

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 dei 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 faticenza, 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 Ir 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 Ruec 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.