

COMUNE DI CASTEL FRENTANO
PROVINCIA DI CHIETI



L.R. 19-08-2009 N. 16
INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO
DEL SETTORE EDILIZIO
(PIANO CASA)

N.T.A.

(NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE)

Approvato con delibera n. 27
C.P. n. 27 del 27-04-2010

IL SINDACO
Dr. Riccardo De Giacomo



Ufficio Tecnico
Il Responsabile

(Arch. j. Claudio Esposito)

Data : 21 APR. 2010

Norme Tecniche di Attuazione della L.R. 19 agosto 2009, n. 16,

(Pubblicata nel B.U. Abruzzo 28 agosto 2009, n. 45),

Intervento regionale a sostegno del settore edilizio,

ad integrazione delle N.T.A. allegate al vigente P.R.G. approvato con Del. C.C. n. 02/2004.

Art. 1 :

Finalità.

1. La Regione Abruzzo promuove misure per il rilancio dell'economia e per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, energetica ed abitativa, per preservare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente nel rispetto dell'ambiente e dei beni storici culturali e paesaggistici e nel rispetto della normativa sismica, nonché per razionalizzare e contenere il consumo del territorio.

TITOLO I

Interventi straordinari sul patrimonio edilizio esistente

Art. 2

Ambito applicativo.

1. Le disposizioni del presente Titolo hanno carattere straordinario e consentono la realizzazione degli interventi edilizi in esso previsti le cui istanze siano state acquisite al protocollo dell'Ente entro il termine previsto all'art. 11, comma 4, della Legge Regionale, ossia entro il 30.04.2012.

Il termine suddetto ha carattere perentorio.

In caso di modifiche al riguardo apportate da nuovi interventi legislativi al termine si intenderà automaticamente traslato.

2. Le disposizioni del presente Titolo non si applicano:

- a) agli edifici abusivi anche se parzialmente;
- b) agli edifici vincolati ad uso pubblico;
- c) agli edifici ubicati in aree demaniali;
- d) agli edifici di valore storico, culturale ed architettonico;
- e) agli edifici vincolati dalla parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004);
- f) agli edifici ubicati in aree di inedificabilità assoluta;
- g) agli edifici ubicati in aree ad elevato rischio idrogeologico;
- h) agli edifici ubicati nei nuclei antichi;
- i) agli ampliamenti di Unità immobiliari ultimate successivamente al 31.03.2009;
- j) agli edifici aventi esclusivamente destinazione commerciale;
- k) agli edifici ubicati in aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, salvo l'adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico, da effettuarsi da parte del richiedente il titolo abilitativo, nel rispetto dell'art. 32 lett. g) del Codice dei Contratti Pubblici.

3. Sono fatte salve eventuali eccezioni contenute nei successivi art. 4 (Ampliamento) e 6 (Demolizione e ricostruzione).

Art. 3

Definizioni e parametri.

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente Titolo, sono stabilite le seguenti definizioni:

- a) per nucleo antico si intende quello definito con apposita perimetrazione (Tavola A) e segnatamente:
 - zona A1;
 - edifici all'esterno della zona A1 con vincolo RC (Restauro conservativo);
- b) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle definite nel vigente PRG
- c) Per PRG si intende il PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21.04.2009.
- d) per superficie esistente (ovvero superficie utile esistente) si intende quella definita dagli articoli 33, 34 e 38 delle N.T.A. del vigente PRG;
- e) Per edificio di modeste dimensioni si intende quello avente una superficie massima di 60 mq. calcolata con le modalità di cui alla precedente lett. d);
- f) Aree ad elevato rischio idrogeologico: Area a Pericolosità elevata P2 e/o molto elevata P3 di cui al Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico;
- g) Area di inedificabilità assoluta:
 - zona di rispetto cimiteriale;
 - zona di rispetto ferroviario;

- zona di riserva naturale e di rispetto nei boschi;
- zona riservata all'acquedotto CASMEZ;
- zona a verde privato;
- zona di rispetto Ambientale di cui alla L. 08.08.1985 n. 431;
- zona di rispetto asservita al metanodotto;
- h) Edifici di valore storico, culturale ed architettonico: quelli sottoposti a vincolo di restauro conservativo dal PRG e quelli vincolati dalla Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. n. 42/2004);
- i) Certificazione antismistica: certificato di cui all'art. 62 del DPR 380/01 ovvero all'art. 7, comma 2, lett. c) della L.R. n. 138/1996;
- I) Immobili ultimati: quelli per i quali alla data dal 31.03.2009 sia stata acquisita al protocollo. del Comune la comunicazione di fine lavori. In mancanza di tale dato è necessario acquisire la dichiarazione giurata da parte del Direttore dei Lavori. Per i casi in cui non sia più possibile individuare il D.L. la dichiarazione suddetta potrà essere resa da altro tecnico all'uopo designato;
- m) Tecniche costruttive di bioedilizia: quelle descritte nell'allegato "A";
- n) Fonti di energia rinnovabili: quelle descritte nell'allegato "A";

Art. 4

Interventi straordinari di ampliamento.

1. Per le finalità di cui all'art. 1, in deroga alle vigenti previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici aventi una superficie pari o superiore al 50% con destinazione d'uso residenziale, nel rispetto concorrente dei limiti seguenti:
 - 20% della superficie esistente.
 - non superiore a 200 mc.
2. È in ogni caso consentito un ampliamento di almeno 9 mq per gli edifici esistenti di modeste dimensioni di cui al precedente art. 3, comma 1, lett. e).
3. L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in coerenza architettonica e progettuale in contiguità orizzontale o verticale rispetto al fabbricato esistente.
Gli ampliamenti in contiguità verticale sono comunque realizzabili alle distanze preesistenti dagli edifici esistenti.

Art. 5

Prevenzione rischio sismico.

1. Gli interventi di ampliamento previsti all'articolo 4 sono consentiti soltanto per gli edifici dotati della certificazione antismistica come definita, nel precedente art. 3, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione.
2. Per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico in difformità dalla normativa antismistica, ovvero per gli edifici realizzati antecedentemente la data di classificazione sismica del territorio, gli ampliamenti di cui all'articolo 4 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla suddetta normativa.
Quando detto obbligo non sia imposto dal D.M. 14.01.2008, come nel caso, per esempio, degli ampliamenti orizzontali con corpi giuntati, solo la parte ampliata dovrà essere realizzata secondo le NTC 2008 e con i relativi criteri di antismisticità.

Art. 6

Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente.

1. Al fine di promuovere il miglioramento della qualità architettonica, il risparmio energetico ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente è consentita la integrale demolizione e ricostruzione degli edifici aventi una superficie pari o superiore al 50% con destinazione d'uso residenziale realizzati anteriormente al 31 marzo 2009 e che necessitano di essere adeguati agli attuali standard energetici, tecnologici e di sicurezza, anche sismica.
2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di

integrale demolizione e ricostruzione che prevedano **aumenti fino al 30%** della superficie utile esistente, come definita nel precedente art. 3, **a condizione che:**

- risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia;
- sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili;
- sia conseguito un incremento di classi energetiche dell'edificio non inferiore alla classe B.

3. Per l'individuazione delle tecniche costruttive di bioedilizia, si fa riferimento alle "Linee Guida" allegate alle presenti N.T.A..

I criteri fondamentali per l'applicazione del meccanismo premiale ed usufruire del Bonus del 30% sono riassunti nelle seguenti categorie che devono essere tutte contenute nell'intervento proposto:

- Utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e biocompatibili;
- Corretta esposizione dell'edificio in riferimento all'irraggiamento solare ed al ricambio d'aria;
- Utilizzo dei sistemi Passivi di riscaldamento e raffrescamento;
- Utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico.

4. Le modalità per usufruire dei predetti incentivi sono descritte nelle citate Linee Guida.

5. Gli incrementi di superficie di cui al comma 2 del presente articolo sono eseguiti nel rispetto delle norme in merito a distanze ed altezze, con particolare riferimento agli *artt. 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 e successive modifiche ed integrazioni.*

Gli ampliamenti in contiguità verticale sono comunque realizzabili alle distanze preesistenti degli edifici esistenti.

6. Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, previo reperimento, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, di spazi per i parcheggi legati alle unità immobiliari con vincolo pertinenziale risultante da atto pubblico registrato e posti ad una distanza non superiore a 250 metri.

7. Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione di cui al comma 2 del presente articolo sono consentiti anche su area diversa, purché a ciò destinata dagli strumenti urbanistici e territoriali vigenti alla data di entrata in vigore della presente Legge.

A tal fine si stabilisce che gli ambiti omogenei in cui i volumi trasferiti si aggiungono a quelli consentiti sull'area diversa, c.d. di atterraggio, sono tutte le zone B e C così come definite dagli art.li 88 e 89 delle vigenti NTA. ed individuate nelle tavole del vigente PRG..

In caso di atterraggio in zona "C", deve essere preventivamente dimostrata la fattibilità dell'intervento in merito alla esistenza e/o realizzazione delle urbanizzazioni, al successivo sviluppo delle aree a comparto ; in tale ipotesi verrà acquisita esplicita autorizzazione della Giunta .Comunale.

8. La ricostruzione su area diversa di cui al comma 7 del presente articolo è consentita altresì per gli edifici che potrebbero essere sottoposti ad interventi di integrale demolizione, ricadenti nelle aree vincolate di cui al precedente art. 2, comma 2, lett. f) e g).

9. E' altresì ammessa la possibilità di ricostruire con sagome diverse o di concentrare su altra area la volumetria di più immobili insistenti sullo stesso lotto e tutti interessati dagli interventi di demolizione e di integrale ricostruzione.

10. Nelle aree agricole i volumi dei fabbricati residenziali agricoli possono essere "travasati" solo su aree agricole fermo restando la limitazione di cui al combinato disposto degli artt.6, comma 10, L.R.n.16/09 e 70, comma 3, L.R.n.18/83.

Inoltre, alla stregua di quanto previsto dal primo comma dell'art.70 appena citato è fissato, per gli interventi edilizi ricadenti in zona agricola, il limite di una unica unità abitativa all'interno dello stesso fabbricato;

11. Per le finalità previste dall'art. 6, comma 7, della Legge Regionale (trasferimento di volumetria con cessione delle aree di sedime), si stabilisce che le istanze avanzate al riguardo nel termine di cui al precedente art. 3, comma 1, saranno sottoposte all'esame del C.C. che si pronuncerà, con atto debitamente motivato, sull'ammissibilità dell'intervento ai benefici di Legge.

12. Parimenti e con le medesime modalità di cui al precedente comma 11, saranno valutate le proposte di intervento relative ad edifici ubicati nella zona A2 e tendenti ad ottenere i benefici di cui al richiamato art. 6, comma 7, della Legge.

13. Dagli interventi di cui al comma 2 del presente articolo **sono esclusi** gli edifici ricadenti nella perimetrazione riportata Tav. A allegata, coincidente con la Zona A1 del vigente PRG e con gli edifici

esterni a tale area con vincolo RC (Restauro Conservativo), nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle zone di inedificabilità assoluta, come definite al precedente art. 3. Sono fatte salve le ipotesi previste al precedente comma 8, ossia per la delocalizzazione degli immobili ubicati nelle aree ad elevato rischio idrogeologico e nelle zone di inedificabilità assoluta.

14. La ricostruzione in aree diverse di cui ai precedenti commi del presente articolo, non potrà comunque avvenire nelle aree ad elevato rischio idrogeologico nonché nelle zone di inedificabilità assoluta.

15. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

Art. 7

Oneri di urbanizzazione.

1. La realizzazione degli interventi di cui all'articolo 6 della presente legge comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione previsti dalla vigente normativa regionale, in misura doppia.

2. La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è corrisposta alla Regione Abruzzo mediante versamento sul c/c postale 13633672 intestato alla Regione Abruzzo.

3. Sono esonerate dal versamento della maggiorazione degli oneri di urbanizzazione dovuti alla Regione Abruzzo le Associazioni Onlus che si avvalgono delle disposizioni di cui agli articoli 4 e 6 della presente legge per gli interventi eseguiti su edifici ubicati nel territorio regionale da destinare a finalità di accoglienza.

4. Per finalità di accoglienza si intendono quelle assimilabili alle caratteristiche della residenza, ossia:
- ricettività non alberghiera;
- case di cura per anziani;

5. La mutazione della destinazione d'uso degli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al comma 3 del presente articolo prima del decorso di dieci anni, comporta l'obbligo di corrispondere gli oneri di cui al comma 1 del presente articolo da versare al momento della richiesta di variazione della destinazione d'uso.

Art. 8

Eliminazione barriere architettoniche.

1. Gli interventi di cui all'art. 6 sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli *articoli 8 e 9 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236* (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Art. 9

Contributo di costruzione.

1. Per gli interventi di cui all'art. 4, il contributo di costruzione dovuto in base agli *articoli 16 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380* è commisurato con esclusivo riferimento agli incrementi realizzati ed è ridotto del 25% ove l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

2. Il contributo di costruzione dovuto per gli interventi di cui all'art. 6 è determinato in ragione dell'80% per la parte eseguita in ampliamento e del 20% per la parte ricostruita. Il contributo come sopra determinato è ridotto del 25% in caso di edifici od unità immobiliari destinati a prima abitazione dei proprietari o degli aventi titolo.

Art. 10

Elenchi.

1. Per le finalità previste dalla presente Legge è istituito il Registro degli interventi autorizzati ai sensi degli articoli 4 e 6.

2. Per gli interventi ivi registrati, si provvederà, in conclusione del procedimento, a:

- Verificare che la realizzazione dei nuovi volumi sia eseguita nel rispetto delle tecniche di bioedilizia, nonché il raggiungimento degli standard energetici dichiarati in progetto.
- Sanzionare, in caso di accertate difformità a quanto dichiarato nel progetto, essendo esse da considerare opere realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio e quindi abusive. **Dette opere non sono suscettibili di sanatoria e saranno quindi assoggettate ad ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.**

Le verifiche di cui al precedente comma 2 sono effettuate a cura del Comune ed a spese del titolare del titolo abilitativo.

Gli oneri relativi saranno stabiliti con apposito provvedimento della Giunta Comunale.

Art. 11

Condizioni generali di ammissibilità degli interventi.

1. Gli interventi di cui all'art. 4 delle presenti N.T.A. sono realizzati mediante denuncia di inizio attività, nel rispetto della disciplina generale di cui al *D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380* e successive modifiche ed integrazioni. Nella relazione asseverata di cui all'art. 23 del *D.P.R. n. 380/2001* e successive modifiche ed integrazioni, oltre a quanto ivi previsto, è espressamente attestata la conformità degli interventi da realizzare alle disposizioni delle presenti N.T.A. nonché alla Legge.

2. Gli interventi previsti dall'art. 6, sono subordinati al rilascio del titolo edilizio previsto dal *D.P.R. n. 380/2001* e successive modifiche ed integrazioni.

3. In ogni caso gli interventi previsti dagli artt. 4 e 6 della presente legge sono effettuati nel rispetto della normativa relativa alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica, nonché delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati, così come individuate nelle NTA del PRG e delle disposizioni legislative a tutela dei diritti dei terzi.

4. Le istanze relative devono essere presentate entro e non oltre il termine perentorio indicato dall'art. 2, comma 1, delle presenti N.T.A..

5. La possibilità di ampliare gli edifici esistenti è limitata alle unità immobiliari ultimate alla data del 31 marzo 2009 in forza di titolo abilitativo rilasciato nelle forme di legge. Per unità immobiliare ultimate devono intendersi di immobili per i quali ricorrono le condizioni previste dall'art. 3 delle presenti N.T.A..

6. Gli interventi di cui alla presente legge sono altresì subordinati alla esistenza di opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di superficie degli edifici esistenti. L'adeguamento dovrà essere effettuato dal richiedente il titolo abilitativo, con le procedure di cui all'art. 32, comma 1, lett. g), del *D.Lgs. n. 163/2006* e successive modifiche ed integrazioni.

7. Gli interventi su edifici ricadenti in area agricola sono anch'essi assoggettati alla condizione generale di ammissibilità di cui all'art.11, comma 7, L.R.n.16/09.

8. La valutazione circa la congruità e l'adeguatezza delle suddette opere di urbanizzazione primaria sarà eseguita dal Responsabile del Procedimento in fase istruttoria in relazione alla consistenza dell'intervento da realizzare e sul relativo incremento del carico urbanistico. La documentazione tecnica a corredo dell'istanza conterrà apposito elaborato a firma del tecnico progettista concernente la verifica di tali parametri.

9. Non sarà riconosciuto alcun aumento di volume o di superficie agli edifici anche parzialmente abusivi o a quelli situati su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico.

10. Per gli edifici condonati il calcolo delle percentuali e dei limiti di incremento delle superfici consentite dalle presenti N.T.A., avviene computando negli incrementi stessi anche la superficie già oggetto di condono limitatamente agli edifici di volumetrie pari o superiore a 1000 mc.

11. I benefici previsti dalla Legge Regionale non possono parimenti essere applicati agli edifici aventi destinazione commerciale al fine di derogare alle disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita e centri commerciali.

12. Gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 della presente legge non sono cumulabili tra loro.

13. Per gli interventi di cui agli articoli 4 e 6 del presente Piano Casa, se realizzati in zona A2 del centro storico, l'altezza degli edifici, a seguito dell'ampliamento o della ricostruzione, non potrà superare l'altezza dell'edificio limitrofo più alto

TITOLO II

Interventi per il miglioramento della qualità energetica degli edifici e per il risparmio idrico

Art. 12

Interventi per favorire il risparmio energetico e l'installazione di impianti a fonte rinnovabile.

1. Al fine di contribuire al miglioramento della sicurezza dell'approvvigionamento energetico ed alla tutela dell'ambiente, si applica quanto disposto dall'*art. 11 del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115*. 2. Al fine di migliorare l'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati si applica quanto disposto dal D.P.R. 22 aprile 2009, n. 59.

Art. 13

Interventi per favorire l'installazione di pensiline e tettoie per impianti a fonte rinnovabile.

1. Non concorrono a formare superficie le pensiline e le tettoie realizzate o da realizzare su edifici ad uso residenziale esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge finalizzate all'installazione di impianti fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, nonché di altri impianti di produzione di energia ad uso domestico derivante da fonti rinnovabili.

2. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui al comma 1 e la potenza dei relativi impianti saranno successivamente stabiliti con provvedimento da emanare a seguito delle indicazioni fornite dalla Giunta Regionale.

Fino alla definizione di tali parametri non è possibile usufruire delle possibilità di cui al precedente comma 1.

Art. 14

Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo delle risorse idriche.

1. I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero o di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente prevedono l'introduzione, negli impianti idrico-sanitari, di dispositivi certificati come idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua.

2. I progetti di cui al comma 1 del presente articolo prevedono altresì l'adozione, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e di utilizzo delle stesse attraverso la realizzazione di un impianto idraulico integrativo per gli usi compatibili.

3. Il regolamento edilizio, come integrato dalle Linee Guida indicate al presente Piano Casa, prescriverà l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile.