

Interamnia 'Urbs

Comune di Teramo

Legge Regione Abruzzo 19 Agosto 2009 n°16

INTERVENTI A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO

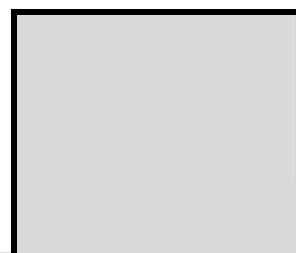
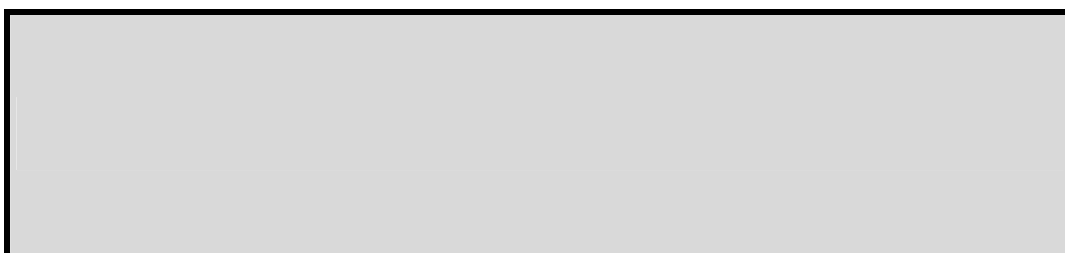
REGOLAMENTO ATTUATIVO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. n° 42 del 21 dicembre 2009

*Il Sindaco
L'Assessore all'Urbanistica e Pianif.Territ.
Il Dirigente Rip. Urbanistica*

*Dott.
Dott.
Arch.*

*Maurizio Brucchi
Corrado Robimarga
Stefano Mariotti*



Regolamento Attuativo della Legge Regione Abruzzo 19 Agosto 2009 n°16 recante:
"INTERVENTI A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO".
(Allegato alla deliberazione C.C. n.49 del 21/12/2009)

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO

- la Legge n°1150/42 nel testo in vigore;
- il D.M. n°1444/68 nel testo in vigore;
- la Legge n°865/71 nel testo in vigore;
- la Legge n°457/78 nel testo in vigore;
- la Legge n°179/92 nel testo in vigore;
- il D.P.R. n°327/01 nel testo in vigore;
- il D.P.R. n°380/01 nel testo in vigore;
- il D.Lgs. n°267/00 nel testo in vigore;
- il D.Lgs. n°42/04 nel testo in vigore;
- il D.Lgs. n°152/06 nel testo in vigore;
- il D.Lgs. n°163/06 nel testo in vigore;
- la L.R. n°18/83 nel testo in vigore;
- la L.R. n°89/98 nel testo in vigore;

RICHIAMATA la vigente ordinaria disciplina comunale di carattere generale in materia urbanistica ed edilizia relativa al vigente P.R.G. approvato con deliberazione C.C. n°75/2008, al vigente P.P.C.S. approvato con deliberazione C.P. n°-170 del 14/05/1988, al vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione C.P. n°474 del 30/11/1988 e successive modificazioni ed aggiornamenti;

ATTESA la necessità di provvedere in merito entro il termine perentorio di 120 giorni dall'entrata in vigore della L.R. n°16/2009 avvenuta con la pubblicazione della medesima sul B.U.R.A. Ordinario n°45 del 28 Agosto 2009;

DELIBERA

di emanare il seguente regolamento.

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART.1 - Finalità

1. Il Comune dispone misure volte a migliorare la qualità abitativa attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, definendo le modalità e dei termini di attuazione della L.R. n°16/2009 avente ad oggetto gli "Interventi a sostegno del settore edilizio".

2. Il presente Regolamento, in ragione del carattere di straordinarietà ed eccezionalità (una tantum) della Legge Regionale in oggetto e della specialità delle disposizioni ivi contenute, assume valenza di strumento pianificatorio aggiuntivo a quello ordinario e vigente per tutto il periodo di efficacia delle stesse.

3. Nello specifico le presenti disposizioni sono finalizzate a garantire una corretta applicazione della L.R. n°16/2009, in coerenza con gli obiettivi urbanistico-territoriali definiti dalla pianificazione strategica comunale, dal P.R.G. e dal P.P.C.S., attraverso il controllo dell'impatto degli interventi nei confronti del contesto urbano, con particolare riferimento agli ambiti ed agli edifici di pregio architettonico, culturale ed ambientale, alle aree a servizi pubblici e/o di uso pubblico, salvaguardando lo stato di diritto in essere, anche al fine di scongiurare l'insorgenza di fenomeni di abusivismo edilizio.

- ART.2 – Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano al 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, ad esclusione di:

- a. organismi edilizi o parti di essi costruiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
- b. edifici di valore storico, architettonico e culturale per effetto di atti di governo del territorio;
- c. edifici ed aree vincolati ai sensi e per gli effetti della parte II del D. Lgs. n°42/2004;
- d. le aree ad elevato rischio idrogeologico definite come tali dal Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) nelle quali è fatto assoluto divieto di edificazione;
- e. edifici ricadenti in aree di inedificabilità assoluta, ovvero destinate ad usi non compatibili con le funzioni abitative ai sensi del vigente P.R.G., quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo, ovvero vincoli preordinati all'esproprio, vincoli di tipo paesistico introdotti dal Comune o dalla Provincia, vincoli derivanti dall'applicazione delle leggi speciali sugli incendi dolosi, etc..

2. Le disposizioni del presente regolamento si applicano altresì nel rispetto dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. n°1444 del 2 aprile 1968, nel rispetto della vigente normativa relativa alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica, nonché delle disposizioni legislative a tutela dei diritti dei terzi.

- ART.3 – Condizioni generali di ammissibilità

1. Le istanze relative alle richieste di titolo abilitativo aventi carattere di straordinarietà, devono essere presentate entro e non oltre 24 mesi dalla scadenza del termine perentorio indicato dall'art.12, comma 1, della Legge Regionale.

2. 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 del Direttore lavori attestante la data di fine lavori.

3. Gli interventi di cui al presente Regolamento sono altresì subordinati all'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 n°163/2006 in vigore.

4. Gli interventi di ampliamento previsti al successivo art.6 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. Nel caso di edifici realizzati anteriormente al suddetto termine la richiesta di rilascio del titolo abilitativi dovrà essere corredata di apposita asseverazione sostitutiva della "certificazione antisismica", sottoscritta da tecnico abilitato.

5. Al fine di agevolare l'attuazione della disciplina in oggetto, la "certificazione antisismica" citata al comma 4 del presente articolo si identifica con il certificato di cui all'art.62 D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii. e che, per il combinato disposto degli artt.1 ed 11, comma 3, L.R. n°16/2009, costituisce adempimento obbligatorio e necessario nella generalità degli interventi realizzati ai sensi del Regolamento in esame.

6. Per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico in difformità della normativa antisismica, gli ampliamenti di cui al successivo art.7 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla suddetta normativa.

7. Sono comunque esclusi tutti gli interventi in contrasto con le disposizioni contenute nella L.R. n°16/2009 che qui si intendono richiamati anche se non espressamente disposti.

- ART.4 – Definizioni e modalità di attuazione

1. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n°380/2001:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n°380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n°380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

2. In ogni caso per gli interventi di cui al punto b) del comma precedente, la parte di edificio ricostruito deve mantenere il medesimo volume e restare all'interno della sagoma

originaria, fatta salva l'applicazione della normativa antisismica nei limiti di cui al DPR n°380/2001 nonché l'utilizzo di nuove tecniche costruttive. Va altresì precisato che il concetto di "ricostruzione" implica che tale intervento debba avvenire su un'area di sedime coincidente per almeno l'80% con quella preesistente.

3. La parte di edificio demolita e ricostruita con lo stesso volume e all'interno della sagoma originaria, mantiene una condizione privilegiata propria del fabbricato nella sua conformazione originaria, ovvero la possibilità di mantenere le distanze preesistenti, mentre l'ampliamento viene assoggettato alle eventuali più restrittive disposizioni pianificatorie vigenti.

4. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, per la definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si fa riferimento alle disposizioni di cui al Cap.III delle N.T.A. del vigente PRG.

5. Per l'acquisizione dei titoli abilitativi necessari all'attuazione degli interventi ai sensi del presente Regolamento si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. I.3 delle N.T.A. del vigente PRG.

6. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti i parametri urbanistici ed edilizi ivi comprese le distanze, sono definiti e valutati conformemente al Cap.II delle N.T.A. del vigente PRG.

7. Le destinazioni d'uso ammesse nella realizzazione degli interventi di cui al presente regolamento sono esclusivamente quelle previste dall'art.IV.2.1 delle N.T.A. del vigente PRG.

8. Tutti gli interventi in deroga rispetto alle vigenti NTA devono essere autorizzati con specifiche disposizioni ai sensi e per gli effetti dell'art.14 del DPR n°380/2001.

- ART.5 – Unità omogenee di intervento

1. Il territorio del Comune di Teramo, esclusivamente per le finalità e per l'attuazione degli interventi relativi al presente regolamento, viene classificato secondo le seguenti unità omogenee di intervento:

Unità omogenea di conservazione – U0;

Unità omogenea a trasformazione mirata – U1;

Unità omogenea a trasformazione condizionata – U2;

2. Fanno riferimento all'unità omogenea di conservazione – U0 – le zone classificate dal vigente PRG come:

- Zone A (Cap.VI delle N.T.A.);
- Zone B0 e B0F (Cap.VII delle N.T.A.);
- Zone D (Cap.IX delle N.T.A.);
- Zone E (Cap. X delle N.T.A.);
- Zone F e G (Cap. XI delle N.T.A. ad esclusione della zona G7);
- Zone H (Cap.XII delle N.T.A.);

3. Fanno riferimento all'unità omogenea a trasformazione mirata – U1 – le zone classificate dal vigente PRG come:

- Zone B11, B12, B13, B2, B1F, B2F (Cap.VII delle N.T.A.);
- Zona G7 (Cap. X delle N.T.A.);

4. Fanno riferimento all'unità omogenea a trasformazione condizionata – U2 – le zone classificate dal vigente PRG come:

- Zone B(Δ), B3, B3F, B3(n) (Cap.VII delle N.T.A.);
- Zone C (Cap.VIII delle N.T.A.);

TITOLO II° - INTERVENTI STRAORDINARI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- ART.6 – Interventi straordinari di ampliamento (art.4 L.R. n°16/2009)

1. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale pari almeno al 50% della superficie utile complessiva, nei limiti del 20% per cento del volume destinato ad uso residenziale, con un limite massimo di 200 mc per edificio, e comunque con un minimo di almeno 9 mq per ogni unità immobiliare abitativa.

2. È ammesso l'Aumento della superficie utile di pavimento all'interno dei volumi autorizzati, ossia l'incremento della superficie utile senza incremento del volume urbanistico né della superficie coperta, purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari di legge, come ad esempio la costruzione di soppalchi interni o una diversa articolazione degli spazi, e fatto salvo il contributo di costruzione e la verifica della dotazione di aree a standard se dovuti.

3. L'applicazione dell'ampliamento è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dal regolamento comunale vigente. Non è consentita la deroga rispetto alle disposizioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente in materia di distanze dai confini dalle strade.

4. È ammesso l'ampliamento nelle fasce di rispetto mantenendo comunque gli allineamenti preesistenti; è inoltre ammesso in tali fasce di rispetto l'intervento in sopraelevazione degli edifici esistenti. L'ampliamento non dovrà comportare in alcun caso la riduzione degli standard esistenti; qualora l'ampliamento comporti aumento di standard a parcheggio gli stessi potranno essere realizzati in aree di pertinenza contigue anche se agricole.

5. È consentita la deroga in materia di altezza degli edifici, limitatamente a un piano, di altezza massima di m 3.00, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto degli artt. 8 e 9 del D.M. n°1444/68.

6. L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato 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 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 e siano interamente ricompresi in una sfera avente raggio di m. 50.

7. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2009, aventi le caratteristiche di cui all'articolo 85 della Legge Regionale n°15/2004 ss.mm.ii. I sottotetti esistenti e già autorizzati ai sensi della citata L.R. n°15/04 alla data del 31 marzo 2009, che soddisfino le condizioni minime fissate dalla citata Legge Regionale non concorrono alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento e consumano in tutto o in parte l'ampliamento così determinato.

8. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando i limiti stabiliti al comma 1. Detta disposizione è da applicarsi anche nel caso di case a schiera, ove l'ampliamento sarà ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera

9. Non può essere riconosciuto alcun aumento di volume o di superficie ai fabbricati abusivi, anche parzialmente, soggetti all'obbligo della demolizione, o soggetti a procedure di condono edilizio per abusi ai sensi della Legge 47/85 e simili, non ancora definite all'atto della richiesta, così come agli edifici che sorgono su aree demaniali, vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo definitivo.

10. Per le costruzioni munite di concessione in sanatoria a seguito di condono, con volume realizzato e condonato superiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, l'incremento percentuale previsto dal presente articolo dovrà essere calcolato esclusivamente con riferimento ai volumi legittimamente autorizzati o autorizzabili secondo le suddette norme. La suddetta volumetria eccedente quella assentita e/o assentibile in conformità al vigente P.R.G. non concorre alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento e consuma in tutto o in parte l'ampliamento così determinato.

11. Possono invece beneficiare delle disposizioni contenute nel presente Regolamento gli edifici interessati da abusi sanzionati/sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. n°380/2001, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

12. La realizzazione degli interventi concorrenti alla formazione del presente incremento in difformità, comporta l'applicazione degli artt. 34 e 37 del D.P.R. n°380/2001 in vigore, secondo le disposizioni delle leggi statali e regionali vigenti in materia, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

13. Gli interventi di cui al presente articolo non sono comunque applicabili ai fabbricati residenziali ubicati in zone urbanistiche non destinate alla residenza.

- ART.7 – Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione (art.6 L.R. n°16/2009)

1. Il Comune promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 31 marzo

2009 e legittimati da titoli abilitativi, con destinazione d'uso residenziale pari almeno al 50% della superficie utile complessiva, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a. aumenti fino al 20% 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 di cui al Titolo III del presente regolamento. A tal fine gli interventi proposti dovranno consentire un incremento di classificazione energetica dell'edificio comunque non inferiore alla classe B;
- b. 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 di cui al Titolo III del presente regolamento. A tal fine gli interventi proposti dovranno consentire un incremento di classificazione energetica dell'edificio comunque non inferiore alla classe A;

3. Con specifici provvedimenti, nelle more di una compiuta e formale individuazione degli ambiti e delle aree da cedere gratuitamente al patrimonio comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 7 della Legge Regionale di riferimento, qualora sussistano motivate esigenze e necessità e se ne ravvisi il pubblico interesse, il Comune può autorizzare ulteriori incrementi fino al 30% della superficie utile degli edifici demoliti, nel rispetto delle modalità e dei termini di cui all'allegata scheda di intervento – Allegato I.

4. Al fine di perseguire le finalità e gli obiettivi stabiliti dalle vigenti NTA del PRG, nel rispetto dei principi di riequilibrio dei pesi insediativi residenziali nonché di riduzione del livello di saturazione nelle aree di completamento residenziale, gli incrementi di cui al comma 3 potranno interessare esclusivamente edifici da demolire ricompresi in "Unità omogenea di conservazione U0" e "Unità omogenea a trasformazione mirata U1" così come definite all'art.5 del presente regolamento. Gli interventi di integrale ricostruzione di cui al precedente comma saranno consentiti esclusivamente in area diversa, purchè a ciò destinata dalla vigente strumentazione urbanistica, ad esclusione delle aree catalogate "U0 – Unità omogenee di conservazione" e delle aree catalogate "U1 – Unità omogenee di trasformazione mirata", nonché delle aree ad elevato rischio idrogeologico (P2, P3) secondo il P.A.I. in vigore e delle zone soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.

5. Resta inteso che gli interventi sono comunque soggetti alle eventuali più restrittive norme del P.P.C.S. con particolare riferimento agli edifici ricadenti in art.19 e art.20 delle NTA del medesimo. Per i suddetti edifici l'incremento volumetrico relativo alla eventuale premialità quantificata ai sensi dei precedenti commi 2 e 3 dovrà essere realizzato esclusivamente in aree catalogate "Unità omogenea a trasformazione condizionata U2", nel rispetto delle modalità e prescrizioni di cui al successivo art.10.

6. L'applicazione dell'intervento di cui ai commi 1 e 2 è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dal regolamento comunale vigente. Non è consentita la deroga rispetto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente in materia di distanze dai confini dalle strade, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo o di intervento urbanistico preventivo, e/o convenzionato ove previsto.

7. È consentita la deroga in materia di altezza degli edifici residenziali limitatamente a un piano, avente altezza massima di m 3.00, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto degli artt. 8 e 9 del D.M. n°1444/68.

8. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all'entrata in vigore della presente legge, non sia già avvenuta la ricostruzione dell'edificio stesso, ovvero che abbia avuto esito entro la data del 31 marzo 2009.

9. Non può essere riconosciuto alcun aumento di volume o di superficie ai fabbricati abusivi, anche parzialmente, soggetti all'obbligo della demolizione, o soggetti a procedure di condono edilizio per abusi ai sensi della Legge 47/1985 e simili, non ancora definite all'atto della richiesta, così come agli edifici che sorgono su aree demaniali, vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo definitivo.

10. Per le costruzioni munite di concessione in sanatoria a seguito di condono, con volume realizzato e condonato superiore a quello previsto dalle N.T.A. del PRG, l'incremento percentuale previsto dal presente articolo dovrà essere calcolato esclusivamente con riferimento ai volumi legittimamente realizzati o realizzabili secondo le norme urbanistiche vigenti. La suddetta volumetria eccedente quella assentita e/o assentibile in conformità al vigente P.R.G. non concorre alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento e consuma in tutto o in parte l'ampliamento così determinato.

11. Possono invece beneficiare delle disposizioni contenute nel presente Regolamento gli edifici interessati da abusi sanzionati/sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. n°380/2001, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

12. Gli interventi di cui al presente articolo non sono comunque applicabili ai fabbricati residenziali ubicati in zone urbanistiche non destinate alla residenza.

- ART.8 – Interventi consentiti in Unità omogenea di conservazione U0;

1. È ammesso per tutti i fabbricati l'aumento della superficie utile di pavimento fino a 9 mq per ogni unità immobiliare abitativa, all'interno dei volumi autorizzati, ossia l'incremento della superficie utile senza incremento del volume urbanistico né della superficie coperta, purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari di legge e preventivamente acquisiti ogni autorizzazione, pareri ed atti di assenso da parte degli Enti competenti e/o gestori di pubblici servizi. Qualora le forme di tutela non impediscano completamente gli interventi indicati dalla norma straordinaria, è possibile l'utilizzo parziale della deroga compatibilmente con i limiti e prescrizioni imposti dalla vigente strumentazione urbanistica ed in particolare dalle N.T.A. del P.P.C.S.. In particolare, per gli edifici classificati in art.15 e art.16 delle medesime NTA del P.P.C.S., ai fini degli incrementi volumetrici assentibili ai sensi del precedente art. 6, gli stessi sono consentiti unicamente interventi edilizi per la copertura di terrazzi, chiusura logge, aumenti della superficie calpestabile, etc., che non aumentino la sagoma di ingombro dell'edificio, fatta salva, ai soli fini di garantire l'agibilità delle nuove superfici utili, la traslazione della quota di imposta della copertura fino ad un massimo di m.l. 1,50 nel rispetto degli allineamenti esistenti anche in deroga dell'inclinata di cui all'art. 22 del P.P.C.S..

2. È permessa la realizzazione di interventi che, pur non comportando variazioni di volume e/o superficie coperta, consentono l'aumento delle superfici utili come ad esempio la costruzione di soppalchi interni o una diversa articolazione degli spazi, fatto salvo il versamento del contributo di costruzione e la verifica/adequamento delle dotazioni di aree a servizi, qualora dovuti.

3. Tale disposizioni, nel rispetto delle vigenti N.T.A. e in particolare delle norme di attuazione del P.P.C.S., sono soggette alle modalità di cui al successivo art.13 e condividono il limite temporale di applicabilità stabilito dal comma 3, art.3 del presente Regolamento.

4. Sono inoltre consentiti senza limiti temporali, ma sempre nel rispetto delle vigenti N.T.A. e in particolare delle norme tecniche di attuazione del P.P.C.S., gli interventi di cui agli articoli 12 e 13 del presente Regolamento.

- ART.9 – Interventi consentiti in Unità omogenea a trasformazione mirata U1;

1. Oltre agli interventi consentiti nelle zone ricomprese in "Unità omogenea di conservazione U0" di cui al comma 1 dell'art.8, sono ammessi:

- a) gli interventi straordinari di ampliamento di cui all'art.6;
- b) gli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di cui all'art.7 a condizione che l'incremento in termini di volume o di superficie non superi del 20% la massima potenzialità edificatoria residenziale esprimibile dal lotto fondiario o dalla superficie/volume residenziale esistente calcolata secondo le vigenti NTA del PRG, con esclusione degli ulteriori incrementi previsti al comma 3;

2. Gli interventi sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione e senza incremento di unità abitative, acquisendo preventivamente ogni autorizzazione ed atto di assenso dagli Enti competenti e gestori/erogatori dei pubblici servizi.

3. L'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo è soggetta alle modalità ed i termini di cui al Titolo IV e condividono il limite temporale di applicabilità stabilito al comma 3 dell'art.3 del presente regolamento.

4. Sono inoltre consentiti senza limiti temporali, ma sempre nel rispetto delle vigenti N.T.A., gli interventi di cui agli articoli 12 e 13 del presente regolamento.

- ART.10 – Interventi consentiti in Unità omogenea a trasformazione condizionata U2;

1. Oltre agli interventi consentiti nelle zone ricomprese in "Unità omogenea a trasformazione mirata U1" cui al comma 1 dell'art.9, sono ammessi:

- a. gli interventi straordinari di ampliamento di cui all'art.6 del presente Regolamento;

- b. gli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di cui all'art.7 del presente Regolamento.

2. I volumi e le superfici trasferite ovvero aggiunte a quelle già consentite dalla vigente strumentazione urbanistica, vanno edificate esclusivamente su aree aventi destinazione residenziale, ma non necessariamente afferenti la stessa proprietà. È ammessa la ricostruzione con sagome diverse o la concentrazione su altra area della volumetria di più immobili interessati distintamente e congiuntamente dall'intervento di demolizione e ricostruzione, totale o parziale.

3. L'attuazione degli interventi di cui al comma 1 è subordinata alla stipula di una apposita convenzione, in relazione alla natura ed all'oggetto dell'intervento secondo quanto stabilito dalle vigenti N.T.A. del PRG. A tal riguardo, nella citata convenzione devono essere specificate le seguenti modalità di attuazione:

- a) gli interventi nelle aree idonee sono soggetti all'esistenza e/o alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, garantendo inoltre un corretto ed armonico inserimento nel contesto urbano di riferimento;
- b) gli standard urbanistici di riferimento devono essere determinati sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale complessivo derivante dall'incremento valutato in attuazione delle norme del presente articolo, secondo i rapporti qualitativi e quantitativi della zona di riferimento di PRG. In caso di effettiva e comprovata impossibilità a reperire gli standard necessari e sufficienti, per la parte strettamente necessaria è possibile reperirli in aree limitrofe alle zone di intervento anche ad essi non destinate dal vigente PRG;
- c) l'indice di utilizzazione fondiario degli interventi di ricostruzione non potrà essere incrementato oltre il 50% di quello già assentito o autorizzabile secondo le vigenti N.T.A. del PRG;
- d) il rapporto di copertura fondiario degli interventi di ricostruzione non potrà essere incrementato oltre il 60% di quello autorizzato o autorizzabile secondo le vigenti N.T.A. del PRG;

4. Tutti i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per l'attuazione degli interventi, non esplicitamente definiti nel presente articolo, devono rispettare le prescrizioni delle N.T.A. del vigente PRG.

5. L'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo è soggetta alle modalità ed i termini di cui al Titolo IV e condividono il limite temporale di applicabilità stabilito al comma 3 dell'art.3 del presente regolamento.

6. Sono inoltre consentiti senza limiti temporali, ma sempre nel rispetto delle vigenti N.T.A., gli interventi di cui agli articoli 12 e 13 del presente regolamento.

- ART.11 – Modalità di rilascio dei titoli abilitativi

1. Le disposizioni del presente Regolamento aventi carattere straordinario prevalgono sulle norme del regolamento edilizio Comunale e sulle N.T.A. del PRG contrastanti con esse.

2. Gli interventi di cui agli articoli 6, 12 e 13 possono essere autorizzati anche mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del D.P.R. n°380/2001 in vigore.

3. Il provvedimento autorizzativo per i titoli abilitativi è di competenza dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), presso il VII Settore del Comune di Teramo, ed è comunque soggetto a preventivo parere di conformità urbanistica da parte dell'Ufficio di Piano presso il IV Settore comunale.

4. La richiesta di titolo abilitativo, oltre alla documentazione già prevista dal SUE per i procedimenti ordinari, deve essere corredata dalla seguente documentazione integrativa:

- a) attestazione del titolo di legittimazione all'intervento (nel caso di condomini o comproprietà);
- b) atto d'obbligo, da registrare e trascrivere all'atto della chiusura dei lavori presso la conservatoria dei registri immobiliari, con il quale il proprietario attesta i dati dell'immobile, il bonus edificatorio impiegato, la destinazione d'uso, la tipologia d'ampliamento.
- c) asseverazione del professionista abilitato, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e regolamento edilizi vigenti e a quelli eventualmente adottati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui il presente Regolamento subordina la realizzazione dell'intervento;
- d) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;

5. L'esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dall'articolo 90, comma 9, lettera c) del D.Lgs. n°81/2008.

6. Ferme restando le disposizioni del presente articolo relative al procedimento è comunque facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.P.R. n°380/2001 (che è norma di principio), richiedere il permesso di costruire in luogo della presentazione della DIA, permanendo l'obbligo di allegare all'istanza tutti i documenti e le certificazioni prescritte dall'articolo in esame in ordine alla sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione dei benefici ammessi dalla legge regionale.

7. Al fine di semplificare il procedimento amministrativo, permettendo al cittadino di unificare in unica istanza due procedimenti (ordinario e ex L.R. n°16/2009) e per consentire il corretto calcolo del costo di costruzione, in caso di interventi edilizi in cui vi sia contestuale richiesta di un procedimento ordinario ai sensi del DPR n°380/2001 e di un procedimento straordinario ai sensi L.R. n°16/2009, il titolo abilitativo deve sempre chiaramente individuare in modo distinto le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi.

8. L'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica e il rispetto delle classi di prestazione energetica devono essere certificati da un professionista abilitato con la certificazione energetica ai sensi del D.Lgs n°192/2005 a corredo della comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'agibilità dell'ampliamento realizzato.

TITOLO III° - INTERVENTI ORDINARI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- ART.12 – 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.13 – Interventi per favorire il risparmio e il riutilizzo delle risorse idriche. (art.16 L.R. n°16/2009)

1. Per assicurare il risparmio dell’acqua potabile ed un suo più razionale utilizzo, i progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero o di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente di cui al presente Regolamento, devono prevedere 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 devono altresì prevedere 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. Le disposizioni del presente articolo si intendono integrative delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI TRIBUTARIE

- ART.14 – Oneri di urbanizzazione

1. La realizzazione degli interventi di cui agli articoli 6 e 7 del presente regolamento comporta la corresponsione in misura doppia degli oneri di urbanizzazione previsti dalla vigente normativa regionale. La maggiorazione di tali oneri di urbanizzazione è corrisposta

alla Regione Abruzzo mediante versamento sul c/c postale 13633672 intestato alla Regione Abruzzo con la causale: "*Contributo per maggiorazione oneri di urbanizzazione L.R. n°16/2009*". Nell'ipotesi di diniego del titolo abilitativo, la somma è restituita al richiedente.

2. 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 della L.R. n°16/2009 per gli interventi eseguiti su edifici ubicati nel territorio comunale da destinare a finalità di accoglienza. Sono altresì esclusi dal versamento degli oneri concessori, nei limiti strettamente necessari, gli interventi edilizi finalizzati alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione principale di soggetti portatori di handicap.

3. La mutazione della destinazione d'uso degli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo prima del decorso di dieci anni, comporta l'obbligo di corrispondere gli oneri, da versare al momento della richiesta di variazione d'uso.

- ART.15 – Contributo di costruzione

1. Per gli interventi di cui all'art.6 del presente Regolamento, il contributo di costruzione dovuto in base agli articoli 16 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è commisurato con esclusivo riferimento agli incrementi realizzati e viene 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.7 del presente Regolamento 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 del 50% in caso di edifici od unità immobiliari destinati ad abitazione principale dei proprietari o degli aventi titolo.

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- ART.16 – Istituzione dell'elenco degli interventi

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

2. È prescritto ai richiedenti, proprietari o aventi titolo, di sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese del medesimo richiedente presso la conservatoria dei registri immobiliari, con il quale si attestano i dati dell'immobile, il bonus edificatorio impiegato, la destinazione d'uso, la tipologia d'ampliamento (prima casa, demolizione e ricostruzione con ampliamento, etc.).

3. L'aggiornamento periodico e sistematico di detto elenco avviene contestualmente alla dichiarazione di fine lavori e/o ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità ai sensi degli artt.24 e 25 del D.P.R. n°380/2001 in vigore, sulla base dell'atto d'obbligo di cui al comma 2 del presente articolo. Le stesse risultanze saranno contestualmente trasmesse al IV Settore per gli adempimenti di cui al comma 1. Agli oneri relativi si provvede con risorse a carico del Comune.

ART.17 – Controlli e sanzioni

1. Il competente S.U.E. mediante l'attività di vigilanza verifica specificamente la rispondenza degli interventi ai requisiti previsti agli articoli 6 e 7 del presente regolamento, con particolare riferimento alle tecniche di bioedilizia ed al raggiungimento degli standard energetici dichiarati in sede di progetto di cui al Titolo IV.
2. In caso di difformità trovata applicazione, per i manufatti realizzati usufruendo degli incentivi volumetrici previsti dalla 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.18 – Entrata in vigore

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