



Provincia di L'AQUILA

III Settore “Urbanistica – Edilizia privata”

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI "AREA UNRRA CASAS"

30 APR. 2008

Prot. N. 1067
Cat. 10/12 Fasc. 3

APPROVATO DAL Consiglio Comunale
con deliberazione n. 12
in data: 09/05/2010

SECRETARIO GENERAL



Approvato con deliberazione del
Consiglio Comunale n. del

TAV. 4	DATA:	TIPO DI ELABORATO:	IL PROGETTISTA
RIF.	AGG.	<u>NORME TECNICHE</u>	Arch. Anna Teresa Valeri

IL PROGETTISTA
Arch. Anna Teresa Valeri

Il presente Regolamento risulta parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale della Variante al P.R.G. approvata con Delibera G.R. n. 6285 del 19. 9. 1991 e pubblicata sul B.U.R.A. n. 34 del 13.10. 1992.

Art. 1 **OBIETTIVI**

Il presente Regolamento, riguardante l'Ambito Urbano dell'UNRRA CASAS, individua quali principali obiettivi da perseguire, il risanamento igienico, edilizio ed urbanistico della porzione di territorio comunale oggetto di studio.

Finalizza gli interventi consentiti, al riordino, al miglioramento ed al decoro generale dell'Area di riferimento, salvaguardando, nel contempo, le aree verdi esclusive (giardini, orti) e comuni (slarghi, vialetti pedonali) anche attraverso il recupero delle essenze arboree che nel tempo l'hanno caratterizzata.

~~Art. 2~~

~~Ai sensi del presente Regolamento si consente la realizzazione di pertinenze e la possibilità di sanare situazioni precarie pregresse dal punto di vista igienico - sanitario ed urbanistico.~~

~~La pertinenza consiste in un volume insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche ed inscindibile dall'unità principale a cui è riferita.~~

~~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 autonomo.~~

~~Va comunque rispettato e verificato quanto stabilito nel merito dall'art. 3, comma 1, punto e.6 del D.P.R. 380/2001 (e.6 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;)~~

~~Sono comunque considerate sempre pertinenze le autorimesse e gli spazi di parcheggio fino alla quantità prevista dall'art. 2 della L. 122/89 (1 mq/10 mc) dell'unità principale cui è riferito l'intervento.~~

2 **~~Art. 2~~**

La realizzazione di opere non aventi carattere temporaneo (art. 3 punto e.5 DPR 380/2001) è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire.

La documentazione, a firma di un tecnico abilitato, da allegare alla richiesta, sarà la seguente:

- stralcio P.R.G.;
- planimetria di zona in scala 1:1000 o scala 1: 2000;
- rappresentazione grafica del manufatto che si intende realizzare;
- relazione tecnica in merito alla descrizione dei lavori e dei materiali utilizzati;
- documentazione fotografica dei luoghi;
- certificazione in ordine alle strutture portanti.

I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.

La progettazione di tali opere dovrà, inoltre, salvaguardare la sicurezza delle altre proprietà limitrofe.

Art. 4 PICCOLE SERRE DI FERRO E VETRO

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della Denuncia di Inizio Attività, i piccoli manufatti rimovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive quali **PICCOLE SERRE DI FERRO E VETRO**, in struttura leggera e di facile smontaggio, di volume massimo pari a 10 mc. ed altezza interna media inferiore a m. 2.20.

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

Possono essere collocate a distanza inferiore di mt. 1.50 dal confine solo con il consenso scritto del vicino.

Le strutture non possono avere funzione di ricovero autovetture.

La documentazione tecnica da presentare agli uffici competenti è quella richiamata all'art.2 del presente Regolamento.

Art. 5 GAZEBO

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 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, oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, di quelle igienico -sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovra ordinate alle disposizioni comunali, tali manufatti in struttura leggera in legno (mordente "noce") devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = m. 3.00, misurata all'esterno dei pilastri di sostegno;
- elementi orizzontali a sostegno della copertura, sporgenti max. ml. 0.50;
- superficie coperta max = mq. 9,00;
- La struttura, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli, stuoie e legno;
- la struttura dovrà avere pianta regolare strettamente correlata alla forma dell'edificio;
- la struttura dovrà avere una distanza dall'edificio di almeno 50 cm.;
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

La documentazione tecnica da presentare agli uffici competenti è quella richiamata all'art. 2 del presente Regolamento.

3 Art. 6 PERGOLATI

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della D.I.A., i **PERGOLATI** in giardini esclusivi o condominiali, a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali o dell'unità immobiliare di riferimento e la cui superficie sia inferiore al 20% della superficie coperta dell'abitazione di pertinenza. 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 sovra ordinate alle disposizioni comunali, le seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = m. 2.80;
- superficie coperta massima = mq. 9,00;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno (mordente "noce"), a sostegno di piante rampicanti. Si tratta 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 già esistenti dell'edificio; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, quali piante rampicanti, teli, ~~stuoie e legno~~;

- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

Possono essere collocate a distanza inferiore di mt. 1.50 dal confine solo con il consenso scritto del vicino e *costante a confine, prescindendo dai rapporti privatistici nel caso di soluzione*
La documentazione tecnica da presentare agli uffici competenti è quella richiamata all'art. 2 del presente Regolamento.

urbanistiche migliorative o, comunque, vincolate dalla situazione di fatto.

Art. 7

CASETTE RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO - LEGNAIE

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e soggette al regime della D.I.A., le **CASETTE RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO** e le **LEGNAIE**, annesse all'abitazione, la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno (mordente noce) o in muratura semplicemente intonacata con intonaco del tipo liscio e con colori da definire con l'ufficio tecnico comunale in fase di rilascio del Permesso a Costruire; dovranno avere volume superiore a mc. 3,00 ed inferiore a mc. 15,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,20. Il manto di copertura è consentito in coppi o con tegole canadesi nei colori verde o marrone. La loro installazione 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.

Possono essere collocate a distanza inferiore di mt. 1.50 dal confine solo con il consenso scritto del vicino.

La struttura non può avere funzione di ricovero autovetture.

La documentazione tecnica da presentare agli uffici competenti è quella richiamata all'art. 2 del presente Regolamento.

4

Art. 8

PENSILINE A SBALZO

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono soggetti al regime della D.I.A. le **PENSILINE A SBALZO**.

La loro installazione 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.

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

Le pensiline devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastri e simili).

La sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili) e nel rispetto degli stessi elementi posti originariamente in opera sulle facciate degli edifici ricadenti nella stessa area U.N.R.R.A. CASAS, come da foto allegate al presente Regolamento.

La documentazione tecnica da presentare agli uffici competenti è quella richiamata all'art. 2 del presente Regolamento.

Art. 9

MANUFATTI PER RICOVERO AUTOVETTURE

Sono soggetti al rilascio di permesso a costruire i **MANUFATTI PER RICOVERO AUTOVETTURE**.

1) Liti per non approvazione in sede di approvazione del regolamento, del C. con all. n. 64 del 22/04/03

La loro realizzazione 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

Sono comunque considerate sempre pertinenze le autorimesse e gli spazi di parcheggio fino alla quantità prevista dall'art. 2 della L. 122/89 (1 mq/10 mc)

Nel caso in cui l'abitazione risulti sprovvista di autorimessa è consentita la realizzazione di manufatti in legno o in muratura intonacati, per il riparo delle auto, con le seguenti caratteristiche:

- h. max esterna = m. 3.00;
- h. alla gronda = m. 2.40;
- h. media interna = m. 2.40;
- superficie massima = mq. 20,00 per unità immobiliare. Al fine di evitare la costruzione di più manufatti edilizi separati, si consente la realizzazione di una superficie utile complessiva pari a mq. 28,00 laddove al manufatto adibito a garage venga accorpato un locale legnaia, centrale termica o deposito.
- solaio di copertura a doppia falda o singola, se addossata ad altra parete, con manto di copertura in coppi;
- grondaie e discendenti in rame da raccordare alla rete di smaltimento delle acque superficiali, interne al lotto di pertinenza;
- non sono consentite coperture con "solaio orizzontale";
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno (mordente noce) o in muratura semplicemente intonacata con intonaco del tipo liscio e con colori da definire con l'ufficio tecnico comunale in fase di rilascio del Permesso a Costruire;
- le pareti eventualmente a confine con strade pubbliche o percorsi pedonali di quartiere, dovranno essere arretrate da questi (d= 0.50 m.) e "schermate" con siepi di ligustrum, fino all'altezza dell'intera parete.

Tali manufatti possono essere collocati a distanza inferiore di mt. 1.50 dal confine solo con il consenso scritto del vicino

La realizzazione di tali opere è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire.

La documentazione, a firma di un tecnico abilitato, da allegare alla richiesta, sarà la seguente:

- stralcio P.R.G.;
- planimetria di zona in scala 1:1000 o scala 1: 2000;
- rappresentazione grafica del manufatto che si intende realizzare;
- relazione tecnica in merito alla descrizione dei lavori e dei materiali utilizzati;
- documentazione fotografica dei luoghi;
- certificazione in ordine alle strutture portanti.

I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.

La progettazione di tali opere dovrà, inoltre, salvaguardare la sicurezza delle proprietà limitrofe.

Art. 10 **VERANDE**

Sono soggette al rilascio di permesso a costruire le **VERANDE**.

La loro realizzazione 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.

Anche al fine di contenere le dispersioni termiche e favorire il risparmio energetico, considerata la tipologia edilizia esistente, dove in alcuni casi, l'accesso alle abitazioni del primo piano avviene attraverso scale esterne, cui corrisponde in verticale l'accesso alle abitazioni al piano terra, è consentita la realizzazione di verande, esclusivamente a chiusura di pianerottoli di

smonto delle scale esterne o zone d'accesso all'abitazione del piano terra, per la parte coperta dalla scala o pianerottolo sovrastante e comunque mantenendo l'allineamento col filo esterno delle strutture murarie preesistenti.

Tali manufatti potranno essere realizzati in PVC o alluminio entrambi con finitura legno tipo noce; è da escludersi l'uso di profilati in alluminio anodizzato e la realizzazione di zoccolature di qualsiasi altezza nella parte bassa dell'infisso. La chiusura esterna di tali manufatti dovrà essere realizzata interamente con vetri che potranno essere traslucidi o con semplici decori di tipo "sabbato". Gli infissi ed i vetri da porre in opera dovranno garantire un'adeguata rispondenza alle norme previste per il contenimento delle dispersioni termiche, da certificarsi con opportuna documentazione tecnica da presentare in fase di richiesta di permesso a costruire.

In fase di rilascio di permesso a costruire saranno definiti con l'Ufficio tecnico i colori dei serramenti e la tipologia, al fine di assicurare un inserimento armonico dei manufatti rispetto all'edificio oggetto d'intervento e all'ambiente circostante

5
Art. 11

Per i manufatti descritti agli articoli precedenti, non è consentita la copertura con la sola guaina impermeabilizzante.

6
Art. 12

Qualsiasi tipo di manufatto oggetto del presente Regolamento dovrà essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto depositato presso gli uffici competenti, 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 della D.I.A. o Permesso a costruire.

Qualsiasi modifica da apportare ai manufatti disciplinati dal presente Regolamento, relativa a forma, dimensioni, ubicazione e caratteristiche costruttive, dovrà essere preventivamente denunciata, sulla base di quanto disposto dal presente regolamento.

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

7
Art. 13

Al fine di preservare le caratteristiche costruttive costituenti anche elementi di arredo urbano, posti in essere originariamente nell'area oggetto d'intervento, si prescrive che le recinzioni dei giardini, un tempo costituite esclusivamente da siepi di "ligustrum", possono essere realizzate con muretto avente altezza massima di ml. 0.50, arretrato di m. 0.50 dal "filo strada" al fine di porre a dimora, sul lato esterno visibile da spazi pubblici, piantine di "ligustrum" aventi funzione di "schermatura" del muretto retrostante. La ringhiera che sovrasterà il piccolo muro di recinzione, dovrà avere altezza massima di mt. 1.00 e dovrà essere a disegni semplici.

Nel caso le recinzioni si trovino a filo strada è fatto obbligo di porre a dimora piante del tipo ricadenti che possano coprire "all'esterno" la ringhiera ed il sottostante muro.

Il progetto deve tener conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche di eventuale coordinamento con interventi simili contigui.

La documentazione tecnica da presentare agli uffici competenti è quella richiamata all'art. 2 del presente Regolamento.

8
Art. 14

E' fatto obbligo ai proprietari di tenere ordinati gli spazi verdi a giardino/orto ed operare idonea manutenzione o integrare, se danneggiate, le siepi di "ligustrum", delimitanti gli spazi verdi

privati o aventi funzioni di "schermatura" dei muretti di recinzione e delle pareti delle strutture ad autorimesse.

~~Art. 15~~

L'area verde di pertinenza di ciascuna unità immobiliare potrà essere interessata dai manufatti di cui ai precedenti articoli per una quota pari al 30% della Superficie dell'area libera, la restante quota dovrà essere sistemata/ conservata a giardino/orto.

~~Art. 16~~

E' fatto divieto assoluto di arrecare danno, occupare in maniera temporanea o definitiva, i viali pedonali di uso pubblico che si sviluppano parallelamente alle strade Via Giardini del Rio e via Arazecca e che consentono il passaggio trasversale rispetto alle strade carrabili interne, da un "settore abitativo" all'altro del quartiere oggetto del presente regolamento.

~~Art. 17~~

Le strutture sopra descritte saranno assoggettate al regime gratuito se completamente aperte e con copertura non rigida, negli altri casi al regime oneroso.

Nel caso di nuove realizzazioni sarà dovuto il contributo del costo di costruzione calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire.

E' possibile sanare i manufatti già realizzati, previo versamento del doppio del contributo del costo di costruzione dovuto, calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire.

E' demandata all'Ufficio Tecnico Comunale, in fase di rilascio del Permesso a Costruire la valutazione estetica generale dell'intervento richiesto e la definizione dei materiali e dei colori.

~~Art. 18~~

I manufatti esistenti, oggetto di richiesta di nuovi interventi con DIA, per la manutenzione ordinaria e straordinaria, o Permesso a Costruire, dovranno adeguarsi a quanto stabilito nel presente Regolamento.

~~Art. 19~~

Il presente regolamento va ad integrare il regolamento edilizio, quale suo allegato, e le norme tecniche attuative.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alla normativa vigente.



