



# ***Comune di Fiano Romano***

*(Provincia di Roma)*

---

## ***Regolamento dei “Manufatti pertinenziali”***

---

**Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28 luglio 2011**

### **Art. 1. Ambito di applicazione e finalità**

---

1. Il presente allegato è parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale vigente ed è finalizzato a disciplinare le attività comportanti la realizzazione di manufatti pertinenziali connessi alle abitazioni, ai pubblici esercizi e agli esercizi commerciali esistenti.
2. Il presente Regolamento è integrato alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente ed è applicabile in tutto il territorio del Comune di Fiano Romano.
3. Eventuali norme più restrittive previste negli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti prevalgono su quelle del presente Regolamento.

### **Art. 2. Opere oggetto di disciplina**

---

1. Il presente Regolamento disciplina la realizzazione delle seguenti fattispecie di pertinenze:
  - a. Gazebo;
  - b. Forni e barbecue;
  - c. Depositi attrezzi;
  - d. Piccole piscine private.
2. I manufatti di cui al comma 1 non concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.

### **Art. 3. Localizzazione delle opere**

---

1. I manufatti di cui all'art.2 comma 1 potranno essere installati, secondo le limitazioni specificate per ciascuna fattispecie negli articoli seguenti, unicamente nelle aree private di esclusiva pertinenza degli immobili principali esistenti.
2. Non è consentita l'installazione dei manufatti di cui all'art. 2 comma 1:

- Su balconi, terrazze e logge non localizzati ai piani terra;
  - Nelle corti e nei giardini privati localizzati ai piani terra di edifici condominiali senza il consenso del Condominio.
  - Nelle aree comuni di edifici condominiali.
3. Non è consentita l'installazione dei manufatti di cui all'art. 2 comma 1 nella zona individuata come "Insediamento urbano storico" dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tav. B.
  4. I manufatti di cui all'art.2 comma 1 potranno essere installati in numero di uno per ciascuna delle fattispecie previste alle lett. a), b), c), d), nelle aree private di esclusiva pertinenza degli immobili principali esistenti, fatto salvo il rispetto di un indice di copertura massima complessivo non superiore al 25% dell'area scoperta di pertinenza, al netto di viabilità privata, superfici chiuse, portici, pergolati e tettoie legittimamente autorizzati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4 comma 2/d della L.R. 6/08.<sup>1</sup>

## **Art. 4. Titoli abilitati e contributo di costruzione**

---

1. La realizzazione dei manufatti di cui all'art.2 comma 1 lettere c) e d), definiti come "depositi attrezzi" e "piccole piscine private", costituisce "intervento di nuova costruzione", ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.6) del DPR 380/2001, nel caso in cui l'intervento stesso comporti la realizzazione di un volume (fuori ed entro terra) superiore al 20% del volume convenzionale fuori terra (H=3,20 mt) del fabbricato.
2. Nei casi di cui al comma 1, la realizzazione dei manufatti è subordinata a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001. Il rilascio del P.d.C. comporta la corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001. Ai fini del calcolo del contributo di costruzione i manufatti sono da considerare quali superfici accessorie.
3. Nei casi diversi dal comma 1, gli interventi sono subordinati a DIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 del DPR 380/2001.
4. Il rilascio e l'esecutività dei titoli abilitativi relativi a interventi realizzati in aree vincolate ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 (Beni paesaggistici) è subordinato all'esecutività dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, rilasciabile in sub-delega dal Comune di Fiano Romano, ai sensi della L.R. 59/1995 art. 1 comma 1 lett. e).
5. Il rilascio e l'esecutività dei titoli abilitativi ai sensi della normativa vigente è altresì subordinato all'acquisizione di tutti gli altri eventuali nulla-osta previsti.

## **Art. 5. Gazebo**

---

### Rapporti di pertinenza assentiti

E' consentita l'installazione nelle sole aree di pertinenza esclusive di Abitazioni, Pubblici Esercizi e Esercizi Commerciali esistenti.

### Descrizione dei manufatti

Strutture intelaiate in legno o metallo aperte su tutti i lati con coperture leggere in teli, tessuti, o pannelli. E' escluso l'utilizzo di strutture in muratura o cemento.

### Caratteristiche dimensionali

---

<sup>1</sup> la legge regionale 6/2008 prescrive (art. 4 comma 2/d), negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore

Superficie coperta massima mq 16  
Altezza massima al colmo del tetto ml 3,00

Distacchi

3,00 ml dai confini. A distanza minore e anche in aderenza, previo accordo con i confinanti.  
3,00 ml dai fabbricati esistenti.  
3,00 ml dai confini stradali, fatte salve le fasce di rispetto previste dal PRG e dal Codice della Strada.

## **Art. 6. Forni e barbecue**

---

Rapporti di pertinenza assentiti

E' consentita l'istallazione nelle sole aree di pertinenza esclusive di Abitazioni e Pubblici Esercizi esistenti.

Descrizione dei manufatti

Piccole costruzioni in muratura o cemento per la cottura di cibi con piccoli, sottostanti o retrostanti, depositi di legna

Caratteristiche dimensionali

Lunghezza massima ml. 2,50  
Larghezza massima ml. 1,50  
Altezza massima (comprese le canne fumarie) ml. 2,50

Distacchi

3,00 ml dai confini. A distanza minore e anche in aderenza, previo accordo con i confinanti.  
3,00 ml dai fabbricati esistenti. A distanza minore e anche in aderenza, previo accordo con i confinanti.  
3,00 ml dai confini stradali, fatte salve le fasce di rispetto previste dal PRG e dal Codice della Strada. Dovranno comunque essere rispettate le norme sanitarie relative ai distacchi minimi delle bocche dei fumi dai manufatti limitrofi.

## **Art. 7. Depositi attrezzi**

---

Rapporti di pertinenza assentiti

E' consentita l'istallazione nelle sole aree di pertinenza esclusive di Abitazioni, Pubblici Esercizi e Esercizi Commerciali esistenti.

Descrizione dei manufatti

Piccoli depositi in legno o resina, generalmente prefabbricati, per il ricovero di attrezzi con accesso autonomo rispetto all'immobile principale. E' escluso l'utilizzo di strutture in muratura o cemento.

Caratteristiche dimensionali

Superficie massima (comprese parti coperte e aperte) mq 12  
Altezza massima all'estradosso di coperture piane ml 2,20  
Altezza massima all'estradosso del colmo del tetto ml 2,50

Distacchi

3,00 ml dai confini. A distanza minore e anche in aderenza, previo accordo con i confinanti.  
3,00 ml dai fabbricati esistenti.  
3,00 ml dai confini stradali, fatte salve le fasce di rispetto previste dal PRG e dal Codice della Strada.

Ulteriori disposizioni

Non è consentita la realizzazione di manufatti che per caratteristiche dimensionali, rapporti aeroilluminanti e trasmittanza termica dell'involucro si configurino come spazi abitabili.

Non è consentita la realizzazione di manufatti con accesso diretto dall'immobile principale.

## **Art. 8. Piccole piscine private**

---

### Rapporti di pertinenza assentiti

E' consentita l'istallazione nelle sole aree di pertinenza esclusive di Abitazioni esistenti.

### Descrizione dei manufatti

Piscine destinate ad uso privato con esclusione delle strutture per uso collettivo (anche condominiale) e pubblico a fini di balneazione e pratica di attività sportive.

### Caratteristiche dimensionali

Superficie massima 200 mq

### Distacchi

2,00 ml dai confini.

2,00 ml dai fabbricati esistenti.

3,00 ml dai confini stradali, fatte salve le fasce di rispetto previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

### Ulteriori disposizioni

L'approvvigionamento idrico non può essere assicurato tramite ricorso al pubblico acquedotto.

Lo smaltimento dovrà avvenire tramite apposito mezzo privato (autobotte) con divieto di immissione in fogna.

Le piscine dovranno essere protette da recinzioni di sicurezza che impediscano l'accesso diretto dalla viabilità pubblica e privata.