



Comune di Exilles
Ufficio Tecnico Comunale

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA EDILIZIA DEI
MANUFATTI PERTINENZIALI E PER LA
COLTIVAZIONE DEGLI ORTI

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.

Questo regolamento è relativo 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 e per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni.

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 idonea documentazione, così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del citato DPR 380/2001 e s.m.i.

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.

Si richiama comunque il vincolo paesaggistico di cui al DM 30/12/1977 - "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona nei Comuni di Exilles e Salbertrand", il quale, a norma del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., assoggetta tutte le opere esterne, anche temporanee, ad ottenere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica;

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 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 S.C.I.A., come precisato nei successivi articoli del presente Regolamento.

La documentazione da allegare alla S.C.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, considerato che ricadono in zona sottoposta 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, trattate con vernici non lucide, con copertura a falde in lose (secondo i disposti del vigente regolamento edilizio). In alternativa alle lose, la copertura può essere in tessuto o cannucciaia; per questi casi la

sola copertura avrà carattere di stagionalità e dovrà essere rimossa alla fine della stagione estiva, il mancato rispetto di detta condizione comporterà la decadenza dell'autorizzazione.

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, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica che deve comunque essere rilasciata, 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.

Tali manufatti pertinenziali sono così specificati:

4.a - Gazebo

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.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 16,00;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno 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 copertura in lose (secondo i disposti del vigente regolamento edilizio). In alternativa alle lose, la copertura può essere in tessuto o cannucciaia; per questi casi la sola copertura avrà carattere di stagionalità e dovrà essere rimossa alla fine della stagione estiva, il mancato rispetto di detta condizione comporterà la decadenza dell'autorizzazione.

4.b - Pergolato

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.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. 16,00;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno 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 copertura in lose (secondo i disposti del vigente regolamento edilizio). In alternativa alle lose, la copertura può essere in tessuto o cannucciaia; per questi casi la sola copertura avrà carattere di stagionalità e dovrà essere rimossa alla fine della stagione estiva, il mancato rispetto di detta condizione comporterà la decadenza dell'autorizzazione.

4.c - Box per ricovero attrezzi da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della S.C.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;
- copertura a falde in lose (secondo i disposti del vigente regolamento edilizio);
- superficie lorda massima pari a 16,00 mq.
- altezza massima non superiore a m 2,60;
- installazione, possibilmente, sul retro degli immobili.

Art. 5 – Manufatti pertinenziali per la coltivazione di orti

Sono considerate pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno.

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- copertura a falde in lose (secondo i disposti del vigente regolamento edilizio);
- superficie lorda massima pari a 16,00 mq.
- altezza massima non superiore a m 2,60 ;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.