



Comune di Vaglia

Città Metropolitana di Firenze

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI MANUFATTI LEGGERI PERTINENZIALI

Approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 31.05.2022

INDICE

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE E AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1 - Principi generali e finalità pag. 3

Art. 2 - Ambito di applicazione pag. 3

TITOLO II - MANUFATTI PERTINENZIALI LEGGERI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

Art. 3 - Tipologia degli atti e classificazione morfotipologica pag. 5

TITOLO III - MANUFATTI PERTINENZIALI LEGGERI PRIVI DI RILEVANZA STRUTTURALE

Art. 4 - Tipologia degli atti e classificazione morfotipologica pag. 6

TITOLO IV - ULTERIORI PRESCRIZIONI

Art. 5 - Mitigazioni pag. 8

TITOLO V - CONTROLLI E DISPOSIZIONI PER INTERVENTI REALIZZATI IN DIFFORMITA' DAL PRESENTE REGOLAMENTO

Art. 6 - Controlli e sanzioni pag. 9

TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 7 - Abrogazioni pag. 10

Art. 8 - Entrata in vigore pag. 10

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE E AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1 - Principi generali e finalità

1. Il presente Regolamento detta disposizioni per l'installazione di manufatti pertinenziali con funzioni accessorie, non aventi carattere di nuova costruzione e che non incidono sulle risorse del territorio, privi di rilevanza strutturale, realizzati con materiali leggeri, senza parti in muratura e senza opere di fondazione, come di seguito meglio dettagliati.
2. In particolare, fermo restando quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente, si applicano le disposizioni contenute nel presente Regolamento per disciplinare specificatamente sia i manufatti leggeri realizzabili nell'ambito di opere ed interventi privi di rilevanza edilizia, sia nell'ambito dell'attività edilizia libera.
3. Tali manufatti non potranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente di suolo inedificato.
4. Le caratteristiche dei manufatti dovranno essere tali da non pregiudicare le peculiarità dell'edificio principale di cui vanno a costituire pertinenza.
5. Le disposizioni che seguono sono quindi finalizzate a fornire prescrizioni per la realizzazione dei manufatti in oggetto, in merito a:
 - a) dimensioni e caratteristiche geometriche;
 - b) materiali e finiture;
 - c) procedure ed adempimenti.
6. Le procedure riguardanti la realizzazione dei manufatti pertinenziali leggeri sono di competenza del Settore III - Gestione del Territorio, Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. E' disciplinata dal presente Regolamento la realizzazione, richiesta da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, di manufatti pertinenziali leggeri non ricadenti in territorio rurale o in area boscata (come definita dall'art.3 della L.R. n° 39/2000 e ss.mm.ii.); riguarda altresì l'installazione di manufatti da realizzarsi in aree che, pur ricadendo in territorio rurale, costituiscono pertinenza di edifici a destinazione residenziale.
Il presente Regolamento non riguarda quindi le procedure per la realizzazione di annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie, di cui all'art. 78 della L.R. 65/2014 e ss. mm. ii., per i quali si rimanda alle

disposizioni contenute alla medesima legge regionale e agli artt. 33-34-35-36 delle N.T.A. del Piano Operativo del Comune di Vaglia.

2. E' comunque prescritto:

- a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii. per i manufatti da installarsi o realizzarsi in zone soggette a tutela paesaggistica;
- b) il rispetto alle prescrizioni di cui alla lettera f) dell'art. 96 del R.D. n° 523/1904 e ss.mm.ii., relativamente alle opere vietate sulle acque pubbliche (sponde e argini);
- c) il rispetto delle norme di cui alla Sezione VI del Codice Civile in merito alle distanze nelle costruzioni;
- d) il rispetto delle normative vigenti per le costruzioni in zona sismica;
- e) il previo conseguimento degli eventuali nulla osta o atti d'assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione dei manufatti di cui al presente Regolamento.

3. E' compresa nell'ambito di applicazione del presente Regolamento l'installazione o la realizzazione di manufatti pertinenziali leggeri da eseguirsi in:

- a) aree pertinenziali private e condominiali, interne al perimetro dei centri abitati, laddove per perimetro del centro abitato si intende il "Perimetro del territorio urbanizzato" per come rappresentato nella tavola di Piano Strutturale "STA07";
- b) aree pertinenziali private e condominiali, anche situate all'esterno del perimetro dei centri abitati, esclusivamente se di pertinenza di edifici esistenti a destinazione residenziale.

4. Ai fini del presente Regolamento si intende, per "area pertinenziale", il resede catastale dell'abitazione o, in via subordinata, l'area strettamente funzionale all'unità immobiliare; tale area pertinenziale dovrà essere contigua al fabbricato di cui costituisce pertinenza e ricompresa in un raggio massimo di 50 metri, misurato dagli spigoli del fabbricato stesso.

5. 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.

Art. 3 - Tipologia degli atti e classificazione morfotipologica

1. I manufatti di cui al presente Titolo sono ricompresi fra le opere prive di rilevanza urbanistico-edilizia in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per gli oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, tanto da potersi considerare elementi di arredo di giardini e spazi pertinenziali.
2. Fatto salvo quanto prescritto al comma 2. dell'Art. 2 del presente Regolamento, l'installazione di tali manufatti in aree pertinenziali private, qualora l'intervento si realizzi in area **non sottoposta** a tutela paesaggistica, non è soggetta ad alcun adempimento o comunicazione, costituendo manufatti di cui all'art. 137, comma 1, lettera a), punto 6) della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..
3. Viceversa, qualora l'installazione di tali manufatti in aree pertinenziali private, si realizzi in zona **sottoposta** a tutela paesaggistica, a seguito dell'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica secondo le disposizioni normative vigenti, l'interessato dovrà presentare Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in quanto, pur costituendo opere di cui all'art. 137, comma 1, lettera a), punto 6) della L.R. 65/2014 e ss. mm. ii., dovrà essere asserita la realizzazione del manufatto coerentemente alle eventuali prescrizioni contenute nell'Autorizzazione paesaggistica.
4. Negli interventi in condominio, sia nelle parti comuni che in quelle private, per l'installazione dei manufatti di cui al comma 1., a prescindere che la medesima avvenga in zona **sottoposta** a tutela paesaggistica, ovvero in zona **non sottoposta** a tutela paesaggistica, l'interessato dovrà presentare Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), garantendo le seguenti peculiarità:
 - i manufatti dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche; pertanto, nella C.I.L.A. dovrà essere specificato se l'opera in oggetto è la prima di quel tipo nel fabbricato condominiale;
 - ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato, e le pratiche edilizie consecutive alla prima, dovranno far riferimento a quella già comunicata;
 - per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali, la C.I.L.A. dovrà contenere il nulla osta dei condomini.
5. I manufatti di cui al presente Titolo non possono essere destinati alla permanenza di persone; dovranno avere funzioni accessorie, quali ripostigli per piccoli macchinari e attrezzi necessari per la conduzione di attività nell'ambito del giardinaggio e/o orticoltura, o rimessaggi in genere, funzionali all'edificio residenziale di riferimento.

6. I medesimi manufatti dovranno avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione, e non dovranno essere collocati in aderenza agli edifici civili esistenti; dovranno inoltre essere semplicemente appoggiati o ancorati al suolo senza opere di fondazione.
7. Il materiale con cui realizzare i manufatti dovrà essere il legno, senza parti in muratura, con finitura naturale o colorata con toni afferenti all'intorno edilizio esistente; il legno sarà da utilizzare preferibilmente anche per la pavimentazione interna, che in ogni caso sarà ammessa solo se semplicemente appoggiata a terra, escludendo l'esecuzione di opere murarie.
8. La dimensione massima consentita per i manufatti leggeri di cui al presente Titolo, sia che i medesimi vadano a costituire **pertinenzialità di edifici residenziali ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato**, sia che vadano a costituire **pertinenzialità di edifici residenziali ricadenti in territorio rurale**, è di mq **6.00** di superficie lorda, realizzabile con le seguenti alternative caratteristiche geometriche:
 - pianta quadrata con lato di mt 2.45 max, copertura a due falde inclinate, altezza minima in gronda non superiore a mt 2.10, altezza massima al colmo non superiore a mt 2.50;
 - pianta rettangolare con copertura a due falde inclinate, con altezza minima in gronda non superiore a mt 2.10, e altezza massima al colmo non superiore a mt 2.50.
9. Tali manufatti potranno essere installati nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare residenziale di cui costituiscono pertinenza, e solo qualora nella pertinenza non sia già presente un manufatto consimile.
10. Il manufatto potrà essere dotato di solo impianto elettrico, escludendo qualsiasi altro collegamento a reti infrastrutturali (adduzione idrica e scarico acque reflue, impianto di riscaldamento, etc.).

TITOLO III – MANUFATTI PERTINENZIALI LEGGERI PRIVI DI RILEVANZA STRUTTURALE

Art. 4 - Tipologia degli atti e classificazione morfotipologica

1. I manufatti di cui al presente Titolo sono ricompresi fra le opere realizzabili con attività edilizia libera, eseguibili senza titolo abilitativo, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, ai sensi dell'art. 136, comma 2, della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..

2. Fatto salvo quanto prescritto al comma 2. dell'Art. 2 del presente Regolamento, l'installazione di tali manufatti in aree pertinenziali private, qualora l'intervento si realizzi in area **non sottoposta** a tutela paesaggistica, è soggetta alla presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), costituendo manufatti riconducibili all'art. 136, comma 2, lettera a ter) della L.R. 65/2014 e ss. mm. ii..
3. Qualora l'installazione di tali manufatti in aree pertinenziali private, si realizzi in zona **sottoposta** a tutela paesaggistica, dovrà essere preventivamente ottenuta la relativa Autorizzazione paesaggistica secondo le disposizioni normative vigenti, e la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) dovrà attenersi alle eventuali prescrizioni contenute nell'Autorizzazione paesaggistica.
4. Negli interventi in condominio, sia nelle parti comuni che in quelle private, per l'installazione dei manufatti di cui al comma 1., a prescindere che la medesima avvenga in zona **sottoposta** a tutela paesaggistica, ovvero in zona **non sottoposta** a tutela paesaggistica, l'interessato dovrà presentare Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), garantendo le seguenti peculiarità:
 - i manufatti dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche; pertanto, nella C.I.L.A. dovrà essere specificato se l'opera in oggetto è la prima di quel tipo nel fabbricato condominiale;
 - ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato, e le pratiche edilizie consecutive alla prima, dovranno far riferimento a quella già comunicata;
 - per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali, la C.I.L.A. dovrà contenere il nulla osta dei condomini.
5. I manufatti di cui al presente titolo, pur funzionali all'edificio residenziale di riferimento, non dovranno configurarsi parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato, non potranno essere destinati alla permanenza di persone e dovranno essere destinati ad usi accessori.
6. Dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione, senza interessare le parti strutturali dell'edificio principale.
7. I medesimi manufatti dovranno avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione, e non dovranno essere collocati in aderenza agli edifici civili esistenti; dovranno inoltre essere semplicemente appoggiati o ancorati al suolo senza opere di fondazione.
8. Il materiale con cui realizzare i manufatti dovrà essere il legno, senza parti in muratura, con finitura naturale o colorata con toni afferenti all'intorno edilizio esistente; il legno sarà da

utilizzare preferibilmente anche per la pavimentazione interna, che in ogni caso sarà ammessa solo se semplicemente appoggiata a terra, escludendo l'esecuzione di opere murarie.

9. La dimensione massima consentita per i manufatti leggeri di cui al presente Titolo, sia che i medesimi vadano a costituire **pertinenzialità di edifici residenziali ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato**, sia che vadano a costituire **pertinenzialità di edifici residenziali ricadenti in territorio rurale**, è di **mq 10.00** di superficie lorda, realizzabile con le seguenti alternative caratteristiche geometriche:
- pianta quadrata con lato di mt 3.15 max, copertura a due falde inclinate, altezza minima in gronda non superiore a mt 2.10, altezza massima al colmo non superiore a mt 2.50;
 - pianta rettangolare con copertura a due falde inclinate, con altezza minima in gronda non superiore a mt 2.10, e altezza massima al colmo non superiore a mt 2.50.
10. Tali manufatti potranno essere installati nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare residenziale di cui costituiscono pertinenza, e solo qualora nella pertinenza non sia già presente un manufatto consimile.
11. Il manufatto potrà essere dotato di solo impianto elettrico, escludendo qualsiasi altro collegamento a reti infrastrutturali (adduzione idrica e scarico acque reflue, impianto di riscaldamento, etc.).

TITOLO IV – ULTERIORI PRESCRIZIONI

Art. 5 - Mitigazioni

1. Tutti i manufatti di cui al Titolo II e al Titolo III dovranno essere installati in posizione non direttamente visibile dalla pubblica via, ovvero, qualora la conformazione dell'area pertinenziale non lo consenta, la loro posizione dovrà essere concordata con l'Ufficio Edilizia Privata comunale.
2. La visuale dei medesimi manufatti dovrà essere attenuata con adeguate schermature arboreo/arbustive, posizionate lungo il perimetro della struttura, escludendo le specie così dette infestanti.
3. Tale mitigazione è comunque prescritta, qualunque sia la collocazione dei manufatti nell'ambito dell'area di pertinenza dell'unità immobiliare di riferimento.

TITOLO V – CONTROLLI E DISPOSIZIONI PER INTERVENTI REALIZZATI IN DIFFORMITA' DAL PRESENTE REGOLAMENTO
--

Art. 6 - Controlli e sanzioni

1. L'Amministrazione Comunale, tramite proprio personale, potrà effettuare controlli sugli interventi relativi alle pratiche presentate per l'installazione di manufatti pertinenziali di cui al presente Regolamento.
2. Qualora da tali controlli risultassero incongruenze e/o difformità con quanto dichiarato, verranno applicate le disposizioni di cui al successivo comma.
3. La violazione delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, nonché il rilevamento di difformità di cui al precedente comma, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 155 e 201 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..
4. Il rispetto della normativa del Codice Civile è tutelato dall'ordinamento vigente in materia di diritti di terzi, ed esula dall'applicazione delle sanzioni del presente Regolamento.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 7 – Abrogazioni

A decorrere dall'entrata in vigore del presente Regolamento si intendono abrogate tutte le disposizioni regolamentari relative all'installazione di manufatti leggeri pertinenziali con funzioni accessorie, da eseguirsi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nonché all'esterno del medesimo perimetro esclusivamente se di pertinenza di edifici esistenti a destinazione residenziale, emanate precedentemente dal Comune.

Art. 8 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore trascorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio della deliberazione consiliare di approvazione, e nel rispetto di quanto stabilito dallo Statuto del Comune.