



# COMUNE DI ATRI

(Provincia di Teramo)

SETTORE IV URBANISTICA - AMBIENTE

LEGGE REGIONALE N° 16 DEL 19.08.2009 " INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO  
DEL SETTORE EDILIZIO "

**– Recepimento con limitazioni e precisazioni –**

**La Legge Regionale 16/09 si applica nel territorio del Comune di Atri con i seguenti limiti e precisazioni .**

## PREMESSA

La legge regionale n°16/09 promuove misure finalizzate al rilancio dell'economia e per il sostegno delle attività edilizie . La normativa in oggetto costituisce un adempimento conseguente al protocollo d'intesa Stato-Regioni del 1-04- 2009 . Il protocollo d'intesa si prefigge di armonizzare l'intervento legislativo sul territorio nazionale mirando a :

- riavviare l'attività edilizia
- favorire lavori di modifica e recupero del patrimonio edilizio esistente
- prevedere forme di semplificazione delle procedure .

La Regione Abruzzo con la Legge 16/09 ha inteso dare attuazione al richiamato protocollo avendo in animo di dare impulso ad interventi che pur prevedendo incentivi volumetrici rispettino le normative in materia di sicurezza, gli standards inderogabili, e ,soprattutto siano attuati applicando tecnologie di bioedilizia e di risparmio energetico .

In effetti la normativa Regionale può essere suddivisa in due parti. La prima riferita al "piano casa " di cui al protocollo d'intesa Stato –Regioni e la seconda volta ad introdurre norme per favorire il risparmio energetico e l'utilizzo delle risorse idriche .

La legge ha una durata temporanea , i benefici previsti potranno essere applicati fino al 26.12. 2011 e per tale temporaneità , essa non ha valenza né capacità di introdurre varianti alla strumentazione urbanistica locale e/o sovraordinata .

Tutto ciò premesso , dall'esame della Legge si ritiene che la stessa può essere recepita in toto con alcune necessarie precisazioni ed una sola limitazione , tra l'altro non definitiva. Quanto alle precisazioni , quelle di seguito indicate , sono necessarie per chiarire aspetti tecnici che necessitano di raccordo con la normativa locale .

Quanto alla limitazione , si ritiene che l'applicazione dei commi 6 e 7 dell'art.6 non sia attuabile , nel caso del Comune di Atri , in quanto la previsione normativa , seppure degna di considerazione positiva , necessita di una preliminare fase di studio e di individuazione degli immobili e delle aree oggetto d'intervento che non può essere esperita entro i tempi previsti dalla legge regionale . Invero, l'eventuale applicazione della previsione normativa , potrebbe comportare un incremento di standards sull'area di insediamento , anche sostanziale , che deve essere necessariamente previsto e programmato sia in ordine alla quantità degli stessi che alla loro tipologia ( parcheggi – verde – strade - servizi –ecc . ) . Infine anche la disponibilità dei nuovi lotti edificabili deve essere preliminarmente ricercata ed essi devono risultare compatibili con l'insediamento esistente .

Per questo motivo si ritiene che l'applicazione del comma 6 dell'art.6 può essere differita fin tanto che l'A.C. non predisponga, successivamente al recepimento della L.R. 16/09 , un apposito studio urbanistico con individuazione delle aree di prelievo e di atterraggio delle volumetrie . In tale ipotesi sarà cura dell'A.C. pubblicizzare l'iniziativa e rendere note le condizioni tecniche per beneficiare della disposizione di cui all'art.6 ,comma 6.

## LIMITAZIONI E PRECISAZIONI

### A) Divieti – Limitazioni

La L.R. n°16 del 19.08.2009 non si applica nel territorio del Comune di ATRI :

1. Agli edifici o unità immobiliari ultimati successivamente al 31.03.2009 ;
2. Edifici abusivi o realizzati in difformità , anche parziale, dal titolo abilitativo a meno che non risultino sanabili a mezzo di accertamento di conformità ( art.li 36 -37 del DPR 380/01 e smi ) e tale accertamento sia conseguito prima dell'inoltro dell'istanza di cui alla L.R. 16/09 ;
3. Edifici vincolati quali immobili di interesse storico –culturale - architettonico ai sensi del D.lgs 42/04 ovvero dagli strumenti urbanistici locali o sovraordinati ( PRG- PTP- PRP-ecc.)

4. Edifici collocati in aree con vincolo di inedificabilità assoluta compresi i vincoli previsti dagli strumenti urbanistici locali non caducati .
5. Edifici collocati all'interno della riserva naturale dei calanchi. Sono fatti salvi quelli ricompresi nella fascia di rispetto che fanno parte di aree antropizzate e dotate delle opere di urbanizzazione essenziali ( strade asfaltate - illuminazione pubblica-fognatura )
6. Edifici ricompresi in aree demaniali
7. Edifici ricompresi nel Centro storico di Atri capoluogo e nei nuclei di pregio di cui all'art. 23 del PRG , così come delimitati dal Piano Regolatore .  
All'interno dei nuclei di pregio di Casoli e Fontanelle possono essere eseguiti interventi di cui all'art. 4 se potranno essere configurati all'interno delle sagome preesistenti, anche con eventuali sbancamenti o abbassamento dei piani di calpestio , ovvero se in applicazione del PRG vigente l'edificio non potrebbe subire incrementi, in tale ultimo caso l'ampliamento può essere realizzato pure su orti e giardini nel rispetto delle distanze minime di PRG .
8. Edifici ricompresi in aree con elevato rischio idrogeologico classificati P2 e P3 dal PAI Regione Abruzzo .
9. Edifici individuati come manufatti di interesse archeologico,storico,artistico e documentario identificati nell'elenco allegato alla relazione del PTP vigente ;
10. Edifici ricadenti in aree di interesse bio-ecologico e quelli ricadenti in aree a rischio geologico e idrogeologico di cui agli art.li 5 e 6 del PTP vigente ;
11. Edifici ricompresi in zona agricola compresi quelli ricadenti nella zone 4c di PRG “ nuclei a trasformabilità mirata di supporto alle attività agricole” .  
Fanno eccezione gli interventi per ampliamenti, di cui all'art. 4 L.R. 16/09 , da realizzarsi su immobili dotati di allaccio alla pubblica fognatura o dotati di altro sistema di smaltimento autorizzato e , sempreché , siano collocati a distanza non superiore a mt. 150 da strade asfaltate e dotate di pubblica illuminazione . Per interventi di cui all'art. 6 , comma 2 , è necessario che oltre alla presenza di strade asfaltate e della Pubblica illuminazione si possa realizzare l'allaccio alla pubblica fognatura . In ogni caso l'ampliamento non potrà comportare il supero del limite max di 800mc o di 267 mq di S. edificabile e la maggiorazione di superficie sarà assentita applicando la disposizione di cui al quarto capoverso del successivo paragrafo "indici e parametri" .

Restano esclusi gli edifici agricoli ricadenti in aree di cui al precedente punto 10 o in altri divieti espressamente indicati dalla presente o dalla Legge regionale . Restano altresì esclusi gli edifici che presentano caratteristiche architettoniche e tipologiche sostanzialmente non compromesse e che siano tipiche dell'edilizia rurale di pregio ; la valutazione di tale caratteristica è rimessa all'Ufficio tecnico comunale .

12. Non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione su area diversa ( comma 6 dell'art.6 ) salvo che l'A.C. non predisponga, successivamente al recepimento della L.R. 16/09 , un apposito studio urbanistico con individuazione delle aree di prelievo e di atterraggio delle volumetrie . In tale ipotesi sarà cura dell' A.C. pubblicizzare l'iniziativa e rendere note le condizioni tecniche per beneficiare della disposizione di cui all'art.6 ,comma 6.

## **B) Precisazioni**

### **EDIFICI**

- Possono beneficiare della normativa in oggetto tutti gli immobili già realizzati ed ultimati alla data del 31.03.2009 ( art. 11, comma 6 ) purchè almeno il 50% della superficie edificabile esistente sia destinata a residenza . Quindi, la legge , non si applica ai rustici,capannoni artigianali - industriali, edifici commerciali e per servizi che non abbiano almeno il 50% della S.Ed. destinato ad abitazione .
- Per edifici o unità immobiliari ultimate si intendono quelli per i quali alla data del 31.03.2009 sia stata acquisita al protocollo del Comune la dichiarazione di fine lavori . In mancanza , potrà essere depositata una dichiarazione giurata del Direttore Lavori , o altro tecnico abilitato , attestante che i lavori erano stati completati alla data del 31.03.09 . I lavori devono essere conclusi in ogni loro parte compreso le finiture .
- Se sussiste la condizione di cui all'art. 4 ( 50% di S.ed. residenziale) l'ampliamento può essere realizzato anche per attività non residenziale .

## **INDICI E PARAMETRI**

- Nella progettazione degli interventi e per le verifiche d'Ufficio le percentuali di cui all'art. 4 della L.R. 16/09 ( superficie – volume- ) sono da determinarsi con riferimento alle definizioni di superficie edificabile e di volume indicati nel PRG e nel Regolamento Edilizio vigenti al momento della presentazione dell'istanza .
- Analogamente ,per tutti gli altri indici o parametri ( distanze – altezze- edificabilità ecc... ) si dovrà far riferimento alle definizioni riportate sul PRG e/o sul R.E. .
- La superficie esistente di cui all'art.4 deve intendersi riferita all'intero edificio oggetto di ampliamento . Nell'ipotesi che in uno stesso edificio coesistano più unità immobiliari con proprietà diverse la verifica delle superfici esistenti e l'applicazione dell'incremento va effettuata con riferimento all'intero immobile ma l'ampliamento deve essere equamente ripartito per ogni proprietà ed in modo proporzionale .
- Per interventi di demolizione e ricostruzione in sito ( art.6 ) la percentuale di beneficio ( maggiorazione del 35% dell S.Ed. esistete) sarà proporzionalmente assegnata ai soggetti che proporranno interventi aventi le caratteristiche di cui alla punto (B) della lett. q) dell'art.1 del PRG vigente . In particolare per il soddisfacimento di ciascun elemento di bioedilizia si potrà beneficiare di un incremento del 5% fino alla concorrenza del max stabilito (35% ) .
- Gli interventi in oggetto non possono derogare ai parametri minimi previsti dagli art.li 8-9 del D.M. 1444/68 ( altezze e distanze ) , alle normative in materia di sicurezza statica e sismica e ad ogni altra normativa tecnica o igienica -sanitaria derivante da fonte legislativa statale ( vincoli ambientali –culturali- cimiteriali-ecc.) . Infine , restano fatti salvi i diritti di terzi (normativa di codice Civile ) .

## **PARCHEGGI – BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- ✓ Tutti gli ampliamenti , se comportano realizzazione di nuove unità immobiliari autonome , e le ricostruzioni con ampliamento , devono essere progettati nel rispetto della normativa vigente in materia di parcheggi e di barriere architettoniche. Le superfici per parcheggi possono essere ricercate nell'ambito del lotto di pertinenza o in aree limitrofe come da art. 6 .

- ✓ Tutti gli interventi devono essere realizzati in conformità della normativa di cui alla L.13/89 e successivo Decreto attuativo .

## **MODESTA DIMENSIONE EDIFICIO**

Per modeste dimensioni dell'edificio , ai fini dell'applicazione dell'incremento minimo di 9 mq di cui all'art. 4 , comma 2 , si intende l'edificio che non potrebbe conseguire il predetto aumento minimo in applicazione della percentuale di incremento prevista al comma 1 del citato art.4 .

## **COERENZA ARCHITETTONICA E NORMATIVA SISMICA**

Ai sensi della normativa regionale tutti gli interventi di ampliamento o sopraelevazione devono essere realizzati nel rispetto della normativa sismica vigente ed a condizione che l'intero immobile sia adeguato alla suddetta normativa. Sono fatti salvi quei casi ( edifici isolati) ove mediante accorgimenti tecnici possano essere realizzati ampliamenti strutturalmente non contigui con l'immobile preesistente o con altri confinanti . In siffatte ipotesi , la verifica sismica deve essere esperita nel rispetto della normativa speciale vigente e ,comunque, previo deposito al Genio Civile di Teramo . Tuttavia , al fine di rispettare la coerenza e la contiguità architettonica di cui all'art. 4 , comma 3 , non sono consentiti ampliamenti distaccati dal fabbricato principale che comportino giunti con vuoti strutturali superiori a cm 50 .

## **CUMULABILITA' DEI BENEFICI**

- I benefici di cui agli art.li 4 e 6 della Legge non sono cumulabili tra loro .
- Gli ampliamenti o le sopraelevazioni di cui all'art.6 non sono cumulabili con altre disposizioni di legge o di PRG che consentano incrementi di superficie o di volume .

- Gli ampliamenti di cui all'art.4 sono invece cumulabili con ogni altra maggiorazione volumetrica o di superficie prevista dagli strumenti urbanistici e/o regolamentari vigenti, anche se in procedura di variazione urbanistica , escluso i casi espressamente indicati nel presente disciplinare .

## **CARICO URBANISTICO**

Per aumento del carico urbanistico , ai fini dell'applicazione dell'art. 11 , comma 7 della presente Legge , si intende l'incremento di superficie e di volume tale da comportare un teorico incremento delle unità immobiliari . Qualora l'aumento di superficie o di volume non dia luogo all'aumento del numero di unità immobiliari preesistenti non è necessario l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

## **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE**

- Il Contributo di costruzione è ridotto, per gli ampliamenti di cui all'art 4, del 50%.  
La riduzione si applica qualora l'unità immobiliare derivante dall'ampliamento ovvero quella a cui l'ampliamento è funzionale sia destinata a prima abitazione del proprietario o avente titolo.
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'art.6 , il contributo di costruzione , ridotto nelle percentuali previste al comma 2 dell'art. 9, è ulteriormente ridotto del 50% in caso di edifici o unità immobiliari destinate a prima abitazione .
- La destinazione di prima abitazione deve essere comprovata mediante produzione di idonea documentazione ( Dichiarazione dell'interessato – certificato- dichiarazione redditi – ecc. ) .
- Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per intero secondo le tabelle comunali vigenti fermo restando le esenzioni previste dalla Legge . Nel caso di demolizione e ricostruzione (art.6) , gli oneri si applicano all'intera volumetria da

ricostruire . Nel caso di ampliamenti si applicano alla sola porzione di edificio ampliata .

- Per la realizzazione degli interventi di cui all'art.6 , il versamento degli oneri di urbanizzazione deve avvenire in misura doppia ; la metà deve essere versata alla Regione secondo le previsioni –indicazioni dell'art.7 .
- Per tutti gli interventi ammissibili è previsto un ulteriore abbattimento del 20% del costo di costruzione , se gli interventi utilizzano tecniche costruttive della bioedilizia che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili o al fine di riqualificare aree degradate ( art.9,comma 3 L.R. 16/09 ) – *emendamento introdotto dal C.C. nella seduta del 19.12.09 -*

## **DIRITTI DI TERZI**

Gli interventi previsti dalla L.R. possono essere eseguiti in deroga agli strumenti urbanistici vigenti tranne che per gli indici e parametri non derogabili e restano fatti salvi i diritti di terzi .

**RESTA INTESO CHE TUTTO QUANTO NON PRECISATO DAL PRESENTE DISCIPLINARE È RINVIATO AL DISPOSTO DELLA L.R. 16/09 .**

**Il responsabile del settore IV Urbanistica –Ambiente**

**Arch. Gino Marcone**