



“Consiglio regionale della Campania”

XI LEGISLATURA

DISEGNO DI LEGGE

N. REGISTRO GENERALE 313 del 26/07/2023

Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante Norme sul Governo del Territorio

Firmato da:

Disegno di legge “Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16, recante Norme sul Governo del Territorio”

Art.1

(Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16)

1. Alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16, recante “Norme sul Governo del Territorio”, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) l'articolo 1 è sostituito dal seguente:

“Art. 1 (Oggetto della legge)

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

b) l'articolo 2 è sostituito dal seguente:

“Art. 2 (Obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica)

1. La pianificazione territoriale e urbanistica, nel perseguire le finalità di rigenerazione territoriale e urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica, urbanistica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile delle comunità insediate, per una migliore qualità di vita delle persone, attraverso le seguenti azioni prioritarie:

- a) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani attraverso processi di densificazione dell'edificato esistente;*
- b) riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi e la sicurezza degli insediamenti anche prevedendo strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;*
- c) cura delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;*
- d) mantenimento dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;*
- e) conservazione dei tessuti insediativi storici;*
- f) adeguamento delle attrezzature, secondo dotazioni territoriali e urbanistiche di tipo prestazionale-qualitativo e quantitativo-funzionale, in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;*
- g) promozione e incentivazione della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili;*
- h) promozione e incentivazione dell'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;*
- i) rafforzamento del verde e degli spazi urbani in chiave di reti infrastrutturali;*
- j) potenziamento della mobilità sostenibile;*
- k) riconoscimento del diritto all'abitazione per una idonea coesione sociale;*
- l) incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;*
- m) promozione della partecipazione attiva delle comunità locali al governo del territorio.*

2. 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.”;*

c) dopo l'articolo 2 è aggiunto il seguente:

“Art. 2 bis (Definizioni)

1. Il territorio comunale, ai fini della presente legge, è suddiviso in territorio urbanizzato e territorio rurale come specificato nei successivi commi.

2. Il territorio urbanizzato è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, costituito da aree completamente o parzialmente edificate a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, da attrezzature pubbliche e di uso pubblico, verde urbano e impianti tecnologici. Sono incluse altresì quelle aree inedificate interamente o parzialmente intercluse incolte e improduttive. Restano escluse le aree identificate come territorio rurale di cui al comma 4.

3. Il territorio urbanizzato è composto:

a) dalla città consolidata definita da quella parte di territorio urbanizzato prevalentemente edificata caratterizzata da continuità dell'assetto morfologico-planimetrico e da una armatura infrastrutturale. La città consolidata comprende anche la città storica costituita da agglomerati e nuclei urbani di valore storico, urbanistico, architettonico, artistico, ambientale o paesaggistico, ai quali sia attribuito carattere identitario e testimoniale, ivi incluse le aree circostanti che possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;

b) dalla città di margine costituita dalle aree periurbane del territorio urbanizzato caratterizzate da fenomeni di diffusione urbana, dalla presenza di aree produttive, ancorché dismesse o sottoutilizzate, da tessuti insediativi morfologicamente eterogenei o discontinui e da inadeguata armatura infrastrutturale.

4. Il territorio rurale è costituito sia da aree naturali sia da quelle aree destinate ad attività agricole, forestali e pascolative, ancorché incolte e ruderali, comprese le aree agricole interne al perimetro del territorio urbanizzato di cui al comma 2.

5. Il territorio rurale è composto:

a) dal territorio rurale aperto costituito dall'insieme delle aree del territorio rurale destinate ad attività agricole, forestali, pascolative, ancorché incolte e ruderali;

b) dal territorio rurale periurbano definito dalla dispersione urbana in cui sussistono gli usi produttivi agro-silvo-pastorali, caratterizzato dalla bassa densità insediativa, da condizioni di frammentazione particellare, topologica e di attraversamento di grandi infrastrutture a rete, anche con la presenza di insediamenti industriali e tecnologici, con fenomeni di sottoutilizzo e abbandono;

c) dal territorio rurale urbano intercluso caratterizzato dalle aree destinate ad attività agricole, forestali, pascolative parzialmente o totalmente intercluse nel territorio urbanizzato di cui al comma 2.

d) dal territorio naturale caratterizzato da un livello di antropizzazione nullo o molto limitato, con prevalente presenza di habitat ed ecosistemi a media e alta naturalità.”;

d) all'articolo 3 sono apportate le seguenti modificazioni:

1) al comma 2 la parola “vincolo” è sostituita dalla seguente: “incentivi”;

2) il comma 3 è sostituito dal seguente:

“3. 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 strutturale strategico, programmatico e regolativo.”;

- e) all'articolo 7 sono apportate le seguenti modificazioni:
- 1) il comma 1 è sostituito dal seguente:
"1. L'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative variazioni spetta, nell'ambito di rispettiva competenza, alla Regione, alle Province, alla Città metropolitana di Napoli e ai Comuni che ne dichiarano la loro conformità alle norme statali e regionali in materia di governo del territorio, nonché alle norme ambientali, sanitarie ed edilizie e alle normative e disposizioni dei piani direttamente cogenti sugli stessi.";
 - 2) dopo il comma 1 è aggiunto il seguente:
"1 bis. La Regione dichiara la coerenza dei piani delle Province e della Città Metropolitana di Napoli alle strategie, agli obiettivi e alle azioni del Piano territoriale regionale. Le Province e la Città Metropolitana di Napoli dichiarano la coerenza dei piani urbanistici comunali alle strategie, agli obiettivi e alle azioni del proprio strumento di pianificazione territoriale.";
 - 3) al comma 2, dopo le parole *"dal PTR"* sono aggiunte le seguenti: *“, dai PTM”;*
- f) al comma 1 dell'articolo 8 dopo le parole *"Alla Regione"* sono aggiunte le seguenti: *“, alla Città Metropolitana”;*
- g) al comma 1 dell'articolo 11 prima delle parole *"le province"* sono aggiunte le seguenti: *"La Città Metropolitana,";*
- h) all'articolo 12 sono apportate le seguenti modificazioni:
- 1) al comma 1 il periodo *"- Puc – e degli atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25"* è soppresso;
 - 2) i commi 15 e 16 sono abrogati;
- i) all'articolo 13 sono apportate le seguenti modificazioni:
- 1) al comma 2, lett. c), la parola: *"provinciale"* è soppressa;
 - 2) al comma 3, lett. a), dopo la parola *"pianificazione"* sono aggiunte le seguenti: *"della Città Metropolitana e”;*
 - 3) al comma 3 la lett. b) è sostituita dalla seguente:
"b) gli indirizzi e le strategie per la pianificazione di area vasta per una corretta dislocazione dei nuovi assetti insediativi in funzione di futuri scenari di sviluppo territoriale, monitorando i conseguenziali effetti che ne derivano anche mediante la determinazione dei livelli di sostenibilità urbanistica, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di riequilibrio territoriale.";
- j) al comma 1 dell'articolo 17, primo capoverso, il periodo da *"È istituito"* fino a *"compiti"* è sostituito dal seguente: *"Il sistema informativo territoriale - Sit - ha i seguenti compiti”;*
- k) all'articolo 18 sono apportate le seguenti modificazioni:
- 1) al comma 1 le parole *"e nel perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 2"* sono sopresse;
 - 2) i commi 7, 8 e 9 sono abrogati;
- l) all'articolo 22 sono apportate le seguenti modificazioni:
- 1) il comma 2 è sostituito dal seguente:

"2. La pianificazione urbanistica comunale generale si articola obbligatoriamente nel Piano strutturale urbanistico (PSU) di cui all'articolo 23 e nel Regolamento urbanistico edilizio (Rue) di cui all'articolo 28.";

2) dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

"2 bis. Le previsioni urbanistiche generali si attuano secondo le modalità di cui all'articolo 26 e si realizzano secondo i programmi operativi di cui agli articoli 33 ter e 33 quater.";

m) all'articolo 23 sono apportate le seguenti modificazioni:

1) al comma 1 sono soppresse le parole *"la tutela ambientale"*;

2) al comma 1 è aggiunto alla fine il seguente periodo: *"Il PUC si compone del piano strutturale urbanistico (PSU) di cui al comma 2 e seguenti e dei programmi operativi (PO) di cui agli articoli 33 bis, 33 ter e 33 quater che possono essere adottati e approvati anche non contestualmente."*;

3) al primo capoverso del comma 2 il periodo da *"Puc"* a *"Ptcp"* è sostituito dal seguente: *"Il PSU dettaglia e integra le disposizioni del PTCP o del PTM e, in coerenza con le disposizioni del Ptr, del PTM e del PTCP,"*;

4) al comma 2 le lettere c) e d) sono soppresse;

5) al comma 2 alla lettera i) le parole *"così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano"* sono soppresse;

6) dopo il comma 2 sono aggiunti i seguenti:

"2 bis. Il PSU indica le destinazioni d'uso, gli interventi ammissibili, gli indici e i parametri relativi alla densità insediativa, turistica, produttiva ai fini della collocazione delle dotazioni territoriali e urbanistiche in un'ottica di sostenibilità ambientale, urbanistica ed ecologica, in coerenza con le finalità, gli obiettivi e le disposizioni della presente legge."

"2 ter. Il PSU, in coerenza con le disposizioni di cui al presente articolo, determina i fabbisogni pregressi non soddisfatti in termini di dotazioni ecologiche, attrezzature e servizi di interesse collettivo, nonché le potenzialità insediative di riuso, rigenerazione e densificazione all'interno dello stesso territorio urbanizzato.";

7) ai commi 3, 5, 7 e 9 la parola *"Puc"*, ove ricorrente, è sostituita con la seguente: *"PSU"*;

8) al comma 5 la parola *"Pua"* è sostituita con la seguente: *"Piani attuativi (PA)"*;

9) il comma 8 è abrogato;

10) al comma 9 quinquies le parole *"comma 1 dell'articolo 9 del regolamento regionale 4 agosto 2011, n. 5 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio)"* sono sostituite con le seguenti: *"al comma 2 e seguenti"*;

11) al comma 9 septies dopo le parole *"ristrutturazione edilizia"* sono aggiunte le seguenti: *"senza demolizione e ricostruzione"*;

12) dopo il comma 9 octies sono aggiunti i seguenti:

"9 novies. Per gli interventi che beneficiano degli incrementi volumetrici previsti al presente articolo, devono essere garantite le dotazioni territoriali urbanistiche di cui alla presente legge e al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 o, in alternativa, la loro monetizzazione."

"9 decies. Il PSU può prevedere per gli immobili dismessi interventi di sostituzione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, a parità di volumetria esistente con mutamento di destinazioni d'uso. La ricostruzione della volumetria esistente è consentita sempre che tali destinazioni siano compatibili o complementari con le destinazioni della zona in cui tali complessi ricadono. Nell'ipotesi di cambio di destinazioni d'uso in residenziale, al fine di favorire lo sviluppo dell'edilizia residenziale"

sociale (ERS), almeno il quaranta per cento della volumetria lorda complessiva residenziale deve essere destinata all'ERS in vendita o locazione. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti a complessi industriali, produttivi o commerciali dismessi o 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 cinque anni antecedenti alla data di presentazione dell'istanza di sostituzione edilizia.”;

n) l'articolo 25 è abrogato;

o) l'articolo 26 è sostituito dal seguente:

“Art. 26 (Modalità di attuazione della pianificazione urbanistica)

1. La pianificazione urbanistica si attua attraverso interventi edilizi di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), conformi ad essa, assentiti dai titoli abilitativi di cui al titolo II del medesimo DPR n. 380/2001.

2. La pianificazione urbanistica si attua, altresì, attraverso il permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del DPR n. 380/2001, e i piani attuativi di cui al comma 3.

3. Il piano attuativo (PA), alternativo al permesso di costruire convenzionato, costituisce permesso di costruire con riferimento agli interventi da esso previsti. I rapporti concernenti l'attuazione dell'intervento possono essere oggetto di apposite convenzioni stipulate con l'amministrazione comunale.

4. Il Permesso di costruire convenzionato e i PA di cui al comma 2 non costituiscono varianti alla pianificazione urbanistica nel caso di:

a) modifiche di perimetrazioni relative ad una diversa scala di rappresentazione grafica, a motivazioni tecniche sufficientemente documentate o ad esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;

b) precisazione di tracciati viari;

c) 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;

d) modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PA, degli insediamenti, dei servizi o delle attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico, anche con diversa configurazione dei lotti e spostamento di funzioni tra gli stessi lotti, senza aumento delle quantità insediative e che non incidono sul dimensionamento globale del piano.

5. Lo schema di convenzione relativo al permesso di costruire convenzionato e al Piano attuativo di cui al presente articolo è approvato dalla Giunta comunale in attuazione di una convenzione – tipo approvata dal Consiglio comunale.”;

p) l'articolo 27 è abrogato;

q) l'articolo 28 è sostituito dal seguente:

“Art. 28 (Regolamento urbanistico edilizio)

1. Il Regolamento urbanistico edilizio (Rue) è lo strumento normativo e regolamentare che accompagna obbligatoriamente il Piano strutturale urbanistico (PSU), di cui costituisce norma tecnica di attuazione, redatto per singoli Comuni o per Comuni associati e 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).

2. Il Rue è articolato secondo gli aspetti specifici del territorio comunale e definisce in particolare 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 e in materia energetico-ambientale e di rischi naturali e antropici. Gli interventi previsti conseguono obbligatoriamente il miglioramento dei livelli di qualità edilizia, architettonica e ambientale e di sicurezza rispetto ai rischi naturali.

3. Sulla base del principio di rigenerazione urbana, il Rue definisce le modalità di attuazione:

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

4. Il Rue individua e definisce:

- a) le modalità per la realizzazione degli interventi e i contenuti dei piani attuativi, i criteri per l'individuazione dei relativi ambiti di riferimento e le modalità attuative della relativa convenzione, nonché individua le parti di territorio e le tipologie d'intervento per le quali non è consentito l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato;
- b) per l'incentivazione urbanistica, 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, attribuibili una sola volta, la riduzione degli oneri concessori e le diverse modalità di corresponsione degli stessi, in proporzione al grado di incentivazione, anche attraverso l'utilizzo dei concorsi di progettazione così come indicati dalla legge regionale 11 novembre 2019, n. 19;
- c) gli obiettivi di qualità energetica, sismica e ambientale a cui gli interventi si devono conformare;
- d) i criteri per la non applicazione dei suddetti incentivi volumetrici;
- e) i criteri per la definizione dell'incremento volumetrico o di superficie e definisce i criteri di graduazione per lo stesso incentivo volumetrico, nonché stabilisce le modalità per la realizzazione sia delle opere di efficientamento energetico e miglioramento sismico sia di spazi ad uso collettivo;
- f) eventuali ulteriori premialità non 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;
- g) i criteri, nelle diverse parti del territorio comunale, per la individuazione sia dei livelli di sostenibilità urbanistica sia della densità edilizia. Il Rue può, per qualsiasi intervento che faccia riferimento ad una pluralità di edifici, stabilire altezze massime anche in deroga all'articolo 8 del DM n. 1444/1968, nel rispetto dell'articolo 2 bis del DPR n. 380/2001;
- h) la dotazione minima delle aree per attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali, stabilita dall'articolo 3 del DM n. 1444/1968, pari a 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. Resta fermo l'obbligo alla quota dei 9 mq per abitante di verde da poter utilizzare come verde pubblico attrezzato, parchi gioco per bambini, impianti sportivi, orti urbani;

- i) i casi per consentire l'uso temporaneo di immobili e aree, nonché la durata massima dell'uso temporaneo;*
- j) i criteri per la definizione delle parti di territorio la cui trasformazione è subordinata alla redazione di un PO.”;*

r) all'articolo 32 sono apportate le seguenti modificazioni:

- 1) al comma 2 le parole “Il Puc, gli atti di programmazione degli interventi e i Pua” sono sostituite dalle seguenti: “Il PSU e il PO”;
- 2) al comma 3 la parola “Puc” è sostituita dalla seguente: “PSU”;

s) all'articolo 33 sono apportate le seguenti modificazioni:

- 1) il comma 1 è sostituito dal seguente:
“1. Le trasformazioni previste dal PSU e dal PO possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi PSU e PO.”;
- 2) al comma 2 la parola “Puc” è sostituita dalle seguenti: “PSU e dal PO”;
- 3) al comma 2 bis la parola “PUC”, ove ricorrente, è sostituita dalla seguente: “PSU”;
- 4) il comma 4 è abrogato;
- 5) il comma 6 è abrogato.

t) all'articolo 33 bis sono apportate le seguenti modificazioni:

- 1) la rubrica è sostituita dalla seguente: “Programma operativo per il Piano nazionale di ripresa e resilienza”;
- 2) al comma 1 le parole “piani programmatici di cui al comma 1 dell'articolo 9 del regolamento regionale 5/2011” sono sostituite dalle seguenti: “Programmi operativi di cui all'articolo 33 ter”;
- 3) le parole “piani programmatici”, ove ricorrenti, sono sostituite dalle seguenti: “Programmi operativi”;
- 4) le parole “piano programmatico”, ove ricorrenti, sono sostituite dalle seguenti: “Programma operativo”;

u) dopo l'articolo 33 bis sono aggiunti i seguenti:

“Art. 33 ter (Programma operativo urbanistico comunale e di area vasta)

1. Il Programma operativo (PO), strumento con natura urbanistica, finanziaria e gestionale, per le finalità di rigenerazione urbana e territoriale di cui all'articolo 1, attua le azioni di riqualificazione edilizia e urbana e le nuove urbanizzazioni che si rendono necessarie per un complesso d'interventi indirizzati a obiettivi realizzabili nel breve periodo all'interno di quadri strategici di sviluppo sostenibile, in particolare attraverso il recupero, la ristrutturazione urbanistica ed edilizia e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche, nonché per sostenere progetti legati alle nuove reti tecnologiche, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico.

2. Il PO è promosso dall'amministrazione comunale interessata o dall'amministrazione comunale capofila nel caso di PO di area vasta. Il PO può essere proposto anche da soggetti privati, singoli e/o riuniti in consorzio, e da soggetti pubblici e privati riuniti in accordo di partenariato.

3. Il PO può riguardare sia ambiti specifici di uno o più comuni contermini, comprendendo anche più aree non contigue ma connesse funzionalmente, sia l'intero territorio di un comune o di più comuni.

4. Nel caso in cui il PO, pur coerente con le strategie, gli obiettivi e le azioni del piano strutturale urbanistico, ne comporta modifiche, la sua approvazione è di competenza del Consiglio Comunale. Per i PO conformi al PSU l'approvazione è della Giunta comunale.

5. Il PO, per la parte di territorio comunale interessato, sostituisce gli atti di programmazione degli interventi e del programma pluriennale di attuazione disciplinato dall'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e si coordina con il bilancio pluriennale comunale e, in relazione al contenuto, può avere valore e portata di piano particolareggiato e di piano o programma di settore a scala comunale, definiti da normativa nazionale o regionale.

6. Il PO, per la parte di territorio comunale interessato, può prevedere gli incentivi urbanistici di cui all'articolo 23.

7. Per i comuni già dotati di Piano urbanistico comunale ai sensi della presente legge, il Piano operativo previsto ai commi 1 e 6 dell'articolo 9 del Regolamento n. 5/2011, può avere valore di Programma operativo nel caso in cui in esso non siano comprese: le aree indicate al comma 9 quinquies dell'articolo 23; le zone territoriali omogenee A, di cui al DM n. 1444/1968, degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967; le zone territoriali omogenee E, ad eccezione degli ambiti urbanizzati costituiti da uno o più edifici non connessi alla conduzione dei fondi agricoli; le zone di inedificabilità assoluta; le aree di sviluppo industriale (ASI).

8. Il PO ha durata quinquennale. Alla sua scadenza, se non prorogato per successivi cinque anni, le previsioni non attuate e le relative eventuali norme tecniche di attuazione decadono.

9. L'approvazione definitiva del PO comporta dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti. Per gli interventi che beneficiano degli incrementi volumetrici devono essere garantite le dotazioni territoriali urbanistiche di cui alla presente legge e al DM n. 1444/1968 o, in alternativa, la loro monetizzazione.

10. Nel caso in cui per l'attuazione del PO di cui al presente articolo si renda necessaria l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree aventi anche usi diversi, a compensazione dei relativi maggiori oneri, che devono essere adeguatamente documentati ai fini della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi, è consentito un ulteriore incremento volumetrico fino al massimo del quindici per cento.

Articolo 33 quater (Interventi per la rigenerazione urbana)

1. Al fine di promuovere il rinnovo e riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione di ambiti urbani degradati, anche segnati dalla presenza di edifici dismessi o in via di dismissione, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, sono consentiti, in ragione della loro natura e nel rispetto della pianificazione paesaggistica vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, interventi di:

- a) ristrutturazione edilizia di singoli edifici che comprendano anche demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni;
- b) ristrutturazione urbanistica di uno o più edifici contermini rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme

- sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni;*
- c) riqualificazione di ambiti urbani in tutto o in parte degradati, ove la rilevanza degli interventi di cui alle lettere a) e b) ne richieda l'inquadramento in un programma unitario ai fini del riassetto del tessuto urbanistico-edilizio preesistente, di dotazione delle aree per servizi ed attrezzature collettive, di adeguamento della rete viaria, da approvare anche in variante allo strumento urbanistico.*
- 2. Gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1 sono realizzati mediante titolo abilitante diretto.*
- 3. Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 1 sono realizzati mediante permesso di costruire convenzionato.*
- 4. Gli interventi di cui alla lettera c) del comma 1 sono realizzati mediante programmi operativi di rigenerazione urbana, ai sensi del comma 10 e seguenti.*
- 5. Gli ambiti nei quali può essere applicato il principio della rigenerazione urbana, al fine di raggiungere innovazione, sviluppo sostenibile, riqualificazione e inclusione sociale per riformulare città e quartieri come punto di incontro tra persone, economie, culture e iniziative sostenibili, sono le aree dismesse, i quartieri residenziali degradati e le periferie.*
- 6. Nelle zone omogenee A, di cui al DM n. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.*
- 7. Gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a) e b), sono incentivati con incrementi volumetrici e/o cambi di destinazione d'uso nelle seguenti misure:*
- a) per l'edilizia residenziale è consentito un incremento volumetrico fino a un massimo del venti per cento, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;*
- b) per gli interventi finalizzati al recupero ed al riutilizzo di complessi industriali dismessi, da realizzarsi attraverso la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, è consentita la ricostruzione della volumetria esistente. La ricostruzione della volumetria esistente è consentita sempre che tali destinazioni siano compatibili o complementari con le destinazioni della zona in cui tali complessi ricadono. Nell'ipotesi di cambio di destinazioni d'uso in residenziale, al fine di favorire lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale (ERS), almeno il quaranta per cento della volumetria lorda complessiva residenziale deve essere destinata all'ERS in vendita o locazione.*
- 8. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) sono attuati attraverso l'applicazione delle previsioni di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del DPR n. 380/2001. Per essi sono previste anche le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard di cui al DM n. 1444/1968, come disciplinati dalla normativa regionale. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea*

d'intervento, il Comune dispone che, in luogo del conferimento, anche parziale, delle aree, venga corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato.

9. I Comuni, con delibera del Consiglio comunale, individuano le aree nelle quali non è possibile applicare tali incentivi. Tali incentivi restano comunque esclusi per gli edifici già beneficiari di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici, ovvero privi di titolo abilitante che ne comprovi la conformità alle norme urbanistiche vigenti.

10. Il Programma operativo di rigenerazione urbana è uno strumento con natura urbanistica, finanziaria e gestionale, che attua le finalità di cui al comma 1. Esso può comprendere anche più aree non contigue ma connesse funzionalmente per le azioni di riqualificazione di un contesto urbanizzato caratterizzato dal degrado sia urbanistico che edilizio, attraverso il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche.

11. Il Programma operativo di rigenerazione urbana, ferme restando le limitazioni di cui al comma 20, può essere proposto, anche per le finalità del comma 9 dell'articolo 5 del decreto legge n. 70/2011, convertito dalla legge n. 106/2011:

- a) da soggetti privati, singoli e/o riuniti in consorzio, titolari di almeno il cinquantuno per cento dei volumi con destinazione residenziale, turistico/ricettiva, produttiva/direzionale, commerciale, ricadenti nel perimetro del programma;*
- b) dall'amministrazione comunale, anche in accordo con altre amministrazioni pubbliche titolari di beni ricadenti nel perimetro del programma;*
- c) da soggetti pubblici e privati riuniti in accordo di partenariato.*

12. Ai fini del computo dei volumi di cui alla lettera a) del comma 11 concorrono esclusivamente gli edifici per i quali il programma operativo prevede interventi di cui alle lettere b), c), d), f) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

13. Alla proposta di programma operativo devono essere allegati:

- a) il progetto urbanistico ed architettonico;*
- b) le norme tecniche di attuazione;*
- c) il piano di fattibilità finanziaria;*
- d) la documentazione attestante la proprietà di almeno il cinquantuno per cento della volumetria dei beni ricadenti nel programma operativo nei sensi di cui al comma 10;*
- e) la dichiarazione irrevocabile di assenso dei proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi del programma, o in mancanza il piano particellare di esproprio di aree ed immobili;*
- f) lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il comune, i soggetti attuatori e gli altri eventuali partecipanti al programma, i tempi e i modi di realizzazione e di verifica in fase attuativa dei singoli interventi;*
- g) il rapporto preliminare ai fini di verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS), ove il Programma operativo comporti variante allo strumento urbanistico.*

14. Entro trenta giorni dal ricevimento della proposta di programma operativo, la Giunta comunale ne valuta l'interesse pubblico adottando apposita delibera che non impegna l'amministrazione all'approvazione finale, ma rende procedibili gli atti di cui ai commi successivi.

15. Ove la verifica di assoggettabilità escluda l'occorrenza della VAS, il RUP indice una conferenza di servizi alla quale partecipano tutte le amministrazioni e gli enti interessati, svolta nel rispetto dei principi di semplificazione e con le modalità stabilite dalla legge 7 agosto 1990, n. 241. Ove la verifica di assoggettabilità richieda la VAS, l'adozione del Programma operativo avviene ad ultimazione del procedimento di VAS.

16. L'adozione del Programma operativo avviene con delibera di Giunta Comunale che recepisce il provvedimento conclusivo della conferenza di servizi. La proposta di programma è pubblicata per trenta giorni all'albo pretorio del Comune per eventuali osservazioni. Nei successivi trenta giorni il Programma operativo adottato, ove conforme allo strumento urbanistico, è sottoposto all'approvazione definitiva della Giunta comunale, che, in tale sede, contro deduce alle eventuali osservazioni pervenute. Ove il programma comporti variante allo strumento urbanistico, la delibera di approvazione definitiva, con deduzione alle osservazioni eventualmente pervenute, è di competenza del Consiglio comunale. L'approvazione definitiva del Programma operativo comporta dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti, con contestuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio dei beni indicati nel piano particellare, ai sensi del DPR n. 327/2001.

17. Per gli interventi di ristrutturazione ovvero di ricostruzione, previa demolizione, il Programma operativo prevede gli stessi incentivi di cui ai precedenti commi, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di aree per il soddisfacimento degli standard di cui al DM n. 1444/1968, come disciplinati dalla normativa regionale. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, il Comune dispone che, in luogo del conferimento, anche parziale, delle aree, venga corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato.

18. Laddove per l'attuazione del Programma operativo si renda necessaria la costruzione, nonché l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, per adibirli ad alloggi parcheggio ad uso temporaneo, è consentito un incremento volumetrico aggiuntivo in misura non superiore al quindici per cento a compensazione dei relativi oneri, come documentati nel piano di fattibilità finanziaria di cui alla lett. c) del comma 13.

19. I programmi operativi di rigenerazione urbana non possono riguardare immobili di cui ai casi di esclusione elencati nel comma 20.

20. Gli interventi di cui al comma 1 non possono essere in ogni caso realizzati:

- 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 degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al DM n. 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967;
- d) nelle zone omogenee E degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli ambiti urbanizzati costituiti da uno o più edifici non connessi alla conduzione dei fondi agricoli;
- e) per edifici collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente;
- f) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o dai provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- g) 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;
- h) nelle aree di sviluppo industriale (ASI);

- i) *per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.*

Art. 33 quinquies (Programma integrato 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 negoziale di area vasta in conformità con le previsioni della pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica e la programmazione delle risorse economiche e finanziarie, anche comunitarie, in modo da consentirne la 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.

3. Il Programma integrato di valorizzazione è approvato mediante l'intesa di cui all'articolo 5 della legge regionale 30 settembre 2008, n. 13.”;

- v) all'articolo 36, dopo il comma 3, è aggiunto il seguente:
“3 bis. La Regione, anche d'intesa con gli enti locali, promuove la costituzione di società di trasformazione urbana di cui al comma 1 per l'attuazione di:
 - a) programmi operativi di cui agli articoli 33 bis, 33 ter e 33 quater;*
 - b) programmi integrati di valorizzazione per lo sviluppo del territorio di cui all'articolo 33 quinquies;*
 - c) programmi di valorizzazione del patrimonio edilizio e storico dei borghi rurali anche per dimensioni di distretti territoriali.”;*
- w) al comma 1 dell'articolo 40 le parole “direzione generale per il Governo del territorio della Giunta regionale” sono sostituite dalla seguente: “Regione”;
- x) all'articolo 43 bis, dopo il comma 1, sono aggiunti i seguenti:
“1 bis. Il regolamento di attuazione della presente legge inoltre:
 - a) individua i contenuti degli strumenti di attuazione;*
 - b) disciplina in particolare gli accordi e le intese tra pubbliche amministrazioni nei procedimenti di pianificazione e la partecipazione e pubblicità nei procedimenti di pianificazione;*
 - c) individua i procedimenti di formazione del piano strutturale urbanistico;*
 - d) determina modalità, termini, procedure e contenuti per: il rilascio da parte della Regione della dichiarazione di coerenza dei piani delle Province e della Città Metropolitana al Piano territoriale regionale; il rilascio da parte delle Province e della Città Metropolitana della dichiarazione di coerenza dei piani urbanistici comunali al proprio strumento di pianificazione territoriale; far assumere al Piano territoriale metropolitano e ai piani territoriali di coordinamento provinciale il ruolo di Piano strutturale urbanistico intercomunale;*
 - e) determina contenuti, procedure e criteri per le modalità attuative della pianificazione per: la formazione dei piani attuativi; l'attuazione del Piano strutturale urbanistico attraverso sistemi perequativi, compensativi e incentivanti; il raccordo con la pianificazione urbanistica delle Società di trasformazione urbana e territoriale;*

- f) *determina contenuti, procedure e criteri per le modalità operative della pianificazione per: le Conferenze di pianificazione e la fase di pubblicazione e le osservazioni dell'accordo di pianificazione; le intese per le aree d'interazione porto-città; l'attuazione del Programma integrato di valorizzazione; il procedimento di formazione del programma operativo urbanistico e di area vasta; l'individuazione degli ambiti per la determinazione dei programmi operativi;*
 - g) *definisce gli obiettivi di qualità da perseguire con l'incentivazione urbanistica; individua gli indici e parametri urbanistici di riferimento per la redazione del piano strutturale urbanistico; stabilisce i criteri per i limiti minimi e massimi delle rispettive densità edilizie, nelle diverse parti del territorio comunale, da inserire nel Rue; definisce i criteri per le dotazioni territoriali urbanistiche; individua il procedimento semplificato per la variante al piano strutturale; stabilisce i criteri per i quali è obbligatorio prevedere, nel Piano strutturale, l'individuazione delle aree per parchi urbani e territoriali di cui al comma 5 dell'articolo 4 del DM n. 1444/1968;*
 - h) *definisce le modalità operative per le l'attività di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;*
 - i) *individua le procedure per la sostenibilità ambientale dei piani e relative alla sussidiarietà, copianificazione e integrazione con il procedimento di VAS;*
 - j) *individua le procedure semplificate per le varianti ai piani territoriali e urbanistici."*
- 1 ter. *Al regolamento di attuazione di cui al comma 1 è allegato lo schema di Regolamento urbanistico edilizio (Rue).";*

- y) all'articolo 44 sono apportate le seguenti modificazioni:
 - 1) al comma 1 le parole "30 giugno 2023" sono sostituite dalle parole "31 dicembre 2023" e le parole "31 dicembre 2023" sono sostituite dalle seguenti: "30 giugno 2024";
 - 2) al comma 2 le parole "31 dicembre 2023" sono sostituite dalle seguenti: "30 giugno 2024";
- z) dopo l'articolo 45 sono aggiunti i seguenti:

"Art. 45 bis (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 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 sui parcheggi sono nulli.*
 2. *Possono avanzare richiesta di permesso di costruire o inoltrare segnalazione certificata di inizio attività 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 delle unità immobiliari esistenti.*
 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 ancora nel sottosuolo o al pianterreno di essi, se conforme agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a segnalazione certificata d'inizio attività, se difforme, è soggetta a permesso di costruire non oneroso.*
 4. *Nelle zone sottoposte a tutela, ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, e a vincolo idrogeologico, l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle amministrazioni e degli enti preposti alla tutela del vincolo, fermo restando il*

divieto assoluto di realizzazione nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali. Le disposizioni del presente articolo non derogano a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione paesaggistica di cui al decreto legislativo n. 42/2004, nonché alla disciplina in materia ambientale di cui al decreto legislativo 2 aprile 2006, n. 152.

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

6. 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 piano urbanistico le localizzazioni necessarie.

7. Al fine della cessione di cui al comma 6, 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.

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

9. Ai fini del mantenimento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo 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 sopravvivenza degli alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesaggistico. L'inosservanza di tale obbligo comporta l'applicazione delle procedure di cui all'articolo 31 del DPR n. 380/2001.

10. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesaggistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista esperto in materia.

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. 45 ter (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti)

1. Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e limitazione del consumo di suolo, è possibile il recupero e la rifunzionalizzazione delle volumetrie dei locali tecnici e dei manufatti esistenti posti all'ultimo livello di un edificio.

2. Le volumetrie di cui al comma 1 devono essere comprese nella sagoma dell'edificio con 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, nonché del DPR n. 380/2001;*
- 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 da recuperare di cui al comma 1 può avere una destinazione d'uso residenziale, terziaria e turistico-ricettiva, nonché commerciale se prevalente nell'edificio.

6. Ai fini del raggiungimento dell'altezza necessaria all'uso degli spazi ricavati in ragione degli interventi di cui al presente articolo, 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 e sui requisiti minimi di abitabilità degli stessi di cui al decreto del Ministro della 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. 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 aereo 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.

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

10. Nelle more dell'approvazione del PSU, il solo recupero abitativo dei sottotetti, quali volumi sovrastanti all'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, è consentito solo a eccezione di quelli ricadenti nei territori comunali esclusi ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della legge regionale 28 novembre 2000 n. 15.

11. I sottotetti, ai fini del recupero abitativo di cui al comma 10, devono essere esistenti alla data indicata dal comma 7 dell'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13.

12. Per il recupero dei sottotetti di cui al comma 10 devono essere rispettate le seguenti condizioni, oltre a quelle indicate al comma 4:

- a) l'eventuale abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 4, non deve incidere negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro della Sanità del 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975. A tali interventi non sono applicate le disposizioni per l'aumento del carico urbanistico;*

- b) *non si devono modificare l'altezza di colmo e di gronda, né l'inclinazione delle falde;*
- c) *l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini, al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aero illuminazione naturale dei locali interessati, deve avvenire nel rispetto dei caratteri formali e strutturali dell'edificio e non sono considerate modifiche ai prospetti.”;*

aa) all'articolo 47, dopo il comma 4, sono aggiunti i seguenti:

“4 bis. Ai sensi dell'articolo 11, comma 4 del decreto legislativo n. 152/2006, 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 (VinCA) 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.”*

4 ter. 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.

4 quater. 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, anche con comuni aventi popolazione superiore ai cinquemila abitanti.”;

bb) dopo l'articolo 47 è aggiunto il seguente:

“Art. 47 bis (Adeguamento della pianificazione)

1. L'amministrazione procedente adegua, rielaborandolo, modificandolo o integrandolo, il piano di sua competenza, senza che questa operazione comporti variante allo stesso piano, 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 di cui al DPR n.327/2001.*

2. Gli adeguamenti di cui al comma 1 non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dalla Giunta comunale salvo diversa indicazione dei rispettivi Statuti comunali.”;

cc) dopo l'articolo 48 è aggiunto il seguente:

“Art. 48 bis (Edilizia residenziale pubblica e sociale)

1. Per edilizia residenziale pubblica (ERP) si intende quella realizzata o finanziata in tutto o in parte dallo Stato o da altri Enti pubblici per la creazione di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate. Essa comprende:

- a) *edilizia sovvenzionata diretta alla realizzazione di alloggi con finanziamenti pubblici a totale copertura del costo delle opere;*

b) edilizia agevolata diretta alla costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, realizzata da privati con mutui a tasso agevolato o con contributi pubblici in conto capitale, a parziale copertura del costo di costruzione.

2. L'edilizia residenziale sociale (ERS), ai sensi del Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, si realizza, in conformità alla disciplina in materia, attraverso interventi di natura immobiliare ed urbanistica finalizzati a garantire soluzioni abitative in proprietà o in locazione a costi convenzionati, a individui e nuclei familiari il cui reddito non consente di accedere ai prezzi di mercato, né sia idoneo per l'accesso al comparto dell'ERP.

3. Le convenzioni propedeutiche ai titoli abilitanti gli interventi di ERS dovranno garantire per gli alloggi livelli di qualità in linea con le più recenti esigenze dell'abitare sostenibile, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, determinare i canoni di locazione, i prezzi di assegnazione o vendita degli alloggi sociali, secondo i valori fissati dalla Regione, a soggetti aventi i requisiti di reddito stabiliti sempre dalla Regione.”.

Art. 2

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.