo è una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.

Specifiche prescrizioni per gazebo

La struttura può essere coperta con materiali di facile smontaggio, adeguati al contesto, come teli in tessuto o impermeabili continui o a fasce, reti o arelle ombreggianti.

Dimensioni

Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprensivi di eventuali aggetti, sbalzi escludendo gli sporti del coperto fino a 50 cm): mq 12.

Altezza Massima accesso laterale: 2,20 m

Altezza Massima colmo: 2,60 m

1.b_Pergolato

Definizione

(Consiglio di Stato, Sezione VI, Sentenza 25 gennaio 2017, n. 306)

Il pergolato è una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre lati e nella parte superiore. Normalmente il pergolato non necessita di titoli abilitativi edilizi. Quando il pergolato è coperto, nella parte superiore, anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile, realizzata con qualsiasi materiale, è assoggettato tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie.

Specifiche prescrizioni per pergolato

La struttura può essere coperta solo con materiali di facile smontaggio, adeguati al contesto, come teli in tessuto o impermeabili a fasce, reti o arelle ombreggianti, piante rampicanti e pannelli fotovoltaici.

Può essere posto in aderenza ad un'altra struttura.

Dimensioni

Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprensivi di eventuali aggetti, sbalzi escludendo gli sporti del coperto fino a 50 cm): mq 12

Altezza Massima: 2,6 m, salvo maggiore altezza strettamente necessaria per garantire il mantenimento delle aperture presenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento qualora il manufatto venga addossato a pareti esistenti.

1.c_Pergotenda

Definizione

→ (Consiglio di Stato, Sezione VI, Sentenza 25 gennaio 2017, n. 306)

La pergotenda costituisce un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. Tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche costruttive e della funzione, non costituisce un'opera edilizia soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo. L'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda (così come definita dal Consiglio di Stato, Sezione VI, 27 aprile 2016, n. 1619).

→ (Consiglio di Stato, Sezione II, con la sentenza 28 gennaio 2021, n. 804)

Struttura di arredo, installata su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, costituita da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione.

Specifiche prescrizioni per pergotenda

Nella definizione di una pergotenda è necessario il requisito della retraibilità della tenda.

Può essere posta in aderenza ad un'altra struttura.

Dimensioni

Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprendenti di eventuali aggetti, sbalzi escludendo gli sporti del coperto fino a 50 cm): mq. 12,00;

Altezza Massima: 2,6 m salvo maggiore altezza strettamente necessaria per garantire il mantenimento delle aperture presenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento qualora il manufatto venga addossato a pareti esistenti.

1.d_Serra da Giardino

Definizione

(art. 6, primo comma, del d.P.R. n. 380 del 2001)

L'art. 6, primo comma, del d.P.R. n. 380 del 2001 introduce, sotto il profilo dell'assettibilità come attività edilizia libera, la distinzione tra serre mobili stagionali e serre realizzate con strutture fisse: le prime rivolte alla protezione del terreno e delle coltivazioni in periodi stagionali, non necessitanti di titolo abilitativo; le seconde costituenti opere di supporto per l'attività agricola e commerciale, rivolte a soddisfare esigenze continuative connesse alla coltivazione e comportanti una modificazione permanente dello stato dei luoghi.

Con riferimento alla nozione di "stagionalità", occorre fare riferimento ad una struttura che venga ciclicamente installata e poi rimossa al termine della stagione, ossia ad un manufatto che in una certa stagione dell'anno, ed ogni anno, viene costruito e poi regolarmente smontato.

Ciò risponde al tradizionale orientamento interpretativo, in epoca anteriore alle modifiche apportate al Testo Unico del 2001, quando si affermava che "la costruzione di serre di grandi dimensioni costituite da tubi ed intelaiature metallici interrati su cui vengono stesi teloni di plastica, destinate a far fronte a esigenze continuative connesse con la coltivazione ortofrutticola, è assoggettata a concessione edilizia, in quanto opera destinata ad alterare in modo duraturo l'assetto urbanistico-ambientale" (Cons. Stato, sez. VI, 8 giugno 2000 n. 3247). Ne consegue che una serra di notevoli dimensioni priva del requisito della stagionalità deve considerarsi una nuova costruzione soggetta al preventivo rilascio di titolo abilitativo, non potendo essere annoverata tra gli interventi di edilizia libera.

Specifiche prescrizioni per serra da giardino

Le serre da giardino individuabili come "manufatti accessori" sono quelle che a prescindere dal carattere di stagionalità, rispettano la conformazione estetica tipica dovuta ai materiali che la costituiscono, ovvero:

struttura a sezione minima (ferro, acciaio, corten, legno o anche altri materiali compatibili col contesto) più pareti e copertura con superficie trasparente pari o superiore all'80% (vetro, plexiglass, pvc o altri materiali purché facciano filtrare la luce in maniera omogenea all'interno), il tutto assemblato a secco;

manufatti di altre conformazioni purché chiaramente destinati all'uso consentito "serra" e che rispettino il fattore "assemblaggio a secco" dei materiali.

Dimensioni

Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprensivi di eventuali aggetti, sbalzi escludendo gli sporti del coperto fino a 50 cm): mq 12

Altezza Massima: 2,6 m.

1.e_Box ricovero attrezzi da giardino / legnaia

Definizione

Manufatti, box destinati al ricovero degli attrezzi da giardino, chiusi e/o aperti ai lati.

Specifiche prescrizioni per "interventi minori pertinenziali"

Suddetti manufatti vanno collocati, possibilmente, nei retro degli edifici.

Dimensioni

Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprensivi di eventuali aggetti, sbalzi escludendo gli sporti del coperto fino a 50 cm): mq 12.

Altezza Massima (misurata da piano di calpestio ad intradosso copertura): 2,5 m.

Fatte salve le caratteristiche e le dimensioni limite indicate per ciascuna tipologia di manufatto al punto 1, la superficie massima complessiva da poter adibire a "piccoli manufatti a servizio dell'abitazione" ($1.a + 1.b + 1.c + 1.d + 1.e$) viene quantificata in mq 20 per ciascuna unità immobiliare secondo lo schema della tabella di cui al successivo art. 4.

Nel caso di manufatti da inserire in corti comuni, è vietata l'installazione dei singoli in aderenza di altri piccoli manufatti relativi a diverse unità immobiliari seppur della medesima proprietà.

La distanza minima (da considerarsi fra gli elementi più sporgenti di ciascun manufatto) deve essere pari o superiore a 1,00 m; rispettata tale distanza, è fatto divieto collegare tali manufatti con qualsiasi elemento strutturale o non, in aggiunta o in modifica ai manufatti originari.

Art. 4

Caratteristiche manufatti accessori

1. Accessorio

- a) USO: Non sono ammessi altri usi e/o riconversioni rispetto a quello accessorio come da presente regolamento
- b) IMPIANTI: Non è ammessa la presenza e/o predisposizione per impianti di alcun genere.

- c) LOCALIZZAZIONE. Il carattere di accessorio vincola il manufatto accessorio alla presenza di un edificio principale, pertanto non è ammessa la sua realizzazione in lotti/aree sprovviste di edifici. È ammessa dunque la realizzazione un (1) manufatto per ciascuna area di pertinenza definita e distinta, secondo le modalità seguenti:

Aree di Pertinenza (proprietà / disponibilità)	Caratteristiche dell'area di pertinenza	N° max manufatti ammessi
1 o più	Privo/i di edifici	Nessun Manufatto
1	Per un solo edificio/U.I.	1
1	Di proprietà/disponibilità comune allo stesso edificio con diverse U.I. (ad es. condominio)	1
2 o più	Per un solo edificio/U.I.	1 manufatto per ogni area di Pertinenza/disponibilità
2 o più	Di proprietà/disponibilità comune allo stesso edificio con diverse U.I. (ad es. condominio)	1 manufatto per ogni giardino

2. Non stabilmente infisso al suolo

ANCORATA. Il manufatto accessorio non deve essere stabilmente infisso al suolo mediante opere edilizie quali murature/fondazioni, ma può essere “ancorato al suolo”. Per “ancorato al suolo” si intende che il manufatto può essere assicurato per evitare spostamenti accidentali dovuti ad esempio agli agenti atmosferici.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono considerati ancoraggi: le staffe, avvitamenti e imbullonamenti o tipologie ad incastro ad esse riconducibili, che possano essere rimosse immediatamente qualora si presenti la necessità, con modalità “in economia” cioè senza il coinvolgimento di ditte/operatori specializzati.

BASE DI APPOGGIO. È ammesso l'ancoraggio al fondo già esistente di qualsiasi natura esso sia.

Non sono ammessi scavi per il recupero di maggiori altezze interne. È consentito il solo “appoggio” al piano e l'eventuale livellamento del terreno per la posa.

In linea di principio generale, il manufatto accessorio deve poter essere rimosso al cessare della sua necessità.

Un manufatto stabilmente infisso al suolo presenta invece le seguenti caratteristiche: realizzato mediante opere a carattere edilizio esclusive e/o necessarie alla sua costruzione e/o stabilità, tali da essere identificate come una trasformazione permanente del territorio.

A titolo esemplificativo si riportano quali elementi edilizi: le pavimentazioni, getti, opere murarie in genere, fondazioni, plinti, sottofondazioni o sottomurazioni, ecc.

Pertanto non è consentita la realizzazione di una pavimentazione di area verde, o di qualsiasi altra opera di sistemazione esterna ritenuta come opera di edilizia libera, che venga realizzata al solo scopo di costituire un piano di appoggio per il manufatto in oggetto. Viene invece ammessa la pavimentazione estesa di area verde, o di qualsiasi altra opera di sistemazione esterna anche se ritenuta come opera di edilizia libera, che abbia vasta funzione e sulla quale insisterà anche il manufatto in oggetto.

3. Limitate dimensioni

Vedi dimensioni di cui all'art. 3 del presente regolamento.

Art. 5 Fase transitoria

1. Il presente regolamento diviene esecutivo decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio e disciplina le nuove realizzazioni di manufatti accessori.
2. I manufatti realizzati in passato e già presenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono considerati legittimi se osservano il presente regolamento in tutte le sue parti.
3. Per i manufatti realizzati in passato che non osservano tutti i punti del presente regolamento i proprietari (o avente titolo) sono tenuti, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del regolamento stesso, ad eseguire le opere necessarie per adeguare il manufatto (ad esempio il ridimensionamento, abbassamento, rimozione di impianti, ecc.) ovvero a regolarizzare l'opera mediante la presentazione del titolo edilizio, o altra comunicazione, necessario a sanare l'opera nel rispetto della normativa edilizia vigente.
4. L'inosservanza del comma precedente, accertata dall'ufficio comunale competente, darà avvio ai procedimenti del caso, compresi eventuali ordinanze di rimozione, ripristino e disposizioni sanzionatorie.