



COMUNE DI AVELLINO

Settore Pianificazione ed Uso del Territorio
Servizio Piani e Programmi

Attuazione degli Interventi Straordinari Legge Regionale n. 19 - 28.12.2009



RELAZIONE

(Elaborato Integrato con gli emendamenti disposti con delibera di C.C. n. 23 del 25/02/10)

Coordinatore:

arch. Giovanni IANNACCONE

Progetto

arch. Francesco D'ONOFRIO
arch. Rosalia BALDANZA
arch. Alfonsina CORNACCHIA
arch. Giuseppina CERCHIA
arch. Luigi DE CESARE
arch. Salvatore PORRECA
arch. Angelo RAPA
geom. Ciro GIORDANO



1. - *Premessa:*

La Regione Campania, con la legge n. 19 del 28/12/09, ha emanato delle misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa.

Gli obiettivi sono finalizzati a contrastare la crisi economica, a migliorare la qualità architettonica, a favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché ad incrementare il fabbisogno abitativo delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale ed infine all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Allo scopo di dare attuazione alla legge regionale 19/09, l'Amministrazione comunale si è attivata per mettere in essere gli atti necessari, nell'ottica di procedere da un lato a tutelare le aree ed i fabbricati di interesse storico ed ambientale individuati dal PUC e dall'altra valorizzare ogni possibile opportunità legislativa per la trasformazione urbanistica in aree da riqualificare.

In conformità a quanto stabilito dalla L.R 19/09, il settore Pianificazione ed Uso del Territorio ha proceduto a redigere gli elaborati progettuali necessari alla definizione di due atti amministrativi:

- Indicazione dei casi di esclusione previsti dall'art. 3 e perimetrazione delle parti del territorio in cui non sono consentiti gli ampliamenti previsti dall'art. 4 comma 6 e art. 5 comma 7.
- Individuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica da destinare all'Edilizia Residenziale Sociale e Riferimenti Normativi per l'attuazione della L.R. 19/09.

I criteri generali degli atti progettuali elaborati dal settore sono i seguenti:

- Salvaguardia sostanziale delle previsioni urbanistiche del PUC di recente approvazione e, in particolare, delle prescrizioni normative per le aree storiche della città e per le aree di trasformazione;
- Incentivo alla riqualificazione e rinnovo urbano con priorità per le aree periferiche della città;
- Incentivo alla riqualificazione e messa in sicurezza degli edifici non rispondenti alla normativa sismica attualmente vigente che fanno parte del patrimonio pubblico o realizzati con fondi pubblici;
- Precisazione dei riferimenti normativi a base della nuova L.R., con particolare attenzione ai regolamenti comunali (NTA del PUC vigente e RUEC) per una univoca applicazione delle norme edilizie ed urbanistiche.



2.- CASI DI ESCLUSIONE PREVISTI DALL'ART. 3 E PERIMETRAZIONE DELLE PARTI DEL TERRITORIO IN CUI NON SONO CONSENTITI GLI AMPLIAMENTI PREVISTI DALL'ART. 4 COMMA 6 E ART. 5 COMMA 7.

2.1- CASI DI ESCLUSIONE – Art. 3

Nell'allegato grafico della Tav. 1 sono rappresentati i casi di esclusione di cui all'art. 3 previsti dalla legge.

Si è tradotto in termini grafici la disposizione normativa definendo sulla tavola di che trattasi le aree che corrispondono ai requisiti di cui al citato articolo 3

In particolare le aree di esclusione ricomprendono le aree dei perimetri storici A1 – A2 e A3 ,i gruppi di edifici definiti anch'essi storici dalle tavole del PUC e indicati con tipologia gruppo 1 – gruppo 2 e gruppo 3 oltre alle aree di loro pertinenza sempre con riferimento alle indicazioni del PUC.

Risultano ovviamente esclusi gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/04.

Ulteriori esclusioni sono quelle derivanti dalla indicazione sul PUC delle aree di inedificabilità ad alto rischio idrogeologico provenienti sia dalla individuazione della autorità di Bacino che quelle provenienti dallo studio geologico allegato al PUC.

Infine , sempre con riferimento alle tavole del PUC , sono state escluse tutte le aree di inedificabilità assoluta corrispondenti alle fasce di rispetto delle acque pubbliche, degli acquedotti pubblici degli elettrodotti e metanodotti .

L'indicazione dei casi di esclusione sulla tavola 1 e di cui alla precitata descrizione fa esplicito riferimento alle tavole del PUC (Tavola 7), allo Studio geologico ad esso allegato e Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino.

In caso di eventuali discordanze restano valide le prescrizioni delle Tavole originarie.

2.2 - CASI DI ESCLUSIONE – Art. 4

L'articolo 4 comma 5 prevede ulteriori casi di esclusione laddove le amministrazioni comunali , provvisti di strumenti urbanistici vigenti, decidano, con provvedimenti motivati da esigenze di carattere edilizio ed urbanistico .

Nel caso specifico si è inteso ampliare i casi di esclusione nella considerazione che già il PUC individua alcune zone della Città come assimilabili alle aree storiche, in quanto inserite nella parte della Città Storica da tramandare attraverso la conservazione delle relative connotazioni socio-culturali.

~~In particolare fanno parte dei casi di esclusione le zona B1 di Corso Vittorio Emanuele e Viale Italia e B2 di Via Francesco Tedesco, in quanto definite dal Piano Comunale come quelle parti di Città nelle quali sono ancora riconoscibili e~~



chiaramente leggibili le caratteristiche edilizie e la morfologia di impianto originario che caratterizzano lo spazio urbano e l'immagine di Città.

2.3- CASI DI ESCLUSIONE – Art. 5

L'art. 5 comma 7 consente alle amministrazioni comunali dotate di piano urbanistico comunale, con provvedimenti motivati da esigenze di carattere edilizio ed urbanistico, oltre i casi già citati di escludere ulteriori aree nelle quali non si rendano possibili i benefici previsti.

L'allegato grafico individua tutte le aree di trasformazione del PUC, in particolare quelle di cui agli allegati 1b e 1c (Ni, Ru Rq,Ts).

In dette aree il PUC individua quella parte di "città da trasformare", nella quale promuovere interventi di trasformazione edilizia e territoriale.

L'eventuale applicazione sui fabbricati esistenti dei benefici previsti dagli articoli 4 o 5, non si allineerebbe con i principali obiettivi della strumentazione urbanistica generale che tende a trasformare la città; il potenziamento del tessuto edilizio preesistente sarebbe da intralcio allo sviluppo urbanistico delle aree individuate dal PUC, come aree di trasformazione, per alcune delle quali sono già in itinere proposte presentate dal pubblico e dal privato.



3. - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RIFERIMENTI NORMATIVI PER L'ATTUAZIONE DELLA L.R. 19/09.

La legge regionale n. 19/2009 propone quattro linee di misure urgenti per:

- IL RILANCIO ECONOMICO,
- LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE,
- LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO
- LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA"

Le misure indicate dalla legge regionale possono senz'altro concorrere allo sviluppo socio economico della città creando nuove opportunità di incentivazione per interventi di ampliamento e/o trasformazione con l'obiettivo di:

- ridurre il rischio sismico,
- realizzare interventi innovativi ed integrati di produzione, consumo e risparmio energetico,
- riqualificare il patrimonio degradato o dismesso,
- dare adeguata risposta al fabbisogno di edilizia sociale.

Tali interventi, altresì, se attuati celermente, favoriranno la crescita del livello di qualità dei servizi pubblici e privati esistenti sul territorio comunale, in particolare le tipologie di intervento previste dalla legge regionale 19/2009 sono:

- **Ampliamento** del 20% dell'edificio esistente (art. 4),
- **Mutamento di destinazione d'uso** in alternativa all'ampliamento dell'edificio esistente o degli immobili in zona agricola per uso residenziale o per attività connessa allo sviluppo dell'azienda agricola. (art. 4),
- **Demolizione e ricostruzione** dell'edificio esistente con aumento di volumetria entro il limite del 35% (art. 5);
- **Riqualificazione edilizia ed urbanistica** di aree e immobili di edilizia residenziale pubblica(ERS) volumetria entro il (art. 7),
- **Edilizia privata** (abitativa, uffici, attrezzature di vicinato) anche con mutamento della destinazione d'uso (art.7).

Tutti gli interventi (articoli 4, 5 e 7) dovranno, obbligatoriamente essere guidati e conformarsi agli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA sintetico (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito, e dovranno garantire, anche attraverso l'uso di materiali ecocompatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore ai valori limite previsti nell'allegato della normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia.



Inoltre vi è l'obbligo alla conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica e il rispetto delle prescrizioni tecniche al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Particolare attenzione è stata rivolta ai procedimenti di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

A tal fine sono stati ritenuti ammissibili, nel rispetto delle esclusioni e degli obblighi previsti, ad istanza di soggetti proponenti pubblici e/o privati, interventi di *rinnovo urbano*, riqualificazione e trasformazione edilizia ed urbanistica che comprendono tipologie di edilizia privata e di edilizia residenziale sociale (ERS).

Gli ambiti di cui all'art.7 comma 2 coincidono con le zone omogenee individuate dal PUC relative a:

- aree rinnovo urbano (Art. 15 NTA del PUC) ;
- zone di sostituzione e ricomposizione urbana – Ru (Art. 16 NTA del PUC), e specificatamente Ru 01(ERS) - Ru 04 – Ru06 - Ru08 -Ru09 -Ru10 -Ru11- Ru10- Ru11- Ru12 e Ru 14);
- zone di riqualificazione – Rq (Art. 16 NTA del PUC), e specificatamente (Rq 06-);
- aree ERP gestite dal IACP;
- aree ERP gestite dall'Amministrazione Comunale o altri Enti Pubblici, in quanto compatibili con le finalità e gli obiettivi delle previsioni della legge regionale.

Nelle aree di rinnovo urbano l'incremento del 50% (oltre le previsioni del PUC per gli interventi di sostituzione) , è limitato agli edifici pubblici .

Per edifici pubblici si intendono gli edifici realizzati con finanziamenti pubblici ancorché oggetto di riscatto totale o parziale; una diversa interpretazione della norma avrebbe vanificato l'obiettivo principale di riqualificare i vecchi e degradati quartieri di Edilizia Economica e Popolare (INA casa – GESCAL ecc) nei quali la maggior parte delle unità abitative risultano essere state riscattate dai privati.

La diversa caratterizzazione patrimoniale non deve far dimenticare che i suddetti quartieri nascono come interventi pubblici ed conservano le tipologie edilizie di alloggi economici e popolari. Una specifica indicazione in tal senso è anche pervenuta all'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli incontri tenutesi con la Consulta delle Costruzioni e Istituto Autonomo Case popolari della provincia di Avellino.

Al fine di incentivare la sostituzione edilizia finalizzata alla messa in sicurezza degli edifici privati, l'incremento previsto dalla norma regionale non esclude l'integrazione a servizi alle persone prevista dal PUC nel caso in cui l'intervento si riferisca non al



singolo edificio ma comparti preesistenti riconducibile ad un intervento di ristrutturazione urbanistica .

L'inclusione nel perimetro delle aree di RINNOVO URBANO previste dal PUC costituisce " indirizzo " per la ridefinizione delle aree da effettuare nei nuovi atti di programmazione degli interventi e di cui all' art. 25 della L.R. 16/04.

L'allegato "Riferimenti Normativi" definisce, infine, un paragrafo relativo alla semplificazione ei procedimenti amministrativi al fine di accelerare l'istruttoria delle pratiche da parte dello sportello unico per l'edilizia.

4. - EMENDAMENTI DISPOSTI CON DELIBERA DI C.C. N. 23 DEL 25/02/2010

- 4.1- Per gli edifici ricadenti nella zona di Bellizzi e Picarelli si procederà alla definizione di Piani di Recupero per consolidare e riqualificare quegli immobili che non possono ricevere gli incentivi consentiti per legge.*
- 4.2- Per gli edifici ricadenti nelle zone soggette a vincolo dall'Autorità di Bacino gli incentivi, di cui all'art. 4 e 5 della L.R. 19/09, saranno possibili in caso di delocalizzazione , che potrà essere attuata dai privati su aree scelte dagli stessi avente la stessa destinazione urbanistica o su iniziativa del Comune senza tener conto delle indicazioni urbanistiche delle stesse in termini di lotto minimo.*
- 4.3- Il Perimetro dell' area B2 di Via F. Tedesco non rientri nei casi di esclusione dall'applicazione del piano casa nel rispetto della stessa legge e delle indicazioni del PUC.*
- 4.4- Il Perimetro dell'area B1di Corso V. Emanuele e Viale Italia, dove non possono essere possibili gli interventi di cui agli art. 4, 5 e 7 della L.R. 19/09, deve intendersi esteso a tutti gli edifici che prospettano su Corso Europa.*