



Giunta Regionale della Campania
Area Generale di Coordinamento
Gestione del Territorio
Tutela Beni Paesistico - Ambientali e Culturali
Settore Politico del Territorio

Il Dirigente

Napoli, li

Centro Direzionale Isola A/6 - 80143 Napoli

**Alle Amm.ni Com.li
della Campania**

**Agli UTC Comunali
SEDE**

REGIONE CAMPANIA

Prot. 2012. 0774995 23/10/2012 12,29

Mittente: Politica del territorio

Destinatari: AMM CONDOMINIALI DELLA CAMPANIA, UTC COMUNALI

Classifica: 16.1.8 Fascicolo: 1 del 2012



Oggetto: L.R. n. 19 del 28.12.2009 e s.m.i. Informativa interpretativa ed applicativa del "Piano Casa Regionale". Applicazione in ambito paesaggistico ed urbanistico-edilizio.

In esito alle numerose istanze pervenute a questo Settore, relativamente alla applicazione della norma in oggetto indicata, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio, che paesaggistico, anche al fine di consentir una uniformità applicativa e procedurale della norma speciale, nella fase conclusiva di utilizzazione della stessa, si specifica quanto segue:

a) attività in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico

-relativamente alla ammissibilità di interventi previsti dalla L.R. n. 19/09 e s.m.i., in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica, derivanti da PTP vigenti e/o decreti ministeriali, si precisa che la stessa legge regionale agisce in regime di "deroga" alla sola strumentazione urbanistica vigente, ma non anche alla strumentazione paesistico-ambientale, di rango superiore, alla quale, sia nei contenuti, che nelle previsioni normative, gli interventi proposti devono attenersi; ciò in particolare non esclude a priori qualsiasi intervento, ma solo quelli non espressamente consentiti dalla pianificazione paesaggistica, e che in ogni caso vanno subordinati alle prescritte acquisizioni dei pareri preventivi e vincolanti sugli interventi da parte delle competenti Sovrintendenze, posti a base del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche art. 146 del Codice BB.CC. - D.Lg.vo 42/04 e s.m.i.

- con riferimento ai vincoli "ope-legis" imposti per le categorie dall'art. 142 del D.Lg.vo 42/04 e s.m.i. in assenza di un vincolo di "inedificabilità assoluta", (rif. art. 3 comma d), gli interventi proposti, in tali aree, pur nel rispetto delle norme generali di cui agli artt. 4),5),6),7),8), della medesima legge regionale, sono subordinati alle prescritte acquisizioni dei pareri preventivi e vincolanti sugli interventi da parte delle competenti Sovrintendenze, posti a base del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche art. 146 del Codice BB.CC. - D.Lg.vo 42/04 e s.m.i.

Comune di Salerno

Prot A 198816 24-10-2012 13:47:55

Class: 10



1200198816000

b) attività in ambito edilizio-urbanistico

Art. 4) Interventi straordinari di ampliamento .

L'articolo riguarda esclusivamente interventi edilizio di tipo "diretto", destinati ad ampliamento volumetrico o a variazione di destinazione d'uso di immobili o loro parti .Nello specifico l'art. 4 comma 1), consente, in deroga alla strumentazione urbanistica, l'ampliamento nel limite del 20% della volumetria esistente per " differenti " tipologie e caratteristiche di immobili (non tutte contemporaneamente richieste per il singolo edificio), definendo con il successivo comma 2) tipologie funzionali ed ambiti localizzativi ove consentire tale applicazione, dai quali si rileva in ogni caso la necessaria presenza di un manufatto esistente e la possibilità di realizzare l'ampliamento in adiacenza e/o in sopraelevazione.

I successivi commi 3) e 7) riguardano invece la modifica di destinazioni d'uso in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, in luogo e nella misura del 20% della volumetria esistente , ad uso residenziale,(comma3), ovvero per destinazioni diverse e limitate ad una superficie non superiore a 500mq. per edifici non residenziali destinati ad attività produttive,commerciali,turistico-ricettive e di servizi, attraverso la realizzazione di sole opere interne. Nel caso di specie la destinazione d'uso in deroga , proprio perché tale, non riguarda solo l'ampliamento delle superfici da destinare alla preesistente attività produttiva , ma consente la realizzazione anche di un edificio a destinazione mista (commerciale/servizi,produttivo/commerciale,ricettivo/residenziale) , nel quale, anche alla luce delle recenti disposizioni di cui alla legge n.106 del 12.07.11, possono essere allocate diverse destinazioni d'uso purché " compatibili o complementari " , cioè rispondenti alternativamente o a caratteristiche prestazionali finalizzate rispettivamente o alla agibilità degli ambienti (altezza, illuminazione, salubrità,ecc.) o a destinazioni diverse, ma funzionalmente connesse con la precedente destinazione produttiva-terziaria.

Art. 5) Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione.

L'articolo riguarda esclusivamente interventi edilizio di tipo "diretto", destinati ad aumento volumetrico del 35% per interventi di demolizione e ricostruzione di immobili residenziali , in deroga alla strumentazione urbanistica. Tali interventi sono consentiti (comma 1) anche con variazione della sagoma dell'edificio preesistente e con diversa localizzazione all'interno dell'area di pertinenza dell'immobile, nonché (comma 2) , con variazione dei parametri delle distanze minime e delle altezze dei fabbricati, nel rispetto dei parametri urbanistici desunti dal vigente strumento urbanistico , ovvero,in mancanza, di quanto previsto dal D.M. 1444/68.

Il comma 8) stabilisce invece che, nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a parità di volume possano essere mantenute le distanze esistenti da edifici fronteggianti , in deroga a quanto previsto dalla normativa vigente per la nuova edificazione.

In termini di destinazioni d'uso e caratteristiche degli immobili oggetto di aumento volumetrico, l'art. 5 comma 2) prescrive (comma a) una compatibilità funzionale nell'utilizzo della parte non residenziale, (comma b), la conservazione della destinazione d'uso prevalente , una dimensione superficiale delle nuove unità abitative residenziali non inferiore a 60 mq . di superficie utile.

Art. 6-bis) Interventi edilizi in zona agricola .

L'articolo riguarda interventi edilizi di tipo "diretto" relativi a mutamenti di destinazione d'uso di immobili già parzialmente residenziali, ricadenti in zona agricola ed alla possibile applicazione anche per detti immobili degli artt. 4 e 5 della legge, nonché una previsione urbanistica in deroga per nuove costruzione ad uso produttivo-agricolo. In particolare il comma 1) consente il

mutamento di destinazione d'uso (senza modifiche edilizie-volumetriche) di superfici per uso residenziale del proprietario o per attività di sviluppo integrato dell'azienda agricola (destinazione mista). senza limitazione superficiale. Il successivo comma 2) , non alternativo al precedente, consente l'applicazione di incremento volumetrico del 20% (art.4) o di aumento volumetrico del 35% (art.5) , con l'obbligo di destinare non meno del 20% del volume esistente ad uso agricolo , potendosi cumulare le volumetrie esistenti di più edifici agricoli ricadenti nell'ambito fondiario unitario e contiguo di proprietà (comma 4). Inoltre il comma 5) consente, per le aziende agricole esistenti, l'utilizzo in deroga di un ulteriore indice volumetrico di 0.03 mc/mq. di superficie aziendale, per la realizzazione di sole costruzioni ad uso produttivo-agricolo.

Art. 7) Riqualificazione aree urbane degradate.

Preliminarmente si rileva che l'articolo in questione, investe una campo applicativo non limitato alle sole "aree urbane degradate", ma riguarda trasformazioni sia urbanistiche che edilizie, legate allo " sviluppo sostenibile della città,alla valorizzazione del tessuto urbano,riduzione del disagio abitativo,il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale" (comma.1).

I commi 2),3),4), riguardano sostanzialmente attuazioni urbanistiche-edilizie del tipo " indiretto", ovvero soggette alla predisposizione ed approvazione di pianificazioni urbanistiche particolareggiate, seppur in deroga agli strumenti urbanistici vigenti,ma vincolate alla verifica della dotazione minima degli standards di cui al D.M.1444/68,ovvero si riferiscono alla individuazione di nuove aree di edilizia residenziale pubblica, attesa la relativa indisponibilità nell'ambito del piano vigente, attraverso la variante urbanistica ordinaria.

I commi 5),6), riguardano invece interventi più propriamente "edilizi", del tipo "diretto", ma soggetti a regime convenzionato con l'amm.ne com.le, quali la sostituzione edilizia per immobili dismessi, anche con cambiamento di destinazione d'uso in deroga, con previsione di quota minima del 30% di edilizia sociale, e nel limite dello stesso art.5), il solo mutamento di destinazione d'uso in deroga a fini abitativi, per immobili esistenti non superiori a 10.000mc. a destinazione mista,con previsione di una quota minima del 20% del volume per edilizia convenzionata (comma .6), il mutamento di destinazione d'uso in deroga per le residenze turistico-alberghiere, con previsione di una quota minima del 35% del volume ,destinata ad edilizia residenziale sociale (comma. 6 bis), da sottoporre a convenzionamento con l'amm.ne com.le.

Il comma 8), riguarda l'applicazione delle "Linee guida per la sostenibilità edilizia", già approvate con delibera di G.R. n. 145 del 12.04.2011, puntualmente articolate per tipologia di interventi ammessi dalla presente legge, nonché (art.8 bis) la fattispecie del recupero edilizio di edifici diruti e ruderi, alle condizioni e presupposti in esso indicati.

Titoli abilitativi.

Gli interventi edilizi previsti dalla norma speciale in questione per le tipologie di intervento sopra descritte, anche alla luce delle innovazioni introdotte dalla Legge 106/11 art.5, vedono ampliato il ricorso ai titoli abilitativi da utilizzare , che , nella stesura della norma regionale venivano individuati nella DIA e nel Permesso di Costruire. L'introduzione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)da parte del legislatore nazionale e la vigenza in Campania delle disposizioni di cui alla Legge 106/11, decorso termine dei 120 gg. utili alla definizione di una specifica normativa regionale, riarticolano il campo delle possibilità applicative dei titoli abilitativi , rispetto a quanto ordinariamente previsto dal DPR. 380/01 e dalla L.R. 19/01 , consentendo di fatto una relazione precisa tra tipologia dell'intervento edilizio richiesto ed autorizzazione necessaria.

In particolare, alla luce delle considerazioni suesposte e dei combinati disposti legislativi, si definisce il seguente quadro applicativo di riferimento ,relativamente all'utilizzo dei titoli abilitativi

- Permesso di Costruire (P.di C.), Denuncia di Inizio Attività (DIA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) , fatta salva la specificità delle singolarità applicative poste in capo all'Amm.ne precedente :

- interventi edilizi di cui all'art.4 :

- a) per incremento volumetrico del 20% nell'ambito della sagoma esistente degli edifici – DIA
- b) per incremento volumetrico del 20% al di fuori della sagoma esistente degli edifici – P.di C.
- c) per cambiamenti di destinazione d'uso senza opere e modifiche esterne – SCIA

- interventi edilizi di cui all'art.5 :

- a) per aumento volumetrico del 35% - P.di C.
- b) per demolizione e fedele ricostruzione a parità di volume - DIA

- interventi edilizi di cui all'art.6 bis non già previsti dai precedenti articoli :

- a) per cambiamento di destinazione d'uso con opere – DIA
- b) per utilizzo in deroga indice di fabbr. fondiaria - P.di C.

- interventi edilizi di cui all'art.7 :

- a) per i commi 2),3),4),- intervento indiretto previa PUA e P.di C. convenzionato
- b) per i commi 5),6), - P.di C. convenzionato
- c) per il comma 8 bis , - P.di C.

Si precisa infine che, per interventi ammissibili e per le relative categorie di intervento, ricadenti in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica, non è comunque consentito l'impiego della SCIA , in luogo della quale deve utilizzarsi la DIA .

Arch. Alberto Romeo Gentile

