



Regolamento per la realizzazione di interventi edilizi minori

IL RESPONSABILE IV° SETTORE

Urbanistica - Edilizia Privata

Ing. Ranieri Bocchini

Dicembre 2020

Regolamento approvato con delibera Consiglio Comunale n.35 del 16/07/2014 e successivamente modificato con delibera Consiglio Comunale n.83 del 29/12/2020

INDICE

Art. 1 Definizione di pertinenza

Art. 2 Procedura per opere pertinenziali

Art. 3 Manufatti pertinenziali a servizio di edifici esistenti

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

3.2 Gazebo

3.3 Pergolati

3.4 Casette ricovero da giardino

3.5 Tettoie per ricovero autovetture

Art. 4 Altre pertinenze:

4.1 Serbatoi g.p.l.

4.2 Manufatti per la detenzione di animali da affezione.

Art. 5 Attività produttive, commerciali e turistico/ricreative:

5.1 Strutture ombreggianti per parcheggi

5.2 Stoccaggio serbatoi g.p.l.

5.3 Tunnel estensibili

Art. 6 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 inedificato;

Art. 2

Procedura per opere pertinenziali

La realizzazione di opere pertinenziali di modesta entità e non stabilmente infisse al suolo (senza ancoraggi), 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.3, 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 di Piano Regolatore, nel rispetto dei successivi articoli del presente regolamento.

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.

Le distanze da altre costruzioni dovranno rispettare le disposizioni del Codice Civile, le distanze dai confini di proprietà dovranno rispettare le disposizioni dell'art.61 c.7 del Regolamento Edilizio Comunale.

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.

Art.3

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 (superficie della proiezione orizzontale della copertura x altezza media manufatto) superiore al 20% del volume dell'edificio principale (art. 13 lett. d del REC).

Possono essere installati più manufatti pertinenziali per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato.

Le opere pertinenziali ricadenti su lotti condominiali dovranno essere uniformi per tipologia e caratteristiche costruttive e non determinare nel loro complesso un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

3.1 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 (tutte di volume massimo pari a 20 mc. ed altezza interna media inferiore a m. 2.20).

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum per unità immobiliare, possibilmente nel retro degli immobili e 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 10 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.

3.2 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.2,80;
- superficie coperta max = mq. 20,00 e comunque nel limite del 25% dell'area scoperta destinata a giardino;
- 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 piante rampicanti, teli di colore tenue, stuoie, legno di minuto spessore con soprastante tegola canadese o 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 di dimensioni inferiore o uguale a mq. 10,00 e non stabilmente infissi al suolo sono realizzabili in assenza di titolo edilizio in quanto rientrano nell'attività edilizia libera.

3.3 Pergolati

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 = inferiore al 25% della S.U.L. dell'abitazione di pertinenza con un massimo di mq. 20,00;
- 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 piante rampicanti, teli di colore tenue, 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. 10,00 non stabilmente infisse al suolo sono realizzabili in assenza di titolo edilizio in quanto rientrano nell'attività edilizia libera.

3.4 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, di volume inferiore a mc. 25,00 ed 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.

3.5 Tettoie per ricovero autovetture

E' consentita l'installazione di manufatti per il riparo delle auto, per una superficie coperta massima pari a mq. 15 per unità immobiliare. 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.2,80;

- superficie coperta massima = mq. 20,00 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. 3, 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.

Art. 4

Altre pertinenze

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 manufatti di cui ai successivi commi del presente articolo (legno o metallo, rimovibili previo smontaggio e non per demolizione).

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:

4.1 Serbatoi g.p.l.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

4.2 Manufatti per la detenzione di animali da affezione.

E' considerato pertinenza e realizzabile in assenza di titolo edilizio, il manufatto, posto esclusivamente sulle corti private di edifici, da utilizzare esclusivamente per il riparo del cane dal sole e dalle intemperie. Tale manufatto, che dovrà essere realizzato nel rispetto dell'art. 1 del Regolamento Regionale 13/11/2001 n. 2, dovrà inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- superficie massima di 8,00 mq per cane adulto, compresa la cuccia;
- altezza massima m 2,10.

La struttura potrà essere tamponata lateralmente solo su due lati e la copertura dovrà essere in materiale idoneo, trattato in maniera da ridurre l'impatto ambientale.

Art. 5

Attività produttive, commerciali e turistico/ricreative

Fermo restando che possono essere installati come accessori degli edifici esistenti tutti i manufatti indicati negli articoli precedenti, per l'esercizio delle attività produttive, commerciali e turistico-ricreative e similari è consentita l'installazione dei manufatti di seguito elencati, che 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.

5.1 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 (rimovibili previo smontaggio e non per demolizione), anche come tensostruttura, la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico, con cannucciaia o similari.

I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta e non le corsie di transito, e non potranno essere tamponati.

Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

5.2 Stoccaggio serbatoi g.p.l.

E' ammessa l'installazione di piccoli depositi fuori terra per lo stoccaggio di serbatoi di gas g.p.l. ad uso domestico, come pertinenza di edifici o unità immobiliari destinati all'esercizio della relativa attività commerciale, aventi un volume massimo di mc 8,00 ciascuno (deposito serbatoi vuoti + deposito serbatoi pieni) ed un'altezza massima di ml 2,50, realizzati con elementi semplici prefabbricati che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità o elementi monoblocco finiti, semplicemente appoggiati al suolo. La loro installazione dovrà rispettare quanto prescritto dalle norme specifiche in materia, dal Codice Civile, da quelle igienico sanitarie vigenti, da quelle del Codice della Strada, da quelle di vincoli specifici e da quelle sovraordinate alle disposizioni comunali.

5.3 Tunnel estensibili.

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 prossimità o 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.

Art. 6

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.