



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA
Provincia di Ancona

REGOLAMENTO DISCIPLINANTE LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI (Pertinenze)

**Il Responsabile dell'Area
Gestione del Territorio**
Geom. Donato Carbonari

Il Sindaco
Dott. Andrea Moriconi

Il Segretario Comunale
Dott.sa Sabbatini Stella

febbraio 2008

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 34 del 27/06/2008

1^ Aggiornamento Deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 31/03/2011

INDICE

CAPO I – PERTINENZE

- Art. 1 -NORME GENERALI SULLE PERTINENZE
- Art. 2 -PICCOLE SERRE DI FERRO E VETRO, IN STRUTTURA LEGGERA ED OPERE ASSIMILABILI
- Art. 3 -GAZEBO
- Art. 4 -PERGOLATI
- Art. 5 -CASSETTE RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO
- Art. 6 -PENSILINE A SBALZO

CAPO II – ACCESSORI PRODUTTIVI

- Art. 7 -ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TURISTICO /RICREATIVI
 - 7.1 -Tettoie, pergolati, gazebo, tende con struttura fissa a terra
 - 7.2 -Strutture ombreggianti per parcheggi

CAPO III – NORME FINALI

- Art. 8 -MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE E MODIFICA DEI MANUFATTI
- Art. 9 – AMBITO DI APPLICAZIONE

CAPO I – PERTINENZE

Art. 1 -NORME GENERALI SULLE PERTINENZE

1. La pertinenza , consiste in un manufatto privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.
2. Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere a servizio e/o ornamento del manufatto 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.
3. 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.
4. Le pertinenze realizzabili, nei limiti individuali previsti negli articoli successivi, **non debbono comunque superare il volume e la superficie coperta del 20% del volume e della superficie utile lorda dell'unità immobiliare principale.**
5. La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, ma di Denuncia di Inizio Attività ai sensi del vigente T.U. per l'Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come precisato ai successivi articoli del presente regolamento.
6. La documentazione da allegare alla D.I.A. sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della denuncia o della domanda stessa così come tutte le norme specifiche in materia di igiene e sicurezza, di beni architettonici e tutela sismica
7. I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge e di Regolamento Edilizio.
8. I manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale e/o architettonico sono comunque assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.
9. Le opere pertinenziali ricadenti su lotti condominiali dovranno essere uniformi per tipologia e caratteristiche costruttive. Pertanto la D.I.A. dovrà essere prodotta dall'amministratore del condominio corredata da dichiarazione autenticata con evidenze oggettive (Raccomandata A.R., Verbali di condominio, ecc.) di aver portato a conoscenza i condomini della nuova realizzazione, nonché della presente norma.
10. Le opere pertinenziali ricadenti su aree esclusive anche facenti parte di fabbricati condominiali, vengono richieste dall'avente titolo e possono essere edificate con il limite di cui al precedente comma 4. riferito alla unità immobiliare alla quale il nuovo intervento viene annesso. Nel caso di fabbricati condominiali, onde consentire l'uniformità degli interventi, le richieste successive alla prima dovranno uniformarsi per tipologia e caratteristiche costruttive a quelle già autorizzate.
11. Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.
12. I manufatti con uso diverso dei materiali e delle strutture e con caratteristiche dimensionali superiori a quelle descritte nei successivi articoli, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono soggetti al regime del Permesso di Costruire con tutti i parametri urbanistici ad essi attribuiti.

Sono escluse dal presente Regolamento le aree comprese nella zona A (Centro Storico). Nelle zone agricole le presenti norme si applicano alle corti urbane di pertinenza di fabbricati di civile abitazione, anche ex case coloniche, che hanno perso il requisito di ruralità.

Art. 2 -PICCOLE SERRE DI FERRO E VETRO, IN STRUTTURA LEGGERA ED OPERE ASSIMILABILI

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell'art.3, punto e.6 del Testo Unico per l'Edilizia, e soggetti al regime di cui al precedente art. 1, i piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive quali **piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili** con le seguenti prescrizioni:

- H.max = m. 2,20
- superficie coperta massima = mq 8 .
- L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici di Piano Regolatore) per unità immobiliare abitativa, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, del Regolamento di Igiene, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, nonché del Codice della Strada o norme sulle distanze stradali previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 3 -GAZEBO

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell'art.3, punto e.6 del Testo Unico per l'Edilizia, e soggetti al regime di cui al precedente art. 1, i **gazebo** a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare abitativa. Oltre al rispetto del Codice Civile, del Regolamento di Igiene, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, nonché del Codice della Strada o norme sulle distanze stradali previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, tali manufatti in struttura leggera devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = m 3,00;
- superficie coperta max = mq 16,00
- la struttura non può essere tamponata, è consentita la messa in opera di griglie decorative di sostegno per piante rampicanti; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (arella, piante rampicanti, teli, legno, laterizi, rame);
- la struttura dovrà avere forma regolare e separata dall'edificio principale.

Art. 4 -PERGOLATI

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell'art.3, punto e.6 del Testo Unico per l'Edilizia, e soggetti al regime di cui al precedente art. 1, i **pergolati** (su terrazzi, balconi, corti e giardini esclusivi o condominiali), a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare abitativa. Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme del Codice Civile, del Regolamento di Igiene, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, nonché del Codice della Strada o norme sulle distanze stradali previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, le seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = m 3.00;
- superficie coperta massima = mq. 16,00;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo e 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 sui lati, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti, ma è consentita la messa in opera di griglie decorative di sostegno per rampicanti, purché coordinate, per materiale e tipologia, con la struttura del nuovo manufatto. Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli, compensati, legno, guaina, laterizi, rame. La realizzazione della protezione non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti.

Art. 5 -CASETTE RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell'art.3, punto e.6 del Testo Unico per l'Edilizia, e soggette al regime di cui al precedente art. 1, le **cassette ricovero attrezzi da giardino in struttura leggera** (legno o metallo, e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione) loro installazione, possibilmente nei retro degli immobili.

Dovranno comunque essere rispettate -oltre alle norme del Codice Civile, del Regolamento di Igiene, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, nonché del Codice della Strada o norme sulle distanze stradali previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale -le seguenti prescrizioni:

- Hmax = m. 2,20;
- superficie coperta massima = mq 8;
- La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;
- La tamponatura esterna dovrà essere in legno.
- La copertura dovrà essere a capanna con pendenza delle falde max 40%.

Art. 6 -PENSILINE A SBALZO

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell'art.3, punto e.6 del Testo Unico per l'Edilizia, e soggetti al regime di cui al precedente art. 1 i manufatti di cui ai successivi commi del presente articolo.

La loro installazione, dovrà rispettare quanto prescritto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene, da vincoli specifici e dalle normative sovra ordinate alle disposizioni comunali.

Possono essere installate pensiline per la protezione e l'ombreggiatura di porte e porte finestre prive di qualsiasi protezione superiore.

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 m 1,50.

CAPO II – ACCESSORI PRODUTTIVI

Art. 7 -ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E 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.3, punto e.6 del Testo Unico per l'Edilizia, e soggetti al regime di cui al precedente art. 1, e soggette al regime di D.I.A..

7.1 -Tettoie, pergolati, gazebo, tende con struttura fissa a terra

E' consentita l'installazione di tettoie, pergolati, gazebo, 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.

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

Le tettoie ed i gazebo devono essere coperti con pannelli trasparenti in vetro, policarbonato o simili, legno, rame, laterizi, purché coordinate con quelle già presenti nelle coperture esistenti dell'edificio.

I manufatti non possono essere tamponati in maniera fissa sui lati, salvo che per le murature esterne dell'edificio già presenti.

E' consentita la messa in opera di griglie decorative laterale o di sostegno per rampicanti, purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del nuovo manufatto.

E' consentita la protezione laterale mediante l'installazione di infissi scorrevoli, estesi per tutta l'altezza dal pavimento alla copertura, completamente apribili a pacchetto (tipo Sun-room e simili).

La superficie coperta deve essere quella strettamente necessaria per assolvere la funzione di supporto all'attività svolta, nel limite del 20% della superficie coperta esistente.

Dovranno comunque essere rispettate -oltre alle norme del Codice Civile, del Regolamento di Igiene, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, nonché del Codice della Strada o norme sulle distanze stradali previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

7.2 -Strutture ombreggianti 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.

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, rampicanti o similari.

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.

CAPO III – NORME FINALI

Art. 8 -MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE E MODIFICA DEI MANUFATTI

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 Comunale.

La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi per la mancata manutenzione dei manufatti resta a carico del titolare della D.I.A.

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

Tutte le opere relative ai Capi I e II dovranno avere sempre la caratteristica della amovibilità, di facile smontaggio senza alcuna opere di demolizione.

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

Art. 9 -AMBITO DI APPLICAZIONE

Il regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione.