



COMUNE DI STIENTA

PROVINCIA DI ROVIGO

UFFICIO TECNICO

INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

DISCIPLINA DELLE OPERE EDILIZIE MINORI

Allegato alla DCC n. 10 del 02-03-2009

Entrato in vigore il __/__/____



PREMESSA

Il presente provvedimento disciplina una serie di interventi edilizi cosiddetti minori, riconducibili al concetto di “pertinenza”.

Tali interventi, per la loro modesta dimensione, sono esclusi dal concetto di “nuova costruzione” di cui all’art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/01 (Testo unico dell’edilizia) e pertanto possono essere realizzati mediante semplice Denuncia di inizio attività anche in zona agricola: con ciò andando incontro alle esigenze ripetutamente manifestate dalla popolazione residente, di disporre di piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la custodia dei cani, per la fruizione degli spazi aperti dell’abitazione.

Art. 1

Gli interventi devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro delle abitazioni.

Negli interventi su aree condominiali ciascun intervento dovrà conformarsi al primo che per ciascuna tipologia fosse già stato approvato in quel fabbricato.

Pertanto nella D.I.A. dovrà essere specificato se l’intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato. In caso positivo, dovrà essere prodotta apposita delibera dell’assemblea di condominio, ovvero altro documento sottoscritto da tutti i condomini, che approva la tipologia e assume l’impegno di realizzare nella stessa maniera gli interventi successivi.

In caso contrario, l’intervento dovrà conformarsi alle caratteristiche dell’elemento già realizzato da documentare mediante adeguata documentazione fotografica.

Ciò vale in particolare per quegli interventi, ancora da realizzare su stabili nei quali siano stati già effettuati interventi simili, prima dell’entrata in vigore del presente Regolamento.

Tutte le pertinenze che ai sensi del presente regolamento devono essere prive di tamponamenti laterali possono tuttavia essere delimitate lateralmente da graticci in legno con passo non inferiore a cm 10x10, con funzione di sostegno per piante rampicanti.

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 inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale a cui vanno a costituire pertinenza.

Quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all’intero edificio.

Possono essere installati più manufatti (di tipo diverso) per ogni unità abitativa, purchè il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato.

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.

Art. 2

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

Debbono pertanto 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 valore venale ed autonomo.

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.

Art. 3

La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio di Permesso di costruire, ma di Denuncia di Inizio Attività, come precisato ai successivi articoli del presente regolamento.



La documentazione da allegare alla D.I.A. 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.

I manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesagistico-ambientale sono comunque assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzatorie e procedurali in queste vigenti.

Art. 4

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della Denuncia di Inizio attività, i **gazebo** a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare e giardino (le due condizioni devono coesistere); oltre al rispetto del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, tali manufatti in struttura leggera devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max. esterna = m 2,50;
- superficie coperta max. di 12,00mq.;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, pvc, cannuccia e simili);
- 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);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso che il manufatto venga coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max. di 24,00mq., con una superficie di pannelli non inferiore al 75% dell'intera copertura.
- la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Art. 5

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della D.I.A., i **pergolati** (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali), a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali. Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici ed a quelle sovraordinate alle disposizioni comunali, le seguenti prescrizioni:

- h. max. esterna = m 2,50;
- superficie coperta massima di mq. 10,00 (addossati alle abitazioni);
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo e 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, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata (salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti); può essere invece coperta con materiali



leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, pvc, cannucchia e simili);

- 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);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso che il manufatto venga coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta di 20,00mq., con una superficie di pannelli non inferiore al 75% dell'intera copertura.
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Art. 6

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, e soggette al regime della D.I.A., le **cassette ricovero attrezzi da giardino** (annesso all'abitazione) in struttura leggera (legno metallo, e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione) della superficie coperta fino a **12,00 mq.** Avente il lato maggiore non superiore a mt. 3,50 ed altezza interna media inferiore a m 2.20 e massima inferiore a m 2,50. La loro installazione, possibilmente nei 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.

La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Art.7

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della D.I.A. i manufatti di cui al presente articolo.

La loro installazione, possibilmente nei 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.

7.1 Protezione degli ingressi degli edifici

E' consentita l'installazione di manufatti per la protezione degli ingressi principali degli edifici residenziali (o delle singole unità abitative).

Questi possono essere costituiti da infissi protettivi posti a chiusura di rientranze (chiuse su due o tre lati, oltre al solaio di copertura) già esistenti, ma mai aggettare oltre il filo esterno del fabbricato.

In tutti i casi suddetti la chiusura verticale dovrà essere realizzata esclusivamente con infissi scorrevoli a tutt'altezza, completamente apribili a pacchetto e con pannelli o teli trasparenti (tipo Sun-room e simili).

La copertura dovrà essere realizzata sempre con struttura leggera (legno, pannelli coibentati, ecc).



La realizzazione della protezione non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti e l'altezza media non dovrà essere inferiore a ml 2,40.

L'area chiusa non può superare la misura di mq 4,00, con un massimo di ml 2,00 di profondità rispetto all'ingresso.

7.2 Pensiline a sbalzo

Possono essere installate pensiline per la protezione e l'ombreggiatura degli infissi e dei balconi.

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 fino ad un massimo di 1,20 mt. 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.

7.3 Infissi per la protezione delle logge

La chiusura delle logge mediante infisso costituisce aumento della SUL, pertanto è ammessa solo ed esclusivamente a condizione che sia disponibile la relativa volumetria.

7.4 Tettoie per ricovero autovetture

Nel caso in cui l'abitazione risulti sprovvista di autorimessa, oppure l'autorimessa esistente sia insufficiente in rapporto alla dotazione minima (prevista dagli strumenti urbanistici edilizi e legislazione vigenti) è consentita l'installazione, nelle aree scoperte dei fabbricati residenziali, di manufatti per il riparo delle autovetture, conformi alle caratteristiche costruttive previste per i pergolati, di superficie coperta pari a **mq.12,50** (mt. 2,50 x 5,00) Hmax. 2,50, in ragione di un posto auto per unità abitativa e comunque entro il limite della dotazione minima prescritta.

La struttura può essere coperta interamente con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale) e gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

I nuovi posti auto così realizzati dovranno essere regolarmente accatastati. Non potranno essere venduti separatamente dall'abitazione cui sono connessi da vincolo di pertinenzialità.

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Art. 8

I manufatti con caratteristiche dimensionali superiori a quelli descritti negli articoli precedenti, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono soggetti al regime del Permesso di costruire.

Art. 9

E' soggetta al regime della D.I.A. l'installazione, su suolo privato, di **strutture temporanee**, anche tamponate, ma completamente e facilmente amovibili.

Tali strutture possono essere installate in tutto il territorio comunale e devono essere destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee o stagionali, come quelle di seguito elencate:



- manufatti di supporto per lo svolgimento di opere edilizie, di scavo, di realizzazione di infrastrutture stradali e di rete, etc. quali baracche di cantiere, containers attrezzati, wc e simili. Massimo anni 2;
- manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie di deposito e magazzinaggio per particolari esigenze di attività commerciali o produttive esistenti, da installare nelle aree accessorie al fabbricato, o ai fabbricati, sede dell'attività, oppure in aree diverse anche non edificate, purché già urbanizzate e sistemate (piazzali, parcheggi, etc.). Massimo anni 1;
- manufatti occorrenti a sostituire temporaneamente edifici, o parti edificio, cui siano venute meno, per qualsiasi motivo, le condizioni di agibilità. Massimo anni 1;
- manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie per l'esercizio dell'attività agricola e/o agrituristica, quali tettoie, ricoveri, ombreggiature, etc. diversi da quelli già normati dalla LR 11/2004. Massimo anni 1;

Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze per le quali vengono installati, la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga.

La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti e dal Codice della Strada e non devono essere interessate aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private interessate alla sosta; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.

I manufatti potranno essere realizzati con le seguenti tipologie costruttive:

- elementi semplici prefabbricati da assemblare di materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità;
- elementi monoblocco finiti trasportabili tipo containers attrezzati, cabine, wc e simili;
- rimorchi attrezzati tipo caravan.

Prima della presentazione della D.I.A. dovrà essere acquisito il positivo parere preliminare dell'ufficio tecnico, che acquisirà anche la valutazione dell'Amministrazione comunale.

Oltre alla documentazione prevista dal R.E.C., per questi manufatti dovrà essere presentata una dichiarazione a firma del richiedente in cui siano esplicitamente indicati:

- il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato, specificando se stagionale o temporaneo;
- le motivazioni che giustificano la necessità di installare il manufatto;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo autorizzato;
- l'impegno alla rimozione immediata del manufatto in seguito a semplice comunicazione del Comune in caso di sopravvenute esigenze che ne obblighino la rimozione;
- l'impegno alla manutenzione ed al mantenimento del decoro delle aree interessate;
- l'impegno a che, una volta rimosso il manufatto, i luoghi vengano ripristinati nella situazione antecedente l'installazione dello stesso.

Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.

Nel caso di manufatto a carattere stagionale lo stesso potrà essere nuovamente installato, ove nel frattempo non intervengano nuove normative ostative, la corrispondente stagione dell'anno successivo previa acquisizione di nuovo titolo abilitativo; se il titolare è lo stesso e non vengono modificate le caratteristiche costruttive e dimensionali e la posizione del manufatto, potrà non essere nuovamente presentata la documentazione già acquisita.



Nel caso di manufatti a carattere temporaneo, in caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo, dovrà essere acquisito nuovo titolo abilitativo entro i termini di scadenza di quello precedente; in tal caso potrà non essere nuovamente presentata la documentazione già acquisita, ma dovrà comunque essere specificatamente motivata la ragione del prolungamento dei termini.

L'autorizzazione, nel caso di occupazione di suolo pubblico, è rilasciata con le modalità previste dal Regolamento Comunale disciplinate il "Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

Art. 10

10.1 Accessori di edifici produttivi, commerciali, 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 e per gli effetti dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, e soggette al regime della Denuncia di Inizio Attività.

10.1.1 Tettoie, pergolati, gazebi, tende con struttura fissa a terra

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, è consentita l'installazione di tettoie, pergolati, gazebi, 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 possono essere realizzate in legno o in metallo.

Le tettoie ed i gazebi possono essere coperti con pannelli trasparenti in vetro, polycarbonato o simili, legno, rame, tegole canadesi, tegole in laterizio, purché coordinate con quelle già presenti nelle coperture esistenti dell'edificio, non è consentita la copertura con la sola guaina impermeabilizzante, è inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

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

Vale la stessa disciplina dimensionale stabilità per gli interventi a carattere residenziale, con un incremento massimo del 50%.

Per i manufatti realizzati su suolo pubblico la D.I.A. dovrà essere corredata dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'ente competente.

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare, nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

10.1.2 Strutture ombreggianti per parcheggi

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 1, è 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 cannuccia o similari, , è inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli 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. Tuttavia le attività produttive insediate in aree individuate dal P.R.G. come residenziali dovranno attenersi a quanto previsto per gli interventi su edifici residenziali.

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare, nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Art. 11

Le pertinenze esistenti prive di autorizzazione dovranno essere regolarizzate entro 1 anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento con le modalità previste per le nuove pertinenze.

Ai fini della regolarizzazione è ammessa una tolleranza massima del 20% sulle misure indicate nei punti precedenti.

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.

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

Le autorizzazioni edilizie temporanee rilasciate alla data di entrata in vigore del presente regolamento, alla loro scadenza non potranno essere rinnovate e per la realizzazione delle strutture ci si dovrà attenere a quanto previsto negli articoli precedenti.

Successivamente, trascorso un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, la regolarizzazione delle pertinenze potrà avvenire previo versamento di una sanzione pecuniaria pari ad Euro 516,00, come stabilito dall'art. 37, commi 1 e 5, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 12

Rientrano nell'attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. la realizzazione di piccole opere edilizie, ricadenti su aree pertinenziali di edifici residenziali esistenti, quali:

- sistemazione di giardini ed aree esterne con bordi in muratura, vialetti pavimentati e posa di elementi di decoro come fontanelle, statuette, ecc.;
- cucce per cani;
- Barbecue e fornelli, senza tettoie di copertura, coprenti una superficie max. di 2,00 mq.;
- Casette amovibili in legno per il ricovero di attrezzi da giardino, aventi una superficie coperta max. di 7,50 mq. e Hm. fino a 2,20 mt.
- Piccole serre stagionali in legno o metallo, chiuse con teli trasparenti in materiale plastico o con vetro, rimovibili e con superficie coperta fino a 4,00 mq. e altezza media di mt. 2,20;



Sono sempre fatte salve le norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Art.13

Per le opere di cui al presente regolamento la D.I.A., redatta sul modello predisposto dall'Ufficio tecnico comunale, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione minima:

- Relazione tecnica illustrativa che asseveri il rispetto dei criteri di cui all'art.1 del presente regolamento;
- Estratto dello strumento urbanistico;
- Estratto catastale;
- Planimetria di inserimento con indicazione delle superfici coperte esistenti e di progetto, distanze dai confini e fabbricati presenti sui lotti finitimi;
- Illustrazione del manufatto anche con fotografie o depliant.