



COMUNE DI AGUGLIANO

Provincia di Ancona

3° Settore "TECNICO" – Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI



Approvato con D.C.C. n. 84 del 21/12/2004
e successive modificazioni

Ultima modifica – D.C.C. n. 21 del 12/06/2018

Art. 1

Il regolamento disciplina una serie di interventi edilizi minori, volti alla 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.

Tali manufatti sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione" di cui all'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia; in caso contrario sono considerati "interventi di nuova costruzione", soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.

Nella zona agricola i manufatti stessi possono essere realizzati o come pertinenze di abitazioni o come pertinenze di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto, e non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa.

La pertinenza dovrà essere priva di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere 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.

La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico, strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non separabile da questo.

Le pertinenze, fermo restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione e non dovranno comportare trasformazione in via permanente del suolo ineditato;

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.

Qualora l'intervento interessi parti condominiali è fatto obbligo allegare alla **eventuale C.I.L.A.** il parere favorevole da parte dell'assemblea condominiale.

Va comunque rispettato e verificato quanto stabilito nel merito dall'art. 3, comma 1, punto e.6 del D.P.R. 380/2001 ossia 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.

Quando le pertinenze sono previste a servizio di un condominio e poste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'intero edificio e ogni intervento è soggetto a parere favorevole da parte dell'assemblea condominiale.

Possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purchè il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato e a condizione che si realizzi non più di un manufatto per ogni tipologia di cui al presente regolamento.

In questo caso i manufatti devono essere fisicamente individuabili ed essere distanziati di almeno 1 metro.

Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia 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, in ogni caso non devono avere una superficie coperta superiore a 3,00 mq ed altezza non superiore a quella della recinzione più vicina.

Il limite di altezza massima consentita indicata negli articoli successivi è quella misurata al colmo (massimo ingombro).

Art. 2

In riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, la realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire ma, **se non inserita nell'elenco delle opere ritenute di attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e**

nel relativo “Glossario di edilizia libera” approvato con D.M. 2/3/2018, alla presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

La documentazione da allegare alla **C.I.L.A.** sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della **comunicazione** stessa, **ed anche la copia del deposito del progetto strutturale presso il competente Ufficio regionale quando ciò sia richiesto.** I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.

La progettazione di tali opere dovrà, inoltre, salvaguardare la sicurezza delle altre proprietà limitrofe.

Dovranno comunque essere rispettate, oltre che le norme del Codice Civile, quelle igienico-sanitarie vigenti, quelle del Codice della Strada, quelle relative a vincoli specifici ed quelle sovraordinate alle disposizioni comunali.

Tutti i manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale o all'interno delle zone soggette a piani di recupero sono comunque assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

Per quanto concerne **gli interventi ricadenti all'interno delle** zone A (centri storici di Agugliano e Castel d'Emilio, ambiti IR 1 e IR 6 del P.R.G.), vige quanto dettato dalle NTA dei relativi Piani Particolareggiati.

Art. 3

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C., i piccoli manufatti rimovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive quali PICCOLE SERRE DI FERRO E VETRO, in struttura leggera e di facile smontaggio (tutte di volume massimo pari a 10 mc. ed altezza interna media inferiore a m. 2.20), che rispettano i limiti volumetrici di cui all'art. 1.

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici di Piano Regolatore) per unità immobiliare, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, di quelle igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Le strutture non possono avere funzione di ricovero autovetture.

Art. 4

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C., i GAZEBO a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare e giardino (le due condizioni devono coesistere), che rispettano i limiti volumetrici di cui all'art. 1.

Oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, di quelle igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, tali manufatti in struttura leggera devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = m.3.00;
- superficie coperta max = mq. 16,00 (per superficie coperta è da intendersi quella effettivamente corrispondente alla copertura, comprendendo anche eventuali sporgenze).

La struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli, stuoie e legno; è inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; nel caso in cui i pannelli vadano a coprire l'intera superficie della copertura, la stessa può arrivare fino ad una superficie massima di mq. 26.

La struttura dovrà avere pianta regolare strettamente correlata alla forma dell'edificio, dovrà avere una distanza dall'edificio di almeno 50 cm. e non può avere funzione di ricovero autovetture.

Art. 5

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C., i PERGOLATI (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali posti in aderenza a pareti dell'edificio principale), a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali, che rispettano i limiti volumetrici di cui all'art. 1 e la cui superficie sia inferiore al 25% della superficie coperta dell'abitazione di pertinenza. Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme del

Codice Civile, a quelle igienico-sanitarie vigenti, a quelle del Codice della Strada, a quelle di vincoli specifici ed a quelle sovraordinate alle disposizioni comunali, le seguenti prescrizioni:

- h. max esterna= m.3.00;
- superficie coperta massima = mq. 20,00 (per superficie coperta è da intendersi quella effettivamente corrispondente alla copertura, comprendendo anche eventuali sporgenze).

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 (salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti); può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli, stuoie e legno; è inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; nel caso in cui i pannelli vadano a coprire l'intera superficie della copertura, la stessa può arrivare fino ad una superficie massima di mq. 26.

La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture. Per gli interventi ricadenti nei centri storici di Agugliano e Castel d'Emilio le presenti norme vanno integrate con quanto previsto dai vigenti piani particolareggiati.

Art. 6

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C., le CASSETTE RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO (annesse all'abitazione) in struttura leggera (legno, metallo o materiali composti con prevalenza di legno, rimovibili previo smontaggio e non per demolizione), che rispettano i limiti volumetrici di cui all'art. 1 ed abbiano volume superiore a mc. 3,00 ed inferiore a mc. 15,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,50. 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. La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

Art. 7

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C., le TETTOIE PER RICOVERO AUTOVETTURE che rispettano i limiti volumetrici di cui all'art. 1, realizzabili solo nel caso in cui l'abitazione risulti sprovvista di autorimessa, oppure l'autorimessa esistente risulti insufficiente rispetto alla dotazione minima (un posto auto per appartamento); i manufatti per il riparo delle auto dovranno avere le caratteristiche costruttive previste per i pergolati ed una superficie coperta massima pari a mq. 25 per unità immobiliare, considerando per ogni posto auto uno spazio di ml. 2,50 x 5,00.

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.

Non costituiscono invece pertinenze con consistenza volumetrica, e quindi non soggette al limite volumetrico di cui all'art.1 **e rientranti nei casi di attività edilizia libera**, le PENSILINE A SBALZO per la protezione e l'ombreggiatura degli infissi e dei balconi, **ad eccezione di quelle ricadenti all'interno dei centri storici (zone "A") per le quali invece dovrà essere presentata la C.I.L.A..**

Le pensiline devono essere prive di 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.

Qualora la pensilina interessi il suolo pubblico si dovrà rispettare anche quanto indicato all'art. 68 del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 8

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C., i manufatti destinati a RICOVERO PER CANI, posti esclusivamente su giardini privati e finalizzati al riparo del cane dal sole e dalle intemperie.

Tali manufatti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'art. 1 del Regolamento Regionale 13/11/2001 n. 2 ed inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- superficie massima coperta pari a 8,00 mq, compresa la cuccia (per superficie coperta è da intendersi quella effettivamente corrispondente alla copertura, comprendendo anche eventuali sporgenze);
- altezza massima di 2,40 m.

La struttura non dovrà essere tamponata lateralmente e la copertura dovrà essere **effettuata con materiali leggeri di facile smontaggio, quali teli, stuoie e legno.**

Art. 9

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C., i manufatti realizzati per finalità di INTERESSE SOCIALE, DIDATTICO o per USI DI PUBBLICA UTILITÀ che rispettano i limiti volumetrici di cui all'art. 1

Tali manufatti possono essere realizzati 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 rimanere installati per il periodo di tempo necessario alla 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. 10

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 e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C..

10.1 TETTOIE, PERGOLATI, GAZEBI, TENDE CON STRUTTURA FISSA A TERRA

E' consentita l'installazione di tettoie, pergolati, gazebi, tende con struttura fissa a terra, a protezione di terrazzi o aree scoperte, come pertinenza di edifici o unità immobiliari destinati all'esercizio di attività produttive, commerciali e turistico-ricreative esistenti, per una superficie coperta pari a quella strettamente necessaria per assolvere la funzione di supporto all'attività svolta e comunque nel rispetto dei limiti volumetrici di cui all'art. 1.

Le strutture portanti possono essere realizzate in legno o in metallo.

Le tettoie ed i gazebi possono essere coperti con teli, stuoie o legno, purché coordinate con quelle già presenti nelle coperture esistenti dell'edificio; non è consentita la copertura con la sola guaina impermeabilizzante.

I manufatti non possono essere tamponati in maniera fissa sui lati, salvo che per le murature esterne dell'edificio già presenti; per dimostrate esigenze produttive, documentate da apposita relazione dalla quale si evincano le necessità dell'attività nonché si dimostri l'insufficienza

della SUL esistente, potranno essere installati tendoni estesi per tutta l'altezza dal pavimento alla copertura e completamente apribili.

In caso di cessazione o chiusura dell'attività produttiva/commerciale per la quale i manufatti erano stati richiesti gli stessi **dovranno** essere obbligatoriamente rimossi. A garanzia di tale rimozione dovrà essere fornita apposita polizza fideiussoria di importo pari al costo della rimozione, da documentare con apposita stima da allegare alla richiesta.

L'altezza massima consentita è pari a metri 3,00 per le attività commerciali e turistico-ricreative, mentre per le attività produttive non potrà essere superiore a quella del manufatto esistente.

10.2 STRUTTURE OMBREGGIANTE PER PARCHEGGI

E' 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, **nel rispetto dei limiti volumetrici di cui all'art. 1 e comunque per una superficie coperta massima per unità produttiva pari a mq. 50, considerando per ogni posto auto uno spazio di ml. 2,50 x 5,00.**

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.

E' 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, e non potranno essere tamponati.

In caso di cessazione o chiusura dell'attività produttiva/commerciale per la quale i manufatti erano stati richiesti gli stessi dovranno essere obbligatoriamente rimossi. A garanzia di tale rimozione dovrà essere fornita apposita polizza fideiussoria di importo pari al costo della rimozione, da documentare con apposita stima da allegare alla richiesta.

Art. 11

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 **proprietario eventualmente** titolare della **C.I.L.A.**

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

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

Art. 12

Per quanto concerne l'installazione di CONDUTTURE ELETTRICHE e TELEFONICHE e la realizzazione di brevi tratti di RETE FOGNARIA ai fini dell'allaccio di nuove utenze da parte degli Enti gestori ed ai fini di pubblica utilità, in riferimento a quanto previsto dall'art. 5 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, dovrà essere presentata una **C.I.L.A.** solo nel caso in cui tali interventi comportino la realizzazione di manufatti fuori terra, notevoli opere murarie ed ingenti scavi e reinterri; tale valutazione sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale. Qualora l'intervento interessi il suolo pubblico dovrà essere acquisita specifica autorizzazione alla manomissione dello stesso.

Art. 13

Sono considerate pertinenze, **ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C.**, le CASETTE RICOVERO ATTREZZI a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto. Tali manufatti

dovranno avere struttura portante leggera in legno o metallo, rimovibile per smontaggio e non per demolizione, potranno essere impermeabilizzati e verniciati con colori compatibili con il contesto e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie lorda massima pari a 9 mq;
- altezza massima a m.2,50;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

Art. 14

Sono soggetti alla presentazione di una semplice comunicazione agli Uffici comunali i seguenti interventi:

1. l'installazione di TENDE DA SOLE AGGETTANTI **solo se ricadenti all'interno dei centri storici (zone "A")**;
2. l'installazione di FRECCE DI INDICAZIONE e INSEGNE NON LUMINOSE;
3. l'installazione sulle pareti degli edifici di BACHECHE, VETRINE e TARGHE.

Nei casi in cui sia necessario acquisire pareri e/o autorizzazioni ai sensi del Codice della strada o autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004, gli stessi dovranno essere assunti prima della presentazione della comunicazione ed allegate alla stessa.

L'Ufficio Tecnico, per gli interventi di cui **sopra** ricadenti nei centri storici di Agugliano e Castel d'Emilio e nelle relative aree di tutela di 1° livello, qualora lo reputi necessario potrà richiedere l'assunzione di un parere preventivo da parte della Commissione edilizia comunale.