

COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA
REGOLAMENTO ATTUATIVO DELLA LEGGE REGIONE ABRUZZO 19 Agosto 2009 n° 16
“INTERVENTI A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO”
Allegato alla Deliberazione del C.C. n°29 del 29.04.2010

Art. 1 Finalità

1. Il presente regolamento disciplina gli 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 del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, definendo le modalità di attuazione della L.R. n° 16/2009 avente ad oggetto gli “Interventi a sostegno del settore edilizio”.

2. Le disposizioni dettate dal presente regolamento rivestono carattere di straordinarietà ed eccezionalità (una tantum) in applicazione delle disposizioni speciali contenute nella Legge Regionale in oggetto ed assumono valore di strumento pianificatorio aggiuntivo a quello ordinario e vigente per tutto il periodo di efficacia delle stesse.

Art. 2 Ambito applicativo

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano sul patrimonio edilizio esistente sull'intero territorio comunale mediante interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lettera b), c),d), e), del D.P.R. n° 380/2001 in vigore; non si applicano su edifici che, al momento della presentazione della domanda, risultino:

- a) eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
- b) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dal Piano Regolatore Esecutivo Vigente;
- c) quelli individuati come manufatti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario ai sensi dell'art. 10 delle norme di attuazione del P.T.P., meglio identificati nell'elenco allegato alla "Relazione" del Piano Territoriale della Provincia di Teramo;
- e) quelli ricadenti in aree di interesse bio-ecologico, di cui all'art. 5 delle norme di attuazione del P.T.P.;
- f) quelli ricadenti in aree di rischio geologico ed idrogeologico, di cui all'art. 6 delle norme di attuazione del P.T.P.;
- g) quelli vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio);
- h) quelli collocati nelle aree di inedificabilità assoluta comprese quelle previste negli strumenti urbanistici degli enti locali;
- i) quelli ricompresi in aree ad elevato rischio idrogeologico definite come tali dal Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) nelle quali è fatto divieto assoluto di edificazione
- l) quei edifici ricadenti in aree di inedificabilità assoluta, ovvero destinate ad usi non compatibili con le funzioni abitative ai sensi del vigente PRE, quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo, ovvero vincoli preordinati all'esproprio, vincoli di tipo paesistico introdotti dal Comune e dalla Provincia, vincoli derivanti dall'applicazione delle leggi speciali sugli incendi dolosi, etc

Art. 3 Definizioni e parametri

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

- a) Si intendono per nuclei antichi i centri storici del capoluogo e delle frazioni, individuate come zone A;
- b) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle definite dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici. In ogni caso per gli interventi previsti negli artt. 4 e 6 della L.R.16 e dal presente regolamento non è ammessa la deroga rispetto a quanto stabilito dalle Vigenti norme tecniche relative alle altezze massime consentite nelle singole zone di Piano Esecutivo, alle distanze minime dai confini privati, agli standard per parcheggi, nel rispetto della vigente normativa relativa alla stabilità degli edifici di ogni altra normativa tecnica, nonché alle disposizioni legislative a tutela dei diritti di terzi.

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, (per superficie si intende la somma delle superfici edificabili della parte di fabbricato fuori terra- escluso seminterrati e interrati con diversa destinazione dall'uso residenziale) nel rispetto concorrente dei limiti seguenti:

- 20% della superficie esistente;
- non superiore a 200 mc.

2. E' in ogni caso consentito un ampliamento di almeno 9 mq per gli edifici esistenti di modeste dimensioni, di superficie inferiore a 45 mq netti. Sono da escludere i fabbricati di cui all'art. 2.
3. L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in sopraelevazione o in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere residenziale accessorio e pertinenziale. Per corpo contiguo si intende un edificio che, ancorché non aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale ed avere, rispetto ad esso, carattere pertinenziale. La condizione di "prossimità" si verifica qualora i due immobili ricadono nella stessa proprietà (stesso lotto e/o particella adiacente) e siano interamente ricompresi in una sfera avente raggio di mt. 50.
4. E' altresì consentito la chiusura di portici, logge, aggetti etc, nel rispetto delle distanze dai confine e dai fabbricati.
5. Per gli edifici in zona agricola, così come definite dal vigente PRE, la volumetria massima per edificio consentita deve essere contenuta entro il limite di mc 800, come stabilito dalla L.R. 18/83 e ripreso anche dalla normativa P.T.P; inoltre non potranno essere realizzate più di una unità abitativa all'interno dello stesso fabbricato.
6. Dagli interventi di cui al presente articolo sono esclusi gli edifici ricadenti nei nuclei antichi, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle aree di in edificabilità assoluta e nelle zone A del vigente PRE.
7. E' consentito l'ampliamento anche di porzioni di uso almeno al 50% residenziale a condizione che dette porzioni siano unità immobiliari con accesso autonomo, che l'incremento rientri entro un disegno coerente ed unitario per la facciata dell'immobile e con il parere favorevole del condominio. In particolare è possibile la chiusura di logge o parti in oggetto se tale intervento sia ugualmente realizzato in tutti i piani dell'edificio o se il condominio preveda tali trasformazioni.-

Art. 5 Prevenzione rischio sismico

1. Gli interventi di ampliamento previsti all'articolo 4 sono consentiti, nelle zone classificate a rischio sismico 1 e 2, soltanto per gli edifici dotati della certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione.
3. Per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico in difformità della normativa antisismica, gli ampliamenti di cui all'articolo 4 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla suddetta normativa.

Art. 6 Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente

1. Il Comune promuove la sostituzione ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento della qualità architettonica, il risparmio energetico mediante 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. (Per superficie si intende la somma delle superfici edificabile della parte di fabbricato fuori terra- escluso seminterrati e interrati con qualsiasi destinazione d'uso. Per edifici realizzati devono intendersi immobili per i quali, alla data del 31 marzo 2009, sia stata acquisita al protocollo del Comune la dichiarazione di fine lavori. In mancanza potrà essere presentata una dichiarazione giurata o asseverata del Direttore lavori attestante la data di fine lavori.
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 35% della superficie utile esistente 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.
3. I Comuni, con le modalità di cui al successivo art. 12, comma 1, potranno disciplinare ulteriormente le modalità di applicazione della maggiorazione prevista dal comma 2.
4. Gli incrementi di superficie di cui al comma 2 del presente articolo non possono derogare da norme nazionali in merito a distanze ed altezze, con particolare riferimento agli artt. 8 e 9 del DM 1444/68 e ss.mm.ii.
5. 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.
6. Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione di cui al comma 2 del presente articolo sono consentiti esclusivamente all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto dell'intervento e della particella adiacente

di proprietà della stessa ditta e avente anche diversa destinazione urbanistica. A tal fine non è consentito il trasferimento di volume su aree diverse da quelle specificate (stesso lotto e/o particella adiacente);

7. Il Comune può autorizzare interventi così come previsti nell'art. 6 comma 7 della L.R. 16/2009. La realizzazione di tali interventi è subordinato alla stipula di una convenzione ed alla presentazione del progetto da parte dei privati proponenti che saranno approvati dal Consiglio Comunale. La convenzione definisce i seguenti elementi:

le caratteristiche tipologiche dell'intervento;

le modalità ed i tempi di attuazione;

l'assunzione a cura e spese, da parte del titolare del Permesso a Costruire, della realizzazione in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione;

la cessione delle aree;

il deposito cauzionale, in denaro o mediante polizza fideiussoria, per l'esatta e piena attuazione degli obblighi assunti;

le sanzioni in ordine al mancato rispetto di tutti o parte degli impegni della convenzione.

8. Dagli interventi di cui al comma 2 del presente articolo sono esclusi gli edifici ricadenti nei nuclei antichi, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle zone di inedificabilità assoluta e nelle zone A come individuate dal PRE vigente.

9. La ricostruzione in aree diverse di cui ai comma 6 del presente articolo non potrà comunque avvenire, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle zone di inedificabilità assoluta.

10. 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.

11. Si potranno usufruire degli incrementi percentuali fissati dall'art. 6 della L.R. 16/2009 a condizione che risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia che possono essere riassunti nelle seguenti categorie:- utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e biocompatibili certificati;- corretta esposizione dell'edificio di riferimento all'irraggiamento solare e al ricambio d'aria; - utilizzo di sistemi passivi da riscaldamento e raffrescamento;- utilizzo di sistemi di risparmio energetico ed idrico; e che sia previsto 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.

Art. 7 Oneri di urbanizzazione

1. La realizzazione degli interventi di cui all'articolo 6 del presente regolamento 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. Nell'ipotesi di diniego del titolo abilitativo, la somma è restituita al richiedente.

4. Nello stato di previsione delle entrate del bilancio regionale è istituito, nell'ambito della UPB 03.05.002, il capitolo 35025 denominato: Contributo per maggiorazione oneri di urbanizzazione per ampliamento, demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente.

5. 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 del presente regolamento per gli interventi eseguiti su edifici ubicati nel territorio regionale da destinare a finalità di accoglienza.

6. La mutazione della destinazione d'uso degli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al comma 5 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 del presente Regolamento, il contributo di costruzione dovuto in base agli 16 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 è commisurato con esclusivo riferimento agli incrementi realizzati ed è ridotto al 50% 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 al 50% ove l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

Art. 10 Elenchi

1. Al fine di evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti, il Comune provvede ad istituire ed aggiornare l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi degli articoli 4 e 6 del presente regolamento.

Art. 11 Condizioni generali di ammissibilità degli interventi

1. Gli interventi di cui all'art. 4 del presente regolamento sono realizzati mediante denuncia di inizio attività, subordinata al rilascio dei pareri degli enti sovra comunali interessati. nel rispetto della disciplina generale di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e ss.mm.ii. Nella relazione asseverata di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., oltre a quanto ivi previsto, è espressamente attestata la conformità degli interventi da realizzare alle disposizioni del presente regolamento.

2. Gli interventi previsti dall'art. 6, sono subordinati al rilascio del titolo edilizio previsto dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

3. In ogni caso gli interventi previsti dagli artt. 4 e 6 del presente regolamento 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 e delle disposizioni di cui all'Art.3 comma b del presente regolamento e L.R.;

4. Le istanze relative devono essere presentate entro e non oltre 24 mesi dalla scadenza del termine perentorio indicato dall'art. 12, comma 1, della legge Regionale 16/2009.

5. Il termine di cui al comma 4 è prorogato, nei comuni inseriti nel cratere di cui al decreto n. 3 del 16 aprile 2009 e successive modifiche ed integrazioni, fino al termine dello stato di emergenza.

6. 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 immobili per i quali, alla data del 31 marzo 2009, sia stata acquisita al protocollo del Comune la dichiarazione di fine lavori.

In mancanza potrà essere presentata una dichiarazione giurata o asseverata del Direttore lavori attestante la data di fine lavori.

7. Gli interventi di cui al presente regolamento 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 163/2006 e ss.mm.ii.

8. Non può essere 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.

9. Per gli edifici condonati il calcolo delle percentuali e dei limiti di incremento delle superfici consentite dal presente regolamento, avviene computando negli incrementi stessi anche la superficie già oggetto di condono limitatamente agli edifici di volumetrie pari o superiore a 1000 mc.

10. Il presente regolamento non può parimenti essere applicata 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.

11. Gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 del presente regolamento non sono cumulabili tra loro.

Art. 12 Controlli e sanzioni

1. Il Comune verifica specificamente la realizzazione dei nuovi volumi nel rispetto delle tecniche di bioedilizia ed il raggiungimento degli standard energetici dichiarati in sede di progetto. In caso di difformità trovano applicazione, per i manufatti realizzati usufruendo degli incentivi volumetrici previsti dal presente regolamento, le sanzioni previste dalla vigente legislazione relative ai lavori realizzati in assenza del titolo abilitativo edilizio ed i suddetti interventi non potranno essere oggetto di sanatoria.

- Art.13 – Interventi per favorire il risparmio energetico e l'installazione di impianti a fonti rinnovabili. (artt.14 e 15 L.R. n°16/2009)

1. Non concorrono a formare superficie o cubatura le pensiline e le tettoie realizzate o da realizzare su abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n°16/2009, finalizzate all'installazione di impianti solari e

fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 KWp nonché di altri impianti di produzione di energia ad uso domestico derivante da fonti rinnovabili.

2. Nelle more dell'approvazione di specifiche disposizioni regionali in materia, fatte salve ulteriori e sopraggiunte disposizioni sovraordinate, le pensiline e le tettoie di

cui al comma 1 e gli impianti aderenti, non aderenti, integrati e non integrati con potenza di picco non superiore a 6 KW sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA) in deroga alle previsioni del regolamento comunale e del PRG, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n°42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n°137" e successive modificazioni.

3. 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. n°115/2008.

4. Al fine di migliorare l'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati si applica quanto disposto dal D.P.R. n°59/2009.

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. I regolamenti edilizi comunali prescrivono l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile.

Art. 15 Norma di interpretazione autentica dell'art. 4, comma 1, della L.R. 76/2001 in materia di alienazione di alloggi di E.R.P.

Si applica nel testo in vigore.-

Art. 16 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento assume efficacia il giorno successivo a quello del trentesimo della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.