



COMUNE DELL'AQUILA

DIPARTIMENTO PER LA RICOSTRUZIONE

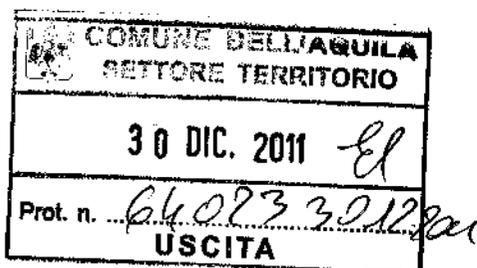
Settore Emergenza Sisma e Ricostruzione Privata

DIPARTIMENTO USO E TUTELA DEL TERRITORIO

Settore Edilizia

I DIRIGENTI

Prot.....



Ai Responsabili di Servizio

Ai Responsabili del Procedimento

Agli Istruttori Tecnici

LORO SEDI

Agli Ordini e Collegi Professionali

LORO SEDI

Oggetto: Interpretazioni delle norme di attuazione del PRG.

L'entità e la diffusione dei danni strutturali che a seguito del sisma caratterizzano la maggior parte degli edifici è tale da rendere oltremodo difficoltoso, quando non impossibile, il recupero statico dell'edificio senza procedere a preventiva demolizione. Siamo cioè di fronte a edifici in molti casi gravemente danneggiati, a volte in gran parte crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, cui non è possibile applicare le disposizioni restrittive della normativa urbanistica vigente.

Per quanto sopra si è ritenuto necessario per dare maggiore certezza agli operatori tutti ed al fine di agevolare il compito degli Uffici nonché per una uniformità di comportamento anche a seguito della ristrutturazione e divisione dei Dipartimenti che si occupano di edilizia, procedere ad una revisione delle interpretazioni legate al concetto di ristrutturazione differenziandole secondo la zona urbanistica.

La definizione di ristrutturazione edilizia è disposta dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 che la definisce come insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte

diverso dal precedente. Ricomprendendo in tali interventi il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nel caso della ricostruzione post-sisma possono essere ricomprese nella categoria delle "innovazioni", senza aumento di superficie e/o volume, quelle relative alle modifiche della tipologia della copertura derivante dall'utilizzo di tecnologie costruttive innovative, la regolarizzazione delle coperture con il mantenimento delle quote di imposta, la modifica della forma, del numero, della proporzione delle aperture, limitate variazioni della sagoma ricomprese nell'inviluppo dell'edificio esistente finalizzate ad esempio alla regolarizzazione della pianta dell'edificio, naturalmente nel rispetto dei diritti di terzi in termini di distanze, altezze, vedute, nonché delle disposizioni contenute dalla zona urbanistica dove l'intervento è localizzato.

In tutti gli interventi di ristrutturazione è possibile sommare le premialità di cubatura del piano casa secondo le disposizioni e nei limiti indicati nell'atto di recepimento di cui alla deliberazione di C.C. n. 66/10.

Quindi la possibilità di procedere ad una ristrutturazione edilizia è sempre applicabile agli edifici esistenti ma in forma distinta a seconda della zona urbanistica:

Zona A del PRG.

Per gli interventi nel centro storico della città si evidenzia come gli artt. 55, 56 e 57 ammettono, in alternativa al "rispetto assoluto", il "ripristino integrale". In altre parole il PRG ammette interventi (senza specificare se puntuali) di demolizione e ricostruzione che non pregiudichino il complesso edilizio riconoscibile come tale ma siano preordinati al "ripristino e al rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Pertanto gli interventi demolitori possono rientrare nei concetti normativi di restauro e risanamento conservativo qualora siano resi indispensabili per la salvaguardia del complesso della struttura edilizia esistente.

In merito va aggiunto che l'intervento di "ripristino integrale" seguirebbe una demolizione, o uno smontaggio, che non si prefigura come atto volontario ma deriva dalla necessità di perseguire un sufficiente grado di sicurezza per l'immobile e il suo contesto.

Pertanto il Consiglio Comunale aveva già fornito un'interpretazione in merito, con Del. C.C. n. 108/1998, recentemente ribadita dalla recente deliberazione consiliare n. 78/2011, entrambe riferite agli interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistenti definiti all'art. 30 della LR. 18/1983.

Pertanto in tale zona è ammessa la possibilità di ricostruire edifici identici per sagoma e volumetria.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione solo se determinati da innegabili esigenze statiche, da attestare attraverso perizia giurata, o nel caso di riparazione dei danni subiti dal sisma di edifici non vincolati e non ricompresi tra quelli dell'art. 10 del Dlgs 42/04, per il superamento del limite di convenienza secondo la OPCM 3881 e successive modifiche e integrazioni.

Zona di ristrutturazione del capoluogo.

con la demolizione e ricostruzione sono possibili limitate modifiche della sagoma, quali:

- modifiche della tipologia della copertura (esempio da padiglione a capanna nel rispetto comunque delle distanze minime o realizzazione di una copertura a padiglione in luogo di quella a terrazza senza aumentare l'altezza del fronte dell'edificio),

eventuali parapetti sul perimetro esterno della copertura non possono superare un metro di altezza,

non è ammessa la ricostruzione di falde che eccedono il 100% di pendenza.

- regolarizzazione delle coperture mantenendo le quote di imposta minima esistente;

- modifiche delle aperture;

- limitate variazioni di sagoma per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti - ricomprese comunque all'interno dell'involuppo dell'edificio esistente (ad esempio regolarizzazione della pianta del nuovo edificio).

Tali modifiche non possono comportare comunque aumenti di superficie e/o volume; creare in alcun modo limitazioni nei confronti di terzi; in particolare devono essere rispettate le distanze minime o migliorate le distanze esistenti; le altezze dei fronti dell'edificio non possono subire variazioni in aumento.

Zona di completamento, di espansione e zone P.E.E.P. (limitatamente agli interventi già ultimati).

In tali zone, trattandosi di zone edificabili dove è possibile la nuova costruzione, può essere consentita la ricostruzione anche con diversa sagoma, nel rispetto delle distanze minime, dell'altezza massima dell'edificio esistente, della superficie utile esistente, del rapporto di copertura previsto nelle zone residenziali (35%) nonché delle disposizioni legislative a tutela dei diritti dei terzi.

Le altre zone urbanistiche

In tutte le altre zone si applicano le disposizioni della Zona di Ristrutturazione del Capoluogo.

Interpretazione di carattere generale

Nelle zone classificate dal PRG, con esclusione delle zone A del centro storico e della zona di Ristrutturazione delle frazioni è sempre possibile procedere fuori la sagoma esistente, nella ricostruzione o nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, all'inserimento di limitati vani tecnici (ascensori, centrali tecniche, adeguamento dei vani scala esistenti, strettamente necessarie per l'adeguamento dell'edificio alle norme in materia di sicurezza e abbattimento delle barriere architettoniche), ma sempre nel rispetto delle distanze minime e senza aumenti di superficie utile.

Resta salva la possibilità di deroga prevista dall'art. 79 del DPR 380/01.

INTERVENTI STRAORDINARI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE L. 16/09 RECEPITA DEL. C.C. N. 66/10

In merito agli interventi previsti dalla L.R. 16/09 così come recepiti dalla Delib. C.C. n. 66/10 si chiarisce che le premialità in esse contenute sono ammesse anche nelle zone P.E.E.P. del PRG limitatamente agli interventi già realizzati per le quali sono stata già collaudate le opere di urbanizzazione considerato che tali zone sono assimilate alle zone omogenee di tipo C (zone di espansione), ai sensi del D.M. 1444 del 02/04/1968.

L'applicazione delle disposizioni di cui alla citata L.R. 16/09 può comportare anche una variazione del numero delle unità immobiliari presenti, anche sommando le premialità delle singole

unità esistenti, previo assenso dei relativi proprietari e previo reperimento di sufficienti ed idonei spazi di parcheggio nel rispetto dell'art. 6 c. 5 della legge stessa.

Nel caso di progetto che preveda ampliamento o demolizione e ricostruzione con l'utilizzo di una eventuale possibilità edificatoria residua del lotto, la superficie utile derivante dall'applicazione della L.R. 16/09 può essere sommata alla superficie utile che esprime l'intero lotto.

Per gli edifici esistenti al 31/03/2009 che successivamente a tale data sono stati oggetto di rilascio di titoli abilitativi per interventi di ristrutturazione, possono essere ammessi ampliamenti previsti dalla citata L.R. 16/09 con applicazione delle percentuali riferite al volume originario.

Si precisa che eventuali ampliamenti o sopraelevazioni possibili sia con il piano casa che con altre normative devono rispettare le distanze minime dai confini di proprietà, dalle strade esistenti e tra edifici.

Sono esclusi dalla premialità ammessa dalla L.R. 16/09 tutti i tipi di locali accessori.

L'Aquila li, 22.12.2011

IL DIRIGENTE SETTORE EMERGENZA
SISMA E RICOSTRUZIONE PRIVATA
Ing. Vittorio Fabrizi



IL DIRIGENTE
SETTORE EDILIZIA
Ing. Renato Amorosi

