



COMUNE DI FOSSOMBRONE

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

SETTORE III - URBANISTICA

Corso Garibaldi n. 8 - Tel. 0721/723226

PEC: comune.fossombrone@emarche.it

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI

Regolamento approvato con delibera Consiglio Comunale n. 71 del 20.12.2022

INDICE

Art. 1 Definizione di pertinenza

Art. 2 Procedura per opere pertinenziali

Art. 3 Inserimento delle pertinenze nel contesto urbano

Art. 4 Manufatti pertinenziali a servizio di edifici esistenti

4.1 Piccole serre di ferro e vetro in struttura leggera ed opere assimilabili

4.2 Gazebo

4.3 Pergolati, Pergotende e Tettoie

4.4 Casette ricovero da giardino

4.5 Tettoie per ricovero autovetture

4.6 Deposito attrezzi per orti

Art. 5 Norme finali

Art. 1

Definizione di pertinenza

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

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 all'edificio principale e poste al servizio esclusivo di questo;
- non potranno essere cedute separatamente dall'edificio, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- 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 del 20% ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, 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;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo ineditato;

ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata con fondazione, rimovibili per smontaggio e non per demolizione;

Le altezze sotto riportate si intendono riferite all'intradosso del colmo;

È vietata la funzione di ricovero autoveicoli, fatta eccezione per i manufatti di cui al successivo punto 4.6.

Art. 2

Procedura per opere pertinenziali

La realizzazione di opere pertinenziali di modesta entità e non stabilmente infisse al suolo (senza tirafondi), rientrano nell'attività edilizia libera (art.6 D.P.R. 380/2001) e quindi senza obbligo di comunicazione/segnalazione al Comune, purché rientrino nell'ingombro massimo indicato nelle varie tipologie successivamente elencate all'art. 4, e sempre fatti salvi i diritti dei terzi.

La realizzazione di opere pertinenziali che non rientrano nell'attività edilizia libera è soggetta ad idoneo titolo edilizio stabilito dalla normativa nazionale e/o regionale vigente, è gratuita ed in deroga a distanze ed indici planivolumetrici del Piano Regolatore vigente, nel rispetto dei successivi articoli del presente regolamento tipo.

La documentazione da allegare al titolo edilizio sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della denuncia stessa.

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

Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi previsti dal Codice Civile.

Le distanze da altre costruzioni dovranno rispettare le disposizioni del Codice Civile, le distanze dai confini di proprietà dovranno rispettare le disposizioni del Regolamento Edilizio tipo.

I manufatti con diversa destinazione d'uso o materiali diversi da quelli indicati nel presente regolamento o con caratteristiche dimensionali superiori, rientrano nella tipologia di cui all'art.

3, comma 1, lettera e.6) del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e s.m.i., pertanto soggetti al regime del Permesso di Costruire.

Le norme del presente regolamento non sono applicabili all'interno delle zone "A" (o ad esse assimilate) ai sensi del D.M. 1444/68 di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G.

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.

Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento nel rispetto delle normative antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela e rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., del PAI e della Rete Natura 2000 (SIC/ZPS);

Art.3

Inserimento delle pertinenze nel contesto urbano

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.

Per ogni unità immobiliare potrà essere installato una sola pertinenza.

Negli interventi in condominio, per i quali è necessario il deposito della CILA, questi dovranno essere uniformi per tipologia, caratteristiche costruttive e non determinare nel loro complesso un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Pertanto nella CILA dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la CILA dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

Nel caso sia prevista l'installazione "integrata" di pannelli solari e/o fotovoltaici sulle coperture delle pertinenze sono vietati i serbatoi di accumulo all'estradosso della stessa copertura.

Art.4

Manufatti pertinenziali a servizio di edifici esistenti

Debbono 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 un autonomo valore venale.

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.

La pertinenza, nei limiti massimi previsti negli articoli successivi, non deve comunque avere un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale.

4.1 - Piccole serre di legno, ferro e vetro/pvc in struttura leggera ed opere assimilabili

- Sono da considerarsi pertinenze di cui agli artt. 1 e 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C. e degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e pertanto soggetti ad idoneo titolo edilizio, i piccoli manufatti (legno o metallo, rimovibili previo smontaggio e non per demolizione) quali piccole serre di ferro e vetro o pvc trasparente, in struttura leggera ed opere assimilabili aventi una superficie coperta max mq 12, volume max mc 30,00, altezza max m

2,5.

L'installazione di tali manufatti è consentita nel rispetto delle norme del Codice Civile, di quelle igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Le strutture non possono avere funzione di ricovero autoveicoli.

- Le serre di dimensioni inferiore o uguale 15,00 mc sono realizzabili in assenza di titolo edilizio in quanto rientrano nell'attività edilizia libera. Sono parimenti realizzabili senza titolo abilitativo le serre stagionali mobili. Per tali manufatti è consentita una distanza minima dai confini di m 1,50 salvo formale accordo con la ditta confinante.

4.2 Gazebo

- Sono da considerarsi pertinenze di cui agli artt. 1 e 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C. e degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e soggetti ad idoneo titolo edilizio, i gazebo a servizio dell'edificio principale, posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, limitatamente ad uno per unità immobiliare e giardino (le due condizioni devono coesistere); oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, di quelle igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, tali manufatti in struttura leggera (legno o metallo, rimovibili previo smontaggio e non per demolizione) devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - h. max esterna = m. 3,00
 - superficie coperta max = mq. 24,00
 - La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo o ombra, non dovrà avere grondaie e pluviali, 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, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, piante rampicanti, teli di colore tenue, stuoie, legno di minuto spessore con soprastante tegola canadese - guaina bituminosa pigmentata preferibilmente rosso coppo o rame;
 - la struttura dovrà avere pianta regolare (quadrata, circolare, esagonale, ecc.);
 - la struttura non può avere funzione di ricovero autoveicoli.
- I gazebo con altezza al colmo non superiore a 2,5 m. e superficie coperta non superiore a 12 mq e non stabilmente infissi al suolo sono realizzabili in assenza di titolo edilizio in quanto rientrano nell'attività edilizia libera. Non è ammesso più di un gazebo per ogni unità immobiliare residenziale. Per tali manufatti è consentita una distanza minima dai confini di m 1,50 salvo formale accordo con la ditta confinante.

4.3 Pergolati, Pergotende e Tettoie

- Sono da considerarsi pertinenze di cui agli artt. 1 e 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C. e degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e soggetti ad idoneo titolo edilizio, i pergolati posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali), di abbellimento degli edifici principali la cui superficie sia inferiore al 25% della superficie utile lorda dell'abitazione di pertinenza; rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. 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 di mq. 20,00 per unità immobiliare.
 - la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa. 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), ma è consentita la messa in opera di pannelli decorativi o di sostegno per rampicanti. Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, piante rampicanti, teli di coloretene, stuoie, vetro oscurato, legno di minuto spessore con soprastante tegola canadese o guaina bituminosa preferibilmente pigmentata rosso coppo o rame;
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.
- I pergolati di dimensioni inferiore o uguale a mq. 12,00 e l'altezza al colmo non superiore a m 2,5, non stabilmente infisse al suolo sono realizzabili in assenza di titolo edilizio in quanto rientrano nell'attività edilizia libera. Per tali manufatti è consentita una distanza minima dai confini di m 1,50 salvo formale accordo con la ditta confinante

4.4 Casette ricovero da giardino

- Sono da considerarsi pertinenze di cui agli artt. 1 e 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C. e degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e soggette ad idoneo titolo edilizio, le casette ricovero attrezzi da giardino (annesse all'abitazione e poste al piano terra) in struttura leggera (legno o metallo), rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - di volume inferiore a mc. 25,00;
 - altezza massima, misurata nel punto di massima altezza della copertura, non superiore a m. 2,60.
 - La loro installazione, possibilmente nel 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. Devono comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - la tamponatura esterna dovrà essere in legno trattato con essenze preferibilmente scure opache;
 - la copertura può essere in coppo/tegola di laterizio, tegola canadese, guaina bituminosa pigmentata preferibilmente rosso coppo o rame.
 - E' ammesso il posizionamento di canali di gronda e pluviali;
 - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.
- Le casette ricovero attrezzi da giardino di dimensioni inferiore o uguale a mc 12,00 non stabilmente infisse al suolo sono realizzabili in assenza di titolo edilizio in quanto rientrano nell'attività edilizia libera. Per tali manufatti è consentita una distanza minima dai confini di m 1,50 salvo formale accordo con la ditta confinante;
- Non sono ammessi all'interno installazioni di impianti idrico ed elettrico.

4.5 Tettoie per ricovero autovetture

- Sono da considerarsi pertinenze di cui agli artt. 1 e 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C. e degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e soggetti ad idoneo titolo edilizio, le tettoie per ricovero autovetture, rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme del Codice Civile, a quelle del Codice della Strada, a quelle di vincoli specifici ed a quelle sovraordinate alle disposizioni comunali, che rispettino le seguenti prescrizioni:
- 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. 25,00 per unità immobiliare;
 - la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa, a sostegno

di piante rampicanti. Trattasi quindi di intelaiature 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), ma è consentita la messa in opera di pannelli di sostegno per rampicanti. Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli di colore tenue, stuoie, legno di minuto spessore con soprastante tegola canadese o guaina bituminosa pigmentata preferibilmente rosso coppo o rame.

- Non costituisce invece pertinenza con consistenza volumetrica, quindi non soggetta al limite volumetrico di cui all'art. 4, la copertura con manufatti tipo "pensilina" degli spazi di sosta per autovetture sulla corte degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale. In particolare questi manufatti dovranno essere costituiti da strutture leggere in legno o metallo, con sostegni verticali posti solo centralmente o su un solo lato, senza alcun tamponamento laterale e manto di copertura con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio.

4.6 Deposito attrezzi per orti

Non costituisce pertinenza con consistenza volumetrica, i depositi attrezzi per orti realizzati a servizio esclusivo di appezzamenti di terreno coltivati ad orto, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- esclusivamente struttura portante leggera di legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione; tamponamento laterale e copertura di legno priva di fondazioni;
- superficie lorda massima pari a 6,00 mq;
- altezza massima misurata nel punto di massima altezza della copertura non superiore a m 2,00;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante.

Art.5

Norme finali

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 titolare.

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

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

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