



**COMUNE DI CHIETI**

Segreteria Generale

**REGOLAMENTO ATTUATIVO**  
**“INTERVENTO REGIONALE**  
**A SOSTEGNO DEL SETTORE**  
**EDILIZIO”**

**L.R. n. 16 del 19 agosto 2009**

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale del 22 luglio 2009 n. 56**

**Art. 1 - Ambito di applicazione e variante urbanistica**

1. La presente normativa recepisce la L.R. 16 del 19/08/09 ed ha carattere straordinario e temporaneo e si applica alle zone omogenee del territorio comunale. Gli interventi devono essere finalizzati: al miglioramento della qualità architettonica, energetica ed abitativa, per preservare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente nel rispetto dell'ambiente e dei beni storici culturali e paesaggistici e nel rispetto della normativa sismica, nonché per razionalizzare e contenere il consumo del territorio.
2. Gli edifici potenzialmente beneficiari del bonus volumetrico consentito dalla suddetta legge sono tutti gli immobili già realizzati alla data del 31 Marzo 2009, anche se attualmente oggetto di lavori, e che vedono attestare a quella data, con le modalità legislativamente indicate, la fine dei lavori di costruzione. Tutto ciò in recepimento del dettato normativo regionale la cui ratio è quella di consentire il recupero e la riqualificazione soprattutto del patrimonio realizzato in tempi meno recenti. Per le esclusioni si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 2 della suddetta Legge Regionale. Inoltre per ragioni di ordine urbanistico, culturale ed ambientale sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento i fabbricati individuati nell'elaborato allegato.

**Art. 2 - Definizioni e parametri**

1. I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi previsti dalla L.R. 16/09 sono i seguenti:
  - a) Per "*superficie esistente*" si intende la superficie lorda di tutti i piani del fabbricato (incluse le murature perimetrali), compreso i locali interrati e seminterrati, qualora di pertinenza dell'unità immobiliare residenziale ; sono inoltre esclusi i sottotetti inaccessibili, quelli accessibili ma non abitabili;
  - b) Per "*edifici esistenti di modeste dimensioni*" si intendono quelli con superficie lorda esistente massima di 45 mq.;
  - c) Sono "*ambiti omogenei*" ai sensi dell'Art. 6 comma 6 L.R. 16/09 le *Zone omogenee B* con Indice Fondiario di 0,5 mc/mq, 1 mc/mq, 1,5 mc/mq, 2,5 mc/mq; le *Aree Consolidate* con Indice Fondiario massimo esistente di 2,5 mc/mq; i "*comparti perequati*" che hanno un Indice Territoriale complessivo non superiore a 2,5 mc/mq. (comprensivo sia dell'indice di base che dell'indice di scambio); le *Zone Omogenee di tipo C* (Piani Attuativi e preventivi di qualunque natura), con Indice Territoriale di 2,5 mc/mq;
  - d) Per *carico urbanistico* si intende quello definito dal Capo VI Art. 5 della NTA della Variante Generale-Piano dei Servizi;
  - e) Per *aree di cessione al Comune* ai sensi dell'Art. 6 comma 7 si intende l'area occupata dall'edificio demolito ed il relativo lotto impegnato ai fini planovolumetrici (come risultante dai titoli abilitativi rilasciati). Per lotti edificatori modificati in riduzione rispetto al lotto originariamente impegnato si applica la monetizzazione (ivi compreso il relativo costo da sostenere per l'urbanizzazione) della superficie eccedente quella attuale rispetto a quella originariamente impegnata.
  - f) L'ampliamento di cui all'Art. 3 e l'incremento volumetrico di cui agli Articoli 4, 5 e 6, è calcolato con riferimento alla superficie lorda come definita al precedente articolo 2.

**Art. 3 - Interventi straordinari di ampliamento (Art. 4 L.R. 16/09)**

1. Gli *interventi straordinari di ampliamento* sono consentiti in tutto il territorio comunale, con le eccezioni previste dall'Art. 2 comma 2, Art. 4 comma 4 della L.R. 16/09 e con esclusione:
  - a) delle *Zone Omogenee B* con indice 4 mc/mq;
  - b) delle *Zone Omogenee F e G*.

2. Non è consentito inoltre l'ampliamento nelle fasce di rispetto:
  - a) cimiteriale (come riportata nel PRG) e della struttura carceraria;
  - b) nelle aree di sicuro impatto, aree di danno ed aree di attenzione degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal D.M. 9 maggio 2001.
3. Nelle fasce di rispetto stradale gli *interventi straordinari di ampliamento* (ivi compresa la sopraelevazione degli edifici esistenti) sono consentiti, previa acquisizione del preventivo parere favorevole dell'Ente competente, nel rispetto dell'allineamento preesistente del fabbricato.
4. Nelle zone omogenee di tipo D, ad esclusione di quelle ricadenti all'interno del perimetro del PRT del Consorzio ASI, la norma si applica agli edifici esistenti residenziali, non connessi con le attività produttive, fermo restando che gli interventi devono comunque garantire la compatibilità tra funzioni insediabili secondo le modalità sancite dalle NTA del Piano dei servizi-Variante Generale al Capo VII Art. 6, e non può essere incrementato il numero delle unità immobiliari.
5. L'ampliamento può essere destinato a funzioni residenziali e/o a tutte le altre funzioni compatibili con la norma di zona omogenea del PRG vigente in cui è situato l'edificio, fatto salvo il divieto previsto dall'Art. 11 comma 10 della L.R. 16/09.
6. L'ampliamento costituisce nuova costruzione assentibile quanto a distanze nel rispetto delle NTA del PRG vigente e nel rispetto del D.M. 1444/68.
7. Nella zona omogenea E (agricola) l'ampliamento si aggiunge a quello consentito dall'Art. 70 della L.R. 18/83 (800 mc); la norma è applicabile nei fabbricati esistenti anche composti da più di una abitazione.
8. L'ampliamento può essere realizzato anche con intervento edilizio comportante mutamento di destinazione d'uso di superfici non residenziali ricomprese all'interno del fabbricato esistente. In tal caso, per le sole zone agricole, è consentita deroga dall'altezza dei fabbricati e la eventuale variazione della sistemazione orografica del terreno dovrà essere limitata alle sole esigenze minime di reperimento delle superfici di areazione e di illuminazione dei locali. L'ampliamento dovrà in ogni caso garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie.
9. L'ampliamento 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 (esclusa la residenza e con vincolo di destinazione da riportarsi sul Permesso di Costruire e nell'Atto d'obbligo).
10. La percentuale di ampliamento deve essere applicata esclusivamente alla consistenza degli edifici esistenti, prescindendo dagli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti.
11. Nei limiti dell'ampliamento sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2009, aventi le caratteristiche di cui alla Legge Regionale n. 15/2004.

12. 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, comunque nel rispetto del limite massimo complessivo di 200 mc.
13. Nell'ipotesi di edificio abitativo principale con pertinenza fisicamente distinta da esso (garage, box auto, ecc.) collocata nel medesimo lotto e avente autonoma classificazione catastale, è consentito l'ampliamento per entrambe le unità immobiliari comunque nel rispetto del limite massimo complessivo di 200 mc.
14. Le misure di distanza minima tra fabbricati e dal confine sono derogabili relativamente alle opere eseguite in applicazione dei requisiti di prestazione energetica nei limiti previsti all'Art. 11 del D.Lgs. 115/2008.
15. L'intervento di ampliamento comporta la dotazione di standard urbanistico nella misura prevista dal PRG per la zona omogenea in cui ricade l'intervento e per la zona omogenea E nella misura di 6 mq./ab. Alla dotazione di standard urbanistico, qualora non reperito, può essere applicata la monetizzazione integrale, ed i relativi importi sono calcolati secondo le modalità contenute nella relativa Deliberazione Comunale D.C.C. n. 304 del 10/11/06.
16. Ad eccezione della zona agricola, è consentita la deroga in materia di altezza degli edifici residenziali limitatamente ad 1 piano, avente altezza massima di m. 3, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini.

**Art. 4 - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto con incremento del 35% (Art. 6 L.R. 16/09)**

1. Gli *interventi straordinari di demolizione e ricostruzione*, con le eccezioni previste dall'Art. 2 comma 2, sono consentiti in tutto il territorio comunale, ad esclusione:
  - a) della *Zona Omogenea A* (come definita al precedente Art. 2 comma 1);
  - b) delle *Zone Omogenee B* con indice di 4 mc/mq;
  - c) delle *Zone Omogenee D*;
  - d) delle *Zone Omogenee F e G*;
 alle condizioni previste ai commi seguenti.
2. Gli *interventi straordinari di demolizione e ricostruzione* non sono consentiti inoltre nelle fasce di rispetto:
  - a) cimiteriale (come riportata nel PRG) e della struttura carceraria;
  - b) nelle aree di sicuro impatto, aree di danno ed aree di attenzione degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal D.M. 9 maggio 2001.
3. Nelle fasce di rispetto stradale gli *interventi straordinari di demolizione e ricostruzione* (ivi compresa la sopraelevazione degli edifici esistenti) sono consentiti, previa acquisizione del preventivo parere favorevole dell'Ente competente, nel rispetto dell'allineamento preesistente.
4. Nelle zone omogenee di tipo D, ad esclusione di quelle ricadenti all'interno del perimetro del PRT del Consorzio ASI, la norma si applica agli edifici esistenti residenziali, non connessi con le attività produttive, fermo restando che gli interventi devono comunque garantire la compatibilità tra funzioni insediabili secondo le modalità sancite dalle NTA del Piano dei servizi-Variante Generale al Capo VII Art. 6, e non può essere incrementato il numero delle unità immobiliari.

5. La destinazione d'uso dell'edificio ricostruito potrà essere effettuata per tutte le funzioni ammesse dal PRG per la zona omogenea in cui esso ricade, fatto salvo il divieto previsto dall'Art. 11 comma 10 della L.R. 16/09.
6. L'intervento di ricostruzione per il fabbricato ed i volumi preesistenti ha natura di "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'Art. 3 lettera d) "stessa sagoma e volumetria" del DPR 380/01, qualora non venga effettuato ai sensi dell'Art. 3 lettera e) "interventi di nuova costruzione" del DPR 380/01. L'ampliamento costituisce "nuova costruzione" assentibile quanto a distanze nel rispetto delle NTA del PRG vigente e comunque nel rispetto del DM 1444/68.
7. L'attuazione della norma avviene, come previsto dalle NTA della Variante Generale-Piano dei Servizi, con intervento diretto.
8. Nella zona omogenea E (agricola) l'ampliamento si aggiunge a quello consentito dall'Art. 70 della L.R. 18/83 (800 mc); la norma è applicabile nei fabbricati esistenti anche composti da più di una abitazione.
9. La dotazione di standard urbanistico va determinata con riferimento al solo incremento volumetrico del 35% e secondo le quantità previste dal PRG per l'area in cui ricade l'intervento. Alla dotazione di standard urbanistico si applica, qualora non reperita, la monetizzazione integrale i cui importi sono calcolati secondo le modalità contenute nella relativa Deliberazione Comunale D.C.C. n. 304 del 10/11/06.  
Nella zona omogenea E (agricola) gli interventi comportano la dotazione di standard urbanistico riferito al solo incremento volumetrico del 35% e nella misura prevista dall'art. 4 del D.M. 1444/68 (6 mq/ab.) ed allo stesso si applica la monetizzazione integrale.
10. In ogni caso va garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intera volumetria ricostruita.
11. Il concetto di "ricostruzione" implica che l'intervento debba avvenire su un'area di sedime coincidente per almeno l'80% con quella preesistente, salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini.
12. E' consentita la deroga in materia di altezza degli edifici residenziali limitatamente ad 1 piano, avente altezza massima di m. 3, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini.
13. L'aumento del 35% della superficie esistente è effettuata a condizione che risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia e che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e si somma a quello previsto dal Capo II Art. 7 delle NTA del PRG vigente. Le caratteristiche di bioedilizia e le misure di risparmio energetico devono essere certificate secondo le modalità definite dalla suddetta norma del sopracitato art. 7 e ciò in attesa di procedere alla definizione di uno specifico regolamento.

**Art. 5 - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione su altra area con incremento del 35% (Art. 6 L.R. 16/09)**

1. Gli *interventi straordinari di demolizione* sono consentiti:
  - a. nella *Zona Omogenea A del Piano Particolareggiato del Centro Storico* limitatamente agli edifici per i quali il Piano Particolareggiato prevede l'intervento di demolizione;

- b. in tutte le *Zone omogenee di tipo B e C (Piani Attuativi e preventivi di qualunque natura)* del PRG vigente;
  - c. in tutti i "*comparti perequati*" del PRG vigente;
  - d. nelle *Zone omogenee di tipo D* del PRG vigente;
  - e. nelle *Zone omogenee di tipo F e G* del PRG vigente;
2. Gli *interventi straordinari di demolizione* sono inoltre consentiti nelle fasce di rispetto:
- a) cimiteriale (come riportata nel PRG) e della struttura carceraria;
  - b) corsi d'acqua (150 metri);
  - c) risorse potabili (200 metri);
  - d) nelle aree di sicuro impatto, aree di danno ed aree di attenzione degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal D.M. 9 maggio 2001;
3. Gli *interventi straordinari di ricostruzione* sono consentiti:
- a. nelle *Zone omogenee B* con indice fondiario di 0,5 mc/mq, 1 mc/mq, 1,5 mc/mq, 2,5 mc/mq e nelle *Aree Consolidate* con Indice Fondiario massimo esistente di 2,5 mc/mq;
  - b. nei "*comparti perequati*" che hanno un indice territoriale complessivo non superiore a 2,5 mc/mq. (comprensivo sia dell'indice di base che dell'indice di scambio);
  - c. nelle *Zone Omogenee di tipo C (Piani Attuativi e preventivi di qualunque natura)*, con Indice Territoriale di 2,5 mc/mq;
  - d. all'esterno delle fasce di rispetto di cui al precedente comma 2;
- In tali casi la capacità insediativa trasferita si cumula all'indice attribuito dalla norma di zona del PRG vigente. L'indice di permeabilità dovrà essere rispettato solo per l'incremento volumetrico.
4. Nella *Zona omogenea E (agricola)* valgono le stesse norme del precedente art. 4 comma 8, fermo restando che la ricostruzione potrà avvenire solo su area a destinazione *zona omogenea E (agricola)* e all'interno della medesima unità aziendale. Nel caso in cui il fabbricato demolito sia costituito legittimamente da più di una unità immobiliare la ricostruzione può essere effettuata mantenendone lo stesso numero.
5. L'area resa libera con l'intervento di demolizione perde la capacità edificatoria (e a tal fine è gravata da vincolo di inedificabilità garantito da Atto d'obbligo in perpetuo) e dovrà essere destinata a verde privato e/o parcheggi pertinenziali o privati di uso pubblico, la cui realizzazione dovrà avvenire, a cura dello stesso soggetto proponente, contemporaneamente all'intervento di ricostruzione del fabbricato su altro lotto. Nella *Zona Omogenea E (agricola)* l'area resa libera mantiene la destinazione agricola e le aree di sedime dei fabbricati demoliti dovranno essere oggetto di idonea sistemazione agraria, forestale e idrogeologica.
6. Il volume conseguente all'intervento di ricostruzione si aggiunge a quello consentito dalla norma di PRG e quanto a funzioni insediabili nel rispetto della Disciplina Specifica di Zona del PRG vigente.
7. La destinazione d'uso dell'edificio ricostruito potrà essere effettuata per tutte le funzioni ammesse dal PRG per la zona omogenea in cui esso ricade, fatto salvo il divieto previsto dall'Art. 11 comma 10 della L.R. 16/09.
8. L'intervento di ricostruzione comporta il reperimento della relativa dotazione di standard urbanistico riferita al solo incremento volumetrico del 35% e secondo la dotazione prevista dal PRG per l'area di ricostruzione (ivi comprese le modalità di monetizzazione). Nella *Zona Omogenea E (agricola)* l'intervento di ricostruzione comporta dotazione di standard urbanistico riferito al solo incremento del

35% e nella misura prevista dall'art. 4 del D.M. 1444/68 (6 mq/ab.) e si applica la monetizzazione integrale dello stesso. In ogni caso va garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intera volumetria ricostruita.

9. E' consentita la deroga in materia di altezza degli edifici residenziali limitatamente ad 1 piano, avente altezza massima di mt. 3, fatti salvi i diritti di terzi (e nel rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini), ed eccetto la zona agricola (omogenea E).
10. Agli interventi si applicano le disposizioni del comma 13 del precedente art. 4.

**Art. 6 - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione su altra area con incremento del 65% previa cessione al Comune (Art. 6 L.R. 16/09)**

1. Negli *"interventi straordinari di demolizione e ricostruzione su altra area con incremento della capacità insediativa del 65%, previa cessione gratuita al Comune dell'area"* è consentita la demolizione dei fabbricati nei seguenti ambiti:
  - a. nella *Zona Omogenea A del Piano Particolareggiato del Centro Storico* limitatamente agli edifici per i quali il Piano Particolareggiato prevede l'intervento di demolizione;
  - b. in tutte le *Zone omogenee di tipo B (ivi comprese le Aree Consolidate-B0) e Zone omogenee di tipo C (Piani Attuativi e preventivi di qualunque natura)* del PRG vigente;
  - c. in tutti i *"comparti perequati"* del PRG vigente;
  - d. nelle *Zone omogenee di tipo D* del PRG vigente;
  - e. nelle *Zone omogenee di tipo F e G* del PRG vigente;
2. Gli *interventi straordinari di ricostruzione* sono consentiti:
  - a. nelle *Zone omogenee B* con indice fondiario di 0,5 mc/mq, 1 mc/mq, 1,5 mc/mq, 2,5 mc/mq. e nelle *Aree Consolidate* con Indice Fondiario massimo esistente di 2,5 mc/mq;
  - b. nei *"comparti perequati"* che hanno un indice territoriale complessivo non superiore a 2,5 mc/mq. (comprensivo sia dell'indice di base che dell'indice di scambio);
  - c. nelle *Zone Omogenee di tipo C (Piani Attuativi e preventivi di qualunque natura)*, con Indice Territoriale di 2,5 mc/mq;

In tali casi la capacità insediativa trasferita si aggiunge, nei limiti di cui al successivo comma 5, all'indice attribuito dalla norma di zona del PRG vigente. Nei *comparti perequati* la capacità insediativa aggiunta andrà ad incrementare l'*Indice di Base*. In ogni caso l'intervento dovrà garantire la dotazione di standard urbanistico solo per l'incremento volumetrico del 65% e secondo la dotazione (ed eventuale monetizzazione) prevista dal PRG per l'area di ricostruzione. In ogni caso va garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intera volumetria ricostruita. L'indice di permeabilità dovrà essere rispettato solo per l'incremento volumetrico del 65%.
3. Le aree proposte in cessione al Comune devono garantire caratteristiche prestazionali e qualitative rispondenti all'esistenza di un interesse pubblico attuale o imminente del Comune stesso e sull'istanza dovrà essere acquisito il parere del V Settore LL.PP. Qualora le aree non rispondano alle caratteristiche sopracitate è consentita la monetizzazione integrale delle stesse (ivi compreso il relativo costo di urbanizzazione), comunque nel rispetto dei parametri di cui al precedente Art. 2 lett. e), ed alle aree si applicano le norme di cui al precedente Art. 5 comma 5.
4. L'area ceduta gratuitamente al Comune dovrà essere urbanizzata dal soggetto proponente a sua cura e spese e dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato, parcheggi o altra opera di urbanizzazione primaria o secondaria (sulla base delle valutazioni e richieste formulate dal Comune), con intervento diretto convenzionato e secondo le NTA del PRG vigente.

5. E' consentita la deroga in materia di altezza degli edifici residenziali limitatamente ad 1 piano, avente altezza massima di m. 3, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini.

#### **Art. 7 - Disposizioni finali**

1. Tutti gli interventi previsti sono assentibili nel territorio comunale, dichiarato zona sismica 2 dal 24/10/2005, alle condizioni previste dal DM 14/01/2008 "*Norme Tecniche per le costruzioni*" e s.m.i. e dalla "*Circolare Applicativa*" n. 617 del 2/2/09 del Ministero delle Infrastrutture con i relativi attestati e certificazioni.
2. Per quanto non previsto dalle presenti norme valgono le disposizioni contenute nella L.R. 16 del 19/08/2009, le norme in materia antisismica, le "*Norme Tecniche per le costruzioni*" e quanto previsto in materia di costruzioni dal codice civile.
3. Qualora gli interventi previsti dalla presente disciplina concernono un edificio condominiale, in comunione o in comproprietà, l'istanza va corredata dell'autorizzazione condominiale.
4. Per gli interventi previsti, il rispetto delle tecniche di bioedilizia e degli standard energetici deve essere dichiarato ed asseverato dal progettista e dal direttore dei lavori con dichiarazione di responsabilità ai sensi di legge. Per gli interventi di bioedilizia si applica inoltre una riduzione del 25% sugli oneri concessori.
5. Le ricostruzioni in aree interessate da vincoli idrogeologici vigenti nel territorio comunale, sono assentibili alle condizioni previste dai Piani di riferimento (PSDA, PAI, Fugazza).
6. Per gli interventi di ricostruzione con incremento del 65% (Art. 6 delle presenti NTA), ed alle condizioni previste al comma 3 dell'Art. 6 LR 16/09) il *contributo di costruzione* è determinato in ragione del 80% e 20% con ulteriore riduzione del 50% in caso di prima abitazione.