



# COMUNE DI PETROSINO

(Provincia Regionale di Trapani)

C.A.P. 91020

Tel. 0923/ 731743 – Fax 0923 - 986000

C.F. 82007940818 – Partita IVA 00584590814

E-mail: [urblaudicina@comune.petrosino.tp.it](mailto:urblaudicina@comune.petrosino.tp.it)

---

## V° SETTORE URBANISTICA SUAP ABUSIVISMO E CONDONO EDILIZIO

### APPENDICE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE, DISCIPLINANTE LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI (PERTINENZE-PRECARIE)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 22/03/2016

## **PREMESSA**

La 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.

Il presente elaborato è rivolto 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 custodia dei cani e per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni e dei fondi agricoli. 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*), nonché dall’art. 5 della legge regionale n° 37/85, così come integrata con l’art. 5 della legge regionale 26/86, uando 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 uguale o inferiore al 20% del volume 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 territoriali omogenee del vigente strumento urbanistico, previa presentazione al Comune della richiesta di Autorizzazione Edilizia ai sensi delle citate leggi regionali, oppure della Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) oppure della “Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)” così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del citato DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e che per comodità nel proseguo verrà definita semplicemente “**Richiesta**”.

Nella zona agricola i manufatti stessi possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni o come pertinenza di appezzamenti di terreno coltivati ad orto, e non devono necessariamente 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 Vigente strumento urbanistico e dal Regolamento Edilizio.

La realizzazione delle opere previste nella presente appendice si applicano anche nella fascia costiera normata dalla l.r. 78/76 art. 15 lettera a, previa acquisizione dei pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli, fatta eccezione per le perimetrazioni SICm ZPS e Ramsar.

## **Art. 1**

Gli interventi devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro delle abitazioni.

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 nella “**Richiesta**” 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 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 stati già effettuati interventi simili, prima dell’entrata in vigore del presente Regolamento.

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 di ogni singola unità immobiliare a cui vanno a costituire pertinenza. Quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'intero edificio.

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 della Concessione Edilizia.

#### **Art. 2**

La pertinenza consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere accessorie all'edificio principale che non siano significative in termini di superficie e di volume e che per la loro strutturale connessione con l'opera principale siano prive di valore venale ed autonomo.

#### **Art. 3**

La documentazione da allegare alla "**Richiesta**" sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione.

I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.

I manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo sono comunque assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali degli Enti preposti alla tutela del vincolo.

#### **Art. 4**

(Serre e assimilabili)

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della "**Richiesta**" di cui alle premesse, i piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili (tutte di volume massimo pari a 16 mc. ed altezza interna media inferiore a m 2.50 e massima inferiore a mt. 3,50).

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a indici edificatorie vigenti e a distanza non inferiore a ml. 1,50 dai confini) per unità immobiliare abitativa, possibilmente nei retro degli immobili.

Le strutture non possono avere funzione di ricovero autoveature.

#### **Art. 5**

(Gazebo e Tettoie)

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi delle normative in premessa, e soggetti al regime della "**Richiesta**", i gazebo e le tettoie a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare abitativa e giardino di estensione minima mq. 100,00 (le due condizioni devono coesistere). La distanza minima dai fili stradali, misurata dall'elemento più sporgente della struttura (pilastri o aggetti di copertura), sarà di mt. 1,50; È ammessa l'ubicazione in aderenza al confine di proprietà privata per qualsiasi

zona territoriale omogenea.

La struttura non può essere tamponata ad eccezione di piante rampicanti e fili di sostegno; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (piante rampicanti, legno, tegole, teli, pvc e pannelli sandwich con tegole con esclusione di quelli in polietilene); la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, rettangolo, esagono o simile); la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

**Art. 6**  
(Pergolati)

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi delle normative in premessa con le successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della "**Richiesta**", i pergolati (su terrazzi, balconi, di superficie non superiore alla superficie utile abitabile), a servizio della residenza, nel rispetto del R.E., possono avere un'altezza massima esterna di ml. 3,50; 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, 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 in maniera fissa sui lati, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti, ma è consentita la messa in opera di fili metalli o piccoli profilati di sostegno per rampicanti.

Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli modulari ornamentali ad onda di esclusivo colore bianco.

La realizzazione della protezione non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti;

La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

**Art. 7**  
(Cassette ricovero attrezzi da giardino)

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi delle normative in premessa con le successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della "**Richiesta**", le cassette ricovero attrezzi da giardino (annesse all'abitazione) in struttura leggera (legno, pilastri in ferro o e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione) ed altezza interna media inferiore a m. 2.60 e massima inferiore a mt. 3,50.

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici del vigente strumento urbanistico per unità immobiliare abitativa, possibilmente nei retro degli immobili).

La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

**Art. 8**  
(Forni e Barbecue)

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi delle normative in premessa con le successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della "**Richiesta**", i forni, barbecue.

La loro installazione, possibilmente nei retro degli immobili, dovrà rispettare quanto prescritto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

## Art. 9

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi delle normative in premessa con le successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della "**Richiesta**", i manufatti di cui al presente articolo.

### 9.1 (Pensiline a sbalzo)

Possono essere installate pensiline per la protezione e l'ombreggiatura di porte e infissi. Le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili).

La sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato 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 nessun caso la sporgenza potrà superare la profondità di ml. 1,50.

### 9.2 (Tettoie per ricovero autovetture)

Nel caso in cui l'abitazione risulti sprovvista di autorimessa, oppure l'autorimessa esistente risulti insufficiente in rapporto alla dotazione minima (un posto auto per appartamento) è consentita l'installazione di manufatti per il riparo delle auto conformi alle caratteristiche costruttive previste per i pergolati, con superficie coperta quella strettamente necessaria al raggiungimento della dotazione minima.

La distanza minima dai fili stradali, misurata dall'elemento più sporgente della struttura (pilastri o aggetti di copertura), sarà di ml. 1,50; È ammessa l'ubicazione in aderenza al confine di proprietà privata per qualsiasi zona territoriale omogenea.

La struttura può essere coperta interamente con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale) e gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici o con materiale facilmente smontabile, quali legno, tegole, teli, pannelli.

I nuovi posti auto così realizzati dovranno essere regolarmente accatastati.

Non potranno essere venduti separatamente dall'abitazione cui sono connessi da vincolo di pertinenzialità.

## Art. 10

I manufatti con caratteristiche dimensionali superiori a quelli descritti negli articoli precedenti, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono soggetti al regime della Concessione edilizia comunale.

## Art. 11

(Opere precarie)

E' soggetta al regime della "**Richiesta**", l'installazione, su suolo privato, di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente e facilmente amovibili.

Tali strutture possono essere installate in tutto il territorio comunale e devono essere destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee o stagionali, come quelle di seguito elencate:

- attrezzature, chioschi, tettoie, copertura di impianti sportivi, ombreggiature per parcheggi

- ed altri manufatti destinati ad uso commerciale, pubblicitario o turistico-ricreativo;
- manufatti di supporto per lo svolgimento di opere edilizie, di scavo, di realizzazione di infrastrutture stradali e di rete, etc. quali baracche di cantiere, containers attrezzati, wc e simili;
  - manufatti occorrenti a sostituire temporaneamente edifici, o parti edificio, cui siano venute meno, per qualsiasi motivo, le condizioni di agibilità;

Le dimensioni dei manufatti, di superficie non superiore a mq. 35, dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze 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 sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti e dal Codice della Strada e non devono essere interessate aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private interessate alla sosta; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.

I manufatti potranno essere realizzati con le seguenti tipologie costruttive:

- elementi semplici prefabbricati da assemblare di materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità;
- elementi monoblocco finiti trasportabili tipo containers attrezzati, cabine, wc e simili;
- rimorchi attrezzati tipo caravan.

Prima della presentazione della DIA/S.C.I.A. dovrà essere acquisito il positivo parere preliminare dell'ufficio tecnico.

Oltre alla documentazione prevista dal R.E. per questi manufatti dovrà essere presentata una dichiarazione a firma del richiedente in cui siano esplicitamente indicati:

- il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato, specificando se stagionale o temporaneo;
- le motivazioni che giustificano la necessità di installare il manufatto;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo autorizzato;
- l'impegno alla rimozione immediata del manufatto in seguito a semplice comunicazione del

Comune in caso di sopravvenute esigenze che ne obblighino la rimozione;

- l'impegno alla manutenzione ed al mantenimento del decoro delle aree interessate;
- l'impegno a che, una volta rimosso il manufatto, i luoghi vengano ripristinati nella situazione antecedente l'installazione dello stesso.

Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.

Nel caso di manufatto a carattere stagionale lo stesso potrà essere nuovamente installato, ove nel frattempo non intervengano nuove normative ostative, la corrispondente stagione dell'anno successivo previa acquisizione di nuovo titolo abilitativo; se il titolare è lo stesso e non vengono modificate le caratteristiche costruttive e dimensionali e la posizione del manufatto, potrà non essere nuovamente presentata la documentazione già acquisita.

Nel caso di manufatti a carattere temporaneo, in caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo, dovrà essere acquisito nuovo titolo abilitativo entro i termini di scadenza di quello precedente; in tal caso potrà non essere nuovamente presentata la documentazione già acquisita, ma dovrà comunque essere specificatamente motivata la ragione del prolungamento dei termini.

L'autorizzazione, nel caso di occupazione di suolo pubblico, è rilasciata con le modalità previste dal Regolamento Comunale disciplinate il "Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

## **Art. 12**

(Strutture ombreggianti per parcheggi)

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, è ammessa l'installazione di strutture ombreggianti per i parcheggi, siano essi destinati ai mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che a quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico, con cannucciaia o similari, è inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito.

Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

Tuttavia le attività produttive insediate in aree individuate dal vigente strumento urbanistico come residenziali dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

## **Art. 13**

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 prescritte dal Regolamento di Polizia Urbana Comunale vigente.

La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi per la mancata manutenzione dei manufatti resta a carico del titolare della autorizzazione o permesso rilasciati.

Specifica la legge prevede quanto segue: "Possono ottenere l'accertamento di conformità tutte le opere rientranti nella presente appendice"