

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 43-BIS DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2004

Art. 1 (Ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento disciplina i procedimenti amministrativi di cui ai commi 1 e 1 bis dell'articolo 43 bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16. Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni statali e regionali, di tipo legislativo e regolamentare in materia urbanistica, edilizia e ambientale.
2. Ai sensi del presente regolamento, per amministrazione o autorità procedente si intende la pubblica amministrazione che avvia, adotta ed approva il piano e per amministrazione o autorità competente si intende la pubblica amministrazione che rilascia pareri obbligatori per legge.
3. Il regime transitorio degli strumenti di pianificazione e della strumentazione in itinere è disciplinato dagli articoli 44 e 45 della legge regionale n. 16/2004.

Art. 2 (Sostenibilità ambientale)

1. La Valutazione ambientale strategica (VAS) e la Valutazione di incidenza (VInCA) sono disciplinate dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), dal d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, dalle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (VInCA) – Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" e dalle seguenti disposizioni.
2. L'amministrazione procedente avvia, contestualmente al procedimento di pianificazione, la valutazione ambientale o la verifica di assoggettabilità secondo le disposizioni dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 152/2006 e nel rispetto dei casi di esclusione previsti dal medesimo decreto legislativo e dal regolamento regionale in materia.
3. La Regione, la Città Metropolitana di Napoli, le Province e i comuni sono autorità competenti per la VAS e la VInCA dei rispettivi piani e varianti nonché per i piani di settore dei relativi territori ai sensi del decreto legislativo n. 152/2006 e dell'articolo 47 della legge regionale n. 16/2004.
4. L'amministrazione procedente predispone il rapporto preliminare (RP) contestualmente al preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico e lo trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati.
5. Sulla base del rapporto preliminare e degli esiti delle consultazioni con gli SCA, l'amministrazione procedente redige il rapporto ambientale che costituisce parte integrante del piano da adottare in Giunta.
6. Il rapporto ambientale, integrato nel piano adottato dalla Giunta ai sensi del comma 1 dell'articolo 6, è pubblicato secondo le modalità indicate nel medesimo articolo.
7. Il parere di cui all'articolo 15 del decreto legislativo n. 152/2006 è espresso, così come disposto dal medesimo articolo, dagli enti di cui al comma 4 bis dell'articolo 47 della legge regionale n. 16/2004.
8. L'ufficio preposto alla valutazione ambientale è individuato all'interno dell'ente territoriale o del Comune Capofila, nel caso di associazione di più Comuni, ed è obbligatoriamente diverso dall'ufficio avente funzioni in materia urbanistica e edilizia. Nel caso di associazione di più Comuni si fa riferimento a quanto disposto dall'articolo 7 comma 2 della legge regionale n. 16/2004.
9. Acquisito il parere indicato al comma 7 il procedimento di cui al comma 2 prosegue e si conclude, per quanto riguarda la VAS integrata con la VInCA, secondo le disposizioni degli articoli 10, 16, 17 e 18 del decreto legislativo n. 152/2006.
10. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 152/2006.

Art. 3 (Misure per il contenimento del consumo di suolo, la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici e la riduzione dei rischi naturali e antropici)

1. Ai sensi degli articoli 2 ter, 2 quater e 2 quinquies della legge regionale n. 16/2004, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, al fine di perseguire quanto disposto dalla medesima legge in materia di contrasto al consumo di suolo, di mitigazione e adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici, prevedono:

- la conservazione dei suoli permeabili;
- il riuso delle aree già edificate o impermeabilizzate;
- la de-sigillazione e l'impianto vegetazionale;
- i modelli insediativi compatti e multifunzionali;
- l'incremento della biodiversità;
- la resilienza ecosistemica anche attraverso opportune misure di incentivo.

2. Gli strumenti di pianificazione, al fine di ridurre l'esposizione ai rischi naturali e antropici, si conformano alle strategie di messa in sicurezza dei territori secondo quanto previsto dall'articolo 2 quinquies della legge regionale n. 16/2004 recependo le perimetrazioni e le classificazioni di rischio idraulico, geologico, sismico e vulcanico dei piani settoriali e le indicazioni e i vincoli derivanti da opere programmate o pianificate. I piani prevedono misure di:

- prevenzione e manutenzione territoriale;
- riconfigurazione o delocalizzazione di insediamenti in aree ad alto rischio non mitigabile.

3. Gli strumenti urbanistici nelle aree interessate da rischio bradisismico, sismico, vulcanico recepiscono la disciplina di settore dei Piani di Protezione civile concorrendo attivamente, in via prioritaria, mediante:

- a) l'individuazione di specifiche aree e/o edifici, prioritariamente di proprietà pubblica, del territorio urbanizzato e rurale, anche dismessi o sottoutilizzati, di idonea estensione e prossimi alle vie di fuga, da utilizzare, mediante specifiche convenzioni per le attività di prima accoglienza, riconoscendo i proprietari e/o i gestori quali operatori di protezione civile senza che sorgano diritti edificatori. Nei suddetti immobili gli interventi ammissibili sono realizzati con tecniche e soluzioni reversibili definite nella convenzione;
- b) il potenziamento e l'adeguamento delle vie di fuga;
- c) l'individuazione di apposite misure di monitoraggio della vulnerabilità del patrimonio edilizio delle aree maggiormente interessate dai fenomeni di rischio.

4. Gli strumenti urbanistici adottano misure sistemiche per l'adattamento e la mitigazione agli effetti dei cambiamenti climatici, quali:

- infrastrutture verdi e blu (parchi urbani, corridoi ecologici e fasce boscate);
- coperture vegetali (tetti verdi, pareti verticali e inerbimento degli spazi aperti);
- gestione sostenibile delle acque meteoriche secondo il principio di invarianza idraulica;
- materiali ad alta riflettanza e tecniche di climatizzazione passiva per il contenimento delle isole di calore in ambito urbano;
- utilizzo di specie vegetali a basso fabbisogno idrico;
- adeguamento delle reti tecnologiche e di servizio pubbliche e private.

5. Le trasformazioni urbane devono tendere al miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali attraverso il recupero prioritario dell'edificato esistente.

6. Al fine di perseguire l'incremento della biodiversità e della resilienza ecosistemica, gli strumenti urbanistici prevedono programmi per l'incremento dell'infrastruttura verde urbana e la sua connessione con la Rete Ecologica Regionale anche mediante interventi di rinaturalizzazione, di incremento della vegetazione e forestazione urbana.

Art. 4 (Osservatorio sul consumo di suolo, sui cambiamenti climatici e sui rischi naturali e antropici)

1. Ai sensi dell'articolo 2 sexies della legge regionale n. 16/2004 è istituito, presso la Direzione Generale per il Governo del Territorio, l'Osservatorio regionale sul consumo di suolo, sui cambiamenti climatici e sui rischi naturali e antropici, quale struttura permanente a supporto dell'attuazione della legge urbanistica regionale.

2. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, i Comuni trasmettono alla Regione una cartografia riportante gli interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali in corso di realizzazione e approvati di cui all'articolo 15, comma 4 lettera b), c) e d) del presente Regolamento. Tale cartografia costituisce parte integrante del quadro conoscitivo comunale e base per la valutazione di eventuali nuovi fabbisogni di trasformazione di suolo permeabile nelle previsioni urbanistiche, in coerenza con il principio di contenimento del consumo di suolo.

3. L'Osservatorio svolge funzioni di monitoraggio, analisi e sintesi in riferimento:

- alle dinamiche del consumo di suolo e alle previsioni contenute negli strumenti territoriali e urbanistici;
- all'andamento delle principali componenti climatiche, alle loro interazioni significative e agli impatti degli eventi estremi a scala ecosistemica e socio-territoriale;
- all'attuazione delle misure di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici contenute nei piani territoriali, nei piani urbanistici e nei programmi di intervento;
- al monitoraggio dei rischi naturali e antropici
- alla produzione di elaborazioni cartografiche anche di sintesi sopra indicate e alla loro divulgazione.

4. In considerazione delle attività svolte, l'Osservatorio elabora proposte e strategie per il contenimento del consumo di suolo e negli altri ambiti di competenza.

5. L'Osservatorio predispose, entro il 30 giugno di ogni anno, una Relazione tecnica, che raccoglie i risultati dell'attività svolta e formula proposte per l'aggiornamento normativo, per l'introduzione di misure regolative e per l'adozione di strumenti di incentivazione.

6. L'Osservatorio opera in raccordo con il Sistema Informativo Territoriale regionale (SIT), ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale n. 16/2004, sulla base di un programma di attività costantemente aggiornato in funzione della disponibilità di dati provenienti da fonti istituzionali e scientifiche e dei progressivi aggiornamenti degli elementi a base della Carta Tecnica Regionale. Il SIT assicura la registrazione, la rappresentazione cartografica e l'interoperabilità dei dati che, unitamente alle analisi e alle elaborazioni prodotte dall'Osservatorio, sono archiviate e rese disponibili in formato aperto sul sito istituzionale della Regione Campania.

7. L'Osservatorio è presieduto dall'Assessore al Governo del Territorio e coordinato dal Direttore Generale. È composto dai dirigenti delle strutture regionali competenti per materia e da un massimo di cinque membri provenienti dal mondo accademico, scientifico, culturale e delle professioni, selezionati sulla base della competenza ed esperienza nei settori di attività dell'Osservatorio.

8. I membri esterni dell'Osservatorio sono nominati con decreto del Presidente della Giunta Regionale, su proposta dell'Assessore al Governo del Territorio, durano in carica cinque anni e partecipano a titolo gratuito. Il supporto tecnico e amministrativo è assicurato dalla Direzione Generale per il Governo del Territorio. In funzione dei temi all'ordine del giorno, il presidente dell'Osservatorio può invitare alle riunioni rappresentanti degli enti locali, delle Autorità Distrettuale di Bacino, delle università, degli enti di ricerca e di altri soggetti istituzionali e tecnico-scientifici.

Art. 5 (Sostenibilità urbanistica)

1. Per sostenibilità urbanistica si intende la coerenza degli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e urbanistica con la struttura fisica, insediativa, ecologica, sociale e infrastrutturale del territorio con l'obiettivo di contribuire a tutelare gli interessi fondamentali della collettività e assicurare l'elevata qualità della vita degli individui.

2. Fermi restando gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la necessità di contrastare il consumo di suolo, la sostenibilità urbanistica è perseguita attraverso:

- a) il corretto dimensionamento dei servizi e delle attrezzature per le persone, le famiglie e le imprese effettivamente insediate e del carico urbanistico futuro, avuta considerazione della necessità di contrastare il consumo di suolo e di pianificare insediamenti umani in equilibrio con i fattori e i sistemi ambientali;
- b) la localizzazione di insediamenti e servizi in funzione della morfologia fisica e sociale del territorio urbanizzato;
- c) il soddisfacimento delle esigenze abitative con particolare riferimento alle categorie più fragili della popolazione, in un'ottica di diversificazione sociale;
- d) la disponibilità e l'accesso a spazi pubblici e naturali, a parchi e giardini pubblici e la cura nella loro progettazione e riqualificazione, da realizzarsi anche attraverso pratiche partecipative pubbliche e procedure concorsuali;
- e) un'efficiente rete infrastrutturale e una dotazione di servizi per la mobilità sostenibile di tutte le classi di età e condizioni psico-fisiche;
- f) la disponibilità di un'adeguata rete infrastrutturale idrica, fognaria e tecnologica, proporzionata ai fabbisogni del territorio in tutti i periodi dell'anno anche in forma di consorzio tra comuni;
- g) la disponibilità di adeguati servizi ecosistemici e di infrastrutture verdi quali parti integranti delle dotazioni territoriali e urbanistiche;
- h) la disponibilità delle dotazioni ecologiche necessarie a garantire il benessere degli abitanti e il rispetto della biodiversità;
- i) la necessità di garantire, per i Comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici, la vivibilità urbana, un'adeguata offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale e di regolamentare le locazioni brevi del patrimonio edilizio privato secondo la disciplina prevista all'interno del RUE;
- j) il sostegno e la promozione della residenzialità e dei servizi essenziali nei comuni in declino demografico, attraverso la messa in disponibilità del patrimonio edilizio pubblico dismesso o inutilizzato.

3. Alla determinazione della sostenibilità urbanistica concorrono tutte le dotazioni territoriali e urbanistiche, costituite da: infrastrutture verdi, attrezzature di cui al Decreto Interministeriale (D.M.) 2 aprile 1968, n. 1444, servizi ecosistemici erogati alla collettività.

4. Contribuiscono alla sostenibilità urbanistica anche la qualità paesaggistica e architettonica, con particolare attenzione al carattere storico, culturale ed ecologico dei luoghi, quale valore identitario delle comunità locali.

5. I servizi alla collettività, di uso pubblico, di uso temporaneo e riservati a categorie di persone svantaggiate sono assimilati alle dotazioni territoriali di cui all'articolo 31, comma 1 della legge n. 16/2004 e pertanto non determinano aggravio degli standards di cui al D.M. n. 1444/1968. Detti servizi, in particolare, dovranno essere convenzionati, rivolti a popolazione non stabilmente insediata e riservati in favore di soggetti meritevoli o meno abbienti, secondo lo schema di convenzione stabilito dal RUE.

6. L'offerta di ospitalità studentesca temporanea è classificata:

- a) come servizio collettivo qualora la struttura sia gestita da un soggetto pubblico oppure da un soggetto privato in convenzione con l'Ente regionale per il diritto allo studio, sia dotata di servizi comuni, alcuni dei quali accessibili anche alla collettività esterna, in giorni e orari stabiliti nella convenzione e almeno il 30% dei posti alloggio disponibili sia riservato a studenti capaci, meritevoli e privi di mezzi, inseriti nelle graduatorie regionali; in tal caso non si applicano gli obblighi di reperimento delle dotazioni territoriali previsti dal D.M. 1444/1968;

- b) come struttura terziario-ricettiva se la struttura presenta caratteristiche tipiche di una gestione alberghiera (servizi analoghi a quelli offerti da hotel o residence);
- c) come residenza collettiva se la struttura non presenta caratteristiche gestionali, funzionali o tipologiche proprie dell'attività alberghiera.

Nel caso di cui alle lettere a) e b) l'offerta di ospitalità studentesca temporanea può essere localizzata anche nelle aree per le quali sono in vigore le leggi regionali 10 dicembre 2003, n. 21 e 10 dicembre 2024, n. 23.

7. Al fine di accogliere lavoratori agricoli stagionali e di contrastare fenomeni di sfruttamento è ammesso, ai sensi dell'articolo 23-quater del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'uso temporaneo di manufatti esistenti da parte di soggetti pubblici ovvero imprenditori agricoli professionali, singoli o associati convenzionati con il comune territorialmente competente. Tale uso temporaneo non determina variazione d'uso edilizio e urbanistico, né variante agli strumenti urbanistici vigenti. Il recupero e l'adeguamento dei suddetti manufatti può essere realizzato attraverso interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia, ad esclusione della completa demolizione e ricostruzione, finalizzati a garantire l'abitabilità degli ambienti, la sicurezza e la tutela della salute, nel rispetto di tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia.

8. Le infrastrutture verdi di cui alla lettera i) del comma 1 sono riconosciute come elementi strutturali della città e del territorio, costituenti un sistema di spazi naturali e semi-naturali, interconnessi e multifunzionali. Esse sono tutelate, progettate e gestite al fine di assicurare la fornitura di servizi ecosistemici, quali: il miglioramento della qualità dell'aria e dell'acqua, la regolazione e il riuso delle acque meteoriche, il mantenimento della biodiversità, la mitigazione del microclima urbano, la disponibilità di spazi per la socialità, la mobilità dolce, la salute e il benessere psicofisico. Le infrastrutture verdi possono comprendere, in via esemplificativa e non esaustiva: boschi, fiumi, litorali marini e lacustri, fasce verdi lungo le infrastrutture e i corsi d'acqua anche artificializzati, parchi attrezzati o non attrezzati, giardini, orti, aree agricole residue, tetti verdi e sistemi di verde pensile.

9. Le dotazioni ecologiche, definite come la complessiva disponibilità per la popolazione dell'insieme di servizi ecosistemici e di infrastrutture verdi, sono garantite mediante misure urbanistiche finalizzate, in sede di pianificazione e di progetto, alla realizzazione di corridoi ecologici, aree naturali o semi-naturali, nonché di altri dispositivi ambientali.

10. La realizzazione di nuove dotazioni territoriali e urbane, nonché l'adeguamento di quelle esistenti, deve essere orientata alla minimizzazione dell'impatto sulle risorse territoriali, privilegiando soluzioni che massimizzino la permeabilità dei suoli, incrementino la copertura vegetale e concorrano alla disponibilità di infrastrutture verdi interconnesse.

11. Per la realizzazione di nuove dotazioni territoriali e urbane i piani e i programmi urbanistici possono interessare porzioni del territorio non urbanizzato laddove se ne dimostri la necessità per infrastrutture verdi, dotazioni ecologiche e insediamenti di edilizia residenziale pubblica, ERS e ERP.

12. Per l'attuazione degli interventi di cui al precedente comma 2, lettere c) e j) il RUE determina per ciascuna fattispecie le condizioni di esclusione, totale o parziale, dai costi di costruzione da versare al Comune, dagli oneri di urbanizzazione e da quelli derivanti dall'assolvimento delle previsioni del D.M. n. 1444/68 in materia di standard urbanistici.

13. Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e urbanistica devono dimostrare l'aderenza delle proprie scelte ai criteri di cui ai commi precedenti, dandone evidenza specifica negli elaborati di piano.

Art. 6 (Procedimento di formazione e pubblicazione dei piani territoriali, urbanistici e di settore)

1. Prima dell'adozione del Piano l'amministrazione procedente accerta la conformità alle leggi e regolamenti cogenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati di livello superiore.

2. Il Piano Strutturale Urbanistico, redatto sulla base del preliminare di cui al comma 4 dell'articolo 2, è adottato dalla Giunta dell'amministrazione procedente, salvo diversa previsione dello statuto.
3. Dall'adozione del piano si applicano le norme di salvaguardia previste all'articolo 10 della legge regionale n. 16/2004.
4. L'amministrazione procedente pubblica il piano nel bollettino ufficiale della Regione Campania (BURC), sul proprio sito istituzionale e all'albo pretorio nel caso di enti locali, depositandolo, altresì, presso l'ufficio competente.
5. L'amministrazione procedente avvia, dalla pubblicazione del piano di cui al comma 3, la fase istituzionale delle osservazioni ai sensi dell'articolo 12, da espletarsi entro sessanta giorni. A partire da detto termine, entro centoventi giorni, a pena di decadenza, valuta e recepisce le medesime osservazioni eventualmente ricevute.
6. L'amministrazione procedente trasmette il piano, integrato con le osservazioni e il rapporto ambientale, alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio. A tal fine, l'amministrazione procedente può indire la conferenza di servizi semplificata con le procedure di cui all'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 cui partecipano unicamente le amministrazioni competenti. Si considera acquisito, in ogni caso, l'assenso delle amministrazioni, che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza di servizi, di quelle assenti o che hanno espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non pertinenti. In caso di dissenso o non completo assenso, le amministrazioni intervenute non possono limitarsi ad una mera espressione di contrarietà al piano, ma devono indicare puntualmente le misure e le prescrizioni necessarie per superare gli elementi di contrasto. Nell'ambito della conferenza di servizi per i piani di area vasta e per i piani urbanistici di livello comunale, la Regione, le Province e la Città metropolitana, ciascuna per la propria competenza, al fine di coordinare l'attività pianificatoria, dichiarano formalmente la coerenza alle strategie, agli obiettivi e alle macro-azioni a scala sovracomunale individuate nei loro relativi piani.
7. Il piano adottato, corredato sia della decisione motivata di conclusione della conferenza, comprensiva dei pareri obbligatori, sia del parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, nonché delle osservazioni di cui al comma 4, è trasmesso al competente organo consiliare che, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti a pena di decadenza del piano adottato, lo approva o lo restituisce alla Giunta per la relativa rielaborazione.
8. Il piano approvato è pubblicato nel BURC e sul sito web istituzionale dell'amministrazione procedente.
9. Il piano è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC.

Art. 7 (Supporto finanziario e tecnico della Regione)

1. La Regione, ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale n. 16/2004, assegna periodicamente ai Comuni che ne fanno richiesta, con prevalenza per quelli associati, contributi per la redazione del PUC, nei limiti delle risorse finanziarie del bilancio gestionale, con i criteri fissati con provvedimento della struttura amministrativa della Giunta regionale competente in materia di governo del territorio.
2. La Regione fornisce per la redazione del PUC, in formato digitale, la cartografia regionale e le ortofoto.

Art. 8 (Potere sostitutivo di cui all'articolo 44 della legge regionale n. 16/2004)

1. La Regione, ai soli fini di dare attuazione alle disposizioni dell'articolo 44 della legge regionale n. 16/2004, per i Comuni che non hanno adempiuto a quanto prescritto dal medesimo articolo, provvede ad attivare l'esercizio dei poteri sostitutivi, attraverso la nomina, con decreto del Presidente della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente, di un Commissario ad acta, la cui durata e modalità di svolgimento dell'incarico sono stabiliti nello stesso provvedimento di nomina.

2. L'intervento sostitutivo di cui al comma 1 del presente articolo è preceduto dalla diffida ad adempiere rivolta all'amministrazione comunale.
3. La struttura amministrativa della Giunta regionale competente in materia di governo del territorio verifica lo stato di avanzamento dei procedimenti di adozione e approvazione dei PUC.
4. A seguito della verifica di cui al comma 3, per i Comuni che, alla data stabilita dalla legge regionale n. 16/2004, non hanno provveduto, la Regione nomina il Commissario ad acta, decorsi centocinquanta giorni dalla diffida di cui al comma 2.
5. Presso la struttura amministrativa della Giunta regionale competente in materia di governo del territorio è istituito l'elenco regionale dei Commissari ad acta per l'attuazione dell'articolo 44 della legge regionale n. 16/2004, la cui formazione e articolazione è stabilita con provvedimento del dirigente responsabile della stessa struttura, sulla base dei curricula che indicano il titolo universitario conseguito e le esperienze professionali in materia.

Art. 9 (Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore)

1. Prima dell'adozione del piano di cui al comma 1 dell'articolo 6 l'amministrazione procedente, sulla base di esigenze strategiche e in via del tutto eccezionale e con specifiche motivazioni, può proporre la modifica dello strumento di livello superiore e richiedere l'avvio del relativo procedimento nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 11 della legge regionale n. 16/2004.
2. Il Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore è quello previsto dall'articolo 6 con i rispettivi termini ridotti della metà.
3. Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico.

Art. 10 (Accordi di programma)

1. Agli accordi di programma, previsti all'articolo 12 della legge regionale n. 16/2004, che comportano variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, partecipano tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati all'attuazione degli interventi oggetto dell'accordo.
2. Si applicano le procedure di cui all'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 11 (Adeguamento dei piani)

1. A seguito dell'approvazione dell'adeguamento del piano, di cui all'articolo 47 bis della legge regionale n. 16/2004, l'amministrazione procedente provvede a darne pubblicità ed accesso sul proprio sito internet istituzionale.

Art. 12 (Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti)

1. L'amministrazione procedente garantisce la partecipazione pubblica come principio strutturale e continuativo nei processi di pianificazione e programmazione territoriale, coinvolgendo tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge n. 241/90 e dell'articolo 5 della legge regionale n. 16/2004. A tali fini, l'amministrazione rende disponibili gli atti adottati e le relative sintesi, rappresentative dei piani o delle varianti in elaborazione.
2. Il processo partecipativo si attua, dopo l'approvazione del Preliminare di Piano da parte della Giunta Comunale, attraverso una fase di consultazione pubblica che si articola in assemblee cittadine, forum online e incontri con gruppi di interesse, con raccolta strutturata di contributi, estese anche alle procedure di valutazione ambientale sin dalla fase di consultazione del rapporto preliminare.
3. Per assicurare la piena attuazione del diritto di partecipazione, l'amministrazione procedente può nominare un Garante della comunicazione e della partecipazione che ha il compito di:
 - a) verificare il rispetto delle fasi partecipative;

- b) garantire trasparenza e accessibilità ai documenti e alle informazioni relative alla pianificazione urbanistica;
- c) facilitare il coinvolgimento di tutte le categorie di cittadini, anche attraverso strumenti digitali, e il loro esame da parte dell'Amministrazione.

4. Entro sessanta giorni dalla pubblicazione del piano adottato o della variante è consentito a soggetti pubblici e privati, anche costituiti in associazioni e comitati, proporre osservazioni contenenti richieste di modifiche ed integrazioni alla proposta di piano o variante.

5. L'amministrazione procedente, per approfondire la valutazione delle osservazioni formulate al fine di elaborare le eventuali relative modifiche ed integrazioni al piano di cui dell'articolo 6 o alle varianti di cui all'articolo 9, entro e non oltre il termine di cui al comma 4, può invitare a partecipare tutti i soggetti pubblici e privati interessati ad una Conferenza di Pianificazione, per una fase di confronto e per garantire trasparenza e tracciabilità del processo decisionale, che si conclude entro il predetto termine.

6. Per favorire un accesso più ampio e inclusivo al processo decisionale, l'amministrazione adotta strumenti digitali interattivi (portali web dedicati, mappature partecipative online, piattaforme di discussione) che consentano ai cittadini di consultare i documenti di piano. I contributi raccolti ai sensi del presente articolo costituiscono atti pertinenti al procedimento di formazione del piano.

Art. 13 (Accordi e intese tra pubbliche amministrazioni nel procedimento di piano o variante)

1. L'amministrazione procedente, quando ne ravvisi l'opportunità o il piano di livello superiore lo preveda, definisce, in virtù del principio di cooperazione istituzionale previsto dall'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, accordi o intese con altre pubbliche amministrazioni competenti, secondo le disposizioni dell'articolo 15 della legge n. 241/90.

2. L'intesa è promossa prima dell'adozione del piano di cui all'articolo 6.

3. Se non si addivene alle intese di cui al comma 1 entro sessanta giorni dalla promozione, il procedimento riprende nel rispetto dei livelli di pianificazione vigenti.

4. Gli accordi e le intese possono essere definite mediante la conferenza di pianificazione avente natura istruttoria e propositiva secondo la procedura prevista dall'articolo 5 della legge regionale legge 13 ottobre 2008 n. 13.

5. Il Programma integrato di valorizzazione per lo sviluppo del territorio (PIV), disciplinato dall'articolo 33 quinquies della legge regionale n. 16/2004 e la cui procedura è prevista dall'articolo 5 della legge n. 13/2008, considerata la sua natura strategica e non prescrittiva, coerente con la pianificazione paesaggistica, non è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

6. Al fine di coordinare i processi di pianificazione delle aree sottoposte alla competenza dell'Autorità di Sistema Portuale e di quelle sottoposte alla competenza Comunale possono stipularsi, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 13/2008, intese d'interazione Porto-Città volte a definire una collaborazione fra la Regione, la Città Metropolitana di Napoli e le Province, i Comuni interessati e l'Autorità di Sistema Portuale. L'intesa deve contenere l'individuazione delle aree d'interazione e delle progettualità, la condivisione delle scelte strategiche d'indirizzo della loro pianificazione, le attività di copianificazione, gli interventi immediatamente eseguibili sulla scorta della pianificazione vigente, nonché un piano pluriennale di interventi da attuare sulla base di una ricognizione delle risorse finanziarie disponibili.

Art. 14 (Attuazione del comma 3 dell'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004)

1. I piani territoriali e urbanistici, in conformità con quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, si classificano secondo la loro dimensione spaziale:

- ad una scala regionale relativa al piano territoriale regionale (PTR) e ai piani settoriali;

- ad una scala di area vasta concernente i piani territoriali provinciali (PTCP), il piano territoriale metropolitano (PTM), nonché i piani settoriali;
 - ad una scala locale afferente ai piani urbanistici comunali (PUC) e i piani di settore comunali.
2. I piani territoriali e urbanistici, di cui al precedente comma 1, si sviluppano anche secondo una dimensione funzionale con obiettivi strutturali strategici, programmatici e regolativi. In particolare:
- il piano territoriale regionale (PTR) di livello strategico, quale quadro di riferimento unitario per tutte le scale della pianificazione regionale e per gli altri documenti di programmazione, persegue il fine di garantire la coerenza strategica degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e metropolitana, anche attraverso la definizione degli indirizzi e delle strategie per la pianificazione di area vasta;
 - i piani territoriali provinciali (PTCP) definiscono l’assetto strutturale-programmatico del territorio in attuazione del PTR;
 - il piano territoriale metropolitano (PTM) ha funzione di assetto strutturale, programmatico e operativo coerente con il PTR;
 - i piani urbanistici comunali (PUC) sono articolati nel Piano Strutturale Urbanistico (PSU), attraverso il quale si definiscono gli obiettivi e l’articolazione sul territorio comunale delle previsioni e delle misure di carattere strategico e strutturale, e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) che ha funzione regolativa, ed essi sono approvati contestualmente.
3. I piani di area vasta (PTCP e PTM), previa intesa con i Comuni, possono rivestire, in virtù del principio di cooperazione istituzionale nei processi di pianificazione di cui all’articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, il ruolo di piano strutturale urbanistico per un singolo Comune o intercomunale riferito agli elementi oggetto di condivisione da declinare e dettagliare ove necessario.
4. I piani territoriali e urbanistici sono redatti sulla base di un documento preliminare, la cui elaborazione costituisce un atto prodromico per i piani stessi.
5. Il preliminare di PUC, di cui al comma 4, individua i principali scenari di sviluppo e le principali linee d’azione interattive dedicate alla sostenibilità urbanistica e ambientale, alla rigenerazione e al miglioramento delle caratteristiche dei tessuti urbani del territorio con riguardo alla capacità di risposta agli effetti indotti dai cambiamenti climatici, alla messa in sicurezza dai rischi naturali ed antropici, agli interventi di densificazione e riconfigurazione anche dei servizi e delle infrastrutture in funzione delle peculiarità comunali e degli andamenti demografici e produttivi stimati sulla base dell’analisi dei dati statistici e dello stato effettivo del patrimonio edilizio comunale pubblico e privato. Il preliminare di PUC è composto da un quadro conoscitivo, da un quadro strategico che, unitamente al rapporto ambientale, sono approvati secondo quanto stabilito dallo Statuto Comunale e posti a base del successivo processo di pianificazione.
6. La parte strutturale dei piani di area vasta e il piano strutturale comunale, con efficacia a tempo indeterminato, sulla base dei documenti preliminari, integrati dai risultati delle consultazioni con i cittadini, i portatori di interessi e con le amministrazioni competenti, definisce il quadro strutturale delle “invarianti” del territorio. Le componenti strutturali dei piani individuano le linee fondamentali dell’assetto a lungo termine del territorio, nella considerazione dei valori naturali, ambientali e dei connessi rischi naturali ed antropici, dei beni e dei valori storico-culturali da tutelare e valorizzare, delle caratteristiche sociali e produttive, dell’articolazione del sistema abitativo e dei servizi alle persone, alle famiglie e alle imprese, dello stato delle reti infrastrutturali, dei sistemi di mobilità e delle reti ecologiche e naturalistiche.
7. Il PSU contiene indicazioni strategiche che definiscono anche i tempi di attuazione, fornisce indicazioni per la rigenerazione urbana e territoriale anche attraverso regole perequative, compensative ed incentivanti, definisce la dimensione strutturale della sostenibilità urbano-ambientale e prevede l’attuazione attraverso un processo basato su monitoraggio e valutazione. Il PSU applica il metodo della esplorazione progettuale per la valutazione e l’indirizzo delle

trasformazioni della città, che si concretizza con progetti singoli o urbani anche mediante il ricorso a concorsi di progettazione e la partecipazione pubblica alle linee fondamentali dei processi decisionali.

Art. 15 (Territorio urbanizzato e territorio rurale)

1. Il PSU suddivide il territorio comunale di propria competenza in territorio urbanizzato e rurale, individuati sulla base delle definizioni di cui ai commi 2 e 3 e ai commi 4 e 5 dell'articolo 2 bis della legge regionale n. 16/2004.
2. Secondo quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'articolo 2 bis della legge regionale n. 16/2004, il territorio urbanizzato è costituito dalle aree, in tutto o in parte edificate, destinate, anche in forma mista, a: uso residenziale; attività industriali e artigianali; attività commerciali; funzioni direzionali; servizi; attività turistico-ricettive; attrezzature pubbliche e di uso pubblico; verde urbano; impianti tecnologici.
3. L'individuazione del territorio urbanizzato avviene attraverso l'analisi territoriale delle morfologie insediative, degli usi e delle coperture del suolo, delle dotazioni infrastrutturali, della composizione particellare delle aree. Concorrono all'individuazione del territorio urbanizzato gli strati informativi e le classi del Data Base Cartografico della Carta Tecnica Regionale della Regione Campania, come specificati all'Allegato A del presente regolamento. Nelle aree del territorio urbanizzato e nelle parti che lo compongono le cui dimensioni siano inferiori ad un ettaro (10.000 mq), i richiamati strati informativi e classi devono risultare prevalenti rispetto alla superficie territoriale considerata. Le analisi, in occasione della redazione del PSU, possono concorrere all'aggiornamento del Data Base regionale e alla conseguente individuazione del territorio urbanizzato. La porzione minima di territorio urbanizzato, ai fini della presente disciplina, deve essere individuata avuto riguardo delle aree agricole, forestali o pascolative parzialmente o totalmente intercluse nel territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 2 bis comma 5 della legge n. 16/2004 e di norma non può avere un'estensione inferiore a tre ettari (30.000 mq).
4. Il territorio urbanizzato include, inoltre, le aree inedificate, interamente o parzialmente intercluse, nelle quali: a) non ricorrono le condizioni definite al comma 7, tali da definirle "territorio rurale intercluso"; b) risultano acquisiti titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni; c) risultano approvati piani urbanistici attuativi o pianificazioni di dettaglio, comunque denominati; d) sono previste, da piani e programmi pubblici e di interesse pubblico, opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 16/2004.
5. Il territorio urbanizzato è composto dalla città consolidata, comprendente la città storica, e dalla città di margine:
 - a. la città storica è formata dall'insieme degli insediamenti di valore storico, urbanistico, architettonico, artistico, ambientale o paesaggistico, comprendenti sia lotti edificati sia spazi ineditati, il cui impianto urbanistico è antecedente al 1945. Le aree ricadenti nella città storica possono contenere anche edifici realizzati successivamente a tale data. Nella perimetrazione della città storica sono incluse anche le aree circostanti che possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi, legati da specifici rapporti di pertinenzialità e di continuità tipo-morfologica;
 - b. la città consolidata è formata da insediamenti, con destinazioni d'uso funzionali anche miste (residenziale, produttivo, per servizi e attrezzature), caratterizzati da continuità morfologica, armature infrastrutturali definite, densità edilizia e varietà degli usi;
 - c. la città di margine è formata dalle aree del territorio che non presentano le caratteristiche di cui ai precedenti punti a) e b). Essa è caratterizzata da fenomeni di diffusione insediativa, tessuti edificati discontinui ed eterogenei, presenza di aree dismesse o sottoutilizzate.
6. Il territorio rurale è costituito da aree destinate ad attività agricole, forestali e pascolative, ancorché incolte e ruderali, comprese le aree agricole interne al perimetro del territorio urbanizzato

e le aree naturali. Ai fini della individuazione del territorio rurale concorrono, unitamente agli approfondimenti derivanti dalla cartografia degli usi agroforestali e dall'analisi a scala particellare, gli strati informativi e le classi del Data Base Cartografico della Regione Campania individuati nell'Allegato A del presente regolamento. Nel territorio rurale, i suddetti strati informativi e classi risultano prevalenti rispetto alla superficie territoriale presa in considerazione.

7. Il territorio rurale è composto dal territorio rurale intercluso, dal territorio rurale periurbano, dal territorio rurale aperto e dal territorio naturale:

- a. il territorio rurale intercluso è costituito da aree naturali o agricole incluse in tutto o in parte nel territorio urbanizzato. In esse deve essere attivo o cessato da meno di otto anni l'uso agricolo, forestale o pascolativo; la dimensione minima per l'individuazione delle predette aree è stabilita in 2.500 mq;
- b. il territorio rurale periurbano è composto dalle aree poste in contiguità al territorio urbanizzato connotate dalla permanenza di usi agro-silvo pastorali, insieme a fenomeni di dispersione insediativa a bassa densità, frammentazione particellare, frammistione con gli usi industriali e tecnologici, anche se in compresenza di grandi infrastrutture a rete e impianti tecnologici e produttivi, con fenomeni di sottoutilizzo e di abbandono;
- c. il territorio rurale aperto è costituito dall'insieme delle aree destinate alle attività agricole, forestali e pascolative, comprese le aree incolte o ruderali non rientranti nelle categorie di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d. il territorio naturale è caratterizzato da un livello di antropizzazione basso o estremamente limitato, con presenza prevalente di habitat ed ecosistemi a naturalità media o elevata. Esso può essere riconosciuto sia in aree aperte, sia in ambito periurbano, come anche all'interno del territorio urbanizzato.

8. Sono inclusi nel territorio rurale, anche in ambito periurbano, gli insediamenti sparsi o discontinui e le relative pertinenze, qualora non ricompresi nel territorio urbanizzato. Fanno parte degli insediamenti sparsi e discontinui i nuclei urbanizzati e gli edifici isolati rappresentati nella cartografia IGM del 1954-56, soggetti a conservazione in virtù del loro valore storico-testimoniale e architettonico.

9. La perimetrazione cartografica delle fattispecie territoriali di cui ai precedenti articoli è effettuata mediante riferimento a elementi del territorio chiaramente riconoscibili, quali infrastrutture stradali e ferroviarie, recinzioni e allineamenti, anche non costituiti da manufatti, come siepi, staccionate o filari alberati, canali, torrenti e altri corsi d'acqua, nonché emergenze orografiche, quali cigli, terrazzamenti e trincee. Qualora, nei contesti territoriali interessati, tali elementi fisici risultino assenti o non utilizzabili, ovvero conducano a definire porzioni di territorio dall'estensione superiore a un ettaro (10.000 mq), la perimetrazione potrà avvenire mediante riferimento alla consistenza catastale, facendo coincidere il perimetro con i limiti delle particelle catastali.

10. Le parti del territorio definite come territorio urbanizzato e territorio rurale sono equiparabili alle zone territoriali, definite dall'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968, nel seguito specificate: per il territorio urbanizzato, zone A, B, C, D, F; per il territorio rurale, zone A, E, F, limitatamente ai parchi urbani e territoriali. Alla zona A vanno assimilati sia gli insediamenti costituenti la città storica in ambito urbanizzato, sia quelli inclusi nel territorio rurale soggetti a conservazione in virtù del loro valore storico-testimoniale e architettonico.

Art. 16 (Disciplina del territorio urbanizzato)

1. Nell'ambito del territorio urbanizzato, nel rispetto delle disposizioni del PSU e del RUE e fatti salvi i limiti di cui al comma 2, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001, volti a promuovere la rigenerazione urbana, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, sostenibilità urbanistica, efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.

2. Negli ambiti della città storica si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Non è consentita:
 - la nuova costruzione di cui alla lettera e) dell'articolo 3 del d.P.R. 380/2001, fatta eccezione per gli interventi che costituiscono ripristino documentato di assetti storici preesistenti;
 - la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'articolo 3 del d.P.R. 380/2001, salvo nei casi in cui essa sia parte di una strategia complessiva di restauro dei tessuti storici preesistenti, secondo le modalità indicate al punto successivo.
- b) Gli interventi di demolizione e di demolizione con ricostruzione sono ammessi esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero, di ricostruzione e di riqualificazione di livello attuativo, nel rispetto delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e dei pareri degli enti preposti alla tutela. Tali discipline di livello particolareggiato possono essere ricomprese all'interno del PSU, che in tal caso assume valore attuativo per la città storica, gli abitati storici e gli altri tessuti e contesti assimilabili alla zona A.

3. Al fine di perseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, i PSU definiscono specifiche misure volte a soddisfare il fabbisogno edilizio ed urbanizzativo, attenendosi rigorosamente alle seguenti priorità:

- a) riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con la possibilità di prevedere interventi di densificazione edilizia;
- b) utilizzo prioritario di suoli già impermeabilizzati;
- c) impiego di aree permeabili intercluse di superficie inferiore a 2.500 mq;
- d) ricorso a ulteriori suoli permeabili che non siano riconducibili alla categoria "rurale intercluso".

In relazione alla tipologia di cui alla lettera d), si privilegia in ogni caso l'attribuzione di destinazioni funzionali a spazi pubblici o di interesse pubblico non edificati, finalizzate alla realizzazione di aree verdi e forestazione urbana, spazi destinati ad attività ludico-ricreative e sportive, orti urbani, nonché aree destinate al potenziamento e mantenimento dei servizi ecosistemici.

4. Nel territorio urbanizzato il PUC stabilisce in quali aree sono consentiti interventi che prevedono nuovo consumo di suolo attuabili attraverso interventi diretti, piani attuativi o programmi operativi, per la particolare complessità dell'intervento.

5. Nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana, è in ogni caso garantita una specifica attenzione alla presenza della vegetazione, alla tutela e alla valorizzazione della biodiversità e agli usi preesistenti se ritenuti di pubblico interesse.

Art. 17 (Disciplina del territorio rurale)

1. Ad eccezione dei casi previsti ai commi 2 e 10 del presente articolo, nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume così come definiti dal d.P.R. n. 380/2001.

2. La nuova edificazione e l'ampliamento di edifici a uso abitativo e di annessi produttivi funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo, sono ammissibili solo se connessi alla conduzione di una azienda agricola e al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, come comprovate da un piano aziendale o interaziendale di durata decennale, rinnovabile, redatto da un tecnico abilitato.

3. Il piano aziendale è presentato dall'imprenditore agricolo in possesso di uno dei seguenti requisiti, ai sensi della normativa vigente:

- agricoltore attivo;
- imprenditore agricolo professionale;

- coltivatore diretto.

4. Il piano aziendale descrive le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi necessari allo sviluppo aziendale, indicando:

- a) la superficie fondiaria aziendale individuata in termini catastali e cartografici, con l'indicazione delle parti interessate dal piano di sviluppo aziendale;
- b) la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
- c) gli edifici esistenti con specificazioni in termini di tipologia, ubicazione, volumi edificati complessivi e superfici calpestabili;
- d) gli annessi produttivi, gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- e) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse evidenziando:
 - le opere da realizzare, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi edificati e superfici calpestabili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
 - gli eventuali interventi di restauro e recupero funzionale dell'architettura rurale storica eventualmente presente;
 - il cronoprogramma delle fasi di realizzazione degli interventi previsti.

5. Il Regolamento urbanistico edilizio (RUE), redatto secondo lo schema allegato, stabilisce i limiti e i parametri relativi agli interventi previsti nel piano aziendale.

6. La realizzazione di nuovi edifici rurali di cui al comma 1 non può essere localizzata su aree, facenti parte della superficie aziendale di cui al comma 3, classificate come "territorio naturale".

7. Nel territorio rurale è incentivata e promossa la realizzazione degli interventi di cui al comma 2, con il ricorso a tecniche e soluzioni architettoniche reversibili, che garantiscano la permanenza delle condizioni di ruralità e il ripristino delle condizioni originarie dei suoli nel caso di scadenza e mancato rinnovo del piano di sviluppo aziendale, o di cessazione anticipata degli impegni gestionali in esso previsti.

8. La nuova edificazione di edifici a uso abitativo, funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare, deve essere rivolta a costituire unità accorpate in aderenza e comunque in aree adiacenti agli edifici e al centro aziendale eventualmente preesistente, e in prossimità della viabilità esistente, salvi i casi in cui sussistano vincoli in applicazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

9. La scelta dell'ubicazione e la realizzazione dei nuovi manufatti, nonché gli interventi sul patrimonio rurale esistente, devono perseguire la migliore integrazione paesaggistica ed equilibrate relazioni dimensionali nel rispetto della morfologia dei luoghi, dei caratteri del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, della viabilità rurale esistente.

10. Nel territorio rurale possono essere consentiti, in via straordinaria, interventi per la realizzazione, l'adeguamento e il miglioramento funzionale di opere pubbliche e di pubblica utilità, a condizione che:

1. sia preliminarmente verificata l'impossibilità di utilizzare, a tal scopo, aree incluse nel territorio urbanizzato;
2. la realizzazione e l'inserimento paesaggistico-ambientale degli interventi avvenga garantendo il minimo consumo di suolo e il riuso delle aree urbanizzate, dei manufatti e delle opere esistenti, nonché delle aree impermeabilizzate e/o oggetto di manomissioni del suolo rurale; privilegiando, attraverso l'analisi documentata delle alternative praticabili, la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici, corridoi infrastrutturali in posizione marginale rispetto agli elementi di valore presenti, al fine di prevenire e contenere gli effetti di dispersione insediativa, di frammentazione di spazi rurali e habitat, di interruzione delle connessioni ecologiche e scadimento dei valori estetico-percettivi e identitari.

11. Il PSU, ai sensi della lettera b) del comma 2 dell'articolo 23 della legge n. 16/2004, individua nel territorio rurale gli insediamenti sparsi e i manufatti edilizi isolati, che per le loro caratteristiche costituiscono ambiti di particolare pregio storico e architettonico equiparabili alla zona territoriale omogenea A di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968. Per tali ambiti valgono le disposizioni di cui al comma 2 dell'articolo 16.

Art. 18 (Programma Operativo)

1. In caso di interventi caratterizzati da particolare complessità, il Comune può attivare, anche non contestualmente all'approvazione del PUC, uno o più Programmi Operativi, di cui agli articoli 33 bis, 33 ter della legge regionale n. 16/2004.
2. I PO di cui al comma 1 possono riguardare un ambito intercomunale, l'intero Comune o una parte del territorio comunale, anche costituita da più aree non contigue ma connesse strategicamente e funzionalmente. Possono inoltre essere promossi dall'amministrazione comunale interessata o dall'amministrazione capofila nel caso di PO che investono più Comuni, nonché da soggetti privati, singoli o riuniti in consorzio, e da soggetti pubblici e privati riuniti in accordo di partenariato.
3. Nel territorio rurale il ricorso ai PO è ammesso nel rispetto di quanto previsto dal comma 10 dell'articolo 17.
4. Nel caso di conformità del PO al PSU si applica la disciplina di cui all'articolo 19. Al PO che, pur coerente con le strategie, gli obiettivi e le azioni del PSU, ne comporti modifiche, si applica la procedura in variante ai sensi dell'articolo 9.
5. I criteri per l'individuazione degli ambiti da destinare a programmi operativi urbanistici sono previsti dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Art. 19 (Piano Urbanistico Attuativo)

1. L'amministrazione comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è conforme al PSU e al RUE e ai piani di settore vigenti per competenza.
2. Il Comune, dopo l'adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale definiti dalla normativa vigente e nei termini di cui al comma successivo.
3. Il PUA adottato è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio per trenta giorni, durante i quali possono essere proposte osservazioni da tutti i soggetti interessati.
4. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione, salvo maggiori termini come stabiliti dal RUE.
5. La Giunta può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso a tutti gli obblighi nei confronti del Comune e all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari. Ricorrendo le condizioni di cui al presente comma il termine per l'approvazione del PUA indicato al comma precedente è prorogato di trenta giorni.
6. Il piano approvato è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Art. 20 (Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio)

1. Il regolamento urbanistico edilizio (RUE) è approvato unitamente al PSU dal Consiglio comunale, salvo diversa previsione dello statuto comunale vigente, ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione. È depositato contestualmente al PSU presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.
2. Le varianti e gli aggiornamenti al RUE sono sottoposti al procedimento di formazione di cui al presente articolo.

3. Il RUE deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale ed urbanistica degli interventi e alla prevenzione dai rischi naturali e antropici.

Art. 21 (Il comparto edificatorio e le procedure di attuazione perequativa)

1. Gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere realizzati anche mediante comparti edificatori, come individuati dagli stessi, utilizzando tecniche e procedure di tipo perequativo, ai sensi degli articoli 32 e 33 della legge regionale n. 16/2004.

2. La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori ed obblighi nei confronti del Comune o di altri enti pubblici aventi diritto. Il PSU e il PO ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

3. I diritti edificatori sono utilizzabili esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, prioritariamente in ambiti di rigenerazione urbana e per nuovi interventi finalizzati a ricomporre tessuti insediativi lacerati e frammentati, compensando diritti e oneri tra diverse tipologie di aree, promuovendo la conservazione dei suoli permeabili e concentrando le opere edilizie nelle aree già edificate, impermeabilizzate o comunque artificializzate.

4. Del comparto possono far parte una o più aree, anche discontinue, edificate e non, di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori assegnati. I comparti possono essere individuati all'atto di formazione del PSU o del PO, indicando gli obiettivi di rigenerazione urbana, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile, le eventuali incentivazioni ammesse, le quote edificatorie dei proprietari compresi nel comparto e le aree da essi cedute all'amministrazione per la realizzazione delle dotazioni territoriali e urbane.

5. Il comparto perequativo è sempre conforme al PSU e al PO. Può essere di iniziativa sia pubblica che privata, se vi partecipano i proprietari con almeno il 51% delle aree ricadenti nel comparto stesso, che possono procedere all'attuazione dell'ambito anche nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.

6. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione, secondo le indicazioni del PSU o del PO. Decorso in modo infruttuoso tale termine, i proprietari associati procedono all'attuazione del comparto previa acquisizione delle quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, mediante corresponsione del controvalore di mercato determinato dall'Ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice civile.

7. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnandolo mediante procedimento ad evidenza pubblica.

8. Il ricorso agli espropri è ammesso per completare la disponibilità delle aree. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

9. Le quote edificatorie di un comparto approvato in via definitiva dalla Giunta comunale, espresse in metri quadrati e in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

10. Gli atti di cessione di diritti edificatori vanno comunicati al Comune interessato dalle parti entro 30 giorni dalla loro stipula per atto pubblico. I Comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dai medesimi Comuni.

Art. 22 (Regime transitorio)

1. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, adottati e non ancora approvati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, concludono il procedimento di formazione secondo le disposizioni di cui alla disciplina previgente.

Art. 23 (Abrogazione)

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il regolamento regionale 4 agosto 2011, n. 5 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio).

Art. 24 (Entrata in vigore)

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.