



COMUNE DI CASOLI

(Provincia di Chieti)



C.F. 81000890699 - P.IVA 00106590698 - Via Frentana 30 - 66043 CASOLI - Tel.: 0872/99281 - Telefax: 0872/981616

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

delle 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.

Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 29/03/2010

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

L'applicazione della presente legge è subordinata al recepimento della stessa da parte del Consiglio Comunale entro il termine del 26 dicembre 2009.

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, ambientale, di puntualizzare ed integrare le norme in essa contenute con lo strumento urbanistico vigente.

Tali integrazioni sono riportate **in rosso** sul testo delle norme tecniche.

Il processo integrativo delle norme contenute nella legge, con quelle del PRG consente una razionalizzazione e una coerenza degli interventi.

In particolare:

All'art. 3 sono state stabilite le seguenti definizioni:

- Per PRG si intende il Vigente PRG approvato con delibera di consiglio comunale n. 02 del 16/02/2004.
- Per superficie si intende quella definita dall'art.25, comma1, punto 1, delle NTA del PRG.
- Per edificio di modeste dimensioni si intende una superficie massima di 45 mq.

All'art.4 sono stati individuati gli ambiti di non applicabilità e cioè:

- Centri storici così come definito nella **Tavola A** e coincidente con la Zona A del vigente PRG e delimitazione del vigente Recupero;
- *Vincoli Fluviali;*
- *Aree a Pericolosità elevata e molto elevata del Piano Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;*
- *Fasce di rispetto delle scarpate morfologiche del Piano Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;*
- *Siti di interesse comunitario IT 7140118 (leccetta di casoli), IT 7140117 (ginepri a juniperus macrocarpa e gole del torrente rio secco), aree interessate dal piano di assetto oasi di Serranella*

ZPS, qualora non verificati da specifica Valutazione di Incidenza redatta ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i.;

- Aree a conservazione integrale AI del Piano Paesistico Regionale;
- Aree a pericolosità idraulica molto elevata, del Piano Stralcio Difesa Alluvioni della Regione Abruzzo;
- Aree Demaniali;
- Aree Cimiteriali e di rispetto cimiteriale;
- Aree boscate così come definite nella vigente normativa in materia;
- Aree calanchive così come definite nella vigente normativa in materia;
- Scarpate golenali così come definite nella vigente normativa in materia;
- Aree di rispetto elettrodotti così come definite nella vigente normativa in materia;

Nelle aree con Vincolo Storico Architettonico Monumentale e di interesse archeologico (zona Cluviae), l'ampliamento è consentito previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica);

All'art. 5 - Prevenzione rischio sismico, si dispone che:

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,
2. 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.

Pertanto il rispetto della normativa sismica costituisce adempimento obbligatorio e necessario nella generalità degli interventi realizzati ai sensi della normativa in esame, ai fini dell'applicazione del presente articolo si ricorda che per il Comune di Casoli la data di classificazione sismica è avvenuta in data con Regio Decreto del 25-03-1935.

All'art.6 si specifica che:

- per incentivare gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione (comma 2) si prevede un'aumento fino a aumenti fino al **35%** 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.**

- Per l'individuazione delle tecniche costruttive di bioedilizia, attualmente non disciplinate da apposita normativa Regionale, si fa riferimento alla manualistica corrente e, tra le altre, alle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile" approvate della Regione Toscana e reperibili sia sul sito del Comune di Casoli che su quello della Regione Toscana, **comunque, i criteri fondamentali per l'applicazione del meccanismo premiale ed usufruire del Bonus del 35% 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 (tecniche basate sulla geotermia);
- Utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico.

- gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione sono consentiti su tutti gli edifici legittimamente realizzati ed è consentito il trasferimento delle loro cubatura, **su area diversa, in altre già** identificate come zona B o C nel vigente PRG, **in cui i predetti volumi possono essere trasferiti e si aggiungono a quelli consentiti per la zona stessa, sempre e comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite nel D.M. n. 1444/68.**

Deve inoltre ammettersi 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 attività 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 6 e 6-bis, dell’art.6, vengono disciplinati gli 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 insieme, in tal caso il cedente potrà usufruire, oltre all’incremento del 35% previsto dal precedente comma 6, anche di una ulteriore percentuale pari al **30%** 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.**

- in particolare al comma 6-bis, dell’articolo 6 si specifica che: gli interventi di cui al comma 6, riguardano gli edifici come sotto specificati ed ubicati al di fuori della perimetrazione del nucleo antico di cui alla Tav. A allegata:

- Fabbricati di consistenza ritenuti incompatibile;
- Fabbricati in contrasto con le previsioni infrastrutturali del Vigente PRG;
- Altri edifici ritenuti incompatibili;

Inoltre, è facoltà dell’Amministrazione Comunale:

- 1) valutare, a suo insindacabile giudizio, se accettare o meno la proposta effettuata ai sensi dell’articolo 6, comma 6,
- 2) individuare con successivi provvedimenti (Deliberazione da parte dell’organo competente), ulteriori edifici da sottoporre ai medesimi interventi di cui al comma 6 del presente articolo.

*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 scomputo 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**.*

Al comma 7, dell’art.6 si individuano gli interventi esclusi dai benefici previsti al comma 2, essi sono:
gli edifici ricadenti **nella perimetrazione riportata Tav. A allegata, coincidente con la Zona A del vigente PRG**, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle zone di inedificabilità assoluta, e cioè:

Aree sottoposte a vincolo

- *Vincoli Fluviali;*
- *Aree a Pericolosità elevata e molto elevata del Piano Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;*
- *Fasce di rispetto delle scarpate morfologiche del Piano Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;*
- *Siti di interesse comunitario IT 7140118 (leccetta di casoli), IT 7140117 (ginepreti a juniperus macrocarpa e gole del torrente rio secco), aree interessate dal piano di assetto oasi di Serranella ZPS, qualora non verificati da specifica Valutazione di Incidenza redatta ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i.;*
- *Aree a conservazione integrale AI del Piano Paesistico Regionale;*
- *Aree a pericolosità idraulica molto elevata, del Piano Stralcio Difesa Alluvioni della Regione Abruzzo;*
- *Aree Demaniali;*
- *Aree Cimiteriali e di rispetto cimiteriale;*
- *Aree boscate così come definite nella vigente normativa in materia;*
- *Aree calanchive così come definite nella vigente normativa in materia;*
- *Scarpate golenali così come definite nella vigente normativa in materia;*
- *Aree di rispetto elettrodotti così come definite nella vigente normativa in materia;*

Nelle aree con Vincolo Storico Architettonico Monumentale e di interesse archeologico (zona Cluviae), l'ampliamento è consentito previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica).

Al comma 8 dell'art.6, la ricostruzione in aree diverse di cui ai commi 6, 6 bis, 7 del presente articolo, non potrà comunque avvenire, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle zone di inedificabilità assoluta, ed è consentita in tutte le zone B e C così come definite all'art. 19 delle vigenti NTA. ed individuate nelle tavole del vigente PRG.

All'art.9, il contributo di costruzione **è ridotto del 50%** nel caso in cui l'unità immobiliare sia destinata **a prima abitazione**.

All'art.11, comma 3, si puntualizza che il rispetto delle distanze e delle altezze è subordinato alla applicazione delle NTA del PRG e comunque delle norme di salvaguardia e del D.M. 1444/68 relativamente agli artt. 8 e 9.

Dagli interventi di demolizione e ricostruzione, sono stati esclusi gli edifici ricadenti nella perimetrazione riportata Tav. A allegata, coincidente con la Zona A del vigente PRG, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle zone di inedificabilità assoluta, e cioè:

Aree sottoposte a vincolo

- *Vincoli Fluviali;*
- *Aree a Pericolosità elevata e molto elevata del Piano Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;*
- *Fasce di rispetto delle scarpate morfologiche del Piano Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;*
- *Siti di interesse comunitario IT 7140118 (leccetta di casoli), IT 7140117 (ginepreti a juniperus macrocarpa e gole del torrente rio secco), aree interessate dal piano di assetto oasi di Serranella ZPS, qualora non verificati da specifica Valutazione di Incidenza redatta ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i.;*
- *Aree a conservazione integrale AI del Piano Paesistico Regionale;*
- *Aree a pericolosità idraulica molto elevata, del Piano Stralcio Difesa Alluvioni della Regione Abruzzo;*

- *Aree Demaniali;*
- *Aree Cimiteriali e di rispetto cimiteriale;*
- *Aree boscate così come definite nella vigente normativa in materia;*
- *Aree calanchive così come definite nella vigente normativa in materia;*
- *Scarpate golenali così come definite nella vigente normativa in materia;*
- *Aree di rispetto elettrodotti così come definite nella vigente normativa in materia;*

Nelle aree Aree con Vincolo Storico Architettonico Monumentale e di interesse archeologico (zona Cluviae), l'ampliamento è consentito previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica).

Casoli li. 15/12/2009

Il Responsabile del V° Settore
(Arch. Marcello Di Toro)