



# COMUNE DI MONTECAROTTO

*Provincia di Ancona*

Via Marconi n. 11, C.A.P. 60036 MONTECAROTTO (An) - Tel. 0731/89131- Fax 0731/899046 - C.F. e P.I. 00114600422

*Ufficio Tecnico*

*Allegato "A"*

## ***REGOLAMENTO PERTINENZE***

Montecarotto, li' 24.06.2010

*IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE*  
*Geom. Maurizio Novelli*



# COMUNE DI MONTECAROTTO

*Provincia di Ancona*

Via Marconi n. 11, C.A.P. 60036 MONTECAROTTO (An) - Tel. 0731/89131- Fax 0731/899046 - C.F. e P.I. 00114600422

## **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.

Per fornire all'utenza uno strumento normativo è stato predisposto il presente regolamento, che disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali le pertinenze facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti che vanno considerati delle "costruzioni" e quindi soggetti a permesso di costruire e quali invece non devono essere considerati tali e quindi da assoggettare a Denuncia di Inizio Attività.

Il Regolamento relativo alle **-PERTINENZE-** 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 di altri animali 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*), 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 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 di PRG**, previa presentazione al Comune di "Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)", così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del citato DPR 380/2001.

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.



# COMUNE DI MONTECAROTTO

*Provincia di Ancona*

Via Marconi n. 11, C.A.P. 60036 MONTECAROTTO (An) - Tel. 0731/89131- Fax 0731/899046 - C.F. e P.I. 00114600422

## **- PERTINENZE**

### **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 un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica ad esclusione delle pertinenze per ricovero autovetture;
- 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;
- 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;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo ineditato;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza a distanza inferiore a 5,00 ml. da finestre di altra proprietà poste di fronte al manufatto se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 1,50 ml. dai confini con altra proprietà privata se il confinante 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 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), come precisato nei successivi articoli del presente Regolamento.

La documentazione da allegare alla D.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, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali vigenti.

Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento.



# COMUNE DI MONTECAROTTO

*Provincia di Ancona*

Via Marconi n. 11, C.A.P. 60036 MONTECAROTTO (An) - Tel. 0731/89131- Fax 0731/899046 - C.F. e P.I. 00114600422

## **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.

Le opere pertinenziali ad **uso condominiale ricadenti nelle parti comuni di lotti condominiali** dovranno essere uniformi per tipologia e caratteristiche costruttive, pertanto la D.I.A. dovrà essere prodotta dall'amministratore del condominio, o in assenza da un condomino appositamente delegato da tutti gli altri, dovrà essere corredata di nulla osta dei condomini.

Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.

Le opere pertinenziali ricadenti **su aree esclusive** facenti parte di fabbricati condominiali vengono richieste dall'avente titolo e possono essere edificate con il limite (limite massimo consentito pari al 20% dell'edificio principale) riferito all'unità immobiliare alla quale il nuovo intervento viene ammesso.

La richiesta dovrà essere corredata dal verbale di condominio dei condomini circa la tipologia e le caratteristiche costruttive, e dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.

Le richieste successive dovranno uniformarsi per tipologia e caratteristiche costruttive a quelle già autorizzate.

Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

## **Art. 4 – Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio di edifici esistenti**

I manufatti di seguito specificati sono considerati ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 del codice civile "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 uguale o inferiore al 20% del volume del fabbricato di cui vanno a costituire pertinenza;
- quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% del volume va riferita al volume dell'intero edificio e ogni intervento deve avere il nulla osta di tutti i condomini;
- possono essere installati più manufatti pertinenziali di differente tipologia (es: pergolato e serra) per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo dei manufatti rientri nel 20% del volume dell'unità immobiliare e con le eventuali limitazioni riportate nelle specifiche tipologie.
- possono essere installati manufatti pertinenziali sia sulle corti private che su quelle condominiali purché il volume complessivo dei manufatti pertinenziali sommato sia comunque uguale o inferiore al 20% del volume del fabbricato di cui vanno a costituire pertinenza.

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, i manufatti tipo piccoli forni domestici in muratura, piccoli ricoveri per animali da cortile, cuce per cani, locali contatori e simili,



# COMUNE DI MONTECAROTTO

*Provincia di Ancona*

Via Marconi n. 11, C.A.P. 60036 MONTECAROTTO (An) - Tel. 0731/89131- Fax 0731/899046 - C.F. e P.I. 00114600422

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.

Non costituisce invece pertinenza con consistenza volumetrica, quindi non soggetta al limite volumetrico suddetto, 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.

Questi manufatti devono comunque rispettare eventuali altre normative in relazione al caso specifico e non devono arrecare inconvenienti di alcun tipo ai proprietari confinanti.

## 4.a – Tipologie

Per manufatti pertinenziali a servizio di edifici esistenti, soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), si intendono:

- a- piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali **piccole serre di ferro e vetro, legno e vetro in struttura leggera ed opere assimilabili;**
- b- i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati “**gazebo**” a servizio della residenza;
- c- “**pergolati**” posti in aderenza esclusivamente a pareti dell’edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza;
- d- manufatti posti nella corte delle abitazioni denominati “**box in legno per ricovero attrezzi da giardino, legnaia, ricovero animali da cortile. In zona agricola, altri animali compreso il cavallo**”;
- e- manufatti posti nella corte delle abitazioni, denominati “**tettoia per ricovero autovetture**”;
- f- piccoli manufatti posti esclusivamente su terreni privati, quali **manufatti per la detenzione dei cani** da utilizzare per il riparo del cane dal sole e dalle intemperie.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a. Volume massimo complessivo non superiore al 20% del volume del fabbricato principale di cui andranno a costituire la pertinenza come sopra specificato;
- b. Altezza massima esterna ml. 3,00;

I manufatti dovranno essere realizzati con materiali leggeri assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimuovibili previo smontaggio e non per demolizione.

Le coperture dovranno essere realizzate con materiali leggeri, di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in pvc, cannucciaia, pannelli del colore del laterizio, ondulato o sagomato tipo coppo.

Le coperture potranno essere realizzate anche con lo stesso materiale della copertura dell’edificio di cui costituiscono pertinenza (coppi, tegole.....), purché non murati.

Sono comunque esclusi, per eventuali tamponature e per coperture, materiali metallici riflettenti.



# COMUNE DI MONTECAROTTO

*Provincia di Ancona*

Via Marconi n. 11, C.A.P. 60036 MONTECAROTTO (An) - Tel. 0731/89131- Fax 0731/899046 - C.F. e P.I. 00114600422

La struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale).

Le serre dovranno essere posizionate sul retro dell'edificio principale; se sul fronte stradale ad almeno una distanza di ml. 30,00 dalla strada.

I manufatti per la detenzione dei cani dovranno essere realizzati nel rispetto dell'art. 1 del Regolamento Regionale 13/11/2001 n. 2, "Attuazione della L.R. 20/01/1977, n. 10 - Norme in materia di animali da affezione e prevenzione del randagismo".

## **Art.5 Strutture ombreggianti per parcheggi**

Nelle zone produttive e terziarie, denominate "D" nel Piano Regolatore, sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale.

La copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico o con cannucciaia.

E' inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o 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.

Le attività produttive e terziarie insediate in tutte le altre aree di P.R.G. dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

## **Art.6 - Box in legno per ricovero attrezzi e custodia animali in zona agricola priva di edifici o in zone non edificate.**

### **6.a -Zone Agricole.**

Sono considerate pertinenze, soggette al regime della DIA, i manufatti realizzati in lotti di terreno agricoli e destinati al ricovero degli attrezzi, dei concimi e degli altri materiali occorrenti per la coltivazione, nonché alla custodia di animali quali: animali da cortile ed altri animali compreso il cavallo .

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie lorda massima pari a 20,00 mq;
- superficie lorda massima serre pari a 30,00 mq;
- altezza massima non superiore a m 2,70;
- struttura leggera in legno, ovvero rivestita esternamente in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;



# COMUNE DI MONTECAROTTO

*Provincia di Ancona*

Via Marconi n. 11, C.A.P. 60036 MONTECAROTTO (An) - Tel. 0731/89131- Fax 0731/899046 - C.F. e P.I. 00114600422

- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate con pendenza minima 20%;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;

In tali manufatti non è consentita la realizzazione di servizi igienici ed è consentita solo la realizzazione di un punto luce e un punto acqua (conformi al D.M. 37/2008).

Le coperture dovranno essere realizzate con materiali leggeri, di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali pannelli del colore del laterizio, ondulato o sagomato tipo coppo, coppi, tegole, ecc....., purché non murati.

Sono comunque esclusi, per eventuali tamponature e per coperture, materiali metallici.

La struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale).

## **6.b – Zone urbane ed extraurbane non edificate.**

Nelle zone urbane non edificate è consentita la realizzazione di pertinenze quali ricovero attrezzi, e degli altri materiali occorrenti per la coltivazione, con esclusione di quelle destinate alla custodia degli animali, con i limiti e le prescrizioni di cui al precedente punto 6.a.

## **Art. 7 – Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari**

I manufatti denominati “*tunnel estensibili*”, costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo.

A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

*I “tunnel estensibili” non possono essere utilizzati come ricovero mezzi, deposito materiale o sede di attività lavorativa permanente.*

## **Art.8 Manufatti di pertinenza di edifici Produttivi, Commerciali, Turistico/Ricreativi e simili: tettoie, pergolati, gazebo.**

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 di tettoie, pergolati, gazebo, che sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 del codice civile, e soggette al regime della D.I.A..

Tali manufatti pertinenziali dovranno comunque avere volume uguale o inferiore al 20% del volume del fabbricato o parte di esso destinato ad attività produttiva, commerciale, turistico/ricreativa e similari e potranno essere utilizzati per tutte le attività connesse all'attività di cui costituiscono pertinenza, nel rispetto delle specifiche normative di sicurezza, igienico-sanitarie ecc



# COMUNE DI MONTECAROTTO

*Provincia di Ancona*

Via Marconi n. 11, C.A.P. 60036 MONTECAROTTO (An) - Tel. 0731/89131- Fax 0731/899046 - C.F. e P.I. 00114600422

previste per lo specifico uso e con l'obbligo di adeguamento degli atti autorizzativi indispensabili per lo svolgimento delle specifiche attività esercitate.

Tali manufatti potranno essere realizzati a protezione di terrazzi o aree scoperte.

La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo 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 può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in pvc permeabili o impermeabili, cannucciaia, piante rampicanti;

Sono consentiti canali di gronda e discendenti con l'obbligo di canalizzazione delle acque meteoriche.

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

## **Art.9 – Norme generali**

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 Edilizio e di Polizia Urbana Comunale vigente.

Inoltre dovranno avere sempre la caratteristica della amovibilità, di facile smontaggio senza alcuna opere di demolizione.

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

Qualsiasi modifica da apportare ai manufatti esistenti dovrà avvenire esclusivamente nel rispetto delle norme di cui al presente regolamento, e dovrà preventivamente essere autorizzata secondo le modalità di cui al precedente art.2.

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

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.

Montecarotto li 24.06.2010