



# ***COMUNE DI CORROPOLI***

*(Provincia di Teramo)*

SETTORE URBANISTICA - AREA TECNICA

---

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

## ***REGOLAMENTO ATTUATIVO***

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 20 DEL 19/04/2010

*Il Sindaco  
L'Assessore all'Urbanistica  
Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Il Tecnico redattore*

**Umberto D'Annuntiis  
Domenico Di Monte  
Giannino Cimini  
Angelantonio Cretone**

## Art. 1 - 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 01/04/2009.

La predetta legge regionale dichiara tra le proprie finalità ( art. 1) il rilancio dell'economia ed il sostegno del settore dell'edilizia attraverso interventi che, in ogni caso:

- *migliorino la qualità architettonica, energetica ed abitativa;*
- *preservino e riqualifichino il patrimonio edilizio esistente;*
- *rispettino l'ambiente, i beni storici, culturali e paesaggistici, nonché la normativa sismica;*
- *razionalizzano e contengano l'utilizzo del territorio.*

La Regione Abruzzo con la Legge 16/09 ha sì voluto dare attuazione all'intesa raggiunta con lo Stato attraverso l'introduzione di interventi di agevolazione costruttiva, ma, allo stesso tempo, ha inteso ribadire l'esigenza di un'edilizia che faccia ricorso alle energie rinnovabili e che non stravolga il territorio.

Tutto ciò premesso, dall'esame della Legge si ritiene che la stessa può essere recepita con alcune necessarie precisazioni e limitazioni.

Quanto alla limitazione, si ritiene che l'applicazione dei commi 6 e 7 dell'art.6 non sia attuabile, nel caso del Comune di Corropoli, 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.

Inoltre l'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 –etc. ).

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 non possa essere recepita, salvo che l'Amministrazione Comunale non predisponga, successivamente al recepimento della L.R. n. 16/2009, un apposito studio urbanistico con individuazione delle aree di prelievo e di atterraggio delle volumetrie.

## **Art. 2 - DIVIETI E LIMITAZIONI**

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

- Agli edifici o unità immobiliari ultimati successivamente al 31.03.2009;
- Edifici abusivi o realizzati in difformità , anche parziale, dal titolo abilitativo a meno che non risultino sanabili a mezzo di accertamento di conformità ( artt. 36 e 37 del DPR 380/01 e s.m.i. ) e tale accertamento sia conseguito prima dell'inoltro dell'istanza di cui alla L.R. 16/09;
- Edifici vincolati quali immobili di interesse storico –culturale - architettonico ai sensi del D.lgs 42/04 parte II, ovvero dagli strumenti urbanistici locali o sovra ordinati ( PRE- PTP- etc.);
- Edifici collocati in aree con vincolo di inedificabilità assoluta;
- Edifici vincolati ad uso pubblico;
- Edifici ubicati in aree demaniali;
- Edifici ricompresi nel Centro storico di Corropoli così come delimitato dal Piano Regolatore Esecutivo;
- Edifici ricompresi in aree con elevato rischio idrogeologico così come classificati dal PAI della Regione Abruzzo vigente;
- Edifici individuati come manufatti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario ai sensi dell'art. 10 delle norme di attuazione del P.T.P.;
- Edifici individuati come emergenze architettoniche nella tavola C.2 del P.R.E. vigente o oggetto di declassificazione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. vigenti;
- Edifici aventi destinazione commerciale al fine di derogare alle norme regionali in materia di commercio;
- Edifici ubicati in aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, salvo l'adeguamento in ragione del carico urbanistico, da effettuarsi da parte del richiedente il titolo abilitativo, nel rispetto dell'art. 32 lettera g) del Codice dei Contratti Pubblici;
- Edifici non dotati di certificazione antisismica e non siano adeguabili sismicamente per l'intero volume;

- Edifici ricadenti in aree di interesse bio-ecologico, di cui all'art. 5 delle norme di attuazione del P.T.P.;
- Edifici che non siano mono o bifamiliari, con esclusione delle unità immobiliari facenti parte di edifici a più piani destinati a prima abitazione del richiedente con opere da realizzarsi in coerenza architettonica con l'esistente previa valutazione di fattibilità da parte dell'Ufficio Tecnico;

Non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione su area diversa ( comma 6 dell'art.6 ), salvo che l'Amministrazione Comunale non predisponga, successivamente al recepimento della L.R. n. 16/2009, un apposito studio urbanistico con individuazione delle aree di prelievo e di atterraggio delle volumetrie. In tali ipotesi sarà cura dell'Amministrazione Comunale e degli uffici preposti a rendere note le condizioni tecniche per beneficiare della disposizione di cui all'art. 6 comma 6.

### **Art. 3 - PRECISAZIONI**

- Possono beneficiare della normativa in oggetto tutti gli immobili già realizzati ed ultimati alla data del 31.03.2009 ( art. 11, comma 6 ) purché almeno il 50% della superficie edificabile esistente sia destinata a residenza. Quindi, la legge, non si applica agli annessi rustici, capannoni artigianali - industriali, edifici commerciali e per servizi che non abbiano almeno il 50% della Se 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 lavoro. In mancanza, potrà essere depositata una perizia giurata del Direttore Lavori, o altro tecnico abilitato, attestante che i lavori erano stati completati alla data del 31.03.09, in tal casi si applicano le sanzioni di cui all'art. 60 della L.R. n. 18/1983 nel testo vigente. I lavori devono essere conclusi in ogni loro parte compreso le finiture.
- Se sussiste la condizione di cui all'art. 4 ( 50% di Se residenziale) l'ampliamento può essere realizzato anche per attività non residenziale.
- Le case a schiera sono assimilate agli edifici monofamiliare.
- In caso di interventi su edifici bifamiliari o a schiera lo stesso dovrà essere eseguito con l'assenso del confinante ed eseguito da entrambi le parti.
- Per gli edifici ( residenza ) in zona agricola l'intervento non potrà comportare il supero del limite max di 800 mc. o di 266 mq. di Se.

#### **Art. 4 - 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 PRE e nel Regolamento Edilizio vigenti al momento della presentazione dell'istanza.
- Analogamente, per tutti gli altri indici o parametri ( distanze – altezze- edificabilità etc.) si dovrà far riferimento alle definizioni riportate sul PRE e/o sul Regolamento Edilizio.
- La superficie esistente di cui all'art.4 deve intendersi riferita all'intero edificio oggetto di ampliamento.
- Per interventi di demolizione e ricostruzione in sito ( art.6 ) la percentuale di beneficio ( maggiorazione del 35% della Se esistente) sarà proporzionalmente assegnata ai soggetti che proporranno interventi aventi le seguenti caratteristiche:
  - utilizzo di materiali di costruzione riciclabili e biocompatibili certificati;*
  - corretta esposizione dell'edificio in riferimento all'irraggiamento solare e al ricambio d'aria;*
  - utilizzo di sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento;*
  - utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico;*
  - altre tecniche utilizzate per l'energia sostenibile, di bioedilizia, etc.;*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 proposti dovranno consentire un incremento di classi energetiche dell'edificio comunque non inferiore alla classe B.
- Gli interventi in oggetto non possono derogare ai parametri minimi previsti dagli artt. 8 e 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-etc.), restano fatti salvi i diritti di terzi (normativa di codice Civile ) .

#### **Art. 5 - 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 .

#### **Art. 6 - 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 di superficie inferiore ai mq. 45,00 netti .

#### **Art. 7 - 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 alla Provincia di Teramo servizio ex Genio Civile. 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 30.

#### **Art. 8 - CUMULABILITA' DEI BENEFICI**

I benefici di cui agli artt. 4 e 6 della Legge Regionale 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 PRE che consentano incrementi di superficie o di volume.

#### **Art. 9 - 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.

#### **Art. 10 - 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 che utilizzano tecniche di bioedilizia e energie rinnovabili.

La destinazione di prima abitazione deve essere comprovata mediante produzione di idonea documentazione ( dichiarazione dell'interessato – certificato di residenza - dichiarazione redditi – etc. ).

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per intero secondo le tabelle comunali vigenti ferme 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 dell'art.7 della Legge Regionale.

#### **Art. 11 - DIRITTI DI TERZI**

Gli interventi previsti dalla legge regionale 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.

#### **Art. 12 - ISTITUZIONE DELL'ELENCO DEGLI INTERVENTI**

Al fine di evitare che mediante una serie di interventi successivi siano superati i limiti previsti, è istituito presso l'Ufficio Tecnico l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento.

### **Art. 13 - CONTROLLI E SANZIONI**

L'Ufficio Tecnico mediante l'attività di vigilanza verifica specificatamente la rispondenza degli interventi ai requisiti previsti nel presente regolamento, con particolare riferimento alle tecniche di bioedilizia ed al 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. 14 – ESEMPI**

#### **EDIFICI CONDONATI**

##### ***Limiti di incremento negli ampliamenti***

#### **1. Edifici aventi un volume inferiore a mc. 1.000**

Esempio: Ampliamento (art.4 20% e max 200 mc.):

Edificio Volume esistente complessivo mc. 800, di cui

- Volume assentito mc.700
- Volume condonato mc.100

Possibilità di ampliamento:  $800 \times 20\% = \text{mc. } 160 < \text{mc. } 200$

Volume max in ampliamento = mc. 160

Volume totale dopo ampliamento mc. 960 (800+160)

#### **2. Edifici aventi un volume pari o superiore a mc. 1.000**

Esempio: Ampliamento(art.4 20% e max 200 mc.):

Edificio Volume esistente complessivi mc. 1.350, di cui

- Volume assentito mc.1.200
- Volume condonato mc. 150

Possibilità di ampliamento:  $1200 \times 20\% = \text{mc. } 240$  quindi max mc.200

Volume max in ampliamento=  $200 - 150 = \text{mc. } 50$

Volume totale dopo ampliamento mc. 1.400 (1.350+50)

## *Limiti di incremento nelle demolizioni e ricostruzioni*

### **3. Edifici aventi un volume pari o superiore a mc. 1.000**

Esempio: Demolizione e Ricostruzione (art.6 – 30%):

Edificio Volume esistente complessivi mc. 1.350, di cui

- Volume assentito mc.1.200
- Volume condonato mc. 150

Possibilità di ampliamento:  $1200 \times 30\% = \text{mc.}360$

Volume max in ampliamento=  $360 - 150 = \text{mc.} 210$

Volume totale dopo ampliamento mc. 1.560 (1.350+210)

### **4. Edifici aventi un volume inferiore a mc. 1.000**

Esempio: Demolizione e Ricostruzione (art.6 – 30%):

Edificio Volume esistente complessivo mc. 800, di cui

- Volume assentito mc.700
- Volume condonato mc.100

Possibilità di ampliamento:  $800 \times 30\% = \text{mc.} 240$

Volume max in ampliamento = mc. 240

Volume totale dopo ampliamento mc. 1.040 (800+240)