



# COMUNE DI GONZAGA

PROVINCIA DI MANTOVA

## **Regolamento per interventi edilizi minori**

(manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee)

Allegato al Regolamento Edilizio Comunale

### **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

#### **PREMESSE**

Il Consiglio Comunale di Gonzaga, con deliberazione n. 27 in data 27/04/2010 ha adottato il Regolamento per interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee).

I relativi atti sono stati depositati, per trenta giorni consecutivi, nella segreteria comunale a partire dal giorno 20 maggio 2010 sino al giorno 18 giugno 2010. Nei successivi trenta giorni, e quindi dal 19 giugno 2010 al 19 luglio 2010 i cittadini potevano presentare osservazioni.

E' pervenuta nei termini n. 1 osservazione, precisamente in data 17 luglio, articolata con varie osservazioni relative agli articoli del Regolamento adottato.

Non sono pervenute osservazioni fuori termine.

#### **ESAME DI MERITO DELL'OSSERVAZIONE E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

Osservazione: prot. N. 10427 del 17 luglio 2010 presentata dal geom. Rosolino Caramaschi e dalla geom. Valeria Caramaschi dello studio tecnico denominato "Area Progetto" di Gonzaga.

Le puntualizzazioni riguardanti l'art. 1 circa l'autonomo valore di mercato e la produzione di reddito proprio delle pertinenze di cui trattasi, nonché la costituzione di superficie coperta e volume da conteggiarsi ai fini del rispetto degli indici urbanistici sono condivisibili per quanto riguarda le tettoie (destinate a posto auto coperto o ad altri usi) che costituiscono a tutti gli effetti "nuova costruzione" e pertanto l'art. 13 ("Tettoie") del Regolamento nella stesura adottata è stato stralciato.

L'osservazione riguardante l'art. 2 circa la presentazione di DIA o Permesso di Costruire quali titoli abilitativi idonei da presentare al fine della realizzazione di un manufatto minore può essere condivisa, anche e soprattutto alla luce della nuova disciplina introdotta dalla modifica all'art. 6 del DPR 380/2001 (riguardante l'attività edilizia libera) e dalla legge n. 122/2010 che ha introdotto la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Stante l'attuale fase transitoria, in attesa di una pronuncia della Corte Costituzionale riguardo alla legittimità del nuovo titolo abilitativo, si è preferito inserire nel Regolamento la più generica espressione di "idoneo titolo abilitativo edilizio" da presentare al Comune prima della realizzazione di un manufatto pertinenziale o per esigenze temporanee.

L'osservazione riguardante l'art. 4 potrebbe essere condivisibile in linea di principio riguardo alla possibilità di interventi disomogenei e di rilevante impatto ambientale in caso di realizzazione di più manufatti sulla stessa proprietà. Ci si riserva nella fase istruttoria delle pratiche edilizie di valutare adeguatamente il decoro delle stesse nel loro insieme così come previsto dal Regolamento Edilizio e dalle leggi e norme vigenti.

Riguardo al limite di consistenza volumetrica pari al 20% del fabbricato principale, viene fatto espresso riferimento al parametro quantitativo previsto dal DPR 380/2001 e dalla LR 12/2005.

Circa la possibilità di identificare chiaramente l'area scoperta di pertinenza, si fa riferimento "a contrario" a quanto definito come "Superficie Coperta" dalle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente (*Superficie Coperta. E' la superficie, misurata in metri quadrati, risultante dalla proiezione su un ipotetico piano orizzontale delle parti costruite fuori terra e delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali, con esclusione delle sole parti aggettanti come balconi e sporti di gronda*).

Circa l'osservazione posta agli artt. 5 – 7 – 8 – 13 (l'art. 13 della versione adottata è stato stralciato – come indicato più sopra): la realizzazione di gazebo, serre da giardino e box in legno è da intendersi nel limite di uno per ogni unità immobiliare dotata di area scoperta di pertinenza. Se di uno stesso fabbricato fanno parte 2 unità immobiliari, ad esempio un'abitazione ed un'autorimessa, l'area pertinenziale sarà univocamente "graffata" ad uno dei due.

Circa la nota riguardante la Parte II – Manufatti per esigenze temporanee, è univocamente riconosciuto il carattere di temporaneità a quei manufatti che assolvono ad esigenze limitate nel tempo e non ripetibili, quali tensostrutture leggere, chioschi, gazebo temporanei, ecc. da allestirsi su suolo pubblico o privato in occasione di manifestazioni od eventi, o per esigenze particolari.

**L'Osservazione, composta da varie osservazioni relative a più articoli che compongono il Regolamento adottato, si intende parzialmente accolta nei limiti di cui sopra.**

Gonzaga, li 10 dicembre 2010

Il Responsabile del Settore Tecnico  
Rotta Franco



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, identifying the signatory as Franco Rotta.



COMUNE DI GONZAGA

PROVINCIA DI MANTOVA

## **Regolamento per interventi edilizi minori**

(manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee)

Allegato al Regolamento Edilizio Comunale

*Approvato con deliberazione consiliare n. 70 del 21 DIC. 2018*

# **INDICE DEI CONTENUTI**

## **PREMESSA**

### **PARTE I° - PERTINENZE**

- Art. 1 - Caratteristiche generali delle pertinenze**
- Art. 2 - Titoli abilitativi e normative di riferimento**
- Art. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto**
- Art. 4 - Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio degli edifici esistenti**
- Art. 5 - Gazebo**
- Art. 6 - Pergolati**
- Art. 7 - Serre da giardino**
- Art. 8 - Box in legno per ricovero attrezzi da giardino**
- Art. 9 - Altri arredi da giardino**
- Art. 10 - Pensiline a sbalzo**
- Art. 11 - Tende solari retraibili**
- Art. 12 - Schermature frangisole**
- Art. 13 - Box auto a pantografo o a "chiocciola"**
- Art. 14 - Piscine pertinenziali private**
- Art. 15 - Manufatti per la detenzione di animali da affezione**
- Art. 16 - Platea in CLS o pavimentazione in masselli autobloccanti**
- Art. 17 - Serbatoi g.p.l.**

### **ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICO/RICREATIVI**

- Art. 18 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie**
- Art. 19 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari**
- Art. 20 - Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità**
- Art. 21 - Manufatti pertinenziali per la coltivazione di orti in zona agricola**
- Art. 22 - Obbligo di manutenzione**
- Art. 23 - Regolarizzazione delle preesistenze**
- Art. 24 - Ripristino dello stato dei luoghi**
- Art. 25 - Sanzioni**

### **PARTE II° - MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE**

- Art. 26 - Manufatti per esigenze temporanee**
  - 26.a - Aspetti normativi**
  - 26.b - Caratteristiche dei manufatti**
  - 26.c - Modalità autorizzative e obbligo di rimozione**
- Art. 27 - Validità ed efficacia del Regolamento**

## **PREMESSA**

Ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile "*Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*".

Il presente regolamento 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 "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati tali.

La parte I<sup>a</sup> - **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 fruizione degli spazi aperti delle abitazioni e per la custodia degli animali da affezione.

Tali manufatti sono esclusi dal concetto di "*nuova costruzione*", di cui all'art. 3, p.to e.6) del DPR 380/2001 (*Testo unico dell'edilizia*) e all'art. 27, p.to e.6) della LR 12/2005, 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.

I suddetti interventi possono essere realizzati, in tutte le zone di PRG, previa presentazione al Comune di idoneo titolo abilitativo. 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.

La parte II<sup>a</sup> - **MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE** - regola l'installazione di manufatti volti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

## **PARTE I° - PERTINENZE**

### **Art. 1 - Caratteristiche generali 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;
- 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;
- dovranno rispettare le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti oppure dovrà essere sottoscritto un atto di assenso del confinante per deroga dalle sole distanze dai confini;
- non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
- non pregiudichino gli idonei rapporti aeroilluminanti dei locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti Regolamenti di Igiene e Sanità;
- non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
- non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada;
- non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati ai sensi del Regolamento Edilizio.

E' fatto assoluto divieto nel tempo di cambio di destinazione d'uso. Nel caso di un diverso utilizzo da quello per il quale sono state progettate viene a cadere il titolo abilitativo e pertanto il proprietario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a propria cura e spese.

I manufatti realizzati non costituiscono superficie utile o coperta né volume in relazione agli indici urbanistico-edilizi.

### **Art. 2 - Titoli abilitativi e normative di riferimento**

La realizzazione di opere pertinenziali è soggetta alla presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio.

La documentazione da allegare 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.

**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.**

**I manufatti di cui al presente Regolamento ricadenti in centro storico sono assoggettati al parere della Commissione per il Paesaggio.**

Il titolo abilitativo è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica.

### **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.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private) ciascun intervento dovrà conformarsi al primo che per ciascuna tipologia fosse già stato approvato in quel fabbricato.

Pertanto in fase di presentazione del titolo abilitativo dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato. In caso positivo, dovrà essere prodotta apposita delibera dell'assemblea di condominio (o nulla-osta dei condomini) che approva la tipologia e assume l'impegno di realizzare nella stessa maniera gli interventi successivi.

In caso contrario, l'intervento dovrà conformarsi alle caratteristiche dell'elemento già realizzato da documentare mediante adeguata documentazione fotografica.

Ciò vale in particolare per quegli interventi, ancora da realizzare, su stabili nei quali siano già effettuati interventi simili, prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

### **Art. 4 - Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio degli 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 DPR 380/2001, e dell'art. 27, p.to e.6) della LR 12/2005, il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura geometrica 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;
- possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% della cubatura geometrica del fabbricato principale e la superficie massima coperta complessiva sia contenuta nel limite del 50% dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato.

**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".**

Ogni intervento di edilizia minore deve in ogni caso essere conforme alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione.

Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia, i manufatti tipo piccoli 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 2,00 mq.

### **Art. 5 - Gazebo**

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggette alla presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio, i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, con copertura a padiglione, denominati "gazebo".

Tali manufatti, nei limiti di uno per unità immobiliare, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = 2,70 m;
- superficie coperta max = 16,00 mq comunque nel limite del 25% dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e 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. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali, preferibilmente leggeri, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato e simili, stuoie. Non sono ammesse coperture in lastre in fibrocemento, lastre ondulate di qualunque materiale o policarbonato.

I gazebo non stabilmente infissi al suolo, con superficie coperta minore o uguale a 9 mq, con struttura metallica leggera e copertura in telo, sono assimilabili agli arredi da giardino per i quali è prevista la sola comunicazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001).

### **Art. 6 - Pergolati**

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti alla presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio, i manufatti denominati "pergolati" posti su terrazzi, in corti o giardini (esclusivi o condominiali), con funzione di abbellimento degli edifici principali.

Tali manufatti, da realizzare in struttura leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = 2,70 m;
- superficie massima coperta = inferiore al 50% dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio con un massimo di 30 mq.

La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare ornamento, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni.

La superficie coperta con gli elementi orizzontali superiori (strutturali e non strutturali) non può essere maggiore di 1/5 rispetto all'area complessiva del pergolato.

La struttura, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata (salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti), mentre è consentita la messa in opera di pannelli reticolati di sostegno per rampicanti. Può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili o mobili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli in tessuto di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato, brise soleil. Non sono ammessi altri tipi di copertura, né coperture continue impermeabili.

Sono soggetti alla sola comunicazione i pergolati ornamentali con struttura superiore orizzontale, di superficie minore o uguale a 4 mq, realizzati a sostegno di verde rampicante.

### **Art. 7 - Serre da giardino**

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggette alla presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio, i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali **piccole serre con struttura leggera e vetro/pvc**, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max = 12 mq
- altezza max esterna = 2,40 m.

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili, nei limiti di uno per unità immobiliare.

Rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001), realizzabile previa comunicazione, le serre da giardino di superficie complessiva inferiore a 4 mq, sempre che non entrino in contrasto con le norme contemplate in altri regolamenti locali e nel Codice Civile.

### **Art. 8 - Box in legno per ricovero attrezzi da giardino**

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti alla presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio, i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni denominati "**box in legno per ricovero attrezzi da giardino**", nei limiti di uno per unità immobiliare.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno;
- superficie lorda massima pari a 8,00 mq;
- altezza massima non superiore a 2,40 m;
- installazione, possibilmente, nel retro degli immobili.

Rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001), realizzabile previa comunicazione, i box in legno di superficie complessiva inferiore a 4 mq, sempre che non entrino in contrasto con le norme contemplate in altri regolamenti locali e nel Codice Civile.

### **Art. 9 - Altri arredi da giardino**

Per altri arredi 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 quadroni in pietra o legno o cls, semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia.

I materiali impiegati dovranno essere decorosi e uniformarsi al contesto ambientale ed è in ogni caso vietato l'utilizzo di materiali di fortuna e di riciclo.

Per questo tipo di opere non serve alcuna autorizzazione.

**Barbecue:** si intendono quelle 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. 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 è prevista la sola comunicazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001).

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.**

I manufatti di cui al presente articolo non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate in altri regolamenti locali e nel Codice Civile.

#### **Art. 10 - Pensiline a sbalzo**

Sono da considerarsi pertinenze, soggetti alla presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio, le pensiline per la protezione e l'ombreggiatura degli infissi e dei balconi.

Le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili), realizzate con materiali leggeri (ad esempio legno, alluminio, plastica) e potranno essere coperte con vetro, legno o policarbonato trasparente (è esclusa la vetroresina di tipo ondulato).

La sporgenza dal filo del muro deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili).

Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante.

In ogni caso la profondità massima delle pensiline non deve essere superiore a 1,00 m.

#### **Art. 11 - Tende solari retraibili**

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile.

Le strutture di sostegno dovranno essere realizzate con materiali leggeri (ad esempio legno, alluminio, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola.

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.

Questo tipo di strutture, quando riguardanti immobili collocati in centro storico, sono soggette a preventiva autorizzazione del Responsabile del Settore Tecnico all'installazione, mentre per gli immobili sottoposti a vincolo paesistico-ambientale dovrà essere acquisita autorizzazione paesaggistica.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate in altri regolamenti locali e nel Codice Civile.

**Qualora tali strutture sporgano su suolo pubblico si fa riferimento alla normativa vigente in materia.**

#### **Art. 12 - Schermature frangisole**

Si intendono quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati. Dette strutture devono essere apribili, e possibilmente regolabili al fine di regolare il filtraggio della luce solare. Qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, esse non comportano aumento di carico urbanistico. La loro installazione è assoggettata alla presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in quanto considerate modifiche permanenti ai prospetti.

#### **Art. 13- 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 è prevista la sola comunicazione; le stesse non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate in altri regolamenti locali e nel Codice Civile.

Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a 10,00 mq, altezza massima di 2,00 m, e dovranno essere obbligatoriamente collocate in modo da non essere visibili dalla pubblica via o da strada privata aperta al pubblico.

#### **Art. 14 - Piscine private pertinenziali**

Le piscine private pertinenziali, interrate o fuori terra, di qualsiasi materiale costituite, in quanto "trasformazione in via permanente del suolo" ai sensi del DPR 380/2001, non rientrano tra le attività di edilizia libera e sono soggette al rilascio di preventivo titolo abilitativo, in quanto la morfologia del territorio viene alterata in conseguenza di opere di scavo, sbancamenti, livellamenti finalizzati ad usi diversi da quelli agricoli.

Sono escluse da questa categoria e rientrano tra gli arredi per i quali non serve alcuna autorizzazione, solamente le piccole piscine fuori terra, rimovibili per smontaggio e non per demolizione, del tipo gonfiabili, in pvc o altro materiale, di dimensioni inferiori a 10 mq, altezza fuori terra inferiore a 0,70 m, collocate nel periodo primaverile-estivo nelle aree pertinenziali degli edifici privati (e successivamente smontati e riposti altrove).

#### **Art. 15 - Manufatti per la detenzione di animali da affezione**

E' consentita la realizzazione di costruzioni per la detenzione di animali da affezione. Tali opere dovranno essere conformi a norme e regolamenti vigenti in materia.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta complessiva = 4,00 mq;
- altezza massima = 2,00 m.

Per questo tipo di opere è prevista la sola comunicazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate in altri regolamenti locali e nel Codice Civile.

#### **Art. 16 - Platea in CLS o pavimentazione in masselli autobloccanti**

Si intendono le opere edili ad andamento orizzontale emergenti non oltre 10 cm dalla quota del terreno, destinate a realizzare superfici pavimentate 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, 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 subordinata alla presentazione di comunicazione.

#### **Art. 17 - Serbatoi g.p.l.**

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento sono subordinati al rispetto della normativa specifica in materia.

### **ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICO/RICREATIVI**

Fermo restando che possono essere installati come accessori delle eventuali residenze presenti in questi edifici tutti i manufatti indicati negli articoli precedenti, per l'esercizio delle attività produttive, commerciali, turistico-ricreative e similari è consentita l'installazione dei manufatti di seguito elencati, che sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell'art. 817 del

Codice Civile e successive modifiche e integrazioni e soggette alla presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio.

**Art. 18 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive e terziarie**

Nelle zone produttive e terziarie, sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli ombreggianti di tipo permeabile, teli in tessuto o p.v.c., di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato e simili, stuoie. Non sono ammesse coperture con lastre in fibrocemento, lastre ondulate di qualunque materiale o policarbonato.

I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato.

Le attività produttive e terziarie insediate in tutte le altre aree di P.R.G. (o P.G.T.) dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

**Art. 19 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari**

I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo.

A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

**Art. 20 - Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità**

Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.

La finalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.

Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati e rispettare le caratteristiche di cui al precedente articolo 1.

**Art. 21- Manufatti pertinenziali per la coltivazione di orti in zona agricola**

Sono considerate pertinenze, che rientrano nell'attività edilizia libera, i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto.

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno o metallo, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;

- superficie lorda massima pari a 12,00 mq;
- altezza massima non superiore a 2,40 m;
- pianta rettangolare o quadrata;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

#### **Art. 22- Obbligo di manutenzione**

Qualsiasi tipo di manufatto oggetto del presente Regolamento dovrà essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine del mantenimento delle condizioni di decoro.

La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi per la mancata manutenzione dei manufatti resta a carico del richiedente il titolo abilitativo edilizio.

#### **Art. 23- Regolarizzazione delle preesistenze**

Le pertinenze esistenti prive di autorizzazione possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001, 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..

Qualsiasi modifica da apportare ai manufatti disciplinati dal presente Regolamento, relativa a forma, dimensioni, ubicazione e caratteristiche costruttive, dovrà essere preventivamente denunciata e autorizzata, sulla base di quanto disposto dal presente Regolamento.

La sostituzione dei manufatti esistenti sarà possibile solo nel rispetto del presente Regolamento.

#### **Art. 24- Ripristino dello stato dei luoghi**

E' vietato, nel tempo, qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso, in caso di dismissione la struttura deve essere demolita.

Eventuali trasformazioni dovranno essere preventivamente autorizzate e risultare conformi alla normativa urbanistico-edilizia.

#### **Art. 25- Sanzioni**

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, per l'inosservanza delle norme su citate si applicano le norme sanzionatorie previste dal D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001, dalla L.R. N. 12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

### **PARTE II° - MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE**

#### **Art. 26- Manufatti per esigenze temporanee**

##### **26.a – Aspetti normativi**

Nell'applicazione dell'articolo in esame è necessario fare riferimento "a contrario" all'art. 3, comma 1, lett. e.5) del DPR 380/2001, e all'art. 27, comma 1, lett. e.5) della LR 12/2005, i quali ricomprendono tra gli interventi di nuova costruzione anche "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte,

*campers, 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, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione.

La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che, la installazione stagionale ripetuta, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.

#### **26.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.

#### **26.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:

- le costruzioni temporanee sono autorizzate una e una sola volta per un periodo non superiore a tre mesi continuativi;
- 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'atto autorizzativo;
- è consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi.

Chiunque intenda installare manufatti per esigenze temporanee, soggette a preventiva autorizzazione del Responsabile del Settore Tecnico, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale competente al rilascio, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:

- a** - domanda a firma del proprietario del suolo interessato, per ottenere l'autorizzazione all'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;
- b** - planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
- c** - descrizione e/o rappresentazione grafica del manufatto;
- d** - documentazione fotografica dei luoghi;
- e** - eventuale nulla-osta di altri Enti, qualora necessario;
- f** - dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'atto autorizzativo, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi.

**I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di distese di tavolini, bar, ristoranti e similari, posti su**

**suolo pubblico, non sono soggetti a specifica autorizzazione del Responsabile del Settore Tecnico ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.**

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 autorizzativa entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore a tre mesi.

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 DPR 380/2001 e della LR 12/2005 per gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

Nel caso di omessa richiesta della prescritta autorizzazione, i manufatti eventualmente installati o costruiti, non potranno essere considerati per esigenze temporanee e, conseguentemente, saranno considerati "nuove costruzioni" a tutti gli effetti.

Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo i manufatti connessi alla conduzione di cantiere per lavori edili collocati su suolo privato.

#### **Art. 27- Validità ed efficacia del Regolamento**

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

