

U
F
F
I
C
I
O
T
E
C
N
I
C
O

COMUNE DI CASTEL FRENTANO PROVINCIA DI CHIETI



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

RELAZIONE

Approvato con delibera Consiglio
Comunale n° 27 del 27-01-2010 -
C.c. n° 27 del 27-01-2010 -

IL SECRETARIO COMUNALE CAPO
di Castel Frentano



Ufficio Tecnico
Il Responsabile

(Arch. j. Claudio Esposito)

Data : 21 APR. 2010

Relazione
della L.R. 19 agosto 2009, n. 16, Intervento regionale a sostegno del settore edilizio,
(Pubblicata nel B.U. Abruzzo 28 agosto 2009, n. 45),

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Regione Abruzzo con la L.R. 19 agosto 2009, n.16 ha inteso promuovere misure finalizzate al rilancio dell'economia ed al miglioramento della qualità architettonica, energetica, abitativa e tecnologica del patrimonio edilizio esistente.

L'applicazione della Legge Regionale è subordinata al recepimento della stessa da parte del Consiglio Comunale entro il termine del 30.04.2010.

La legge da facoltà ai comuni in relazione a specifici immobili e/o a zone del proprio territorio, sulla base di valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio , paesaggistico ed ambientale, di puntualizzare ed integrare le norme in essa contenute con lo strumento urbanistico vigente.

Tali integrazioni sono riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del c.d. Piano Casa.

Difatti si è ritenuto opportuno procedere alla elaborazione di un apposito testo normativo per le seguenti finalità:

- precisare e/o meglio definire gli ambiti di applicazione di talune norme regionali con elementi di dettaglio;
- consentire una lettura più agevole per la committenza privata e per gli operatori del Settore;
- coordinare con un unico dettato normativo sia i dettami della norma della L.R. sia i chiarimenti e le indicazioni fornite al riguardo della competente Direzione della Giunta Regionale.

In particolare:

All'art. 3: sono state stabilite le definizioni ed i parametri adottati (ambiti di non applicabilità, definizione di nucleo antico ,ecc.):

All'art. 5: è stato precisato, in conformità alle indicazioni regionali, che, in caso di ampliamento orizzontale dell'edificio , opportunamente giuntato, non è richiesto anche il completo adeguamento della struttura esistente alla normativa antisismica ma l'applicazione di tale normativa è limitata alla sola porzione di nuova edificazione.

All'art.6:

- per incentivare gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione (comma 2) la norma prevede un'aumento fino al 30% della superficie utile esistente, in allineamento con gli indici applicati nel PRG, a condizione che risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia e che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili. A tal fine gli interventi proposti dovranno consentire un incremento di classi energetiche dell'edificio comunque non inferiore alla classe B. E' stato quindi necessario individuare la relativa normativa di riferimento.

Per l'individuazione delle tecniche costruttive di bioedilizia, attualmente non disciplinate da apposita normativa Regionale, si farà riferimento al vigente Regolamento Edilizio così come integrato dalle Linee Guida indicate al presente Piano Casa . Comunque, 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.

- gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione su area diversa sono consentiti per gli edifici ricadenti nelle aree vincolate e da delocalizzare.

Si ritiene opportuno altresì ammettere 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 demolizione e di integrale ricostruzione.

Quanto alle aree agricole, è da ritenersi (come espressamente indicato dalla circolare Regionale in merito alla L.R. 16/09) che i volumi dei fabbricati residenziali agricoli possano essere "travasati" solo su aree agricole e che essi scontino 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 del primo comma dell'art.70 appena citato ed in ragione della interpretazione, costantemente resa dalla Regione Abruzzo - Servizio assistenza legale, consulenza e attivita' amm.ve per l'ambiente e il territorio, per cui l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli costituisce un fatto eccezionale che la legge consente solo a determinate condizioni, è da predicarsi, per gli interventi edilizi ricadenti in zona agricola, anche il limite dell'impossibilità di realizzazione di più unità abitative all'interno dello stesso fabbricato.

Al comma 11, si prevedono interventi di integrale demolizione e ricostruzione in area diversa con cessione dell'area occupata dall'edificio demolito e sistemate (**a cura e spesa del cedente**) a verde pubblico attrezzato, parcheggi o altra opera di urbanizzazione primaria o secondaria, con l'indicazione dei tempi e delle modalità di realizzazione e nel rispetto delle previsioni dell'*art. 32 comma 1 lett. g) del D.Lgs. n. 163/2006* e successive modifiche ed integrazioni; in tal caso il cedente potrà usufruire, oltre all'incremento del 30% previsto dal precedente comma 6, anche di una ulteriore percentuale pari al 35% sempre a condizione che l'edificio da ricostruire risulti di classe energetica B e che venga realizzato con le tecniche di bioedilizia come sopra specificate.

Il Piano non prevede d'ufficio l'individuazione di edifici da sottoporre a tale tipologia di intervento. Tuttavia si ritiene opportuno prevedere la possibilità di usufruire, nell'arco di validità della norma regionale, da parte dell'utenza, anche a seguito magari di più meditate soluzioni, di tale forma di beneficio.

Come esplicitamente chiarito dalla circolare Regionale del 13/11/2009, il richiamo effettuato dall'art.6 alla normativa dell'art.32, comma 1, lett. g) del D. Lgs. n.163/2006 postula, all'evidenza, il rispetto delle prescrizioni ivi previste per la esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei soggetti privati titolari di permesso di costruire, a scomposto totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso stesso. Trattasi di norma posta dal Legislatore regionale in attuazione di principi di derivazione comunitaria ed **avente la finalità di non far gravare sui già disastrati bilanci comunali la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria**.

Non solo. L'applicazione di questa tipologia di intervento garantirebbe l'incremento di standard urbanistici all'interno di zone edificate, ormai satute, diversamente difficilmente reperibili.

Al comma 13, si precisano gli interventi esclusi dai benefici previsti al comma 2, Essi sono:

- a) gli edifici ricadenti nella perimetrazione riportata nella Tav. A allegata, coincidente con la Zona A1 del vigente PRG , nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle zone di inedificabilità assoluta, come definite al precedente art. 3, ossia:
- b) 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;
- c) Area di inedificabilità assoluta:
 - zona di rispetto cimiteriale;
 - zona di rispetto ferroviario;
 - zona di riserva naturale e di rispetto nei boschi;
 - zona riserva 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.

All'art.9: si prevede che il contributo di costruzione **è ridotto del 25%** nel caso in cui l'unità immobiliare sia destinata **a prima abitazione**.

All'art.11, comma 3, si pone in evidenza che il rispetto delle distanze e delle altezze è subordinato alla applicazione delle NTA del PRG.

Il successivo comma 8 prevede che la documentazione tecnica a corredo della istanza per l'acquisizione del titolo edilizio, comprenda anche apposito elaborato atto a dimostrare la compatibilità dell'intervento con le urbanizzazioni primarie esistenti.

Castel Frentano, li 21.04.2010

Il Responsabile Settore Tecnico
Arch. j. Claudio Esposito