



*Consiglio Regionale della Campania*

Al Signor Presidente della Giunta  
Regionale della Campania  
Via S. Lucia, n. 81  
N A P O L I

Ai Presidenti delle Commissioni  
Permanenti IV e II

Ai Consiglieri Regionali

Alla U. D. Studi Legislativi e Servizio  
Documentazione

Loro Sedi

**Oggetto: Disegno di legge “Norme in materia di Governo del Territorio” Reg. Gen. 748**

Ad iniziativa della Giunta regionale Assessore Bruno Discepolo

Pervenuto via PEC in data 25 novembre 2019 e acquisito al protocollo il 26 novembre 2019

**VISTI**

l'articolo 54, comma 4 dello Statuto

l'articolo 98 del Regolamento interno

**A S S E G N A**

il provvedimento in oggetto a:

**IV Commissione Consiliare Permanente per l'esame**

**II Commissione Consiliare Permanente per il parere**

**IL PRESIDENTE**

Deliberazione N.

DdL.527

Assessore

Assessore Discepolo Bruno



DIR.GEN./ DIR. STAFF (*)		U.O.D. / Staff
DG	09	00

# Regione Campania

GIUNTA REGIONALE

SEDUTA DEL 29/10/2019

## PROCESSO VERBALE

Oggetto :

**PROPOSTA DI DISEGNO DI LEGGE RECANTE: "NORME IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO".**

1)	Presidente	Vincenzo	DE LUCA	PRESIDENTE
2)	Vice Presidente	Fulvio	BONAVITACOLA	
3)	Assessore	Ettore	CINQUE	
4)	"	Bruno	DISCEPOLO	
5)	"	Valeria	FASCIONE	ASSENTE
6)	"	Lucia	FORTINI	
7)	"	Antonio	MARCHIELLO	
8)	"	Chiara	MARCIANI	
9)	"	Corrado	MATERA	
10)	"	Sonia	PALMERI	
	Segretario	Mauro	FERRARA	

**Alla stregua dell'istruttoria compiuta dalla Direzione Generale e delle risultanze e degli atti tutti richiamati nelle premesse che seguono, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità della stessa resa dal Direttore a mezzo di sottoscrizione della presente**

**PREMESSO CHE:**

- a. La legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16 recante "Norme sul governo del territorio" costituisce, nella materia urbanistica, fonte giuridica di primaria importanza in Campania in uno al regolamento regionale n. 5/2011;
- b. La rigenerazione e riqualificazione urbana rappresentano interventi strategici per contrastare il consumo di suolo, in coerenza con gli obiettivi della programmazione europea;
- c. La semplificazione dei testi normativi e dei procedimenti amministrativi è tra gli obiettivi dell'Amministrazione regionale.

**CONSIDERATO CHE:**

- a. Sono trascorsi quindici anni dall'entrata in vigore della legge regionale sul "Governo del territorio" e si rendono pertanto necessari interventi di aggiornamento e miglioramento delle disposizioni ivi contenute e procedere a una revisione normativa di adeguamento della norma stessa alle leggi, sia statali sia regionali, medio tempore approvate;
- b. Dal 2004 a oggi è mutato profondamente il contesto normativo, operativo e culturale di cui la legge regionale n. 16/2004 era espressione, per l'affermarsi di nuovi e condivisi paradigmi urbanistici. Fino allora sia la legislazione nazionale che quella regionale, erano improntate a regolamentare le modalità di trasformazione delle aree libere (agricole, produttive, naturalistiche) in suoli impermeabilizzati ed urbanizzati. Nel tempo attuale – e a seguito di tanti rivolgimenti intervenuti, demografici, sociali ed economici – la sfida è quella di riutilizzare gli immobili, le aree e gli edifici esistenti, riconvertirli e riqualificare l'ambiente, senza sprecare altra risorsa suolo.
- c. Si rende indispensabile incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica e, in particolare, la rigenerazione urbana e territoriale sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;
- d. Un nuovo testo normativo, così come una nuova funzione da assegnare alla pianificazione territoriale ed urbanistica, non possono che essere improntate all'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e alla promozione della rigenerazione urbana e territoriale, al contrasto dei fenomeni legati al cambiamento climatico ed alla difesa dai rischi.

**DATO ATTO CHE:**

- a. La Giunta regionale con deliberazione n. 764 del 5 dicembre 2017 "misure di semplificazione in materia di governo del territorio e pianificazione paesaggistica" ha demandato alla Direzione Generale Governo del Territorio, la predisposizione di un disegno di legge da sottoporre alle competenti determinazioni della Giunta regionale in materia di Governo del Territorio;
- b. La Direzione Generale Governo del Territorio, sulla base di tale mandato, ha presentato una proposta di disegno di legge, condivisa con l'Assessore *ratione materiae*, contenuta nell'allegato A al presente atto;
- c. La proposta di disegno di legge, per le questioni affrontate, si pone come un testo unico in materia urbanistica ed edilizia, e prevede – con la sua approvazione – l'abrogazione di 11 leggi vigenti;
- d. Dal gennaio 2018 sono state pubblicate sul sito on line istituzionale, per l'opportuna consultazione pubblica, le "linee d'intervento normative relative al DDL sul governo del territorio" e da ottobre 2018 è



stato realizzato un portale per la consultazione pubblica per la revisione della legislazione regionale in materia di governo del territorio.

**RITENUTO** di dover approvare e proporre al Consiglio regionale l'allegato disegno di legge recante "norme in materia di governo del territorio", che, in uno alla relazione tecnico-descrittiva, AIR e ATN, formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

**SENTITO** per i profili di competenza l'ufficio Legislativo del Presidente.

**VISTI** lo statuto della Regione Campania.

**PROPONE** e la Giunta, in conformità, a voto unanime

### **DELIBERA**

Per i motivi espressi in narrativa che qui s'intendono integralmente riportati e confermati

1. di approvare e proporre al Consiglio regionale il disegno di legge recante "norme in materia di governo del territorio" (allegato A), che, in uno alla relazione tecnico-descrittiva (allegato B), AIR e ATN (allegati C e D), formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di trasmettere il presente provvedimento:
  - all'Assessore al Governo del Territorio;
  - alla Direzione Generale 50 09 00 "Governo del territorio";
  - al Consiglio Regionale per il seguito di competenza, chiedendone l'esame istruttorio in via d'urgenza ai sensi dell'art. 54, comma 4, dello Statuto e dell'art.97 del regolamento interno del Consiglio regionale.
  - All'Ufficio competente per la pubblicazione nella sezione trasparenza del sito istituzionale della Regione Campania per la pubblicazione.





## GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA

DELIBERAZIONE n°	DdL.527	del	29/10/2019	DIR.GEN./DIR. STAFF (*)	UD/STAFF DIR.GEN.
				DG 09	00

OGGETTO :

**PROPOSTA DI DISEGNO DI LEGGE RECANTE: "NORME IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO".**

QUADRO A	CODICE	COGNOME	MATRICOLA	FIRMA
PRESIDENTE <input type="checkbox"/> ASSESSORE <input type="checkbox"/>		Assessore Discepolo Bruno		25/11/2019
DIRETTORE GENERALE / DIRIGENTE STAFF		Arch. Pinto Massimo		25/11/2019

VISTO DIRETTORE GENERALE ATTIVITA' ASSISTENZA GIUNTA	COGNOME	FIRMA
DATA ADOZIONE	29/10/2019	INVIATO PER L'ESECUZIONE IN DATA
		25/11/2019

AI SEGUENTI UFFICI:

- 40 . 1 : Gabinetto del Presidente
- 40 . 2 : Ufficio Legislativo
- 50 . 9 : DIREZIONE GENERALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Dichiarazione di conformità della copia cartacea:

Il presente documento, ai sensi del T.U. dpr 445/2000 e successive modificazioni è copia conforme cartacea dei dati custoditi in banca dati della Regione Campania.

Firma

(\*)

DG= Direzione Generale

US= Ufficio Speciale

SM= Struttura di Missione

UDCP= Uffici di Diretta Collaborazione con il Presidente

**DISEGNO DI LEGGE REGIONALE**  
**“NORME IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO”**

**TITOLO I - FINALITÀ E PRINCIPI DELLA PIANIFICAZIONE**

**Capo I - Disposizioni generali**

- Art. 1 (Oggetto e finalità)
- Art. 2 (Definizioni)
- Art. 3 (Articolazione dei processi di pianificazione)
- Art. 4 (Cooperazione istituzionale e pubblicità nei processi di pianificazione)
- Art. 5 (Partecipazione dei cittadini nei processi di pianificazione)
- Art. 6 (Competenze)
- Art. 7 (Flessibilità della pianificazione)

**Capo II – Principi di sostenibilità ambientale**

- Art. 8 (Strategia di contrasto al consumo di suolo)
- Art. 9 (Azioni e misure specifiche per la rigenerazione territoriale e urbana e per i cambiamenti climatici)
- Art. 10 (Azioni e misure specifiche per la salvaguardia e la difesa dei territori dai rischi)

**TITOLO II - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**Capo I - Pianificazione regionale territoriale**

- Art. 11 (Piano territoriale regionale)

**Capo II - Pianificazione paesaggistica**

- Art. 12 (Azioni per il paesaggio)
- Art. 13 (Piano paesaggistico regionale)
- Art. 14 (Funzioni amministrative in materia di paesaggio)
- Art. 15 (Osservatorio per la qualità del paesaggio)

**Capo III - Pianificazione territoriale di area vasta**

- Art. 16 (Piano territoriale di coordinamento provinciale)
- Art. 17 (Pianificazione territoriale metropolitana)
- Art. 18 (Piano territoriale metropolitano strutturale)
- Art. 19 (Piano territoriale metropolitano programmatico-operativo)

Art. 20 (Programmi integrati di valorizzazione per lo sviluppo del territorio)

### **TITOLO III- PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

#### **Capo I - Pianificazione urbanistica comunale**

Art. 21 (Strumenti urbanistici)

Art. 22 (Piano strutturale urbanistico)

Art. 23 (Programma operativo urbanistico)

Art. 24 (Regolamento urbanistico edilizio)

#### **Capo II – Strumenti di attuazione della pianificazione urbanistica**

Art. 25 (Interventi diretti e indiretti)

Art. 26 (Piani attuativi)

Art. 27 (Perequazione, compensazione e incentivazione)

Art. 28 (Interventi perequativi)

Art. 29 (Interventi compensativi)

Art. 30 (Incentivazione urbanistica per la qualità dell'edilizia privata)

Art. 31 (Unità minime d'intervento)

Art. 32 (Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica)

Art. 33 (Società di trasformazione urbana e territoriale)

Art. 34 (Disciplina dei vincoli urbanistici)

#### **Capo III – Parametri urbanistico-edilizi e standard**

Art. 35 (Densità edilizia)

Art. 36 (Limiti di distanze tra i fabbricati)

Art. 37 (Altezze massime)

Art. 38 (Standard urbanistici)

Art. 39 (Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante)

#### **Capo IV – Interventi specifici**

Art. 40 (Parcheggi pertinenziali)

Art. 41 (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti)

### **TITOLO IV – STRUMENTI NEGOZIALI**

#### **Capo I – Copianificazione**

Art. 42 (Attività di copianificazione)



Art. 43 (Conferenza di pianificazione)

## **Capo II – Accordi**

Art. 44 (Accordo di pianificazione)

Art. 45 (Accordi di programma)

Art. 46 (Opere e lavori pubblici di interesse strategico regionale)

Art. 47 (Contratti di programma)

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI REGIONALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **Capo I - Titoli abilitativi**

Art. 48 (Interventi edilizi)

Art. 49 (SCIA)

Art. 50 (Titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante)

### **Capo II – Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

Art. 51 (Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

### **Capo III – Attività edilizia**

Art. 52 (Sportello unico per l'edilizia)

Art. 53 (Legittimità delle preesistenze edilizie)

Art. 54 (Abusi edilizi)

Art. 55 (Opere non suscettibili di sanatoria)

Art. 56 (Interventi sostitutivi in materia di abusivismo)

Art. 57 (Interventi sostitutivi per mancato rilascio del permesso di costruire)

## **TITOLO VI – STRUMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

### **Capo I - Valutazione ambientale**

Art. 58 (Valutazione ambientale dei piani)

## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE**

### **Capo I – Varianti, aggiornamenti e adeguamenti ai piani territoriali e urbanistici**

Art. 59 (Varianti ai piani territoriali e urbanistici)

Art. 60 (Aggiornamenti e adeguamenti ai piani territoriali e urbanistici)

Art. 61 (Adeguamento della pianificazione)

### **Capo II – Monitoraggio della pianificazione**

Art. 62 (Sistema informativo territoriale)

Art. 63 (Supporti tecnici e finanziari alla pianificazione)

Art. 64 (Elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione)

### **Capo III - Ulteriori disposizioni**

**Art. 65 (Usi civici)**

## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Capo I - Adeguamento e regime transitorio degli strumenti di pianificazione**

Art. 66 (Adeguamento della pianificazione di area vasta ed urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso)

### **Capo II - Regime transitorio per interventi di riqualificazione**

Art. 67 (Interventi di riqualificazione urbana, recupero edilizio e sicurezza degli immobili)

Art. 68 (Interventi di recupero e riuso degli edifici esistenti)

Art. 69 (Programmi complessi)

Art. 70 (Miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli edifici)

Art. 71 (Misure volte al superamento del disagio abitativo)

Art. 72 (Casi di esclusione)

### **Capo III - Regime transitorio per interventi specifici**

Art. 73 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana)

### **Capo IV - Disposizioni finali**

Art. 74 (Regolamento di attuazione)

Art. 75 (Misure di salvaguardia)

Art. 76 (Rinvio, abrogazioni e modifiche espresse)

Art. 77 (Modifiche normative)

Art. 78 (Abrogazioni di norme)

Art. 79 (Clausola d'invarianza finanziaria)

Art. 80 (Entrata in vigore)

## **TITOLO I - FINALITÀ E PRINCIPI DELLA PIANIFICAZIONE**

### **Capo I - Disposizioni generali**

#### **Art. 1 (Oggetto e finalità)**

1. La Regione Campania disciplina con la presente legge la salvaguardia, la valorizzazione, l'assetto, la trasformazione e l'utilizzazione del territorio mediante un sistema di pianificazione territoriale e urbanistica.

2. La pianificazione territoriale e urbanistica, nel perseguire le finalità di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale, di sostenibilità ambientale, di rafforzamento della resilienza urbana, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile delle comunità insediate attraverso le seguenti azioni prioritarie:

- a) limitazione dell'espansione e della dispersione nel territorio degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione ovvero di decongestionamento dell'esistente;
- b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
- c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie di adattamento ai cambiamenti climatici e al riscaldamento globale;
- d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori salvaguardando i suoli agricoli e le attività produttive connesse, dei patrimoni di aree ed immobili esistenti e dei tessuti insediativi storici, anche attraverso interventi di riconversione e riqualificazione;
- e) adeguamento delle attrezzature di interesse pubblico, anche secondo standard di tipo prestazionale;
- f) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
- g) potenziamento della mobilità sostenibile;
- h) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
- i) incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale;
- l) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio;
- m) promozione e incentivazione di fonti energetiche rinnovabili.

3. Per i fini di cui al comma 1, la presente legge provvede a:



- a) individuare le competenze dei diversi livelli istituzionali, favorendone la cooperazione secondo il principio di sussidiarietà;
- b) garantire il rispetto dei principi di trasparenza, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, mediante la semplificazione dei procedimenti di programmazione e pianificazione;
- c) assicurare la concertazione dei diversi livelli istituzionali con tutte le organizzazioni e associazioni legalmente riconosciute la cui missione è connessa alle politiche territoriali, ambientali e urbanistiche.

## **Art. 2** **(Definizioni)**

1. Ai fini della presente legge si fa riferimento alle seguenti definizioni:

- a) compensazione urbanistica, modalità di acquisizione di aree destinate a uso pubblico mediante la cessione delle aree a fronte del riconoscimento di premialità edilizia da utilizzare sulla parte residua del lotto ovvero su altre aree individuate dal Piano strutturale urbanistico;
- b) consumo di suolo, l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;
- c) copertura arborea, grado di copertura delle superfici a verde, corrispondente alla percentuale di terreno occupata dalla proiezione ortogonale delle chiome degli alberi;
- d) città consolidata, parti di territorio urbanizzato e prevalentemente edificato caratterizzate da continuità dell'assetto morfologico-planimetrico e da tessuti edificati;
- e) città storica, parti del territorio prevalentemente costituite da agglomerati e nuclei urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio urbanistico, architettonico, ambientale o paesaggistico, ovvero alle quali sia attribuito carattere identitario e testimoniale, ivi incluse le porzioni di agglomerati, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;
- f) decongestionamento dell'esistente, alleggerimento edilizio di un tessuto urbano;
- g) densificazione, aumento della densità edilizia delle aree urbane;

- h) dispersione urbana, disordinata crescita degli insediamenti caratterizzati da scarsa densità edilizia;
- i) impermeabilizzazione del suolo, il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità, impedendo alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera;
- l) incentivazione urbanistica, modalità urbanistica per sollecitare la realizzazione di interventi con caratteristiche edilizie e/o prestazionali finalizzate ad innalzare la qualità urbana e architettonica del patrimonio edilizio esistente;
- m) infrastruttura verde, le reti di aree verdi urbane e peri-urbane, comprese le superfici boscate di parchi, giardini e ville storiche, le alberature stradali, il verde condominiale, gli alberi e gli arbusti degli spazi abbandonati in via di rinaturalizzazione e le vie d'acqua;
- n) isola di calore, fenomeno microclimatico, che si verifica nelle aree metropolitane, consistente in un significativo aumento della temperatura causato principalmente dalle caratteristiche termiche dei materiali e dalla conformazione dei luoghi;
- o) perequazione urbanistica, attribuzione di pari diritti edificatori ai suoli urbani, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.
- p) resilienza urbana, capacità adattativa della città, con il suo apparato insediativo fisico e con la comunità che la abita;
- q) rinaturalizzazione del suolo, intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o semi-naturali, ripristinando le condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale;
- r) servizi eco-sistemici, i benefici multipli forniti dagli ecosistemi al genere umano;
- s) territori urbanizzati, aree dotate di opere di urbanizzazione primaria comprese le fognature di tipo statico regolarmente assentite.

### **Art. 3**

#### **(Articolazione dei processi di pianificazione)**

1. La pianificazione, territoriale e urbanistica, è definita dal complesso degli atti adottati e approvati dalle competenti amministrazioni in conformità alla normativa nazionale e regionale, disciplinanti l'uso, la tutela del territorio e i suoi processi di trasformazione.
2. La pianificazione, territoriale e urbanistica, si sviluppa sia secondo una dimensione spaziale di livello regionale, di area vasta e locale, sia secondo una dimensione funzionale di livello strategico, strutturale e programmatico.

3. La pianificazione, territoriale e urbanistica, disciplina con un sistema normativo e di incentivi tutte le attività d'iniziativa sia pubblica sia privata che comportino l'uso, la tutela e le trasformazioni del territorio definendo, tra l'altro, la programmazione degli interventi e l'incentivazione delle attività riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti all'interesse pubblico.

#### **Art. 4**

##### **(Cooperazione istituzionale e pubblicità nei processi di pianificazione)**

1. La presente legge promuove il raccordo della pianificazione alle sue diverse dimensioni spaziali e funzionali.
2. La Regione promuove il coordinamento e la cooperazione tra gli enti locali e i soggetti titolari di funzioni relative al governo del territorio anche per mezzo di specifiche intese e accordi, e garantisce, altresì, la più ampia informazione e diffusione dei dati relativi allo stato e alla pianificazione del territorio.
3. Tutti i soggetti istituzionali titolari di funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica informano la propria attività ai principi della cooperazione e della concertazione.

#### **Art. 5**

##### **(Partecipazione dei cittadini nei processi di pianificazione)**

1. La Regione promuove e sostiene le modalità più efficaci di informazione, pubblicità e partecipazione attiva ai processi decisionali sul governo del territorio, nella consapevolezza che i processi partecipativi migliorano la qualità delle scelte pubbliche.
2. Fin dall'avvio del percorso di pianificazione, al fine della condivisione, è prevista una fase di ascolto, consultazione e partecipazione dei cittadini, anche in forma associata, riguardo ai contenuti delle scelte di pianificazione e di programmazione, per la quale sono assicurate altresì idonee forme di pubblicità.

#### **Art. 6**

##### **(Competenze)**

1. L'adozione e l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative variazioni spetta, nell'ambito delle proprie competenze e nel rispetto del principio di sussidiarietà, ai comuni, alle province, alla Città metropolitana di Napoli e alla Regione, che ne dichiarano la conformità alle norme statali e regionali in materia e la coerenza ai connessi piani di cui alla presente legge.
2. I piani territoriali e gli strumenti urbanistici previsti dalla presente legge, approvati dall'organo istituzionale competente, sono vigenti dal giorno successivo



alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania del relativo avviso.

3. I piani e gli strumenti urbanistici di cui al comma 2 sono visionabili sul sito del relativo ente e trasmessi alla Regione per le attività di monitoraggio. Gli strumenti urbanistici sono trasmessi anche alle Province e/o alla Città Metropolitana di Napoli.

4. La Regione incoraggia e sostiene la cooperazione tra gli enti locali per la pianificazione dei loro territori anche in forma associata.

### **Art. 7 (Flessibilità della pianificazione)**

1. Gli enti locali possono proporre modificazioni agli strumenti di pianificazione, non di propria competenza, che interessano il proprio territorio.

2. Le modifiche di cui al comma 1 sono proposte sulla base di esigenze strategiche degli enti locali, relative alla necessità di garantire il raggiungimento di obiettivi di sviluppo economico e sociale e di riequilibrare gli assetti territoriali e ambientali, a condizione che sia assicurata la omogeneità della complessiva pianificazione territoriale e urbanistica.

3. Le amministrazioni titolari delle funzioni di pianificazione, per le finalità di cui al comma 1, possono definire accordi o intese con le altre competenti pubbliche amministrazioni, promosse prima dell'adozione del rispettivo piano e secondo le disposizioni dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo).

## **Capo II – Principi di sostenibilità ambientale**

### **Art. 8 (Strategia di contrasto al consumo di suolo)**

1. La presente legge orienta la pianificazione territoriale e urbanistica all'adozione di specifiche misure finalizzate a preservarne i servizi eco-sistemici, a limitare i fenomeni di progressiva espansione e frammentazione degli agglomerati urbani e al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

2. La conservazione e il potenziamento dei servizi eco-sistemici sono necessari per rafforzare i processi di resilienza al cambiamento climatico e per garantire la salvaguardia degli habitat, delle produzioni agricole e forestali, la mitigazione dai picchi di calore, l'abbattimento dell'anidride carbonica, la protezione dall'erosione e dalla desertificazione, i processi connessi al ciclo naturale dell'acqua, nonché la regolazione del regime idrico.

3. La pianificazione, territoriale e urbanistica, persegue il contrasto al consumo di suolo, mediante pratiche di rigenerazione dell'esistente, processi di riuso dei tessuti dismessi, interventi di de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione del suolo, contenimento all'espansione edilizia e tutela dei suoli agricoli.

4. È parte fondante della strategia di contrasto al consumo di suolo, con particolare riferimento alla frammentazione eco-sistemica degli spazi a verde urbano, il disegno dell'infrastruttura verde, intesa quale rete continua di tutte le aree verdi permeabili, con multiple funzioni di servizio e di salvaguardia della biodiversità in area urbana, nonché atta a configurare il circuito infrastrutturale destinato alla mobilità lenta.

5. L'ufficio del Sistema Informativo regionale, incardinato presso la struttura amministrativa regionale competente in materia di governo del territorio, provvede a svolgere una attività di monitoraggio sul consumo di suolo e redige annualmente un rapporto che rileva altresì le buone pratiche adottate dai comuni in attuazione del presente articolo.

## **Art. 9**

### **(Azioni e misure specifiche per la rigenerazione territoriale e urbana e per i cambiamenti climatici)**

1. La presente legge, al fine di perseguire l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo, promuove processi di rigenerazione territoriale e urbana rivolti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, e in risposta alle seguenti criticità dell'ambiente urbano:

- a) degrado spaziale, funzionale e ambientale;
- b) congestione, disordine e dispersione insediativa;
- c) carenza e inadeguatezza del sistema infrastrutturale e delle attrezzature esistenti;
- d) vulnerabilità eco-sistemica indotta dal cambiamento climatico.

2. Gli interventi di rigenerazione sono costituiti da un insieme sistematico di azioni e misure che perseguono in via prioritaria obiettivi rivolti:

- a) al recupero e riuso di complessi immobiliari e di ogni altro manufatto abbandonato o dismesso;
- b) alla messa in sicurezza, all'efficientamento energetico e alla qualificazione del patrimonio pubblico e privato connotato da scarsa qualità edilizia;
- c) alla trasformazione di parti di città degradate, marginali o di scarsa utilizzazione edificatoria, con sostituzioni edilizie anche incrementalì, con l'inserimento di quote obbligatorie di edilizia residenziale sociale;

- d) alla delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale, nonché alla demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in aree caratterizzate da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie;
  - e) alla riconfigurazione progettuale degli spazi urbani aperti e del verde urbano, come parti costitutive dell'infrastruttura verde urbana di cui all'articolo 8 comma 4;
  - f) al potenziamento e alla qualificazione dei servizi eco-sistemici prodotti dalle superfici permeabili e dal patrimonio vegetale urbano, mediante la riserva di una quota percentuale di una superficie permeabile negli interventi di trasformazione urbanistica, la realizzazione di nuove aree a verde pubblico e l'incremento diffuso della copertura arborea urbana;
  - g) all'adozione di sistemi di drenaggio sostenibile delle acque meteoriche.
3. I piani e i programmi d'intervento, al fine di promuovere i processi di rigenerazione, indicano espressamente, ciascuno alla propria scala, la strategia eco-sistemica, per contrastare gli effetti indotti dai cambiamenti climatici in ambiente urbano.

#### **Art. 10**

##### **(Azioni e misure specifiche per la salvaguardia e la difesa dei territori dai rischi)**

1. I piani di area vasta, sulla base delle scelte strategiche del piano territoriale regionale, graduano i carichi insediativi, sui territori di rispettiva competenza, in funzione della tipologia e del grado di rischio atteso.
2. Al fine di incentivare la salvaguardia e la difesa dei territori dai rischi esistenti dovuti ad insediamenti antropici, la Regione, sentite le amministrazioni titolari delle funzioni di pianificazione, promuove la delocalizzazione, a mezzo di incentivazione, compensazione e premialità volumetrica, di insediamenti a rischio idraulico, geologico, sismico e vulcanico.

## **TITOLO II - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

### **Capo I - Pianificazione regionale territoriale**

#### **Art. 11**

##### **(Piano territoriale regionale)**

1. Al fine di garantire la coerenza strategica degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e della Città Metropolitana, la Regione approva il Piano territoriale regionale (PTR) in aderenza agli obiettivi e ai contenuti fissati dalla programmazione statale e socio-economica regionale.

2. Il PTR rappresenta il quadro di riferimento strategico unitario per tutti i livelli della pianificazione regionale ed è assunto quale documento di base per la territorializzazione della programmazione socioeconomica regionale nonché per le linee strategiche economiche adottate dal Documento di economia e finanza regionale (DEFR) e dagli altri documenti di programmazione dei fondi comunitari.

3. Il PTR fornisce il quadro strategico per disciplinare nei Piani territoriali di area vasta i diversi settori di pianificazione, al fine di consentire agli Enti locali di promuovere anche le intese con le amministrazioni pubbliche e gli organi competenti.

4. Attraverso il PTR la Regione, nel rispetto degli obiettivi generali di promozione dello sviluppo sostenibile e di tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio e in coordinamento con gli indirizzi di salvaguardia già definiti dalle amministrazioni statali competenti e con le direttive contenute nei piani di settore previsti dalla normativa statale vigente, definisce strategie, obiettivi, criteri e misure per:

- a) l'assetto, le linee principali di organizzazione del territorio regionale e le prospettive di sviluppo;
- b) l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, con particolare riferimento alla difesa del suolo, alla salvaguardia del sistema naturale e alla rigenerazione territoriale e urbana;
- c) l'individuazione dei sistemi infrastrutturali e delle attrezzature di rilevanza sovraregionale e regionale, nonché gli impianti e gli interventi pubblici dichiarati di rilevanza regionale;
- d) il rafforzamento della resilienza del territorio regionale;
- e) la elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale e per la cooperazione istituzionale;
- f) la salvaguardia del suolo come risorsa non rinnovabile;
- g) la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali;
- h) la realizzazione della rete ecologica regionale;
- i) la distribuzione dei carichi insediativi sul territorio in funzione dei fabbisogni, della prevenzione dei rischi naturali e antropici, delle qualità naturalistiche e agro silvo-pastorali;
- l) la compatibilità territoriale dei nuovi insediamenti;
- m) l'individuazione degli elementi costitutivi dell'armatura territoriale a scala regionale, con riferimento alle grandi linee di comunicazione viaria, ferroviaria e marittima, nonché ai nodi di interscambio modale per persone e merci, alle

strutture aeroportuali e portuali, agli impianti e alle reti principali per l'energia e le telecomunicazioni;

- n) l'offerta di abitazioni e di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- o) l'individuazione, in sede di pianificazione di area vasta, degli ambiti territoriali entro i quali i comuni di minori dimensioni possono espletare l'attività di pianificazione urbanistica in forma associata;
- p) la pianificazione strategica dei sistemi comunali interessati dalle politiche di coesione europee e della loro relazione con quella della Città metropolitana e delle province.

5. La Giunta regionale adotta il PTR e lo trasmette al Consiglio regionale per l'approvazione. Il PTR è approvato con deliberazione e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

6. Il piano territoriale regionale, approvato con l'articolo 1 della legge regionale 30 settembre 2008 n. 13 (Piano Territoriale Regionale), ha efficacia fino all'entrata in vigore del piano territoriale di cui al presente articolo.

## **Capo II - Pianificazione paesaggistica**

### **Art. 12**

#### **(Azioni per il paesaggio)**

1. La Regione garantisce e promuove la tutela, la conservazione, la salvaguardia e la valorizzazione dei paesaggi della Campania, anche attuando i principi dello sviluppo sostenibile contenuti nelle disposizioni del PTR.

2. La Regione esercita le funzioni amministrative di tutela e valorizzazione del paesaggio nonché la vigilanza sull'esercizio delle funzioni amministrative delegate in materia di paesaggio e il monitoraggio dei processi di pianificazione paesaggistica.

3. La Regione e gli altri Enti locali promuovono la sensibilizzazione dei cittadini sul tema della salvaguardia del paesaggio e la loro partecipazione, attraverso consultazioni pubbliche periodiche.

4. Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, sull'intero territorio regionale, attuano i principi della Convenzione europea del paesaggio ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14 e si conformano al Piano paesaggistico di cui all'articolo 13.

**Art. 13**  
**(Piano paesaggistico regionale)**

1. Il Piano paesaggistico regionale (PPR) costituisce, con il piano territoriale regionale, lo strumento di pianificazione a scala regionale con funzioni di guida, indirizzo e governo delle trasformazioni urbanistiche nonché il quadro di riferimento normativo dei piani e programmi regionali, di area vasta e comunali per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale.
2. I contenuti del PPR sono quelli di cui all'articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137..
3. Il PPR costituisce la componente strutturale dei Piani per le Aree naturali protette.
4. La valorizzazione del paesaggio è realizzata mediante piani, programmi, progetti e singole azioni di recupero e riqualificazione in chiave di rigenerazione dei territori in attuazione degli obiettivi di qualità paesaggistica fissati dal PPR.
5. Il PPR, al fine di rafforzare la componente naturalistica e ambientale del paesaggio regionale, soprattutto in ambiti di particolare rilievo per la singolarità e la vulnerabilità dei caratteri paesaggistici presenti o per le condizioni di particolare degrado o per la presenza di significativi detrattori ambientali, individua e definisce strumenti e metodologie per la pianificazione sostenibile e progetti di valenza paesaggistica strategica di area vasta.
6. Il Piano paesaggistico regionale è redatto in condivisione con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi degli articoli 135 e 143 del decreto legislativo n. 42/2004.
7. La Giunta regionale, sulla base dell'elaborazione congiunta con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e nel rispetto dei contenuti del Piano paesaggistico di cui agli artt. 135 e 143 del decreto legislativo n. 42/2004, adotta la proposta di Piano paesaggistico.
8. Il Piano paesaggistico regionale, approvato dal Consiglio regionale, previo accordo con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'articolo 143, comma 2, terzo periodo, del decreto legislativo n. 42/2004, reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.
9. Ferma restando la condivisione di merito con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e d'intesa con lo stesso, in considerazione della vastità e varietà paesaggistica della Regione Campania e della necessità di accelerare l'attuazione di programmi d'intervento mediante accordi di programma o forme di partenariato

pubblico-privato, il Piano, redatto per l'intero territorio regionale, può essere articolato in macroaree, connotate da omogeneità morfologica e paesaggistica.

10. Le fasi di adozione e di approvazione, possono essere espletate, d'intesa con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per una o più macroaree di cui al comma 9. In tal caso, i piani approvati con riferimento alle singole macroaree costituiscono stralci funzionali del Piano paesaggistico regionale per la parte di territorio interessato.

#### **Art. 14**

##### **(Funzioni amministrative in materia di paesaggio)**

1. Le funzioni amministrative di cui agli articoli 146, 147, 150, 151, 152, 153, 154, 159, 167 e 181 del decreto legislativo n. 42/2004 sono delegate ai Comuni, anche in forma associata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 146 comma 6 del decreto legislativo n. 42/2004 e che abbiano istituito la Commissione locale per il paesaggio di cui all'articolo 148 dello stesso decreto legislativo.

2. I provvedimenti di cui al comma 1 sono rilasciati previa acquisizione del parere della Commissione locale per il paesaggio. La Commissione per il paesaggio è istituita presso la provincia o la Città metropolitana per i comuni che ne sono privi.

3. I Comuni garantiscono l'adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche dei componenti la Commissione locale per il paesaggio e assicurano la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia. La Commissione è composta da cinque membri, nominati dal consiglio comunale tra esperti con particolare pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.

4. Il funzionamento delle commissioni è disciplinato con deliberazione di Giunta regionale ai sensi dell'articolo 148 del decreto legislativo n. 42/2004. In sede di prima applicazione le commissioni locali per il paesaggio già nominate continuano a operare fino alla data d'insediamento delle commissioni di cui al presente articolo.

5. Con deliberazione di Giunta regionale è istituita, ai sensi dell'articolo 137 del decreto legislativo n. 42/2004, la Commissione regionale per la formulazione di proposte per la dichiarazione di notevole interesse pubblico.

6. La Regione, nell'esercizio delle funzioni di vigilanza prevista all'articolo 155 del decreto legislativo n. 42/2004, in caso d'inottemperanza e persistente inerzia delle disposizioni contenute nello stesso decreto legislativo da parte delle amministrazioni individuate al comma 1, procede alla revoca del conferimento delle funzioni con deliberazione di Giunta regionale.

7. La Regione è titolare dei poteri sostitutivi di cui al comma 10, articolo 146 del decreto legislativo n. 42/2004.



8. La Regione adotta i provvedimenti previsti al comma 1 per specifiche categorie di opere indicate nel Piano paesaggistico regionale, sulla base dell'istruttoria compiuta dai comuni interessati.

9. La Regione, con delibera di Giunta regionale, detta apposite linee guida per l'esercizio delle funzioni delegate di cui al comma 1 del presente articolo.

#### **Art. 15**

##### **(Osservatorio per la qualità del paesaggio)**

1. L'Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio, è istituito ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, articolo 133, con le finalità ivi indicate, ed ha sede presso la struttura amministrativa regionale competente in materia di governo del territorio.

### **Capo III - Pianificazione territoriale di area vasta**

#### **Art. 16**

##### **(Piano territoriale di coordinamento provinciale)**

1. Le province provvedono alla pianificazione del territorio di rispettiva competenza in coerenza con le previsioni contenute negli atti di pianificazione territoriale regionale e nel perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 1.

2. La pianificazione territoriale a scala provinciale si realizza mediante il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) con funzione di assetto strutturale del proprio territorio.

3. Il PTCP individua:

- a) gli elementi strutturali del territorio, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico - ambientali, idro - geologiche, rurali, antropiche e storiche;
- b) le infrastrutture, le attrezzature puntuali e a rete esistenti di interesse provinciale e le altre opere di interesse di area vasta;
- c) le aree di pericolosità idrogeologica e vulcanica e di rischio naturale e antropico.

4. Il PTCP promuove:

- a) la rigenerazione territoriale attraverso il recupero, e la riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- b) la conservazione e la valorizzazione dei centri storici;
- c) la tutela dei territori agricoli;
- d) la riqualificazione della rete idrografica;
- e) la cura e l'integrità delle coste, dei sistemi montuosi e collinari;

- f) la valorizzazione dei servizi eco-sistemici e la riduzione della frammentazione;
- g) l'individuazione delle aree nelle quali sia opportuno istituire parchi e riserve naturali;
- h) la rete ecologia provinciale in connessione con quella regionale;
- i) l'aggregazione di comuni per l'esercizio delle funzioni associate.

### **Art. 17**

#### **(Pianificazione territoriale metropolitana)**

1. Le funzioni di pianificazione generale attribuite alla Città Metropolitana di Napoli dall'articolo 1, comma 44, lettera b) della legge 7 aprile 2014, n. 56 (Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni) sono assicurate dal Piano territoriale metropolitano strutturale e dal piano territoriale metropolitano programmatico-operativo quali strumenti di pianificazione territoriale generale di area vasta.

2. Il Piano territoriale metropolitano strutturale (PTMS) e quello programmatico-operativo (PTMO), redatti in coerenza al Piano territoriale regionale e agli indirizzi del Piano strategico metropolitano di cui all'articolo 1 comma 44 lettera a) della legge n. 56/2014, sono approvati nel rispetto dei principi fondamentali derivanti dalla legislazione statale e regionale, di copianificazione e di partecipazione, nel perseguimento degli obiettivi di tutela dell'ambiente, di riduzione del consumo di suolo e dello sviluppo sostenibile e ad essi si applicano tutte le disposizioni della presente legge in materia di pianificazione territoriale.

### **Art. 18**

#### **(Piano territoriale metropolitano strutturale)**

1. Il PTMS si adegua alla pianificazione paesaggistica, ambientale e territoriale regionale e recepisce:

- a) la tutela dei beni culturali e delle aree di valore paesaggistico;
- b) le aree di rischio vulcanico, idraulico, idrogeologico e di erosione costiera incluse le politiche di adattamento e mitigazione del rischio previste dalla Regione;
- c) le norme relative ai parchi ed alle aree naturali protette.

2. Il PTMS individua:

- a) le aree naturali protette di interesse metropolitano e comunque di pregio da tutelare;
- b) le risorse culturali di valore identitario, storico e artistico da valorizzare;
- c) il sistema delle infrastrutture di comunicazione materiale e immateriale da mantenere in efficiente esercizio;

d) le grandi attrezzature d'interesse metropolitano da curare e sviluppare.

3. Il PTMS provvede inoltre a:

- a) elaborare la strategia di sviluppo economico e dell'occupazione prevedendo la relativa dinamica demografica e il fabbisogno abitativo per fornire ai Comuni gli obiettivi di dimensionamento dei Piani urbanistici;
- b) stabilire le aree da destinare alle attività produttive secondo le localizzazioni meglio connesse alle infrastrutture esistenti e previste;
- c) definire le attrezzature d'interesse metropolitano;
- d) individuare le infrastrutture in grado di assicurare le comunicazioni per gli spostamenti interni all'area metropolitana e sviluppare legami ed accessibilità della Città metropolitana sulle lunghe e medie distanze con eventuali, ove necessario, accordi di programma con gli enti competenti.

### **Art. 19**

#### **(Piano territoriale metropolitano programmatico-operativo)**

1. Il PTMO, di durata quinquennale, programma, in accordo con la Regione, le azioni d'interesse metropolitano da attuare da parte della Città metropolitana e gli indirizzi per i Comuni che fanno parte della stessa. In particolare:

- a) stabilisce, in relazione alla domanda abitativa, politiche, misure e azioni per l'edilizia residenziale, al fine di riequilibrare e decongestionare le zone a rischio naturale anche mediante interventi di delocalizzazione; prevede altresì la collocazione differenziata dei carichi insediativi per ambiti in funzione della pericolosità e del rischio;
- b) determina, per ciascuna zona omogenea e di concerto con le stesse, le dotazioni urbanistiche sovracomunali;
- c) promuove la riqualificazione e il rinnovo delle aree degradate e dismesse;
- d) promuove la rete dei siti Unesco e la riqualificazione delle buffer zone;
- e) valorizza e riqualifica i siti di maggiore attrazione e di valore archeologico, storico, monumentale e paesaggistico;
- f) promuove progetti di connessione ambientale tra le aree di valore naturalistico;
- g) formula indirizzi per promuovere l'eco-efficienza e l'efficienza energetica delle aree urbanizzate, il risparmio delle risorse non rinnovabili, la permeabilità del suolo;
- h) individua e promuove gli ambiti agricoli strategici, valorizzando il ruolo dell'agricoltura metropolitana.

## **Art. 20**

### **(Programmi integrati di valorizzazione per lo sviluppo del territorio)**

1. La Regione, allo scopo di promuovere strategie per lo sviluppo del territorio, elabora Programmi integrati di valorizzazione, anche su richiesta della Città metropolitana, delle province e di enti locali riuniti in forma associata favorendo processi partecipativi delle comunità locali.
2. Il Programma integrato di valorizzazione è lo strumento di area vasta di raccordo tra le previsioni della pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica e la programmazione delle risorse economiche e finanziarie in modo da consentirne la loro territorializzazione sia in termini di dotazioni pubbliche, sia di attivazione di forme di partenariato pubblico-privato. Per le sue finalità il Programma integrato di valorizzazione, di natura processuale e dinamica, delinea misure di medio e lungo periodo e attiva al contempo azioni a breve termine, tali da determinare le condizioni di contesto per favorire la valorizzazione delle risorse del territorio.
2. Il Programma integrato di valorizzazione, redatto in coerenza con la pianificazione paesaggistica, territoriale regionale, provinciale e metropolitana, è approvato mediante l'intesa di cui all'art. 43, ovvero, nel caso in cui si debba procedere a variazione degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica, anche mediante l'accordo di pianificazione di cui all'art. 44.

## **TITOLO III- PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

### **Capo I - Pianificazione urbanistica comunale**

## **Art. 21**

### **(Strumenti urbanistici)**

1. Il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale, provinciale o metropolitana.
2. Sono strumenti di pianificazione urbanistica:
  - a) il piano strutturale urbanistico (PS);
  - b) il programma operativo urbanistico (PO);
  - c) il regolamento urbanistico e edilizio (RUE).

## **Art. 22**

### **(Piano strutturale urbanistico)**

1. Il PS è lo strumento urbanistico generale, di un comune o di comuni costituiti in forma associata, con natura conformativa del diritto di proprietà, che fondandosi

sul principio della rigenerazione territoriale e urbana, in via prioritaria individua, per l'intero territorio comunale, le risorse naturali e culturali, le aree consolidate, urbanizzate e agricole.

2. Il PS persegue gli obiettivi dell'articolo 1 e, in particolare, di riordino urbanistico al fine di innalzare la qualità urbana; definisce, per tutto il territorio comunale, la complessiva strategia eco-sistemica, per incrementare la resilienza urbana in ordine al cambiamento climatico, attraverso:

- a) l'individuazione degli obiettivi di rigenerazione urbana, nonché di densificazione o decongestionamento del costruito, per la calibratura del peso urbanistico e una sua più razionale distribuzione sul suolo urbano;
- b) l'individuazione del fabbisogno residenziale, produttivo e terziario;
- c) la localizzazione delle attrezzature e i servizi di interesse generale;
- d) l'inserimento di funzioni urbane multiple e diversificate che aumentino l'attrattività dei contesti mediante una più alta qualità dello spazio pubblico e che alimentino la redditività delle attrezzature collettive;
- e) la riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- f) la configurazione della rete degli spazi urbani aperti e permeabili a funzioni multiple, di cui all'articolo 8 comma 4, come sistema continuo e sinergico dedicato alla percorribilità, al tempo sociale e al tempo libero comprensiva di ambiti destinati alla de-impermeabilizzazione, rinaturalizzazione, forestazione urbana e periurbana per il miglioramento della resilienza dei suoli urbani permeabili, in particolare per la mitigazione degli effetti di riscaldamento determinati dalle isole di calore;
- g) il mantenimento della permeabilità dei suoli;
- h) l'individuazione degli interventi di reintegrazione territoriale, ambientale e paesaggistico nonché delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare;
- i) il disegno infrastrutturale destinato al trasporto pubblico e alla mobilità sostenibile e ciclopedonale.

3. Il PS dettaglia e integra le disposizioni del PTCP o del PTMS e, in particolare individua:

- a) le aree agricole secondo il loro valore;
- b) le aree urbanizzate e la città consolidata;
- c) la parte del territorio definibile come città storica e i luoghi ed edifici di valore storico e culturale;

- d) gli standard urbanistici esistenti o eventualmente da allocare e le relative performance in relazione al fabbisogno pregresso e agli obiettivi di rigenerazione fissati;
  - e) i servizi e le attività commerciali e produttive verificando la compatibilità e l'integrazione con le funzioni residenziali e la distribuzione dell'edilizia sociale nelle diverse parti del territorio comunale;
  - f) i sistemi di mobilità di beni e persone.
4. Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui al comma 3, determina i fabbisogni in termini di dotazioni ecologiche, servizi e standard di interesse collettivo, nonché le potenzialità insediative di riuso e completamento all'interno dello stesso territorio consolidato e urbanizzato.
5. Il PS recepisce i vigenti piani di settore, riguardanti il territorio comunale, stabiliti dalla normativa nazionale compreso quanto previsto in materia di inquinamento acustico. I piani di settore regolamentati da norme regionali non possono essere in variante al PS.
6. Nella città storica, l'impianto originario del tessuto urbano e della trama viaria, gli edifici e gli spazi urbani ereditati dal passato, le destinazioni d'uso e le attività tradizionali sono salvaguardati e valorizzati, nel rispetto delle componenti fisiche, funzionali e sociali.
7. Nelle aree agricole sono escluse nuove edificazioni, salvo quelle connesse alle attività agricole e facendo salve le disposizioni del comma 8.
8. Le nuove impermeabilizzazioni fuori dal territorio urbanizzato, sono consentite solo quando non sia possibile riutilizzare immobili esistenti o aree già urbanizzate e purché siano localizzate in aree a esse contigue e che non comportino il consumo di suoli agricoli di alto e medio valore come individuati nel PS e non contribuiscano al fenomeno della dispersione urbana, e, in ogni caso, solo per gli interventi come individuati dal RUE.
9. Gli interventi di cui al comma 8, oltre a garantire le dotazioni standard di legge e l'adeguato potenziamento dei servizi infrastrutturali di trasporto pubblico e di mobilità sostenibile, sono sempre subordinati a specifiche ed obbligatorie misure di mitigazione e compensazione definite nel RUE.
10. Il PS individua, in tutto il territorio comunale, in particolare i seguenti elementi:
- a) edifici e complessi di edifici abbandonati, degradati e dismessi, sia pubblici che privati, che possono essere recuperati;
  - b) aree inutilizzate che possono essere oggetto di interventi di de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione, ai fini della riduzione del consumo di suolo;

- c) aree contaminate che devono essere bonificate;
- d) edifici o complessi di edifici incongrui che possono essere demoliti, con eventuale trasferimento di volumetria nell'ambito di interventi di rigenerazione nel territorio consolidato e urbanizzato.

11. Il PS individua e perimetra le aree degli insediamenti abusivi oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39, e del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, al fine di:

- a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale e idrogeologico;
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.

### **Art. 23**

#### **(Programma operativo urbanistico)**

1. Il Programma operativo urbanistico, con natura di strumento urbanistico, finanziario e gestionale, pianifica le azioni di rigenerazione e le nuove urbanizzazioni che si rendono necessarie per un complesso d'interventi indirizzati a obiettivi attuabili nel breve periodo all'interno di quadri strategici di sviluppo sostenibile.
2. Al PO sono allegate le norme tecniche di attuazione, necessarie per la sua coerente esecuzione, riguardanti la disciplina del relativo territorio e gli interventi ammissibili, nonché la modalità di realizzazione degli stessi.
3. Il PO è promosso dall'Amministrazione comunale anche su iniziativa privata.
4. Il PO, redatto anche per porzioni di territorio comunale, insieme alle relative norme tecniche di attuazione, può essere approvato sia contestualmente sia successivamente al PS.
5. L'approvazione del PO non può comportare variante al piano strutturale urbanistico. Il regolamento di attuazione, di cui all'articolo 74, stabilisce le eventuali modifiche dei contenuti del PS che non si considerano varianti.
6. Il PO dispone:
  - a) le destinazioni d'uso;
  - b) gli indici fondiari e territoriali;
  - c) i parametri edilizi e urbanistici;
  - d) gli ulteriori standard urbanistici eventualmente da allocare connessi alle trasformazioni urbanistiche.



7. Il PO, per la parte di territorio comunale interessato, sostituisce gli atti di programmazione degli interventi e del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, articolo 13, e si coordina con il bilancio pluriennale comunale.

8. Il PO ha durata quinquennale. Alla sua scadenza, se non ripresentato, tutte le previsioni non attuate e le relative norme tecniche di attuazione decadono.

## **Art. 24** **(Regolamento urbanistico edilizio)**

1. Il Regolamento urbanistico edilizio è lo strumento normativo e regolamentare che accompagna obbligatoriamente il Piano strutturale urbanistico redatto per singoli comuni o per comuni associati.

2. Il RUE recepisce il regolamento edilizio tipo regionale elaborato ai sensi dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 sul regolamento edilizio tipo (RET). Il RUE è articolato secondo gli aspetti specifici del territorio comunale e definisce:

- a) i criteri di progettazione dell'edificato e degli spazi aperti e la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
- b) i sistemi di separazione, recupero, riciclo e riuso dei rifiuti urbani;
- c) i sistemi di generazione, distribuzione e utilizzo di energia da fonti alternative non fossile e la gestione sostenibile delle acque meteoriche e del drenaggio urbano;
- d) la metodologia per la gestione integrata del ciclo idrico per il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche;
- e) la riserva di una quota di suolo permeabile nelle trasformazioni urbanistiche, di cui una parte obbligatoriamente a copertura arborea;
- f) la definizione della quota da riservare all'edilizia residenziale sociale all'interno degli interventi residenziali promuovendo la mixité funzionale e sociale;
- g) le azioni per promuovere la qualità dell'architettura e dell'edilizia pubblica e privata;
- h) i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale;
- i) i criteri per la individuazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
- l) la disciplina degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle modalità di monetizzazione delle dotazioni territoriali;

m) i parametri di ossigenazione.

3. Il RUE definisce, in merito al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi di cui al comma 11 dell'articolo 22:

- a) il programma finanziario per l'attuazione degli interventi previsti con carattere pluriennale;
- b) la definizione degli oneri di urbanizzazione e le modalità di pagamento degli stessi in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla ubicazione, al convenzionamento, anche mediante atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari degli immobili.

4. Le risorse finanziarie derivanti dalle oblazioni e dagli oneri concessori e sanzionatori dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria sono utilizzate prioritariamente per l'attuazione degli interventi di recupero degli stessi insediamenti di cui al comma 11 dell'articolo 22.

5. Il RUE definisce i criteri per la individuazione delle aree ove è obbligatorio ricorrere a programmi operativi urbanistici che interessano significativi ambiti urbani e sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale, ecologico ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo sostenibile; gli interventi prevedono, attraverso i programmi operativi urbanistici, le trasformazioni urbanistiche, l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture verdi e dei servizi pubblici, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali obbligatorie ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.444, nonché l'attuazione di una quota per l'edilizia residenziale sociale.

6. Sulla base del principio di rigenerazione urbana, il RUE definisce le modalità di attuazione:

- a) degli interventi diretti o puntuali, finalizzati al recupero e alla conservazione del patrimonio edilizio esistente e degli edifici in stato di degrado o comunque da riqualificare, al riuso d'immobili o complessi edilizi dismessi e ad interventi di nuova edificazione in ambito consolidati nonché dei ruderi;
- b) degli interventi indiretti riguardanti gli interventi più complessi, che richiedono la definizione di un progetto urbanistico coinvolgendo uno o più lotti.

7. Gli interventi diretti e indiretti conseguono obbligatoriamente il miglioramento dei livelli di qualità edilizia, architettonica e ambientale.

8. Il RUE definisce le modalità di attuazione degli interventi compensativi di cui all'articolo 29 e stabilisce, altresì, i criteri per la definizione dell'interesse pubblico degli interventi e dei programmi proposti e attuati dai privati. In linea generale gli interventi di rigenerazione urbana sono d'interesse pubblico.

9. Il RUE disciplina gli incentivi urbanistici, anche di carattere incrementale, da applicare agli interventi e ai programmi, legati alla qualità progettuale, che perseguono il principio della rigenerazione urbana.

10. Il RUE disciplina altresì le procedure per l'attuazione degli interventi e le modalità per assicurare l'informazione e la partecipazione civica ai relativi processi di rigenerazione, e per il recepimento nei provvedimenti approvativi comunali delle fasi relative alle procedure di partecipazione.

11. Il RUE, allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale, può riconoscere ulteriori premialità volumetriche, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ulteriore rispetto a quella dovuta, ovvero ulteriori opere pubbliche aventi finalità sociali.

## **Capo II – Strumenti di attuazione della pianificazione urbanistica**

### **Art. 25**

#### **(Interventi diretti e indiretti)**

1. La pianificazione urbanistica si attua attraverso interventi edilizi diretti e indiretti che non devono comportare variante ai Piani strutturali urbanistici e ai rispettivi Programmi operativi.
2. Gli interventi edilizi diretti, riguardante singoli edifici o più edifici ubicati nello stesso lotto, si realizzano secondo le modalità previste nel RUE e nelle norme tecniche di attuazione del PO e sono subordinati ai titoli abilitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
3. La pianificazione urbanistica si attua, altresì, attraverso il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis del DPR n. 380/2001.
4. Gli interventi edilizi indiretti sono subordinati all'elaborazione di un piano attuativo come disciplinato all'articolo 26 redatto in forma di progetto urbanistico.

### **Art. 26**

#### **(Piani attuativi)**

1. I Piani attuativi (PA) di cui al comma 4 dell'articolo 25, provvedono a dare attuazione alle previsioni del PS e del PO e sono redatti per ambiti significativi. Il RUE definisce sia i contenuti del PA sia i criteri per l'individuazione degli ambiti di riferimento.
2. I PA non costituiscono varianti al PS e al PO nei seguenti casi:
  - a) modifica di perimetrazioni relative ad una diversa scala di rappresentazione grafica rispetto al PS e al PO e modifiche tecniche necessarie;

- b) precisazione di tracciati viari;
  - c) modificazioni del perimetro del PO rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
  - d) modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001;
  - e) modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del DM n. 1444/1968.
3. L'approvazione delle modifiche di cui al comma 2 è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.
4. La Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PA, valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico di cui all'articolo 52. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.
5. L'amministrazione comunale può provvedere alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai piani attuativi di cui al comma 1.

## **Art. 27**

### **(Perequazione, compensazione e incentivazione)**

1. I PS e PO possono essere attuati, nell'ambito delle loro potenzialità edificatorie, anche con sistemi perequativi, compensativi e incentivanti, secondo criteri e modalità definiti dagli articoli 28, 29, 30 e disciplinati da provvedimenti regionali.

## **Art. 28**

### **(Interventi perequativi)**

1. La perequazione è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico - economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale. I PS e PO ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone

oggetto di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

2. Ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione il PS e il PO individuano le unità minime d'intervento di cui all'articolo 31.

### **Art. 29** **(Interventi compensativi)**

1. La compensazione si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del piano strutturale urbanistico, di crediti edilizi alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque a iniziativa del comune.

2. I PS e PO individuano e dimensionano le unità minime di intervento o gli immobili per i quali possono attuarsi gli interventi di compensazione dai quali vengono generati crediti edilizi e stabiliscono le aree escluse dall'atterraggio degli stessi. Le modalità di attuazione sono indicate nel RUE.

3. Per l'attuazione e l'applicazione della compensazione urbanistica, di cui al comma 1, il comune istituisce, con apposita deliberazione di Giunta comunale, un registro dei crediti edilizi, gestito dallo stesso comune, nel quale riportare tutte le quantità di capacità edificatoria che i singoli lotti generano.

4. I comuni possono utilizzare l'istituto della compensazione, anche in alternativa alla procedura di espropriazione per pubblica utilità e previa procedura di evidenza pubblica.

5. La quantità di crediti edilizi di cui al comma 2, è stabilita a mezzo di libera contrattazione tra soggetto privato e comune, su iniziativa del soggetto interessato tra i due e secondo le modalità stabilita dal RUE.

6. Qualora l'intervento di rigenerazione urbana comporti la delocalizzazione d'immobili con trasferimento delle relative cubature, la nuova area di sedime non può essere maggiore di quella dismessa e il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione ed alla bonifica, ove necessaria, delle aree liberate dalla demolizione, da adibire a standard urbanistici ovvero a finalità di interesse pubblico. Gli interventi di bonifica, a carico dei titolari delle aree interessate, in particolar modo dei siti industriali dismessi, sono condizione obbligatoria per realizzare tutti gli interventi previsti dalla presente legge e devono essere ultimati inderogabilmente prima di qualsiasi cambio di destinazione d'uso o di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

## **Art. 30**

### **(Incentivazione urbanistica per la qualità dell'edilizia privata)**

1. L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana e architettonica nell'edilizia privata tramite la razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, l'utilizzo di tecniche costruttive innovative, mediante interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico e che utilizzano fonti rinnovabili promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili.
2. Il RUE stabilisce gli obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti richiesti per ogni tipologia e ambito di intervento, disciplinando le corrispondenti forme di premialità, volumetrica o di superficie, la riduzione degli oneri concessori e le diverse modalità di corresponsione degli stessi, in proporzione al grado di incentivazione.
3. I comuni in sede di redazione del PS individuano le aree nelle quali non è possibile applicare tali incentivi, fermo restando che nella città storica è consentita e incentivata la sostituzione edilizia degli edifici realizzati dopo il 1942 privi di valore architettonico come individuati nel RUE.
4. Per accedere agli incentivi di cui al comma 1, gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia dell'intero edificio e di nuova costruzione, previsti entrambi rispettivamente dalle lettere d) e e) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, si conformano agli obiettivi di qualità energetica ed ambientale fissati nel RUE.
5. Per tutti gli interventi di cui al comma 4 prevedono spazi ad uso collettivo eccedenti quelli previsti per standard e in particolare:
  - a) appositi spazi al piano terreno o interrato riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
  - b) spazi destinati a verde pubblico permeabile.
6. Per gli interventi di cui al comma 4 l'incentivazione può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale fino a un massimo del venti per cento per operazioni di ristrutturazione edilizia e del trentacinque per cento per interventi di demolizione e ricostruzione di cui rispettivamente almeno il dieci per cento e il quindici per cento destinati per opere di efficientamento energetico e miglioramento sismico e realizzazione di spazi condominiali aggiuntivi a quelli previsti per standard.
7. Le province, la Città metropolitana e i comuni, al fine di favorire la delocalizzazione di edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione, individuano nei loro piani strutturali gli ambiti o gli edifici da delocalizzare e le aree di possibile destinazione, determinando specifici incentivi edilizi - urbanistici, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. n.1444/1968. In tal caso

l'incentivazione può prevedere un incremento volumetrico dell'indice fondiario per l'edilizia residenziale fino a un massimo del cinquanta per cento i cui criteri di graduazione sono definiti nel RUE. L'incentivo volumetrico può essere consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso e, in ogni caso, non è applicabile agli edifici abusivi. Il PS prevede per le aree rese libere a seguito della delocalizzazione una destinazione a zona a verde agricolo o attrezzato ove compatibili con il rischio idrogeologico. Per i nuovi edifici delocalizzati sono previsti gli spazi di cui al comma cinque e almeno quindici per cento della volumetria aggiuntiva destinato per opere di efficientamento energetico e miglioramento sismico e realizzazione di spazi condominiali aggiuntivi a quelli previsti per standard.

8. Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati mediante la sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

9. Non costituiscono variante al PS le modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari come definite dal RUE. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso in zona agricola diversi da quelli indicati nel PS.

### **Art. 31** **(Unità minime d'intervento)**

1. Gli interventi di cui agli articoli 28 e 29 sono attuati mediante unità minime d'intervento (Umi) individuate dal PS e dal PO.

2. Le Umi sono costituite da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, che indicano:

- a) le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile;
- b) le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nell'area;
- c) la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi;
- d) le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Il comune determina gli obblighi in suo favore o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione delle unità minime d'intervento e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altre aree.

### **Art. 32**

#### **(Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica)**

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità). Se l'espropriazione è eseguita dal comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo d'indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per l'edificazione, previo esperimento di procedure a evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale.
2. La concessione a terzi per l'edificazione di cui al comma 1, non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

### **Art. 33**

#### **(Società di trasformazione urbana e territoriale)**

1. La costituzione e le attività delle società per la progettazione e la realizzazione d'interventi finalizzati alla trasformazione urbana e territoriale, è disciplinata dall'articolo 120 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265).

### **Art. 34**

#### **(Disciplina dei vincoli urbanistici)**

1. Salvo diversa disposizione le previsioni del PS hanno carattere conformativo. Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PS, i comuni sono tenuti ad operare una ricognizione dell'evoluzione demografica e provvedono al conseguente adeguamento del fabbisogno di standard.
2. Per gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, per i quali, trascorsi cinque anni dalla entrata in vigore del PS, non è stata attuata la destinazione prevista dal Piano, i proprietari, previa convenzione con il comune da approvarsi in Giunta comunale e facendo salvo il fabbisogno minimo di standard, possono realizzare interventi che li destinano ad usi di interesse pubblico anche diversi da quelli previsti dal Piano.
3. Le previsioni del PO, nella parte in cui incide su beni determinati e assoggetta i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportano l'inedificabilità, perde efficacia se, entro cinque anni dalla data di approvazione del PO, non è stato emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità



4. Il comune può reiterare i vincoli espropriativi di cui al comma 3 motivando adeguatamente la scelta, in relazione alle effettive esigenze urbanistiche e di soddisfacimento degli standard, e prevedendo la corresponsione di un indennizzo quantificato ai sensi del DPR n. 327/2001.

5. A seguito della scadenza dei vincoli di cui al comma 3 si applicano, nelle zone interessate i limiti di edificabilità previsti dall'articolo 9 del DPR n. 380/2001 in mancanza di specifiche disposizioni previste nel PS. Alla scadenza dei vincoli, previa deliberazione del Consiglio comunale, sono consentite opere pubbliche e di interesse pubblico anche di iniziativa privata.

### **Capo III – Parametri urbanistico-edilizi e standard**

#### **Art. 35 (Densità edilizia)**

1. Le densità edilizie rispettano limiti minimi e massimi nelle diverse zone urbane così come stabilito nel RUE sulla base dei criteri previsti nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 74. Nella città consolidata l'indice di fabbricabilità territoriale tende alla densificazione anche in deroga agli strumenti di pianificazione territoriale di area vasta nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 38 e 39.

2. Nella città consolidata, anche in deroga all'articolo 7 del DM n.1444/1968, il RUE può stabilire premialità volumetriche in funzione della cessione di superfici da utilizzare per verde o parcheggi nonché per spazio ad uso pubblico.

#### **Art. 36 (Limiti di distanze tra i fabbricati)**

1. Le distanze tra fabbricati sono individuate nel RUE, anche in deroga al DM n. 1444/1968 fermo restando il rispetto delle norme del codice civile. In ogni caso per qualsiasi zona urbana, negli interventi comunque denominati di demolizione e ricostruzione le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle legittime dei fabbricati precedentemente esistenti e demoliti per essere ricostruiti.

#### **Art. 37 (Altezze massime)**

1. Il PS e il RUE, in quanto funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario dell'intero territorio comunale, può, per qualsiasi intervento e zona, stabilire altezze massime anche in deroga all'articolo 8 del DM n. 1444/1968 nel rispetto dell'articolo 2 bis del DPR n.380 del 2001. Nella città storica le altezze massime dei fabbricati preesistenti circostanti e immediatamente adiacenti sono vincolanti per le altezze delle nuove costruzioni.

## **Art. 38** **(Standard urbanistici)**

1. Gli atti di pianificazione urbanistica sono adottati nel rispetto degli standard urbanistici fissati dalla normativa nazionale vigente fatte salve le deroghe introdotte dalla presente legge. Le deroghe sono applicabili solo nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.
2. La dotazione minima delle aree per attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali, stabilita dall'articolo 3 del DM n. 1444/1968, è di 18 mq per abitante elevata a 20 mq per abitante nei Comuni con popolazione superiore a 40.000 abitanti. La dotazione minima è obbligatoria solo per il valore complessivo. La ripartizione di tale quantità, così come previsto al comma 2 del citato articolo 3 del DM n.1444/1968 è affidata al RUE. Resta fermo l'obbligo alla quota dei 9 mq abitante di verde da poter utilizzare come verde pubblico attrezzato, parchi gioco per bambini, impianti sportivi che non comportano impermeabilizzazione dei suoli, orti urbani, infrastrutture verdi e corridoi ecologici nelle aree urbanizzate. Tale ultima quota è elevata a 18 mq per abitante, aumentando conseguenzialmente il valore obbligatorio della dotazione complessiva, per quei comuni indicati nel Piano paesaggistico di cui all'articolo 13.
3. I comuni includono negli strumenti urbanistici le previsioni necessarie per la realizzazione di attrezzature religiose. L'estensione delle aree non può essere inferiore a 1 mq per abitante insediato. Il RUE stabilisce modalità e criteri per il loro dimensionamento.
4. In caso di aumento di carico urbanistico, qualora sia comprovata l'insufficienza delle urbanizzazioni previste dallo strumento urbanistico e l'impossibilità di reperire aree o immobili da destinare ai necessari standard urbanistici nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante, gli stessi possono essere monetizzati ed eventualmente scomputati attraverso la realizzazione diretta della manutenzione o della gestione degli standard esistenti ovvero delle opere pubbliche su indicazione dell'amministrazione comunale. In ogni caso, l'importo derivante dalla monetizzazione è obbligatoriamente destinato alla realizzazione degli standard urbanistici.
5. Il Consiglio comunale può concedere ai privati la realizzazione degli standard in forma convenzionata, per assicurare la realizzazione dei servizi e attrezzature previste dal piano anche in deroga all'obbligo all'iniziativa pubblica dello strumento urbanistico vigente e in ogni caso coerentemente al PS adottato.

### **Art. 39**

#### **(Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante)**

1. Nel rispetto e in applicazione dell'articolo 23-ter del DPR. n. 380/2001, il cambio di destinazione uso urbanisticamente rilevante è rappresentato dal passaggio da una categoria a un'altra funzionalmente autonome tra quelle indicate dal comma 1 del richiamato articolo 23-ter, indipendentemente dalla realizzazione o meno di opere, laddove tale passaggio comporti un maggior carico urbanistico pari o superiore al 20 per cento della volumetria esistente sull'area di riferimento.
2. Costituisce modifica di destinazione d'uso rilevante una diversa forma di utilizzo di un immobile che generi incremento del fabbisogno di standard urbanistici maggiore della percentuale stabilita dal RUE.
3. Il mutamento di destinazione d'uso temporaneo è sempre consentito per opere, dotate di tutti i pareri previsti per legge, che:
  - a) non comportano strutture fisse ma solo amovibili;
  - b) sono utilizzate per un massimo di centoventi giorni;
  - c) sono smontate al termine del loro utilizzo con il ripristino dello stato originario dei luoghi.

### **Capo IV – Interventi specifici**

#### **Art. 40**

##### **(Parcheggi pertinenziali)**

1. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo, e nel rispetto dall'articolo 9 comma 5 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) devono essere legati da vincolo pertinenziale obbligatorio con unità immobiliari ubicate nel medesimo comune. In mancanza, i relativi atti di trasferimento della proprietà e di altri diritti reali dei parcheggi sono nulli.
2. Possono avanzare richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di parcheggi previsti dal comma 1 anche imprese e cooperative di produzione e lavoro legittimate ai sensi del DPR n. 380/2001 che, a mezzo di atto d'obbligo registrato, si impegnino a vendere successivamente in regime di pertinenzialità i posti auto realizzati ai proprietari di esistenti unità immobiliari.
3. La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliari e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, ovvero in aree libere anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici ovvero ancora nel

sottosuolo o al pianterreno di essi, se conforme agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a segnalazione certificata d'inizio attività, se difforme, a permesso di costruire non oneroso.

4. Nelle zone sottoposte ai vincoli di cui al decreto legislativo n. 42/2004, e a vincoli idrogeologici l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle amministrazioni e degli enti preposti alla tutela del vincolo.

5. La capienza massima dei parcheggi realizzabili con segnalazione certificata d'inizio attività è stabilita dal RUE.

6. I parcheggi pertinenziali sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale.

7. I comuni, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, possono cedere in diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali e, a tal fine, individuano nel PS le localizzazioni necessarie.

8. Al fine della cessione di cui al comma 7, i comuni pubblicano apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione.

9. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

10. Ai fini del mantenimento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree sulle quali, alla data d'inizio dei lavori, siano presenti alberi o vegetazione, avviene in modo da garantire la conservazione, al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi, di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la loro sopravvivenza. L'inosservanza di tale obbligo comporta l'acquisizione al patrimonio comunale secondo le procedure di cui all'articolo 31 del DPR n. 380/2001.

11. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti auto secondo le modalità disciplinate dal presente articolo costituisce, per la relativa parte dell'opera, difformità totale dal titolo edilizio e, in tale caso, si applicano le sanzioni amministrative previste dal DPR n.380/2001.

#### **Art. 41**

##### **(Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti)**

1. Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana, anche per limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei locali tecnici

o in ogni caso dei manufatti esistenti comunque denominati, è possibile anche il recupero delle loro volumetrie poste al disopra dell'ultimo piano di un edificio.

2. I locali di cui al comma 1 si identificano nel manufatto, così come definito nel RUE, sovrastante l'ultimo piano dell'edificio compreso nella sagoma di copertura piana o spiovente.

3. Il piano strutturale urbanistico può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione del presente articolo.

4. Il recupero dei locali esistenti di cui al comma 1 è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio non deve essere destinato, o da destinarsi, in tutto o in parte ad attività industriale-produttiva;
- b) l'edificio deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e della legge 24 novembre 2003, n. 326;
- c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al cinque per cento.

5. Il volume di cui al comma 1 da recuperare può avere una destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziario e turistico-ricettivo.

6. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 4, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, solo se piano, e in ogni caso a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sulle caratteristiche tipologiche costruttive dei locali sottostanti, come indicato nel RUE, e sui requisiti minimi di abitabilità degli stessi, di cui al decreto del Ministro Sanità del 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975.

7. Il recupero dei locali di cui al comma 1 non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle eventuali falde. Nel caso di copertura piana non deve variare l'altezza esterna dell'edificio calcolata per ogni

singolo lato dell'immobile. Non si considera aumento di altezza lo spessore dell'isolamento termico obbligatorio per l'autorizzazione del recupero di cui al comma 1 come specificato nel RUE. L'isolamento termico deve garantire almeno un miglioramento di una classe energetica per i locali sottostanti il volume da recuperare.

8. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aero illuminazione naturale dei locali il recupero di cui al comma 1 può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio. Il RUE stabilisce la percentuale totale, rispetto alla superficie utile, di aperture esistenti e da realizzare.

9. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei locali di cui al comma 1 sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo 3, del DPR n. 380/2001. Detti interventi sono soggetti a segnalazione certificata d'inizio attività e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

## **TITOLO IV – STRUMENTI NEGOZIALI**

### **Capo I – Copianificazione**

#### **Art. 42**

#### **(Attività di copianificazione)**

1. La copianificazione è l'attività di concertazione integrata tra i soggetti istituzionali titolari di funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto del principio di sussidiarietà.

2. La Regione, nell'ambito del proprio ruolo istituzionale di coordinamento dei processi di sviluppo, trasformazione e governo del territorio, attua la cooperazione istituzionale, anche attraverso le attività di copianificazione, finalizzata all'attuazione delle strategie di scala regionale, di seguito riportate a titolo indicativo e non esaustivo:

- a) procedimento di pianificazione paesaggistica;
- b) definizione degli indirizzi e degli indici per la distribuzione dei carichi insediativi del dimensionamento degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- c) definizione delle intese tra i soggetti istituzionali titolari di funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica nonché paesaggistica anche al fine della promozione della cooperazione tra gli enti locali e le competenti Autorità preposte alla tutela dei vincoli;

- d) definizione delle proposte di aggiornamento della pianificazione territoriale regionale, anche in relazione alla flessibilità della pianificazione;
- e) definizione degli indirizzi di pianificazione territoriale nonché promozione di organismi interregionali per l'attuazione di piani e programmi;
- f) promozione di organismi interregionali e interprovinciali per l'attuazione di piani e interventi previsti dalla programmazione socio-economica regionale;
- g) valutazione delle implicazioni urbanistiche territoriali e ambientali dei grandi progetti previsti dalla programmazione socio-economica regionale;
- h) valutazione delle implicazioni urbanistiche e territoriali dei piani strategici degli Enti locali e di area vasta;
- i) organizzazione delle conferenze territoriali per lo sviluppo sostenibile previste per la consultazione dei territori;
- l) analisi delle implicazioni urbanistiche e territoriali di piani strategici, con riferimento ad ambiti territoriali di coordinamento intercomunale funzionali agli obiettivi operativi della programmazione socio-economica regionale;
- m) definizione degli indirizzi di assetto paesaggistico e territoriale;
- n) aggiornamento degli aspetti strategici del piano territoriale regionale di cui all'articolo 11;
- o) promozione della cooperazione tra enti locali per mezzo di specifiche intese finalizzate alla salvaguardia dei territori aventi valore ambientale e culturale;
- p) accompagnamento agli enti locali e di area vasta per la definizione delle loro rispettive pianificazioni.

### **Art. 43** **(Conferenza di pianificazione)**

1. La Conferenza di pianificazione è lo strumento negoziale per l'attuazione delle attività di cui all'articolo 42, comma 2.
2. La Conferenza di cui al comma 1, incardinata nell'ambito della struttura amministrativa regionale competente in materia di governo del territorio, è presieduta dall'Assessore regionale competente in materia e alla stessa partecipa, in qualità di membro fisso, il Presidente della Commissione consiliare regionale competente o suo delegato.
3. La Conferenza, convocata dal suo Presidente, è integrata di volta in volta, con funzioni consultive, per gli aspetti di specifica competenza, dall'Assessore regionale preposto al relativo piano di settore, dai rappresentanti delle Amministrazioni provinciali e della città metropolitana oppure degli enti che ne esercitano le funzioni, dai rappresentanti degli enti locali, degli enti e delle amministrazioni

pubbliche territorialmente competenti nelle rispettive attività di pianificazione.

4. Le proposte da sottoporre alla Conferenza possono essere formulate sia dagli enti di area vasta sia da uno o più comuni interessati alla definizione dei piani territoriali o urbanistici e loro varianti, ovvero dagli enti e organismi di diritto pubblico responsabili dei processi di programmazione socio-economica locale.

5. L'istruttoria tecnico-amministrativa e il supporto alla Conferenza sono di competenza della struttura amministrativa regionale competente in materia di governo del territorio.

6. La Conferenza si esprime mediante intesa tra la Regione e i soggetti che vi partecipano, ratificata dai rispettivi organi istituzionali.

## **Capo II – Accordi**

### **Art. 44**

#### **(Accordo di pianificazione)**

1. Per l'attuazione delle strategie e delle attività previste all'articolo 42, dove l'intesa di cui all'articolo 43, comma 6 richieda necessariamente l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica o loro varianti, si può procedere con l'accordo di pianificazione che equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle previsioni in esso contenute.

2. Gli strumenti di pianificazione, approvati con l'accordo di pianificazione, sono ratificati entro trenta giorni, a pena decadenza, dagli organi competenti alla loro approvazione.

### **Art. 45**

#### **(Accordi di programma)**

1. Gli accordi di programma sono promossi da soggetti pubblici, anche su iniziativa dei privati, nel caso che gli interventi oggetto dell'accordo comportino variante agli strumenti territoriali e urbanistici, e vi partecipano tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati all'attuazione degli interventi medesimi in applicazione dell'articolo 34 del decreto legislativo n. 267/2000.

2. Il responsabile del procedimento, nominato dall'amministrazione che propone l'accordo di programma, indice la conferenza dei servizi, definendone la tipologia, finalizzata alla stipula dell'accordo, ai sensi della legge n. 241/90 e verifica la fattibilità amministrativa, urbanistica ed ambientale degli interventi previsti.

3. In fase di avvio del procedimento, l'amministrazione procedente, con proprio atto, individua in attuazione dell'articolo 34 del decreto legislativo n. 267/2000 modalità, tempi, contenuti, forme di pubblicità, partecipazione pubblica e



documentazione necessaria per la stipula dell'accordo nel rispetto dei principi generali della legislazione vigente in materia ambientale, urbanistica, edilizia e di procedimento amministrativo.

4. L'accordo si conclude con il consenso unanime dei rappresentanti o dei loro delegati ed è approvato dall'amministrazione cui compete l'approvazione della relativa variante, fatta salva la previsione del comma 5 dell'articolo 34 del decreto legislativo n. 267/2000.

5. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni dell'articolo 34 del decreto legislativo n.267/2000.

### **Art. 46**

#### **(Opere e lavori pubblici di interesse strategico regionale)**

1. Per opere e lavori pubblici di interesse strategico regionale si intendono le opere ed i lavori pubblici che si realizzano nel territorio della Regione Campania, la cui programmazione, approvazione ed affidamento spetta alla Regione, che siano:

- a) finanziati, anche solo parzialmente, con fondi europei e/o fondi strutturali;
- b) volti a superare procedure di infrazione e/o procedure esecutive di condanne da parte della Corte di giustizia dell'Unione Europea per violazione della normativa europea;
- c) definiti strategici dal Documento di economia e finanza regionale (DEFR);
- d) inclusi nella programmazione di cui all'articolo 63 della legge regionale 27 febbraio 2007, n. 3 (Disciplina dei lavori pubblici, dei servizi e delle forniture in Campania) in quanto ritenuti strategici per lo sviluppo della Regione;
- e) finalizzati a migliorare le condizioni di accessibilità attiva e passiva della zona rossa per emergenza vulcanica del Vesuvio e dei Campi Flegrei mediante la realizzazione o adeguamento di infrastrutture funzionali al miglioramento delle vie di fuga e delle strutture per la logistica previste dal Piano di allontanamento della popolazione residente in zona rossa.

2. Qualora la realizzazione delle opere e lavori pubblici di interesse strategico regionale richieda l'azione integrata di una pluralità di enti interessati, la Regione promuove la procedura dell'accordo di programma ai sensi dell'articolo 45 della presente legge.

3. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale e paesaggistica, per i progetti di opere e lavori pubblici d'interesse strategico regionale non conformi allo strumento urbanistico comunale, nella conferenza di servizi prodromica all'accordo di programma, il comune interessato esprime il proprio parere motivato. Se il parere è espresso in senso non favorevole, l'amministrazione procedente aggiorna la Conferenza di servizi e stabilisce un

termine non superiore a trenta giorni entro cui il comune dissenziente può far pervenire alle altre amministrazioni partecipanti alla Conferenza proposte di modifica del progetto volte ad acquisire l'assenso di tutte le amministrazioni interessate. Tali proposte sono valutate, con specifico riferimento alla fattibilità tecnico-economica e alla compatibilità con le finalità generali dell'opera pubblica, con successiva Conferenza di servizi da tenersi entro il termine di trenta giorni dal loro ricevimento. Ove in occasione della suddetta Conferenza di servizi non si pervenga a un esito con parere favorevole reso da tutte le amministrazioni partecipanti, il progetto è sottoposto all'esame della Giunta regionale che, sentita la commissione consiliare competente per materia, può comunque disporre l'approvazione del progetto motivandone la coerenza con la programmazione strategica regionale degli interventi di rilievo sovra comunale, in attuazione dei principi costituzionali in tema di dimensione dell'interesse pubblico e livello della funzione amministrativa a esso correlata.

4. I provvedimenti di approvazione dei progetti di lavori pubblici d'interesse strategico regionale adottati ai sensi del comma 3 costituiscono apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, fermo restando l'applicazione in ogni caso delle procedure di cui agli articoli 11, comma 1, lettera b), e 16 del DPR n. 327/2001.

#### **Art. 47** **(Contratti di programma)**

1. Allo scopo di incentivare l'utilizzazione dei contratti programma, quali strumenti della programmazione negoziata per l'attrazione degli investimenti, la Regione promuove apposita conferenza di servizi per la modifica di strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica finalizzata alla attuazione dei contratti stessi.

### **TITOLO V – DISPOSIZIONI REGIONALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **Capo I - Titoli abilitativi**

#### **Art. 48** **(Interventi edilizi)**

1. I titoli abilitativi in edilizia sono quelli previsti al titolo II del DPR n. 380/2001 e dal decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito dalla legge n. 106/2011.

## **Art. 49 (SCIA)**

1. Oltre gli interventi previsti dall'articolo 22 del DPR n. 380/2001 e nel rispetto dei limiti indicati dallo stesso articolo, possono essere realizzati in base a segnalazione certificata di inizio attività:

- a) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- c) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- d) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- e) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- f) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- g) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso d'immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica;
- i) la realizzazione degli impianti serricoli.

2. Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tali contributi siano dovuti.

## **Art. 50**

### **(Titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante)**

1. I titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante sono:

- a) permesso di costruire per interventi con opere;
- b) segnalazione certificata di inizio attività per interventi senza opere.

2. I titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante sono:

- a) segnalazione certificata di inizio attività per interventi con opere;

- b) attività edilizia libera, ai sensi all'articolo 6 del DPR n. 380/2001, per interventi senza opere.

## **Capo II – Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

### **Art. 51**

#### **(Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)**

1. La Giunta regionale, ogni cinque anni, aggiorna le tabelle parametriche definite per classi di comuni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al comma 4 dell'articolo 16 del DPR n. 380/2001.
2. La Giunta regionale, ogni cinque anni, determina i costi di costruzione di cui ai commi 9 e 10 dell'articolo 16 del DPR n. 380/2001.

## **Capo III – Attività edilizia**

### **Art. 52**

#### **(Sportello unico per l'edilizia)**

1. I comuni, anche mediante esercizio in forma associata, si dotano di strutture, denominate sportelli unici per l'edilizia di cui all'articolo 5 del DPR n. 380/2001.
2. L'attività dello sportello unico per l'edilizia (SUE) è finalizzata a favorire la semplificazione dei procedimenti amministrativi che interessano la materia urbanistica ed edilizia.
3. Ai fini della riduzione dei costi della Pubblica Amministrazione e per la semplificazione delle procedure, la Regione promuove l'associazione dei comuni per l'esercizio dello sportello, secondo ambiti territoriali, con le modalità dell'Unione dei comuni o anche mediante convenzione ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78 (Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica) convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122 e del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo n. 267/2000. Lo sportello organizzato in forma associata viene istituito mediante accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici e organi già esistenti, senza maggiori oneri per la Pubblica Amministrazione.
4. Lo sportello svolge le funzioni previste dall'articolo 5 del DPR n.380/2001, nonché le seguenti funzioni:
  - a) raccordo con lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), con l'Ufficio VAS e con l'ufficio per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche;
  - b) assistenza informativa ed operativa all'utenza;
  - c) gestione amministrativa e monitoraggio operativo del procedimento unico.

5. Il comune può istituire un Centro elaborazione dati comunali in materia edilizia, urbanistica, attività produttive e terziarie (CEDC) con il compito di raccordarsi con il SIT provinciale e regionale.

6. Lo sportello utilizza per qualsiasi comunicazione e/o presentazione d'istanze, anche nei rapporti con le altre amministrazioni pubbliche, tecnologie informatizzate e procedure online.

7. Le istanze sono presentate allo sportello esclusivamente con modalità informatiche, corredate degli elaborati strettamente indispensabili, come stabilito dal RUE.

### **Art. 53**

#### **(Legittimità delle preesistenze edilizie)**

1. L'accertamento dell'illegittimità di un edificio o di sue parti è posta a carico del comune. Nel rispetto e in applicazione dell'articolo 9-bis del DPR n. 380/2001, il comune è tenuto ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati interessanti gli edifici oggetto di interventi edilizi, ivi compresi eventuali titoli edilizi rilasciati per l'immobile interessato, senza farne carico al richiedente.

### **Art. 54**

#### **(Abusi edilizi)**

1. La Regione monitora l'attività di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 27 del DPR n. 380/2001, e di repressione dell'abusivismo edilizio esercitata dai comuni.

### **Art. 55**

#### **(Opere non suscettibili di sanatoria)**

1. Non possono formare oggetto della sanatoria prevista dall'articolo 32 della legge n. 326/2003, le opere abusive rientranti nelle tipologie dell'allegato 1 della medesima legge se le stesse sono state ultimate dopo il 31 marzo 2003. Si considerano ultimate le opere edilizie completate al rustico comprensive di mura perimetrali e di copertura e concretamente utilizzabili per l'uso cui sono destinate.

### **Art. 56**

#### **(Interventi sostitutivi in materia di abusivismo)**

1. I segretari comunali trasmettono mensilmente, in formato elettronico, alla struttura amministrativa regionale competente in materia di governo del territorio della Giunta regionale i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente di cui all'articolo 31, comma 7 del DPR n. 380/2001.

2. Il Presidente della Giunta regionale, trascorsi i termini di cui al DPR n. 380/2001, articolo 31, comma 8, diffida il comune a concludere l'attività repressiva entro trenta giorni e, in caso di inerzia, attiva l'esercizio dei poteri di intervento sostitutivo con la nomina di un commissario ad acta dandone comunicazione al comune.

3. E' istituito l'elenco delle imprese specializzate cui affidare, nel rispetto della vigente normativa in materia di appalti, l'esecuzione delle attività di demolizione delle opere edilizie abusive, di ripristino dello stato dei luoghi e di trasporto a discarica dei materiali di risulta. Con delibera di Giunta regionale sono stabiliti i requisiti soggettivi e oggettivi, le modalità di selezione delle imprese interessate all'inserimento nell'elenco e le modalità di aggiornamento su base annuale dello stesso e sono individuati gli interventi di cui al presente articolo da effettuare in via prioritaria.

4. La riqualificazione ambientale delle aree sottoposte a vincolo a seguito della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi è effettuata secondo le modalità prescritte dalle amministrazioni a cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo stesso.

5. Gli oneri economici derivanti dall'esecuzione delle attività di cui al presente articolo sono posti a carico dei responsabili degli abusi. In caso di mancato adempimento si procede a mezzo di recupero coattivo delle somme dovute.

6. Le spese e i compensi spettanti al commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente. In caso d'intervento sostitutivo il commissario ad acta completa le procedure previste dal DPR n. 380/2001.

## **Art. 57**

### **(Interventi sostitutivi per mancato rilascio del permesso di costruire)**

1. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso, in forma telematica con avviso di ricevimento, richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente dell'Amministrazione Provinciale o al Sindaco della Città Metropolitana, il quale, sostituendosi all'Amministrazione inadempiente, nomina, con proprio decreto, entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta.

3. Il Commissario ad acta, nel termine di trenta giorni dalla nomina, adotta il provvedimento conclusivo del procedimento afferente alla richiesta di permesso di costruire.

4. Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al presente articolo cadono direttamente a carico del comune interessato.

## **TITOLO VI - STRUMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

### **Capo I - Valutazione ambientale**

#### **Art. 58**

##### **(Valutazione ambientale dei piani)**

1. Ai sensi dell'articolo 11, comma 4 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), le competenze in materia di valutazione ambientale, nel rispetto della normativa statale, sono così distinte:

- a) la Regione è autorità competente per la Valutazione ambientale strategica (VAS) e la Valutazione d'incidenza (VI) dei piani territoriali, paesaggistici e dei programmi regionali e loro varianti;
- b) la Città metropolitana e le province sono autorità competenti per la Valutazione ambientale strategica e la Valutazione d'incidenza dei piani e programmi di loro competenza e relative varianti;
- c) il Comune è autorità competente per la Valutazione ambientale strategica e la Valutazione d'incidenza dei piani e programmi comunali e loro varianti.

2. Le funzioni in materia ambientale e quelle in materia di edilizia e urbanistica, da esercitare in forma prioritariamente associata, sono assegnate a strutture amministrative distinte.

3. Per i comuni con popolazione al di sotto dei cinquemila abitanti, le funzioni in materia di VAS comprese quelle dell'autorità competente, sono svolte in forma associata, qualora i comuni non siano in condizione di garantire l'articolazione funzionale come previsto dal presente articolo, anche con i comuni aventi popolazione superiore ai cinquemila abitanti.

## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE**

### **Capo I - Varianti, aggiornamenti e adeguamenti ai piani territoriali e urbanistici**

#### **Art. 59**

##### **(Varianti ai piani territoriali e urbanistici)**

1. Le varianti e gli aggiornamenti dei piani territoriali e urbanistici sono approvate con deliberazione del rispettivo organo consiliare.

2. Le varianti di cui al comma 1, nonché le ratifiche per accordi di pianificazione relativi a varianti ai piani territoriali nascenti dagli strumenti di pianificazione

comunali, sono approvate secondo le procedure semplificate previste nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 74.

3. Non costituisce variante ai piani urbanistici qualsiasi variazione di destinazione d'uso, anche mediante interventi con opere, che non comporta un carico urbanistico maggiore del venti per cento del volume complessivo dell'area di riferimento.

4. Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, così come previsto all'articolo 11 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13 sono consentite varianti urbanistiche in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative ad uso residenziale. Con il regolamento di attuazione della presente legge, di cui all'articolo 74, sono stabilite modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei comuni, la dimensione minima delle unità abitative nonché i requisiti tecnico-edilizi da rispettare. Per l'attuazione del presente comma sono consentiti anche frazionamenti in quanto non considerati in variante allo strumento urbanistico.

#### **Art. 60**

##### **(Aggiornamenti e adeguamenti ai piani territoriali e urbanistici)**

1. Le variazioni tecniche degli elaborati dei piani territoriali e urbanistici, necessari al recepimento di sopravvenute disposizioni legislative statali immediatamente operative, sono approvate secondo le competenze stabilite dagli statuti dei rispettivi enti.

2. La cartografia dei piani territoriali e urbanistici è integrata e modificata sulla base del recepimento delle trasformazioni fisiche del territorio avvenute nel tempo e degli approfondimenti di scala.

3. La Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare regionale competente, verifica lo stato di attuazione del PTR, aggiorna e modifica gli aspetti strategici del PTR anche al fine di garantire sinergie con la programmazione socio - economica regionale e con le linee strategiche economiche adottate dal DEFR e dagli altri documenti di programmazione dei fondi comunitari.

4. L'amministrazione regionale, provinciale e la città metropolitana, con cadenza quinquennale, e comunque entro sei mesi dalla data d'insediamento dei suoi organi istituzionali, verificano lo stato di attuazione dei rispettivi piani e vi apportano le eventuali modifiche necessarie all'aggiornamento degli stessi.



**Art. 61**  
**(Adeguamento della pianificazione)**

1. Salvo quanto previsto per le varianti agli strumenti territoriali e urbanistici l'amministrazione procedente adegua, modificandolo o integrandolo, il piano di sua competenza, nei seguenti casi:
  - a) sopraggiunti interventi legislativi statali e regionali;
  - b) approvazione di nuovi piani di settore o specialistici disciplinati da normative statali;
  - c) modifiche tecniche obbligatorie;
  - d) rinnovo dei vincoli espropriativi scaduti secondo le disposizioni del DPR n.327/2001.
2. Gli adeguamenti di cui al comma 1 sono approvati dagli organi competenti delle amministrazioni procedenti.
3. L'amministrazione comunale può adeguare il proprio strumento urbanistico soltanto se già dotata di piano strutturale urbanistico.

**Capo II – Monitoraggio della pianificazione**

**Art. 62**  
**(Sistema informativo territoriale)**

1. Il Sistema informativo territoriale (SIT) ha in particolare il compito di monitorare il governo del territorio alle diverse scale anche attraverso la predisposizione e l'aggiornamento della carta unica del territorio, nella quale sono recepite le prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse e i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali.
2. Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sono realizzati su basi cartografiche omogenee e con modalità di rappresentazione fornite dal SIT, ovvero realizzate a cura degli enti competenti in pianificazione sulla base delle specifiche tecniche fornite dal SIT.
3. La cartografia e i dati territoriali relativi agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sono trasmessi, successivamente alla loro approvazione, alla struttura amministrativa competente in materia di governo del territorio della Giunta regionale, per il completamento del SIT.
4. Comuni, province e Città metropolitana collaborano con la Regione raccogliendo e trasmettendo le informazioni per alimentare il SIT per il monitoraggio del sistema di pianificazione ai diversi livelli.
5. La carta unica del territorio di cui al comma 1 è costituita dalla pianificazione territoriale e urbanistica e rappresenta il riferimento esclusivo per la pianificazione

attuativa e per la verifica di conformità urbanistica ed edilizia, fatti salvi le prescrizioni e i vincoli sopravvenuti.

6. La struttura amministrativa competente in materia di governo del territorio della Giunta regionale, presso la quale è incardinato il SIT, assicura il libero accesso ai dati del SIT.

### **Art. 63**

#### **(Supporti tecnici e finanziari alla pianificazione)**

1. La struttura amministrativa competente in materia di governo del territorio della Giunta regionale, ai comuni che ne fanno richiesta, fornisce per la redazione dei piani territoriali e urbanistici supporti tecnici e amministrativi anche mettendo a disposizione la cartografia regionale disponibile.

2. La Regione assegna periodicamente agli enti locali contributi per la redazione dei rispettivi piani. I comuni, per accedere ai contributi, devono redigere almeno il piano strutturale comunale preferibilmente in forma associata coordinati in ambiti territoriali sovracomunali.

3. Con provvedimento della struttura amministrativa competente in materia di governo del territorio della Giunta regionale sono approvati i bandi per l'attribuzione delle risorse ai fini di cui al comma 2, con suddivisione di comuni secondo i criteri dettati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 74.

### **Art. 64**

#### **(Elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione)**

1. Gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, previsti dalla presente legge, sono individuati con decreto della struttura amministrativa competente in materia di governo del territorio della Giunta regionale.

## **Capo III – Ulteriori disposizioni**

### **Art. 65**

#### **(Usi civici)**

1. La pianificazione territoriale e urbanistica tiene conto, nelle proprie previsioni, della natura e della destinazione dei beni collettivi, come disciplinati nella legge 16 giugno 1927, n. 1766 e nella legge 20 novembre 2017, n. 168. Per beni collettivi si intendono quelli di cui all'articolo 3, comma 1, della legge n. 168 del 2017.

2. I comuni in sede di formazione dei piani strutturali urbanistici, in merito all'individuazione degli usi civici osservano i criteri individuati dal regolamento di attuazione previsto all'articolo 74.

3. Nel caso in cui l'ente competente all'adozione dei piani urbanistici intenda prevedere una diversa destinazione di singole porzioni dei beni di cui al comma 1, nel rispetto dei casi indicati nel successivo comma 4, deve motivare e documentare le ragioni di pubblico interesse.

4. I beni collettivi non possono essere sottratti alla destinazione agro-silvo-pastorale, salvi i casi in cui, ai sensi dell'articolo 12 della legge n. 1766/1927 e dell'articolo 41 del Regio Decreto 26 febbraio 1928, n.332, la diversa destinazione comporti un reale beneficio per la collettività che ne rimane intestataria e sia diretta a realizzare opere pubbliche o di pubblica utilità, reti di servizi di pubblico interesse, infrastrutture e strutture funzionali all'attività agro-silvo-pastorale del dominio collettivo. Per tali finalità i soggetti gestori presentano una richiesta motivata alla Giunta regionale che, previa intesa con il Ministero competente in materia di beni e di attività culturali, rilascia il provvedimento di autorizzazione. Il provvedimento di autorizzazione al mutamento deve prevedere la clausola di ripristino della precedente destinazione, quando la nuova venga a cessare; qualora il ripristino non sia possibile, l'attribuzione di una nuova destinazione, comunque compatibile con la vocazione dei beni, presuppone la valutazione della Regione di concerto con il Ministero competente in materia di beni e attività culturali. I soggetti gestori dei beni collettivi sono gli enti esponenziali delle collettività titolari e i Comuni con amministrazioni separate di cui al comma 4 dell'articolo 2 della legge n.168/2017.

5. Il provvedimento di sclassificazione, per effetto del quale avviene la trasformazione del demanio in allodio, richiede il concerto tra Regione e Ministero competente in materia di beni e attività culturali.

6. Porzioni di beni collettivi possono essere oggetto di sclassificazione in presenza delle seguenti condizioni cumulative:

- a) per effetto di utilizzazioni improprie consolidate abbiano da tempo irreversibilmente perduto la conformazione paesaggistica e fisica e la destinazione funzionale di terreni agrari o boschivi o pascolativi;
- b) le porzioni siano state utilizzate per opere pubbliche o di pubblica utilità;
- c) dalla sclassificazione derivi un reale beneficio per la collettività.

7. Ai fini della sclassificazione i soggetti gestori presentano una richiesta motivata alla Regione che provvede, previo concerto con il Ministero competente in materia di beni e di attività culturali.

8. Il comune, nell'ambito del procedimento di formazione del piano strutturale, al fine di provvedere a un inventario generale e al riordino dei beni di demanio civico e dei beni gravati da uso civico, procede alla ricognizione dei beni collettivi del territorio di competenza, sentiti i soggetti gestori e in applicazione dei criteri di

classificazione dei beni paesaggistici di cui all'articolo 142, lettera h), del decreto legislativo. n. 42/2004 recati dal Piano paesaggistico, e, d'intesa con i soggetti gestori, formula alla Regione le proposte di mutamento di destinazione d'uso e sclassificazione. Sulle proposte provvede la Regione di concerto con il Ministero preposto ai beni e alle attività culturali.

## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Capo I - Adeguamento e regime transitorio degli strumenti di pianificazione**

#### **Art. 66**

#### **(Adeguamento della pianificazione di area vasta ed urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso)**

1. Al fine di uniformare progressivamente l'applicazione della presente disciplina regionale in materia di governo del territorio da parte degli enti locali e assicurare la coerenza del sistema di pianificazione si applicano le seguenti disposizioni.
2. La Regione Campania adegua il PTR approvato con legge regionale n. 13/2008 entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.
3. La Città metropolitana di Napoli approva il PTMS di cui all'articolo 18 entro un anno dalla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 74 ed entro i successivi dodici mesi approva il PTMO di cui all'articolo 19.
4. Le province adeguano il PTCP alle previsioni della presente legge entro tre anni dalla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 74.
5. I comuni provvisti di Piano urbanistico comunale (PUC) vigente, approvato ai sensi degli articoli 23 e 24 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul governo del territorio), adeguano il PUC alle previsioni di cui all'articolo 22 della presente legge entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 74.
6. I comuni provvisti di PUC adottato, ma non approvato alla data di entrata in vigore della presente legge, concludono entro dodici mesi il relativo procedimento, nel rispetto delle previsioni e del riparto di competenze della legge regionale n. 16/2004. Tali comuni provvedono comunque ad adeguare il PUC alle previsioni di cui all'articolo 22 entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 74.
7. I comuni privi di PUC, anche solo adottato, approvano il PS di cui all'articolo 22 entro un anno dalla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 74.
8. Se la Città metropolitana di Napoli, le province o i comuni non concludono i procedimenti pianificatori di rispettiva competenza entro i termini prescritti dai commi 3, 4, 5, 6 e 7, la Regione, previa diffida a provvedere entro il termine di 60

giorni, attua l'intervento sostitutivo attraverso la nomina di un commissario ad acta.  
9. Nei comuni privi di PUC adottato, anche se sono ancora vigenti il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore dei PS di cui all'articolo 22, si applicano i limiti di edificabilità previsti dall'articolo 9 del DPR n. 380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione contenuta nei citati strumenti urbanistici generali.

10. Sono fatti salvi gli interventi volti alla realizzazione di edifici e strutture pubbliche o di interesse pubblico anche di iniziativa privata.

## **Capo II - Regime transitorio per interventi di riqualificazione**

### **Art. 67**

#### **(Interventi di riqualificazione urbana, recupero edilizio e sicurezza degli immobili)**

1. Al fine promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, in attuazione dell'articolo 5 comma 9 del decreto legge n. 70/2011 convertito dalla legge n. 106/2011, nelle more dell'approvazione del piano strutturale urbanistico previsto dalla presente legge, in deroga allo strumento urbanistico vigente e nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 75 della presente legge, sono consentiti interventi di:

- a) riqualificazione e recupero di edifici;
- b) recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare;
- c) adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza;
- d) miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente.

2. Gli interventi di cui al comma 1, disciplinati agli articoli 68, 69, 70 e 71, anche su proposta e attuazione diretta dei privati, sono di interesse pubblico e si avvalgono del regime di semplificazione procedurale previsto dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 74, anche a mezzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 - bis del DPR 380/2001.

3. Tutti gli interventi di cui al comma 1, oltre agli obiettivi previsti al medesimo comma tendono inderogabilmente:

- a) al miglioramento della qualità urbana ed edilizia utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili;
- b) all'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili;

- c) al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;
  - d) a incrementare, in risposta anche ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale.
4. Gli interventi di cui al presente articolo rispettano gli standard urbanistici di cui al DM n.1444/1968. E' consentita, invece, la deroga alle ulteriori prescrizioni del DM n.1444/1968, in tema di densità fondiaria, altezza e distanza, nel rispetto dell'articolo 2 bis del DPR n.380/2001 e secondo quanto disposto al capo III del titolo III della presente legge solo in presenza di un PS adottato funzionale a conformare un assetto complessivo o unitario del territorio.
5. Tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono rispettare le seguenti condizioni:
- a) garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia e aver migliorato almeno di due classi la valutazione dell'immobile;
  - b) prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata, spazi destinato a verde pubblico eccedente quello previsto per standard e spazi condominiali aggiuntivi a quelli minimi consentiti.
6. Gli interventi previsti dal presente articolo, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, anche previa stipula di una convenzione, ove necessaria, ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR n. 380/2001.
7. La volumetria lorda da assentire non comprende volumi tecnici, i collegamenti verticali, quali vani scale, spazi connessi, vani ascensore, ed altri spazi comuni; non costituisce modifica di destinazione d'uso rilevante una diversa forma di utilizzo di un immobile che non generi incremento del fabbisogno di standard urbanistici.
8. Gli interventi di cui al presente articolo, per poter essere assentiti, rispettano obbligatoriamente le finalità di cui al comma 3, le condizioni di cui al comma 5 e devono prevedere opportuni spazi coperti e non ad uso collettivo eccedenti quelli da standard.

**Art. 68**  
**(Interventi di recupero e riuso degli edifici esistenti)**

1. Il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente, dei complessi edilizi dismessi, in via di dismissione, degli edifici in stato di degrado o comunque da riqualificare o da rilocalizzare sono assentiti con rilascio del relativo permesso di costruire, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ivi comprese le modifiche di destinazione d'uso tra loro compatibili e complementari.

2. I relativi progetti possono prevedere:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva in misura non superiore al venti per cento nel caso di interventi straordinari di ampliamento su edifici totalmente o parzialmente residenziali;
- b) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva in misura non superiore al trentacinque per cento nel caso di interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente residenziali anche con variazione delle unità immobiliari;
- c) la ricollocazione nell'ambito della medesima area, ovvero la delocalizzazione, anche parziale, delle relative volumetrie, in altra area, ricompresa nello stesso territorio comunale;
- d) la modifica di destinazione di uso, in alternativa agli aumenti volumetrici, dei preesistenti complessi immobiliari residenziali e non.

3. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'intervento di cui alle lettere a) o b) del comma 2, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

3. Nelle ipotesi di delocalizzazione dei diritti volumetrici la nuova area di sedime non può essere maggiore di quella dismessa; le aree rimaste libere, previa bonifica, ove necessaria, devono essere cedute al comune anche al fine del soddisfacimento degli standard.

4. Per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al venti per cento per le destinazioni di edilizia residenziale sociale. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

5. Ai comuni è conferita la facoltà di autorizzare, con rilascio dei relativi permessi di costruire, interventi finalizzati al recupero e al riutilizzo di complessi industriali e produttivi dismessi da realizzarsi con ristrutturazioni effettuate mediante abbattimento e ricostruzione di volumetrie edilizie preesistenti, in particolare per progetti che prevedono:

- a) il riconoscimento della possibilità di realizzare una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente, come misura premiale, in misura non superiore al venti per cento;
- b) il riposizionamento oppure la delocalizzazione delle relative volumetrie sia nell'ambito dell'area coperta o scoperta rientrante nella disponibilità del complesso immobiliare industriale oggetto dell'intervento di ristrutturazione, effettuato mediante abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti. In alternativa i predetti interventi sono autorizzabili anche con eventuale possibilità di delocalizzazione delle nuove strutture edilizie se tale forma d'intervento sia ritenuta utile e opportuna dal comune, e vi sia la disponibilità dell'area alternativa rispetto a quella dove sussistono le volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento;
- c) eventuali modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) eventuali modifiche proposte in fase progettuale allo scopo di migliorare le condizioni per l'armonizzazione architettonica e funzionale del nuovo complesso da realizzare, mediante ristrutturazione, con abbattimento e ricostruzione, delle volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento.

6. Sono tra loro compatibili o complementari le destinazioni di uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, turistico – ricettiva – direzionale, servizi e commerciale, con esclusione delle grandi strutture di vendita;
- b) industriale, artigianale e grandi strutture di vendita.

## **Art. 69** **(Programmi complessi)**

1. I comuni, in esito alla pubblicazione di avvisi di manifestazione di interesse, anche su proposta dei privati, individuano, con delibera consiliare e nel rispetto del termine di sessanta giorni, ambiti di riqualificazione urbana complessa, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, nei quali prevedere interventi unitari di rigenerazione urbana, anche in comparti discontinui o in variante agli strumenti urbanistici vigenti, con premialità volumetriche aggiuntive,



non superiori al trenta per cento, per incentivare i necessari interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio e di recupero urbano, incrementando le dotazioni degli standard e di infrastrutture pubbliche.

2. Gli ambiti di riqualificazione urbana complessa sono quelli caratterizzati dai seguenti elementi concorrenti:

- a) programmi di rilevanti dimensioni e qualità di interventi, che incidono sulla ricomposizione di significativi segmenti urbani;
- b) necessità di previsione di specifiche infrastrutture di carattere aggiuntivo rispetto alle dotazioni minime indotte dalla riqualificazione urbana;
- c) pluralità di funzioni di rilevanza pubblica e privata;
- d) necessità di variazioni della programmazione urbanistica e di settore vigente.

3. Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 è consentito, previa Conferenza di Servizi, il ricorso all'Accordo di Programma diretto a regolare i programmi di intervento complessi che esigono una azione integrata tra enti pubblici e tra soggetti pubblici ed operatori privati, ivi compresa, la necessità di dotazione di standard adeguati alle previsioni del D.M. n.1444/1968, oltre ulteriori opere infrastrutturali dirette a promuovere o rilanciare i territori.

4. Le proposte progettuali, redatte all'esito di apposito concorso di progettazione, hanno diritto ad una ulteriore premialità pari al cinque per cento del volume preesistente, per favorire la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica, con specifico riferimento alle norme in tema di verde urbano e di risparmio energetico.

## **Art. 70**

### **(Miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli edifici)**

1. Al fine di incentivare il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici, opere di rilevante interesse pubblico è consentita la realizzazione di interventi di ampliamento in deroga agli indici di zona nel limite del dieci per cento dei volumi esistenti, non cumulabili con ampliamenti previsti da altre norme per le medesime finalità.

2. I progetti di miglioramento degli edifici devono conseguire l'incremento di almeno due classi energetiche e sismica.

3. Il mancato conseguimento dei predetti obiettivi viene a integrare condizione di decadenza del relativo permesso di costruire per la parte relativa all'ampliamento volumetrico premiale con immediata applicazione del regime sanzionatorio previsto dall'articolo 31 DPR n.380/2001.

4. La Segnalazione certificata di agibilità è preceduta dalla certificazione del conseguimento dei perseguiti obiettivi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

### **Art. 71**

#### **(Misure volte al superamento del disagio abitativo)**

1. Per gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, finalizzati alla realizzazione di opere di edilizia sociale, anche in variante o in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito un incremento delle volumetrie esistenti entro il limite del cinquanta per cento.
2. Una percentuale non inferiore al venti per cento della premialità è concessa in locazione, anche con patto di futura vendita o di riscatto in favore degli assegnatari.
3. Il rilascio del permesso di costruire, a tal fine, è preceduto dalla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR n. 380/2001.

### **Art. 72**

#### **(Casi di esclusione)**

1. Le deroghe previste dagli articoli 67, 68, 69, 70 e 71 non trovano applicazione:
  - a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
  - b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
  - c) nelle zone omogenee "A" ed "E" degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli edifici realizzati o ristrutturati completamente negli ultimi sessant'anni o oggetto di condono edilizio, e di quelli che, per le loro condizioni statiche o di fatiscenza, rendano la ristrutturazione necessaria per la riqualificazione della zona.
  - d) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente;
  - e) per edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, o nelle zone ad alto rischio vulcanico dell'area vesuviana;
  - f) nelle aree di sviluppo industriale e in quelle di insediamento produttivo.
2. I comuni, per motivate necessità di salvaguardia di interessi pubblici territoriali, individua con delibere di Consiglio comunale, da adottare nel termine di 180 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, le aree e gli edifici, oltre quelli indicati al comma 1, dove non trovano applicazione le deroghe previste dagli articoli 67, 68, 69, 70 e 71 della presente legge.
3. Per i casi di cui alle lettere c), e) e f) del comma 1 sono ammessi aumenti volumetrici circoscritti, limitati e documentati, come definiti nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 74, strettamente necessari ed indispensabili per

adeguamenti funzionali, strutturali, igienico-sanitari e per l'efficientamento energetico fatto salvo quanto previsto al comma 2.

4. Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederli ai sensi del DPR n. 380 del 2001 o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola, compreso strutture agrituristiche, che non determinino nuova edificazione e che non comportino consumo di suolo.

5. Nei comuni indicati dal comma 9 dell'articolo 66, per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 67, 68, 69, 70 e 71 della presente legge, si applicano le disposizioni del DM n. 1444/1968 e dell'articolo 9 del DPR n.380/2001.

### **Capo III - Regime transitorio per interventi specifici**

#### **Art. 73**

#### **(Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana)**

1. Nella zona ad alto rischio vulcanico dell'area vesuviana, nelle more dell'approvazione del piano programmatico-operativo della Città metropolitana di Napoli previsto dalla presente legge, i comuni rientranti in detta area non possono rilasciare titoli edilizi abilitanti che consentono nuova edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi nei rispettivi territori. Per gli immobili abusivi a destinazione residenziale, in detti comuni, è precluso il rilascio di titoli edilizi in sanatoria rilasciati ai sensi della legge n. 326/2003

2. Nei comuni di cui al comma 1 è consentito, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili residenziali da adibire all'esercizio di attività produttive, commerciali, turistico - ricettive o di pubblica utilità.

3. Nei comuni di cui al comma 1 è vietato, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo.

4. Restano esclusi dal divieto del comma 1 gli interventi edilizi previsti all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 su tutti gli immobili esistenti ferma restando l'applicazione dei commi 2 e 3.

## **Capo IV – Disposizioni finali**

### **Art. 74**

#### **(Regolamento di attuazione)**

1. Nel rispetto dei principi contenuti nella vigente normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica, di edilizia e di procedimento amministrativo, e in attuazione dei principi di cui all'articolo 1, la Regione disciplina con regolamento i procedimenti amministrativi relativi alla presente legge.

### **Art. 75**

#### **(Misure di salvaguardia)**

1. Dalla data di adozione del Piano territoriale regionale di cui all'articolo 11, o delle relative varianti, sino alla sua approvazione è vietata l'adozione o l'approvazione dei piani territoriali di coordinamento provinciale, di cui all'articolo 16, e del Piano territoriale metropolitano, di cui all'articolo 17, non coerenti con esso.

2. Tra l'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica, di cui all'articolo 21, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore, sono sospesi, nel caso in cui siano in contrasto con la disciplina contenuta in essi, a formazione ed il rilascio dei titoli che abilitano la realizzazione d'interventi edilizi.

3. Il divieto e le sospensioni di cui ai commi 1 e 2 non possono essere protratte per oltre ventiquattro mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre dodici mesi dalla data di adozione delle varianti; decorsi detti termini il divieto e le sospensioni cessano.

### **Art. 76**

#### **(Rinvio, abrogazioni e modifiche espresse)**

1. In attuazione dell'articolo 3, comma 4, della legge regionale 14 ottobre 2015 n. 11, le disposizioni del presente testo normativo non possono essere abrogate, derogate, sospese o modificate se non espressamente, mediante l'indicazione precisa delle norme da abrogare, derogare, sospendere o modificare. I successivi interventi normativi sulla materia o sul settore disciplinati dal presente testo sono attuati esclusivamente attraverso la modifica o l'integrazione espressa delle sue disposizioni.

### **Art. 77**

#### **(Modifiche normative)**

1. Al comma 4, dell'articolo 1 della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16 sono eliminate le parole "l'intera pianificazione comunale, provinciale e territoriale, compresi".

2. Al comma 4 dell'articolo 8 della legge regionale 6 dicembre 2013, n. 19 sono eliminate le parole "territoriali ed".

**Art. 78**  
**(Abrogazioni di norme)**

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono abrogate le seguenti disposizioni:

- a) legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10;
- b) legge regionale 20 marzo 1982, n. 14;
- c) legge regionale 20 marzo 1982, n. 17;
- d) legge regionale 5 marzo 1990, n. 9;
- e) legge regionale 28 novembre 2000, n. 15;
- f) legge regionale 28 novembre 2001, n. 19;
- g) legge regionale 10 dicembre 2003, n. 21;
- h) legge regionale 18 novembre 2004, n. 10;
- i) legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16;
- l) legge regionale 13 ottobre 2008, n. 13;
- m) legge regionale 28 dicembre 2009 n. 19 articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6-bis, 7, 7-bis, 8, 11bis, 12 e 12-bis;
- n) lettera a) del comma 175 dell'articolo 1 della legge regionale 16/2014;
- o) articolo 12 della legge regionale 5 aprile 2016, n. 6.

**Art. 79**  
**(Clausola d'invarianza finanziaria)**

1. All'attuazione delle disposizioni della presente legge si provvede con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e comunque senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

**Art. 80**  
**(Entrata in vigore)**

1. La presente legge entra in vigore quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

## **SCHEDA AIR - ANALISI DI IMPATTO DELLA REGOLAMENTAZIONE**

### **Disegno di Legge "Norme in materia di governo del territorio"**

#### **Sommario**

#### **SEZIONE 1 Contesto e obiettivi dell'intervento di regolamentazione**

- a) La rappresentazione del problema da risolvere e delle criticità constatate, anche con riferimento al contesto internazionale ed europeo, nonché delle esigenze sociali ed economiche considerate.
- b) Indicazione degli obiettivi perseguiti con l'intervento normativo.
- c) Descrizione degli indicatori che consentono di verificare il grado di raggiungimento degli obiettivi indicati e di monitorare l'attuazione dell'intervento nell'ambito della VIR.
- d) Indicazione delle categorie dei soggetti, pubblici e privati, destinatari dei principali effetti dell'intervento regolatorio.

#### **SEZIONE 2 Procedure di consultazione precedenti l'intervento**

#### **SEZIONE 3 Valutazione dell'opzione di non intervento di regolamentazione. (opzione zero)**

#### **SEZIONE 4 Opzioni alternative all'intervento regolatorio**

#### **SEZIONE 5 Giustificazione dell'opzione regolatoria proposta e valutazione degli oneri amministrativi e dell'impatto sulle PMI**

- a) Svantaggi e vantaggi dell'opzione prescelta per i destinatari diretti e indiretti
- b) Individuazione e stima degli effetti dell'opzione prescelta sulle micro, piccole e medie imprese.

#### **SEZIONE 6 Incidenza sul corretto funzionamento concorrenziale del mercato e sulla competitività regionale, nonché sulle politiche giovanili**

#### **Sezione 7 Modalità attuative dell'intervento di regolamentazione**

- a) Soggetti responsabili dell'attuazione dell'intervento regolatorio
- b) Strumenti e modalità per il controllo e il monitoraggio dell'intervento regolatorio
- c) Meccanismi previsti per la revisione dell'intervento regolatorio

#### **SEZIONE 8 rispetto dei livelli minimi di regolazione europea**

---

**SEZIONE 1****CONTESTO E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO DI REGOLAMENTAZIONE**

---

***a) La rappresentazione del problema da risolvere e delle criticità constatate, anche con riferimento al contesto internazionale ed europeo, nonché delle esigenze sociali ed economiche considerate.***

La proposta normativa si inserisce nell'ambito dei programmi e delle politiche di “*Better regulation*” e di semplificazione amministrativa e normativa che, ormai, sono entrate stabilmente a far parte dell'Agenda politica non solo europea, ma anche nazionale e regionale.

Nell'ambito della prima area d'intervento, a livello europeo, come sottolineato nello studio della Commissione UE “*Le città del futuro. Sfide, idee, anticipazioni*”, la fase di espansione urbana degli ultimi decenni ha messo in luce una grave situazione di degrado urbanistico ed edilizio, che si è sostanziato, spesso, nella carenza di opere di urbanizzazione e di servizi essenziali. La situazione è tale a causa di fattori quali l'obsolescenza edilizia, l'abbandono ed il degrado, la depressione socioeconomica, la disoccupazione, il cambiamento demografico. Inoltre, la Commissione Europea nel 2011 ha ribadito l'essenzialità della buona gestione del territorio ponendo il traguardo di una crescita pari a zero da raggiungere entro il 2050. In Italia tuttavia, i dati dell'Ispira segnalano che il processo dell'urbanizzazione comporta ancora una crescita del suolo urbanizzato pari a 50 ettari al giorno.

Gli indirizzi a livello europeo puntualizzano, quindi, la necessità di riqualificare ampie aree urbane degradate piuttosto che continuare a espandere la città. Importante riferimento al riguardo è la “*Carta di Lipsia sulle città europee sostenibili*” del 2007, dove tra le principali raccomandazioni dell'Unione Europea si annoverano tematiche quali:

- il rivolgere un'attenzione speciale ai quartieri degradati per aumentare la coesione sociale;
- la strutturazione degli insediamenti in modo compatto, riunendo diverse attività in un solo quartiere;
- la creazione di spazi pubblici di qualità attraenti e orientati ai fruitori;
- il coinvolgimento dei cittadini nel processo di recupero;
- il potenziamento dell'economia locale e le politiche di integrazione e sostegno sociale;
- la sostenibilità ambientale degli edifici esistenti, evitando il consumo di altri spazi verdi;
- il ripensamento delle metodologie del settore urbanistico e della pianificazione territoriale, aprendo una fase di confronto su pratiche di pianificazione e strumenti di



---

intervento, capaci di arricchire le politiche ambientali, territoriali, commerciali, trasportistiche e viabilistiche, attraverso un uso misto del territorio, che integri infrastrutture materiali e sistemi di relazione immateriali.

Quello che appare fondamentale per la “*urban regeneration*” è, appunto, un approccio integrato alla riqualificazione, che consideri aspetti non solo architettonici e urbanistici, ma anche sociali, economici, ambientali, culturali, paesaggistici. A livello europeo pertanto, in linea con le priorità e gli obiettivi principali espressi nella Carta di Lipsia, nella dichiarazione di Toledo e nell’Agenda territoriale 2020, nonché nel V Rapporto sulla Politica di coesione, viene ribadita l’importanza di rafforzare la dimensione territoriale anche nella futura politica di coesione. Dovrà quindi essere realizzato un approccio integrato, coerente e globale, che coinvolga tutti i settori, i livelli amministrativi e i territori.

A livello locale il governo del territorio è normato in Campania dalla legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16 che costituisce, nella materia urbanistica, fonte giuridica di primaria importanza in uno al regolamento regionale n. 5/2011.

La Regione Campania con la legge sul governo del territorio del 2004, così come definito all’articolo 1 del Titolo I del Capo I, ha voluto disciplinare gli assetti, le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, mediante un sistema di pianificazione territoriale e urbanistica articolato a livello regionale, provinciale e comunale. Intenzioni buone ma poco attuate in quanto lo sviluppo urbanistico doveva essere coniugato con quello ambientale e agricolo, questo affinché venisse garantito effettivamente la crescita sostenibile. Si segnalavano emergenze croniche e promettenti opportunità. Abusi edilizi e condoni. Dissesti idrogeologici e bonifiche. Allarme rifiuti e gestione straordinaria. Numerosità di leggi. Per arginare queste incoerenze si denunciava la carenza di una “carta costituzionale per il territorio della Regione Campania” e come diremmo adesso di uno statuto per il territorio.

Il principio di sussidiarietà e la spinta centralità dei comuni voluta dalla riforma del titolo V della Costituzione hanno reso di fatto obsoleta la legge regionale n. 16/2004 che pur partendo da buoni propositi, fallisce nella sua parte attuativa. La legge regionale sul governo del territorio, perfetta nei principi si contraddice negli aspetti procedurali.

La Regione deve modificare il proprio quadro legislativo dandone, a sua volta, un’interpretazione locale adeguata alle proprie diversità strutturali e geografiche. Di conseguenza la pianificazione urbanistica deve essere intesa, a livello comunale, come strumento prevalentemente attuativo per pianificare la ricomposizione di strutture disarticolate, per recuperare parti urbane degradate e per dare nuove e più adeguate funzioni all’impianto urbano.

In questi ultimi anni si è cercato di risolvere il problema del gap procedurale per dotare la Regione di strumenti normativi snelli, agili ed efficaci.

Nel 2008 è approvato il Piano territoriale regionale (PTR) (L.R. 13/2008) che è uno



---

strumento della cosiddetta pianificazione direttiva, ovvero un piano che ha il compito di stabilire direttive e fornire indicazioni per la pianificazione territoriale regionale (piani provinciali, piani di settore, strumenti urbanistici comunali).

Passo successivo è stato la ridefinizione delle procedure relative al governo del territorio, abrogate nella 16 del 2004, approvando il regolamento n. 5 del 2011 sul governo del territorio.

Il regolamento, insieme al manuale operativo, è frutto di scelte fondate innanzitutto sul principio costituzionale di sussidiarietà, che, com'è noto, privilegia la competenza degli enti più vicini alla comunità territoriale, ribadito all'art. 8 della l.r. n. 16/2004.

La semplificazione amministrativa, declinata all'art. 1 della l.r. n. 16/2004, trova finalmente la sua effettiva realizzazione nel regolamento che individua in pochi procedimenti semplici e soprattutto celeri.

In materia di governo del territorio dovrà essere sostituita, dopo 15 anni dalla sua entrata in vigore, la legge regionale 16/2004. Da allora, costanti e numerose sono state le sollecitazioni per aggiornare il testo di legge e adeguarlo anche alle novità intervenute a livello di legislazione nazionale. Ma, soprattutto, dal 2004 a oggi è mutato profondamente il contesto normativo, operativo e culturale di cui la legge regionale 16/2004 era espressione, per l'affermarsi di nuovi e condivisi paradigmi urbanistici. Fino allora sia la legislazione nazionale sia quella regionale erano improntate a regolamentare le modalità di trasformazione delle aree libere (agricole, produttive, naturalistiche) in suoli impermeabilizzati e urbanizzati. Nel tempo attuale – e a seguito di tanti rivolgimenti intervenuti, demografici, sociali ed economici – la sfida è di riutilizzare gli immobili, le aree e gli edifici esistenti, riconvertirli e riqualificare l'ambiente, senza sprecare altra risorsa suolo.

#### ***b) Indicazione degli obiettivi perseguiti con l'intervento normativo.***

L'intervento normativo è finalizzato:

- alla limitazione dell'espansione e della dispersione nel territorio degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione ovvero di decongestionamento dell'esistente;
- alla salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
- alla salvaguardia degli ecosistemi con strategie di adattamento ai cambiamenti climatici e al riscaldamento globale;
- alla valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori salvaguardando i suoli agricoli e le attività produttive connesse, dei patrimoni di aree ed immobili esistenti e dei tessuti insediativi storici, anche attraverso interventi di

---

riconversione e riqualificazione;

- all'adeguamento delle attrezzature di interesse pubblico, anche secondo standard di tipo prestazionale;
- al rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
- al potenziamento della mobilità sostenibile;
- al riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
- all'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale;
- alla promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio;
- alla promozione e incentivazione di fonti energetiche rinnovabili;
- alla introduzione di disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate;
- alla semplificare i contenuti e le procedure di elaborazione dei Piani territoriali e urbanistici;
- alla limitazione del consumo del suolo.

La legge provvederà pertanto a:

- individuare le competenze dei diversi livelli istituzionali, favorendone la cooperazione secondo il principio di sussidiarietà;
- garantire il rispetto dei principi di trasparenza, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, mediante la semplificazione dei procedimenti di programmazione e pianificazione;
- assicurare la concertazione dei diversi livelli istituzionali con tutte le organizzazioni e associazioni legalmente riconosciute la cui missione è connessa alle politiche territoriali, ambientali e urbanistiche.

***c) Descrizione degli indicatori che consentono di verificare il grado di raggiungimento degli obiettivi indicati e di monitorare l'attuazione dell'intervento nell'ambito della VIR.***

Tra gli indicatori che consentiranno di verificare il grado di raggiungimento degli obiettivi dell'intervento normativo vi sono:

- il numero dei piani urbanistici strutturali approvati, i relativi tempi di approvazione e gli attori istituzionali e della società civile che verranno coinvolti;
- il numero di interventi di riqualificazione del contesto urbano mediante la

---

riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente; di riqualificazione delle aree degradate; di riorganizzazione funzionale delle aree dismesse; di recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi; di riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano;

- la riduzione in ettari del consumo di suolo agricolo rispetto agli anni precedenti all'entrata in vigore della nuova legge regionale sul governo del territorio;
- il rispetto delle previsioni temporali di cui all'adeguamento della pianificazione di area vasta ed urbanistica vigente alle disposizioni normative previste dalla nuova legge regionale sul governo del territorio.

***d) Indicazione delle categorie dei soggetti, pubblici e privati, destinatari dei principali effetti dell'intervento regolatorio.***

Il disegno di legge interviene su soggetti sia privati che pubblici, ovvero:

- soggetti pubblici: Regione ed enti locali, in particolare i Comuni;
- soggetti privati: tecnici della libera professione e delle amministrazioni pubbliche, costruttori edili e relative associazioni; tutte le imprese di piccole, medie e grandi dimensioni coinvolte nella gestione del patrimonio edilizio esistente e nella riqualificazione urbana e i cittadini;
- destinatari indiretti: la collettività nel suo insieme, in particolare le organizzazioni e il mondo dell'associazionismo in genere.

---

**SEZIONE 2**

**PROCEDURE DI CONSULTAZIONE PRECEDENTI L'INTERVENTO**

---

Al fine di formulare ipotesi normative efficaci e coerenti, la Regione ha avviato già da diverso tempo un processo di consultazione dei portatori di interesse pubblici e privati sull'argomento oggetto del presente disegno di legge.

Tutti i processi di consultazione sono stati realizzati seguendo due linee direttrici:

- incontri in presenza con destinatari individuabili e individuati per interessi coinvolti;
- consultazioni on line tramite una sezione dedicata del sito istituzionale della Regione Campania.

La prima consultazione è già avvenuta nel lontano 2014 coinvolgendo tutte le forze sociali, professionali e culturali.

Nell'anno 2018 sono state avviate consultazioni on line tramite la sezione "Campania Partecipa" del sito internet istituzionale della Regione. Le consultazioni telematiche sono rimaste aperte dal 17 al 24 gennaio 2018. Sono state pubblicate nel sito le linee guida



---

dell'intervento normativo, ovvero le finalità, gli obiettivi e i contenuti dell'intervento normativo. Per quanto concerne gli incontri in presenza, tra i soggetti che sono intervenuti per formulare proposte e osservazioni, ci sono l'ANCE Campania e Confindustria Campania.

In questo ultimo anno e mezzo sono stati avviati incontri e in particolare si è costituito un tavolo di esperti nel settore giuridico e tecnico del mondo accademico e delle professioni.

Con nota assessorile n. 213 del 17 luglio 2018 è stata avviata una fase di ascolto e interlocuzione con le forze sociali, politiche, economiche, culturali e tecniche della Regione per raccogliere contributi suggerimenti e proposte.

Il 25 luglio 2018 si è tenuto il primo incontro con gli stakeholder istituzionali in particolare: il Rettore dell'Università Federico II di Napoli; il Rettore dell'Università Luigi Vanvitelli; il Rettore dell'Università degli studi di Salerno; il Rettore dell'Università degli studi del Sannio; il Rettore dell'Università degli studi Parthenope; il Rettore dell'Università degli studi l'Orientale; il Rettore dell'Università Suor Orsola Benincasa; Ance Campania; Confindustria Campania; Federazione Ordini Ingegneri della Campania; Federazione Ordini Architetti della Campania; Federazione Ordini Geologi della Campania; Collegio dei Periti Esperti e Consulenti della Campania; Comitato regionale Geometri della Campania; Istituto Nazionale di Architettura- Sezione Campania; INU Campania; Centro Nazionale di studi per le politiche urbane Urban@it; Società Italiana Urbanistica; Legambiente Campania onlus; Italia nostra.

Nel mese di settembre 2018 si sono avviate interlocuzioni sia con l'ufficio legislativo della Giunta regionale sia con il Consiglio regionale al fine di mettere a punto un nuovo portale per accogliere indicazioni in materia di governo del territorio.

Il portale è stato reso disponibile da ottobre 2018 raggiungibile dalla sezione "*Cantieri in corso*" relativa alle tematiche del governo del territorio cliccando sul bottone "*ristrutturazione urbanistica*". Il sito è stato predisposto con la collaborazione del Consiglio regionale. Il link di riferimento è il seguente:

<http://www.consiglio.regione.campania.it/leggeurbanistica>.

Il sito è stato strutturato con quattro pagine: la Home iniziale di presentazione, la normativa regionale di riferimento e di altre regioni, le news e un area riservata per coloro che volevano partecipare al dibattito.

Il giorno 18 gennaio 2019 è stato avviato il tavolo sulle materie afferenti al governo del territorio con esperti nel settore giuridico e tecnico, del mondo accademico e delle professioni. Sono stati formati sottogruppi per specifici argomenti. Gli incontri sono terminati nel mese di agosto.

Da novembre 2018 a febbraio 2019 sono state avviate consultazioni anche con le quattro province e la città metropolitana che si sono concluse con la consegna di un documento di osservazioni e indicazioni.

Hanno partecipato con la consegna di contributi in particolare: l'ANCE AIES di Salerno; l'ANCE di Napoli; l'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti, conservatori di Napoli e

---

provincia e della sezione Campania dell'INU.

---

### **SEZIONE 3**

#### **VALUTAZIONE DELL'OPZIONE DI NON INTERVENTO DI REGOLAMENTAZIONE (OPZIONE ZERO)**

---

L'opzione zero è stata valutata come non percorribile in quanto il "*non intervento*" non sarebbe in grado di fornire una risposta valida al raggiungimento degli obiettivi e delle finalità descritte nella sezione 1.

Infatti, la proposta normativa consente l'adozione di una serie di misure indispensabili per favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse; mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti; garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive; favorire, anche con procedure di partecipazione civica, la verifica dell'utilità collettiva degli interventi di rigenerazione urbana; semplificare e chiarire i contenuti e le procedure di pianificazione urbanistica.

---

### **SEZIONE 4**

#### **OPZIONI ALTERNATIVE ALL'INTERVENTO REGOLATORIO**

---

Non sono state considerate e valutate opzioni alternative all'intervento normativo in grado di perseguire con lo stesso grado di efficacia gli obiettivi contenuti nel presente provvedimento.

---

### **SEZIONE 5**

#### **GIUSTIFICAZIONE DELL'OPZIONE REGOLATORIA PROPOSTA E VALUTAZIONE DEGLI ONERI AMMINISTRATIVI E DELL'IMPATTO SULLE PMI**

---

##### ***a) Svantaggi e vantaggi dell'opzione prescelta per i destinatari diretti e indiretti***

L'opzione proposta determina vantaggi per numerosi soggetti interessati. Infatti, l'intervento consente:

- di semplificare gli interventi diretti nei tessuti consolidati e urbanizzati;
  - di rendere più efficace il sistema dei piani;
  - di orientare la pianificazione territoriale e urbanistica all'adozione di specifiche misure finalizzate a preservarne i servizi eco-sistemici, a limitare i fenomeni di progressiva espansione e frammentazione degli agglomerati urbani e al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
-



- 
- di garantire la coerenza strategica degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e della Città Metropolitana e di quelli urbanistici;
  - di promuovere lo sviluppo territoriale attraverso specifici programmi integrati di valorizzazione che consentano la territorializzazione delle risorse economiche e finanziarie sia in termini di dotazioni pubbliche, sia di attivazione di forme di partenariato pubblico-privato.
  - di favorire le trasformazioni territoriali e urbanistiche attraverso interventi perequativi, compensativi e incentivanti;
  - di favorire il miglioramento della qualità urbana e architettonica nell'edilizia privata tramite la razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, l'utilizzo di tecniche costruttive innovative, mediante interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico e che utilizzano fonti rinnovabili promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili;
  - di aumentare le volumetrie solo se garantiscano qualità e alte prestazioni nell'edilizia;
  - di derogare dagli standard solo nell'ambito di una pianificazione coerente con lo sviluppo del territorio;
  - di risolvere attraverso una specifica disciplina numerose questioni che attendono soluzione da molto tempo quali: il cambio di destinazione d'uso, la legittimità delle preesistenze edilizie, parcheggi pertinenziali e sottotetti;
  - di realizzare specifici interventi nelle more della elaborazione dei piani urbanistici strutturali;
  - di risolvere questioni per l'area vesuviana e gli usi civici;
  - di realizzare interventi di rigenerazione urbana, con benefici in capo alle amministrazioni coinvolte, ai cittadini e alle imprese operanti nel settore (attraverso, ad esempio il miglioramento del decoro urbano; la valorizzazione del verde pubblico; la riqualificazione degli spazi pubblici; l'ammodernamento delle reti tecnologiche; la promozione della mobilità urbana sostenibile, la densificazione del costruito, l'innesto di funzioni urbane multiple e diversificate);
  - di garantire l'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili, con notevoli ricadute anche per le imprese che operano nel settore.

***b) Individuazione e stima degli effetti dell'opzione prescelta sulle micro, piccole e medie imprese.***

La regolamentazione comporta effetti benefici sulle micro, piccole e medie imprese che vedranno incrementare le commissioni volte all'introduzione di strumenti di efficientamento energetico, per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti; alla riqualificazione urbana (con tutti gli interventi di riordino e trasformazione urbanistica, miglioramento dei

---

suoli urbani, promozione di una mobilità più sostenibile ecc.), in ogni caso favorirà l'industria delle costruzioni e tutto l'indotto.

---

## **SEZIONE 6**

### **INCIDENZA SUL CORRETTO FUNZIONAMENTO CONCORRENZIALE DEL MERCATO E SULLA COMPETITIVITÀ REGIONALE, NONCHÉ SULLE POLITICHE GIOVANILI**

---

L'opzione prescelta può garantire positive ripercussioni sul corretto funzionamento del mercato, sulla libera concorrenza e sulle forme di imprenditorialità, anche giovanili, dal momento che contiene misure suscettibili di:

- introdurre interventi di rigenerazione urbana, con conseguenti benefici in capo alle imprese operanti nel settore;
  - realizzare interventi edilizi finalizzati al riordino urbanistico, a favore anche delle imprese edili;
  - attivare i mercati che ruotano intorno al settore urbanistico ed edilizio.
- 

## **SEZIONE 7**

### **MODALITÀ ATTUATIVE DELL'INTERVENTO DI REGOLAMENTAZIONE**

---

#### ***a) Soggetti responsabili dell'attuazione dell'intervento regolatorio***

Sono responsabili dell'attuazione delle disposizioni previste dall'intervento normativo la Regione, e in particolare le competenti strutture della Giunta Regionale, nonché enti locali.

#### ***b) Strumenti e modalità per il controllo e il monitoraggio dell'intervento regolatorio***

Non sono previsti adempimenti per monitorare il rispetto degli interventi.

#### ***c) Meccanismi previsti per la revisione dell'intervento regolatorio***

Non sono contemplati specifici meccanismi di revisione dell'articolato.

---

## **SEZIONE 8**

### **RISPETTO DEI LIVELLI MINIMI DI REGOLAZIONE EUROPEA**

---

Come previsto in attuazione dei commi 24-bis, 24-ter, 24-quater dell'art. 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, la presente proposta normativa non prevede l'introduzione o il mantenimento di livelli di regolazione superiori a quelli minimi richiesti dalle direttive

---

---

europee che va ad attuare. In particolare:

- non sono introdotti o mantenuti requisiti, standard, obblighi e oneri non strettamente necessari per l'attuazione delle norme;
  - non viene esteso l'ambito soggettivo o oggettivo di applicazione delle regole ove comporti maggiori oneri amministrativi per i destinatari;
  - non sono introdotte o mantenute sanzioni, procedure o meccanismi operativi più gravosi o complessi di quelli strettamente necessari per l'attuazione delle norme.
-



**SCHEDA ATN - ANALISI TECNICO NORMATIVA**  
**Disegno di Legge Regionale "Norme in materia di governo del territorio"**

**Sommario**

SEZIONE 1 Analisi della compatibilità dell'intervento con l'ordinamento dell'Unione Europea e con l'ordinamento internazionale

SEZIONE 2 Analisi della compatibilità dell'intervento con i principi costituzionali e con il quadro normativo nazionale

SEZIONE 3 Analisi della compatibilità dell'intervento con lo Statuto regionale

SEZIONE 4 Incidenza e coordinamento delle norme proposte con le leggi e i regolamenti vigenti delle Regioni e degli enti locali

SEZIONE 5 Verifica del possibile utilizzo di strumenti di semplificazione normativa

SEZIONE 6 Verifica dell'esistenza di disegni di legge vertenti su materia analoga all'esame del Consiglio regionale e relativo iter

SEZIONE 7 Indicazione delle linee prevalenti della giurisprudenza ovvero della pendenza di giudizi di costituzionalità sul medesimo o analogo oggetto

SEZIONE 8 Indicazione degli eventuali atti successivi attuativi

SEZIONE 9 Impatto sul bilancio regionale e oneri burocratici

---

**SEZIONE 1****ANALISI DELLA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO CON L'ORDINAMENTO DELL'UNIONE EUROPEA E CON L'ORDINAMENTO INTERNAZIONALE**

---

Non si ravvisano profili di contrasto con l'ordinamento comunitario né con l'ordinamento internazionale.

La proposta normativa è, tra l'altro, finalizzata a introdurre misure volte ad avviare interventi di rigenerazione urbana e contrastare il consumo del suolo in coerenza con gli obiettivi della programmazione europea e con quelli enunciati nella Comunicazione della Commissione Europea "Tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse" (COM(2011)571).

---

**SEZIONE 2****ANALISI DELLA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO CON I PRINCIPI COSTITUZIONALI E CON IL QUADRO NORMATIVO NAZIONALE**

---

La proposta non si pone in contrasto con il quadro costituzionale e in particolare con l'articolo 117, terzo e quarto comma della Costituzione che annovera il "governo del territorio" fra le materie di legislazione concorrente, per la quale le Regioni sono tenute ad osservare i principi fondamentali ricavabili dalla legislazione statale. In particolare, secondo consolidata giurisprudenza costituzionale, la nozione di "governo del territorio" coincide con l'insieme delle norme che consentono di identificare e graduare gli interessi in base ai quali possono essere regolati tutti gli usi ammissibili del territorio e in essa rientrano anche l'urbanistica e l'edilizia (ex plurimis sentenza della Corte Costituzionale n. 303 del 2003). Pertanto, l'attività edilizia è rimessa alla disciplina concorrente di Stato e Regioni ma le ricadute che il suo esercizio determina sul territorio coinvolgono aspetti e "beni" certamente rimessi alla esclusiva tutela statale, quali l'ambiente ed il paesaggio, rispetto ai quali è precluso alle Regioni introdurre un minore rigore di protezione ambientale, secondo un costante orientamento della Corte Cost. (sentenze n. 232/2008 e n. 101/2010). Poiché l'intervento normativo è riconducibile all'interno dei suddetti ambiti, esso si presenta conforme a Costituzione.

Per quanto concerne il quadro normativo nazionale, la proposta si pone in linea con:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica);
  - il D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale);
  - il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti);
  - il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
-

### **SEZIONE 3**

#### **ANALISI DELLA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO CON LO STATUTO REGIONALE**

---

L'intervento normativo è conforme allo Statuto regionale e in particolare agli articoli 7, 8 e 64 che prevedono:

- art. 7: la Regione considera l'uso economicamente efficiente delle risorse territoriali strumento di crescita ed emancipazione della collettività amministrata.
  - art. 8: la Regione promuove ogni utile iniziativa per la tutela e la valorizzazione dell'ambiente, del territorio, delle risorse naturali e del patrimonio rurale, la tutela degli ecosistemi e della biodiversità.
  - art. 64, comma 2: l'attività amministrativa si conforma ai principi di legalità, buon andamento e imparzialità. La legge regionale attua la semplificazione dei procedimenti amministrativi.
- 

### **SEZIONE 4**

#### **INCIDENZA E COORDINAMENTO DELLE NORME PROPOSTE CON LE LEGGI E I REGOLAMENTI VIGENTI DELLE REGIONI E DEGLI ENTI LOCALI**

---

Dalla data di entrata in vigore del presente disegno di legge sono abrogate le seguenti leggi in materia:

- legge regionale 1° settembre 1981, n. 65;
- legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10;
- legge regionale 20 marzo 1982, n. 14;
- legge regionale 20 marzo 1982, n. 17;
- legge regionale 5 marzo 1990, n. 9;
- legge regionale 28 novembre 2001, n. 19;
- legge regionale 10 dicembre 2003, n. 21;
- legge regionale 18 novembre 2004, n. 10;
- legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16;
- legge regionale 13 ottobre 2008, n. 13;
- legge regionale 28 dicembre 2009 n. 19 limitatamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6 bis, 7, 7 bis, 8, 12 e 12 bis;
- legge regionale 16/2014 limitatamente alla lettera a) del comma 175 dell'articolo 1;
- legge regionale n. 6/2016 limitatamente all'articolo 12.

Il disegno di legge opera anche modifiche alle leggi regionali 7 agosto 2014, n. 16 e 6 dicembre 2013, n.19.

---

### **SEZIONE 5**

#### **VERIFICA DEL POSSIBILE UTILIZZO DI STRUMENTI DI SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA**

---

La proposta normativa rappresenta uno strumento di semplificazione normativa proponendosi, di fatto, come testo unico in materia di governo del territorio.

---



**SEZIONE 6****VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DISEGNI DI LEGGE VERTENTI SU MATERIA ANALOGA ALL'ESAME DEL CONSIGLIO REGIONALE E RELATIVO ITER**


---

Non vi sono disegni di legge vertenti su medesima o analoga materia all'esame del Consiglio regionale.

---

**SEZIONE 7****INDICAZIONE DELLE LINEE PREVALENTI DELLA GIURISPRUDENZA OVVERO DELLA PENDENZA DI GIUDIZI DI COSTITUZIONALITÀ SUL MEDESIMO O ANALOGO OGGETTO**


---

La materia "governo del territorio" è tra quelle affidate dall'art. 117 Cost. alla competenza legislativa concorrente. Successivamente alla riforma del Titolo V della Costituzione, tuttavia, non è stata approvata una legge recante i principi fondamentali della materia; pertanto, nel corso degli anni si è formata una cospicua giurisprudenza costituzionale che ha individuato di volta in volta, con riferimento ai singoli ambiti materiali riconducibili alla macro materia de quo, i principi fondamentali ricavati dalla legislazione statale, cui le Regioni devono attenersi.

Il nucleo centrale del "governo del territorio", come afferma la sentenza della Corte costituzionale n.303/2003, è costituito dagli ambiti materiali riconducibili all'urbanistica e all'edilizia, con riferimento ai quali i principi fondamentali sono stabiliti anzitutto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), e dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Come detto, in materia l'individuazione corretta dei principi fondamentali si deve alla Corte costituzionale, in quanto i vincoli imposti al legislatore regionale dalla legislazione statale, ed in particolare dal Testo unico sull'edilizia, non sempre risultano chiari. In estrema sintesi giova ricordare in questa sede che la giurisprudenza costituzionale ha rimesso alla competenza regionale, in particolar modo, i procedimenti espropriativi, la determinazione delle sanzioni amministrative, gli interventi di riqualificazione urbana, i procedimenti autorizzativi (ex multis, sentenze n. 171/2012, 196/2004, 259/2014); con riferimento alla disciplina dei titoli abilitativi a edificare ha chiarito che costituiscono principi fondamentali le disposizioni del T.U. e la relativa disciplina dei procedimenti da seguire e, pertanto, lo spazio attribuito alla legge regionale si deve sviluppare secondo scelte coerenti con l'impianto normativo statale (sentenza n. 231/2016); mentre nell'ambito del condono edilizio, compete alle Regioni la definizione delle condizioni e delle modalità per l'ammissibilità a sanatoria delle diverse tipologie di abuso per cui è consentita la condonabilità secondo i criteri fissati dal legislatore nazionale (sentenza n.282/2016).

La materia "governo del territorio" interferisce, inoltre, con una serie di altri ambiti di disciplina di competenza statale, quali la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali (C. Cost, sentenze nn. 68/2018 e 113/2018), ordinamento civile (distanze tra edifici, C. Cost. sentenza nn. 6/2013 e 50/2017), determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni (con riferimento, ad esempio, alla disciplina della SCIA, C. Cost. sentenza n. 164/2012) e ordinamento penale (con riferimento al condono edilizio, C. Cost. sentenza n. 49/2006).

---

Tanto premesso, preme segnalare in questa sede le pronunce più recenti della Consulta in materia, rispettivamente, di pianificazione paesaggistica, di distanze tra costruzioni e di consumo del suolo:

- la sentenza n. 86/2019 con cui la Corte ha ribadito che «la disciplina statale volta a proteggere l'ambiente e il paesaggio viene [...] "a funzionare come un limite alla disciplina che le Regioni e le Province autonome dettano in altre materie di loro competenza"» (sentenza n. 66 del 2018). Essa «richiede una strategia istituzionale ad ampio raggio, che si esplica in un'attività pianificatoria estesa sull'intero territorio nazionale [...] affidata congiuntamente allo Stato e alle Regioni» (sentenza n. 66 del 2018). È in questa prospettiva che il codice dei beni culturali e del paesaggio pone, all'art. 135, un obbligo di elaborazione congiunta del piano paesaggistico, con riferimento agli immobili e alle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 (le c.d. "bellezze naturali"), alle aree tutelate direttamente dalla legge ai sensi dell'art. 142 (le c.d. "zone Galasso", come territori costieri, fiumi, torrenti, parchi) e, infine, agli ulteriori immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 143, lettera d). Tale obbligo costituisce un principio inderogabile della legislazione statale, che è, a sua volta, un riflesso della necessaria «impronta unitaria della pianificazione paesaggistica» (sentenza n. 64 del 2015), e mira a «garantire, attraverso la partecipazione degli organi ministeriali ai procedimenti in materia, l'effettiva ed uniforme tutela dell'ambiente» (sentenza n. 210 del 2016);
- la sentenza n. 41/2017 in tema di distanze tra costruzioni con la quale la Corte costituzionale ha stabilito che alle Regioni è consentito fissare limiti in deroga alle distanze minime stabilite nelle normative statali, solo a condizione che la deroga sia giustificata dall'esigenza di soddisfare interessi pubblici legati al governo del territorio. Dunque, se da un lato non può essere del tutto esclusa una competenza legislativa regionale relativa alle distanze tra gli edifici, dall'altro essa, interferendo con l'ordinamento civile, è rigorosamente circoscritta dal suo scopo – il governo del territorio – che ne detta anche le modalità di esercizio. Nel delimitare i rispettivi ambiti di competenza – statale in materia di «ordinamento civile» e concorrente in materia di «governo del territorio» – la Corte ha individuato il punto di equilibrio nell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, più volte ritenuto dotato di particolare «efficacia precettiva e inderogabile» in quanto richiamato dall'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica). Pertanto, è stata giudicata legittima la previsione regionale di distanze in deroga a quelle stabilite dalla normativa statale, ma solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. In definitiva, le deroghe all'ordinamento civile delle distanze tra edifici sono consentite se inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio poiché «la loro legittimità è strettamente connessa agli assetti urbanistici generali e quindi al governo del territorio, non, invece, ai rapporti tra edifici confinanti isolatamente considerati» (sentenza n. 114 del 2012; nello stesso senso, sentenza n. 232 del 2005);
- la sentenza n. 179/2019 con cui la Corte dichiara l'illegittimità costituzionale dell'ultimo periodo dell'art. 5, comma 4, della legge della Regione Lombardia 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato), nella parte in cui non consente ai Comuni di apportare varianti che riducono



le previsioni e i programmi edificatori nel documento di piano vigente. La disposizione di natura transitoria introdotta dal legislatore lombardo prevede che, nel periodo occorrente alla integrazione dei contenuti del piano territoriale regionale (PTR) e al successivo adeguamento dei piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP) e dei piani di governo del territorio (PGT), i Comuni vengano privati del potere di modificare i contenuti edificatori del documento di piano. Per la Corte “se è vero che le regioni possono intervenire nell’esercizio della loro competenza concorrente in materia di governo del territorio (art.117, comma 3, Cost.) su quella pianificazione urbanistica dei Comuni, che ne rappresenta una delle loro funzioni fondamentali, tale potere non può mai comportare una vanificazione dell’autonomia comunale; la norma impugnata, precludendo ogni modifica al documento di piano quand’anche di carattere riduttivo, e perciò volta a contenere il consumo di suolo, finisce per paralizzare la potestà pianificatoria del Comune al di là di quanto strettamente necessario a perseguire l’obiettivo.”.

La materia è sovente oggetto di contenzioso costituzionale fra lo Stato e le Regioni e, pertanto, sono attualmente pendenti diversi giudizi di legittimità costituzionale di norme regionali in materia; da ultimo si ricordano: l’articolo 11 della legge regionale Veneto n. 29/2019 in tema di contributo di costruzione, la legge della Regione siciliana n. 5/2019 riguardante l’autorizzazione paesaggistica, e la legge regionale Puglia n. 59/2018 in tema di interventi edilizi in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

---

## **SEZIONE 8**

### **INDICAZIONE DEGLI EVENTUALI ATTI SUCCESSIVI ATTUATIVI**

---

L’intervento normativo prevede, all’articolo 76, l’adozione da parte della Giunta regionale di un regolamento attuativo.

---

## **SEZIONE 9**

### **IMPATTO SUL BILANCIO REGIONALE E ONERI BUROCRATICI**

---

L’attuazione della proposta normativa è assicurata con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza regionale.

---

## RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA SUL DISEGNO DI LEGGE REGIONALE “NORME IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO”.

La presente proposta di legge in materia di governo del territorio, si pone come un testo unico in materia urbanistica ed edilizia, prevedendo all'**articolo 78** – con la sua approvazione – l'abrogazione totale di 10 leggi e parziale di una legge (n. 19/2009). Si prevede altresì anche l'eliminazione di due norme specifiche poste in due altrettante leggi. L'**articolo 77**, inoltre prevede, due modifiche a specifiche disposizioni per renderle coerenti con la presente proposta.

Un nuovo testo normativo, così come una nuova funzione da assegnare alla pianificazione territoriale e urbanistica, non può che essere improntato all'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e alla promozione della rigenerazione urbana e territoriale, al contrasto dei fenomeni legati al cambiamento climatico ed alla difesa dai rischi (**articolo 1**). Un secondo principio ispiratore della riforma urbanistica è la semplificazione, a tutti i livelli, sia in ambito pianificatorio sia di attuazione degli interventi diretti.

Le ulteriori norme in materia urbanistica, di cui si propone l'abrogazione, sono:

- Lr 14/1982 - Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica;
- Lr 17/1982 - norme transitorie per le attività urbanistico - edilizie nei comuni della Regione;
- legge regionale 1° settembre 1981, n. 65;
- Lr 9/1990 - riserva di standard urbanistici per attrezzature religiose;
- Lr 13/2008 – piano territoriale regionale.

Si propone, altresì, l'abrogazione della Lr 10/1982 recante indirizzi programmatici e direttive fondamentali per l'esercizio delle deleghe e sub - deleghe in materia di tutela dei beni ambientali.

In materia edilizia si prevede la sostituzione sia della Lr 19/2001 riguardante procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio d'interventi sostitutivi – Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia d'inizio attività – Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei Comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione – Norme in materia di parcheggi pertinenziali, sia della Lr 10/2004 recante norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui all'articolo 32 del decreto legge 269/2003, n. 269.

In questo quadro normativo è abrogato contestualmente il Piano Casa, ex Lr 19/2009 e pertanto gli interventi di rigenerazione urbana sono d'ora in poi considerati non più in deroga agli strumenti urbanistici o soggetti a proroghe temporali rientrando in una logica incentivante con premialità volumetriche e/o riduzione di oneri concessori.

La Lr 21/2003 riguardante norme urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana è sostituita con una norma transitoria in attesa dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici.

Il disegno di legge in materia di governo del territorio si compone di **80 articoli**, suddivisi in **8 Titoli** e **22 Capi**.

Il **Titolo I** si sofferma sulle disposizioni generali (**Capo I**) riguardante le finalità, le definizioni, l'articolazione dei processi di pianificazione, la cooperazione istituzionale e pubblicità nei processi di pianificazione, la partecipazione dei cittadini nei processi di pianificazione, le competenze e la flessibilità della pianificazione. La Regione Campania disciplina la salvaguardia, la valorizzazione, l'assetto, la trasformazione e l'utilizzazione del territorio mediante un sistema di pianificazione territoriale e urbanistica orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile delle comunità insediate. La pianificazione persegue prioritariamente le finalità di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale, di sostenibilità ambientale e di rafforzamento della resilienza urbana (**articolo 1**).

Tra gli elementi innovativi della norma è la ridefinizione dei livelli di pianificazione territoriale e urbanistica (**articolo 3**), che si sviluppa sia secondo una dimensione spaziale di livello regionale, di area vasta e locale sia secondo una dimensione funzionale di livello strategico, strutturale e programmatico. Conseguenzialmente tutti i soggetti istituzionali titolari di funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica informeranno la propria attività ai principi della cooperazione e della concertazione (**articolo 4**). In ogni caso per assicurare la massima partecipazione fin dall'avvio del percorso di pianificazione, al fine della condivisione, è prevista una fase di ascolto e consultazione dei cittadini riguardo ai contenuti delle scelte di pianificazione e di programmazione (**articolo 5**).

Ulteriore elemento di semplificazione, nel rispetto del principio di sussidiarietà, riguarda la ripartizione delle competenze. Infatti, l'adozione e l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e la verifica di conformità e di coerenza spettano, per il proprio piano di competenza, a ognuno dei singoli enti (**articolo 6**). In ogni caso gli Enti locali, attraverso accordi o intese, possono proporre modificazioni agli strumenti di pianificazione, non di propria competenza, che interessano il proprio territorio (**articolo 7**).

Il **Capo II** tratta in maniera innovativa i principi di sostenibilità ambientale definendo la strategia di contrasto al consumo di suolo (**articolo 8**), le azioni e le misure specifiche per la rigenerazione territoriale e urbana, e per i cambiamenti climatici (**articolo 9**) e le azioni e misure specifiche per la salvaguardia e la difesa dei territori dai rischi (**articolo 10**). Infatti, la proposta di legge:

- orienta la pianificazione territoriale e urbanistica all'adozione di specifiche misure finalizzate a preservarne i servizi eco-sistemici, a limitare i fenomeni di progressiva espansione e frammentazione degli agglomerati urbani e al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- promuove processi di rigenerazione territoriale e urbana rivolti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.



Il **Titolo II** definisce gli strumenti di pianificazione territoriale, il **Capo I** quelli della pianificazione regionale territoriale, il **Capo II** della pianificazione paesaggistica e il **Capo III** della pianificazione territoriale di area vasta.

Il Piano territoriale regionale, in aderenza agli obiettivi e ai contenuti fissati dalla programmazione statale e socio-economica regionale, garantisce la coerenza strategica degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e della Città Metropolitana (**articolo 11**). Il Piano paesaggistico regionale, in attuazione dell'articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituisce lo strumento di pianificazione a scala regionale con funzioni di guida, indirizzo e governo delle trasformazioni urbanistiche nonché il quadro di riferimento normativo dei piani e programmi regionali, di area vasta e comunali per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale (**articolo 13**). Il piano territoriale di coordinamento provinciale ha funzione di assetto strutturale del proprio territorio (**articolo 16**). Nell'ambito della città metropolitana le funzioni di pianificazione generale (**articolo 17**) sono assicurate dal Piano territoriale metropolitano strutturale (**articolo 18**) e dal piano territoriale metropolitano programmatico-operativo (**articolo 19**) quali strumenti di pianificazione territoriale generale di area vasta. Com'è evidente, relativamente ai piani territoriali di area vasta, il piano territoriale provinciale è solo strutturale mentre quello metropolitano, attesa la complessità del suo territorio di riferimento, si sviluppa anche secondo gli aspetti programmatici e operativi.

L'**articolo 20** introduce un nuovo strumento definito "programma integrato di valorizzazione per lo sviluppo del territorio" che attua gli obiettivi socio-economici e infrastrutturali rivolti a specifici contesti. Il Programma integrato di valorizzazione è lo strumento di area vasta di raccordo tra le previsioni della pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica e la programmazione delle risorse economiche e finanziarie in modo da consentirne la loro territorializzazione sia in termini di dotazioni pubbliche, sia di attivazione di forme di partenariato pubblico-privato. Per le sue finalità il Programma integrato di valorizzazione, di natura processuale e dinamica, delinea misure di medio e lungo periodo e attiva al contempo azioni a breve termine, tali da determinare le condizioni di contesto per favorire la valorizzazione delle risorse del territorio.

Il **Capo II** oltre a dettare disposizioni per l'elaborazione del piano paesaggistico regionale regola all'**articolo 14** le funzioni amministrative in materia di paesaggio prevedendo la relativa delega in sostituzione della superata l.r. 10/1982; all'**articolo 15** si riconferma l'Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio.

Il **Titolo III** definisce al **Capo I** la pianificazione urbanistica comunale, al **Capo II** gli strumenti di attuazione della pianificazione urbanistica, al **Capo III** i parametri urbanistico - edilizi e standard e al **Capo IV** si sofferma su interventi specifici.

Come previsto all'**articolo 21** del **Capo I** gli strumenti di pianificazione urbanistica sono: il piano strutturale urbanistico, il programma operativo urbanistico e il regolamento urbanistico e edilizio.

Tra i più rilevanti elementi di novità introdotti, nella ridefinizione dei livelli di pianificazione presenti – territoriali, di area vasta e urbanistici - il valore assegnato al Piano strutturale. A livello comunale, l'obbligo di redazione è ricondotto al solo Piano strutturale, necessario - unitamente al Regolamento urbanistico edilizio - a disciplinare gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana, incentivati con premialità volumetriche e/o riduzione di oneri concessori, con validità a tempo indeterminato. Facoltativo resta il ricorso, da parte dell'Amministrazione comunale (o di più amministrazioni, se i Comuni, soprattutto i minori, aderiranno all'invito di redigere lo strumento urbanistico in forma associata) alla predisposizione del Programma operativo, volto a indirizzare e regolare la trasformazione di parti del territorio comunale e con validità limitata nel tempo (cinque anni).

Il Piano strutturale urbanistico è lo strumento urbanistico generale, di un comune o di comuni costituiti in forma associata, con natura conformativa del diritto di proprietà, che fondandosi sul principio della rigenerazione territoriale e urbana, in via prioritaria individua, per l'intero territorio comunale, le risorse naturali e culturali, le aree consolidate, urbanizzate e agricole (**articolo 22**).

Il Programma operativo urbanistico, con natura di strumento urbanistico, finanziario e gestionale, pianifica le azioni di rigenerazione e le nuove urbanizzazioni che si rendono necessarie per un complesso d'interventi indirizzati a obiettivi attuabili nel breve periodo all'interno di quadri strategici di sviluppo sostenibile (**articolo 23**).

Il Regolamento urbanistico edilizio è lo strumento normativo e regolamentare che accompagna obbligatoriamente il Piano strutturale urbanistico redatto per singoli comuni o per comuni associati (**articolo 24**).

Gli strumenti di attuazione previsti al **Capo II** sono di due tipologie: interventi edilizi diretti e indiretti che non devono comportare variante ai Piani strutturali urbanistici e ai rispettivi Programmi operativi (**articolo 25**). Gli interventi edilizi diretti riguardano singoli edifici o più edifici ubicati nello stesso lotto e si realizzano secondo le modalità previste nel Regolamento urbanistico edilizio e nelle Norme tecniche di attuazione del Programma operativo. Gli interventi edilizi indiretti sono subordinati all'elaborazione di un piano attuativo redatto in forma di progetto urbanistico (**articolo 26**).

Altri strumenti attuativi (**articolo 27**) dei Piani strutturali e dei Programmi operativi sono connessi a interventi perequativi, compensativi e incentivanti.

La perequazione è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico - economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale (**articoli 28**).

La compensazione si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del piano strutturale urbanistico, di crediti edilizi alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito

di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque a iniziativa del comune (**articolo 29**).

Gli interventi di perequazione e compensazione sono attuati mediante unità minime d'intervento, costituite da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, individuate dal Piano strutturale e dal Programma operativo (**articolo 31**).

L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana e architettonica nell'edilizia privata tramite la razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, l'utilizzo di tecniche costruttive innovative, mediante interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico e che utilizzano fonti rinnovabili promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili. Nell'ambito del Rue saranno stabilite forme di premialità volumetrica o di superficie e la riduzione degli oneri concessori (**articolo 30**).

Completa il **Capo II** sugli strumenti di attuazione l'**articolo 32** sull'espropriazione degli immobili ai sensi del DPR 327/2001, l'**articolo 33** sulle Società di trasformazione urbana e territoriale disciplinata dall'articolo 120 del decreto legislativo n. 267/2000, e infine l'**articolo 34** che disciplina i vincoli urbanistici. Di regola le previsioni del Piano strutturale hanno carattere conformativo. Dopo cinque anni i Comuni sono tenuti a operare una ricognizione dell'evoluzione demografica e provvedono al conseguente adeguamento del fabbisogno di standard. Invece, le previsioni del Programma operativo perdono efficacia se, nella parte in cui incide su beni determinati e assoggetta i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportano l'inedificabilità, entro cinque anni, non è stato emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità.

Nel **Capo III** si affrontano specifiche disposizioni che riguardano la materia degli standard urbanistici ed edilizi, così come già oggi stabilito dal legislatore nazionale, nonché in linea con gli orientamenti di modifica a quanto previsto dal DM 1444/68 di cui è in corso la revisione, ad oltre cinquant'anni dal varo del Decreto. Si trattano quelle questioni che si ritengono più impellenti anche in attuazione alla deroga disposta dall'articolo 2bis del DPR 380/2001.

L'**articolo 35**, relativo alla densità edilizia, si sofferma in particolare sulla densificazione da operare possibilmente nella città consolidata anche attraverso premialità volumetriche. L'**articolo 36** stabilisce che il Regolamento urbanistico edilizio individua, anche in deroga al DM 1444/68, le distanze tra fabbricati. L'**articolo 37** rimanda al piano strutturale e al programma operativo stabilire le altezze massime anche in deroga all'articolo 8 del DM 1444 del 1968. L'**articolo 38** riconfermando i 20 mq per abitante per la dotazione minima delle aree per attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali, li rende obbligatori solo per il valore complessivo, rimandando al Regolamento urbanistico edilizio la ripartizione di tale quantità. L'articolo si completa con le previsioni necessarie per la realizzazione di attrezzature

religiose, l'eventuale monetizzazione degli stessi standard urbanistici o la loro realizzazione a privati.

Il nuovo testo di legge interviene, inoltre, su numerose fattispecie, oggetto in questi anni di difficoltà interpretative e/o attuative quali la legittimità delle preesistenze edilizie, parcheggi pertinenziali e sottotetti.

L'**articolo 39** stabilisce che il cambio di destinazione d'uso è urbanisticamente rilevante laddove tale passaggio comporti un maggior carico urbanistico pari o superiore al 20% della volumetria esistente sull'area di riferimento. Inoltre l'articolo consente il mutamento di destinazione d'uso temporaneo.

L'**articolo 40** del **Capo IV** sugli interventi specifici disciplina l'annosa vicenda dei parcheggi pertinenziali già trattata dall'articolo 6 della Lr 19/2001 oggetto di abrogazione.

L'**articolo 41** dello stesso Capo, nel trattare la materia dei sottotetti, recepisce quanto indicato dalla precedente Lr 15/2000 innovandone i contenuti. Infatti, con tale disposizione è possibile anche il recupero delle volumetrie poste al disopra dell'ultimo piano di un edificio. Tali locali s'identificano nel manufatto sovrastante l'ultimo piano dell'edificio compreso nella sagoma di copertura piana o spiovente.

Il **Titolo IV** norma gli strumenti negoziali definendo e disciplinando al **Capo I** la Copianificazione e al **Capo II** gli Accordi.

Le attività di copianificazione si attuano attraverso le conferenze di pianificazione (**articolo 41**) così come erano stabilite dalla Lr 13/2008. La copianificazione è l'attività di concertazione integrata tra i soggetti istituzionali titolari di funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto del principio di sussidiarietà (**articolo 42**).

Gli Accordi previsti al **Capo II** sono di quattro tipi:

- L'accordo di pianificazione per l'attuazione delle strategie e delle attività di copianificazione (articolo 44);
- Gli accordi di programma in applicazione dell'articolo 34 del TUEL n. 267/2000 (articolo 45);
- Gli accordi relativi alla realizzazione di opere e lavori pubblici d'interesse strategico regionale la cui programmazione, approvazione e affidamento spetta alla Regione (articolo 46);
- I contratti di programma finalizzati ad attrarre investimenti (articolo 47).

Il **Titolo V** detta disposizioni in materia di edilizia, in sostituzione della Lr 19/2001 e in attuazione del DPR 380/2001.

Il **Capo I** interviene solo sui titoli abilitativi che si ritiene di dover precisare. Infatti, la proposta di legge rimanda ai titoli abilitativi in edilizia previsti al titolo II del DPR n. 380/2001 e dalla legge n. 106/2011 (**articolo 48**). Si precisano all'**articolo 49** gli ulteriori interventi realizzati in base a segnalazione certificata di inizio attività.

All'**articolo 50** sono indicati i titoli abilitativi per il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e non.

Il **Capo II** con l'**articolo 51** si definiscono gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione.

Il **Capo III** detta disposizioni in materia di attività edilizia. Gli sportelli unici per l'edilizia di cui all'articolo 5 del DPR 380/2001 è finalizzata a favorire la semplificazione dei procedimenti amministrativi che interessano la materia urbanistica ed edilizia (**articolo 52**). L'**articolo 54** stabilisce il monitoraggio dell'attività di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia di cui all'articolo 27 del DPR n. 380/2001. Le opere edilizie non suscettibili di sanatoria, specificate all'**articolo 55**, sono quelle previste dall'articolo 32 della legge n. 326/2003. L'**articolo 56** norma gli interventi sostitutivi in materia di abusivismo di cui all'articolo 31, comma 7 del DPR n. 380/2001 (**articolo 56**). L'**articolo 57** dispone altresì gli interventi sostitutivi per il mancato rilascio del permesso di costruire. In fine, novità di rilievo, è aver posto in carico al Comune l'accertamento della illegittimità di un edificio o di sue parti (**articolo 53**).

Il **Titolo VI** sugli strumenti per la sostenibilità ambientale dispone all'**articolo 58** del **Capo I** la Valutazione ambientale dei piani.

Le competenze in materia di valutazione ambientale, nel rispetto della normativa statale, sono così distinte:

- la Regione è autorità competente per la Valutazione ambientale strategica (VAS) e la Valutazione d'incidenza (VI) dei piani territoriali, paesaggistici e dei programmi regionali e loro varianti;
- la Città metropolitana e le province sono autorità competenti per la Valutazione ambientale strategica e la Valutazione d'incidenza dei piani e programmi di loro competenza e relative varianti;
- il Comune è autorità competente per la Valutazione ambientale strategica e la Valutazione d'incidenza dei piani e programmi comunali e loro varianti.

La novità rispetto alle precedenti disposizioni è relativa alla valutazione d'incidenza sui piani al fine di mantenere la coerenza con la valutazione ambientale strategica. Poiché è stato destinato un articolo alle competenze in materia di valutazioni ambientali l'argomento non si è ripetuto in altri articoli per evitare di risultare ridondante.

Il **Titolo VII** attiene alle disposizioni generali per la pianificazione.

Il **Capo I** tratta delle varianti, aggiornamenti e adeguamenti ai piani territoriali e urbanistici.

L'**articolo 59** stabilisce procedure semplificate per le varianti. In ogni caso non costituisce variante ai piani urbanistici qualsiasi variazione di destinazione d'uso, anche mediante interventi con opere, che non comporta un carico urbanistico maggiore del 20% del volume complessivo dell'area di riferimento. L'articolo introduce anche le varianti per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera,

così come previsto all'articolo 11 del DCPM 13 del 2018. L'**articolo 60** stabilisce modalità semplificate per l'approvazione degli aggiornamenti e degli adeguamenti ai piani territoriali e urbanistici. In ogni caso l'amministrazione procedente adegua, modificandolo o integrandolo, il piano di sua competenza, nei seguenti casi (**articolo 61**):

- sopraggiunti interventi legislativi statali e regionali;
- approvazione di nuovi piani di settore o specialistici disciplinati da normative statali;
- modifiche tecniche obbligatorie;
- rinnovo dei vincoli espropriativi scaduti.

Il **Capo II** prevede il monitoraggio della pianificazione. Il Sistema informativo territoriale ha in particolare il compito di monitorare il governo del territorio alle diverse scale anche attraverso la predisposizione e l'aggiornamento della carta unica del territorio, nella quale sono recepite le prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo e delle sue risorse e i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali (**articolo 62**). Per la redazione dei piani territoriali e urbanistici la Regione fornisce, per i Comuni che ne fanno richiesta, supporti tecnici e amministrativi anche mettendo a disposizione la cartografia regionale disponibile e assegna periodicamente contributi agli Enti locali per la redazione dei rispettivi piani (**articolo 63**). Gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sono individuati con successivo atto amministrativo della Regione (**articolo 64**).

Il **Capo III** detta ulteriori disposizioni in particolare sugli usi civici (**articolo 65**). Per le norme sugli usi civici si dispone che la pianificazione territoriale e urbanistica devono tener conto, nelle proprie previsioni, della natura e della destinazione dei beni collettivi, come disciplinati nella legge n. 1766 del 1927 e nella legge n. 168 del 2017. I comuni in sede di formazione dei piani strutturali urbanistici, in merito all'individuazione degli usi civici, dovranno osservare i criteri individuati dal Regolamento di attuazione sul Governo del territorio,

Con il **Titolo VIII** – Disposizioni transitorie e finali, infine, la proposta di legge prevede un regime transitorio, in attesa dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici, come nel caso del regime transitorio degli strumenti di pianificazione (**Capo I**) e del regime transitorio per gli interventi di riqualificazione (**Capo II**).

L'**articolo 66** prevede in particolare l'adeguamento della pianificazione di area vasta ed urbanistica vigente e la conclusione dei procedimenti in corso. L'articolo ha lo scopo di uniformare progressivamente l'applicazione delle nuove norme in materia di governo del territorio da parte degli enti locali e assicurare la coerenza del sistema di pianificazione. Infatti,:

- il PTR deve essere aggiornato entro due anni dalla entrata in vigore della legge;
- il PTMS deve essere approvato entro un anno dall'entrata in vigore del regolamento di attuazione;
- il PTMO deve essere approvato entro un anno dall'approvazione del PTMS;

- i PTCP si adeguano entro tre anni dall'entrata in vigore del regolamento di attuazione;
- i PUC vigenti si adeguano entro cinque anni dall'entrata in vigore del regolamento di attuazione;
- i PUC adottati possono essere approvati, ai sensi della l.r. 16/2004, entro dodici mesi e in ogni caso si adeguano anch'essi entro cinque anni dall'entrata in vigore del regolamento di attuazione; i PUC adottati possono essere approvati anche come PS entro un anno dalla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione;
- in assenza di PUC, anche se con PRG o PdF vigenti, si approva il PS entro un anno dalla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione.

Per l'inadempienza degli enti preposti la Regione attua l'intervento sostitutivo attraverso la nomina di un commissario ad acta.

In ogni caso nei comuni privi di PUC adottato, anche se sono ancora vigenti il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del PS, si applicano i limiti di edificabilità previsti dall'articolo 9 del DPR n. 380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione contenuta nei citati strumenti urbanistici generali.

Per quanto attiene il regime transitorio per gli interventi di riqualificazione sono consentiti una serie di interventi in deroga allo strumento urbanistico vigente (**articolo 67**):

- riqualificazione e recupero di edifici;
- recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare;
- adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza;
- miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente.

In particolare sono previsti:

- Interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, dei complessi edilizi dismessi, in via di dismissione, degli edifici in stato di degrado o comunque da riqualificare o da rilocalizzare, ivi comprese le modifiche di destinazione d'uso tra loro compatibili e complementari (articolo 68).
- Interventi unitari di rigenerazione urbana, anche in comparti discontinui o in variante agli strumenti urbanistici vigenti, con premialità volumetriche aggiuntive, non superiori al 30%, posti in ambiti di riqualificazione urbana complessa, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, al fine di incentivare i necessari interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio e di recupero urbano, incrementando le dotazioni degli standard e di infrastrutture pubbliche (articolo 69).

- Interventi di ampliamento, al fine di incentivare il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici in deroga agli indici di zona nel limite del 10% dei volumi esistenti, non cumulabili con ampliamenti previsti da altre norme per le medesime finalità (articolo 70).
- Interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, finalizzati alla realizzazione di interventi di edilizia sociale, anche con incremento delle volumetrie esistenti entro il limite del cinquanta per cento (articolo 71).

Gli interventi in deroga previsti dagli articoli 67, 68, 69, 70, e 71 non trovano applicazione (**articolo 72**):

- nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
- per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- nelle zone omogenee “A” ed “E” degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli edifici realizzati o ristrutturati completamente negli ultimi sessant'anni o oggetto di condono edilizio, e di quelli che, per le loro condizioni statiche o di fatiscenza, rendano la ristrutturazione necessaria per la riqualificazione della zona.
- per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente;
- per edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, o nelle zone ad alto rischio vulcanico dell'area vesuviana;
- nelle aree di sviluppo industriale e in quelle di insediamento produttivo.

Il **Capo III** delle norme transitorie per interventi specifici si sofferma in particolare su quelle per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana.

L'**articolo 73** riprendendo le disposizioni della *l.r.* 21/2003 la innova chiarendo quali sono gli interventi inibiti. Infatti, nella zona ad alto rischio vulcanico dell'area vesuviana, nelle more dell'approvazione del piano programmatico-operativo della Città metropolitana di Napoli, i comuni rientranti in detta area non possono rilasciare titoli edilizi abilitanti che consentono nuova edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi nei rispettivi territori. Per gli immobili abusivi a destinazione residenziale, in detti Comuni, è precluso il rilascio di titoli edilizi in sanatoria rilasciati ai sensi della *Legge* 326/03. Restano comunque esclusi dal divieto gli interventi edilizi previsti all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del *DPR* n. 380/2001.

Il **Capo IV** relativo alle disposizioni finali, riguarda il regolamento di attuazione (**articolo 74**), la salvaguardia (**articolo 75**), il rinvio, abrogazioni e modifiche espresse (**articolo 76**), le modifiche normative (**articolo 77**), abrogazioni di norme (**articolo 78**), la clausola d'invarianza finanziaria (**articolo 79**) e l'entrata in vigore (**articolo 80**). A completamento del processo di riforma, per prevedere gli aspetti procedurali e tecnico-attuativi, si redigeranno rispettivamente, il nuovo testo di Regolamento di



attuazione per il Governo del Territorio, in sostituzione di quello approvato nel 2011 (n. 5), così come previsto all'**articolo 74 del Capo IV del Titolo VIII**, nonché il Regolamento urbanistico edilizio, come previsto all'**articolo 24 del Capo I del Titolo III**, in sostituzione del precedente Ruc che, nel recepire, il Regolamento edilizio tipo di cui all'intesa Stato-Regioni, compendierà in unico atto sia la normativa urbanistica ed edilizia sia, relativamente al Piano strutturale, le precedenti Norme tecniche di attuazione, completando in tal modo il processo di semplificazione.