



COMUNE DI AVELLINO

Settore Pianificazione ed Uso del Territorio
Servizio Piani e Programmi

Attuazione degli Interventi Straordinari Legge Regionale n. 19 - 28.12.2009 e n. 1 del 5/1/2011



RIFERIMENTI NORMATIVI PER L'ATTUAZIONE

Proposta rielaborata e corretta a seguito del parere della C.U. ed emendata dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 dell' 1/03/2012

Il Dirigente

Ing. Francesco Tizzani

Progetto

Servizio Piani e Programmi

RIFERIMENTI NORMATIVI PER L'ATTUAZIONE

ELABORATI SULLA SCORTA DELLA PROPOSTA DI LINEE GUIDA PREDISPOSTE DALL' ASSESSORATO ALL'URBANISTICA REGIONALE PUBBLICATE SUL SITO DELLA REGIONE CAMPANIA (<http://abitare.regione.campania.it/web/home/14>) INTEGRATE CON LE NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE COMUNALI

DISPOSIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI GENERALI

- I principali riferimenti normativi richiamati nel testo di legge sono:

DPR n.380/2001 – Testo unico dell'Edilizia

D.M.1444/1968 – Standard Urbanistici ed Edilizi

L.R. n.19/2001 in materia edilizia

L.R. n.13/2008 di approvazione del PTR

L.R. n.16/2004, Norme sul governo del territorio.

Legge n. 1 del 27/01/2012 Legge finanziaria regione campania anno 2012

Tali norme costituiscono il corpus legislativo di regole da applicare per l'avvio degli interventi.

- La Amministrazione Comunale, per l'esecuzione della legge, adotta in via preliminare gli atti riguardanti:

- l'eventuale esclusione di parti del territorio dall'applicazione della norma;

- l'individuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica ed edilizia e definizione di schemi di convenzioni attuative degli interventi di riqualificazione;

- modalità organizzative di semplificazione per il rilascio dei titoli abilitativi;

- eventuale procedura di variante urbanistica semplificata per l'ERS.

- I soggetti attuatori degli interventi possono essere sia pubblici (enti pubblici, iacp, società pubbliche) che privati (cittadini, società sia private che miste).

- Il richiamo alla deroga agli strumenti urbanistici è da intendersi quale deroga ai parametri edilizi fissati e non come **variante urbanistica** agli stessi.

- La deroga, ha carattere eccezionale ed è limitata ai soli casi espressamente previsti dalla legge.

- Le istanze per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi previsti dalla legge n.19/2009 e 1/2011 devono essere presentate, a pena di decadenza, entro diciotto mesi (termine perentorio) dal 5/1/2011

- Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati secondo la normativa vigente.

INTERVENTI E NOTE APPLICATIVE

Definizioni

Ai fini dell'applicazione della legge regionale 19/2009 e 1/2011 si fa riferimento alle seguenti definizioni :

a) per aree urbane degradate si intendono quelle compromesse, abbandonate, a basso livello di naturalità, dismesse o improduttive in ambiti urbani ed in territori marginali e periferici in coerenza

al Piano territoriale regionale (PTR) di cui alla legge regionale 13/2008;

b) per edifici residenziali si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali, ubicati fuori dalle zone agricole, anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo;

c) la prevalenza dell'uso residenziale fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive è determinata nella misura minima del 55% della volumetria fuori terra e del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio;

d) per superficie lorda dell'unità immobiliare si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascuna unità il cui volume, fuori terra, abbia un' altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40;

e) per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata o in corso di edificazione o ultimata ma non ancora dotata del certificato di abitabilità o edificabile ai sensi della normativa vigente, alla data di entrata in vigore della legge regionale 1/2011;

f) la volumetria lorda da assentire, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, non comprende:

- le cubature derivanti dal maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti,
 - il maggior spessore dei solai di copertura oltre i trenta centimetri, necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia.
- i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ed altri spazi comuni, necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia. In ogni caso tutto ciò che non costituisce "volume virtuale" ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione del PUC

g) per aree urbanizzate si intendono quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria comprese le fognature di tipo statico regolarmente assentite e per le quali vi è la previsione da parte del comune nel piano triennale delle opere pubbliche.;

h) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765).

viene aggiunta alle definizioni previste nella norma regionale la seguente:

i) Ai fini della determinazione dell'applicazione dalla legge 19/2009 e 1/2011 per volumetria residenziale esistente dell'edificio si intende quella autorizzata o autorizzabile fuori terra.

La volumetria parzialmente entro terra deve essere calcolata secondo le disposizioni del RUEC riferite ai piani seminterrati nel senso che non è conteggiabile ai fini degli incrementi ove rispetti i limiti e i parametri stabiliti dallo stesso RUEC ovvero ove la stessa non sia stata considerata ai fini dell'indice edilizio alla data di realizzazione dell'edificio.

(esempio : se un piano seminterrato , in sede di Concessione edilizia e di Permesso a costruire ha rispettato le condizioni di inabitabilità stabilite dal R.E. o dal Ruc, e quindi non è stato considerato ai fini dell'indice edilizio, non può essere considerato ai fini della volumetria preesistente . Diversamente se il piano seminterrato ha o ha avuto condizioni di "conteggio volumetrico" , allo stesso modo e secondo lo stesso calcolo, può essere considerato come volumetria esistente)

Tale volumetria è incrementata dei volumi residenziali che risultino condonati alla data di entrata in vigore della legge regionale 19/2009 e calcolati come in precedenza ovvero per i quali sia stata presentata domanda di condono da definire preventivamente oltre ai volumi dei sottotetti recuperati o recuperabili ai sensi della legge 15/2001 – 19/2009 e 1/2011.

Tipologie di intervento

Le tipologie di intervento previste dalla legge regionale 19/2009 e 1/2011 sono:

- **Ampliamento** del 20% dell'edificio esistente (da realizzare o in corso di realizzazione) con permesso di costruire rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge regionale 19/2009) o realizzabile,
- **Mutamento di destinazione d'uso** in alternativa all'ampliamento dell'edificio **ovvero in aggiunta all'ampliamento per gli immobili in zona agricola** per uso residenziale o per attività connessa allo sviluppo dell'azienda agricola. (art. 4),
- **Demolizione e ricostruzione** dell'edificio esistente o realizzabile con mutamento della destinazione d'uso e aumento di volumetria entro il limite del 35% (art. 5);
- **Riqualificazione edilizia ed urbanistica** di aree e immobili di edilizia residenziale pubblica(ERS) volumetria entro il (art. 7),
 - **Edilizia privata** (abitativa, uffici, attrezzature di vicinato) anche con mutamento della destinazione d'uso (art.7).

Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, 6/bis **non** possono essere realizzati su:

- **edifici individuati dal PUC vigente come Edifici di pregio, di valore storico e documentario "gruppo 1, 2, 3" e nelle aree di pertinenza degli edifici storici e di valore storico ambientale di cui agli artt. 7-30 delle NTA;**
- **edifici ricadenti nella Zona A (A1- Collina la Terra , A2-Espansioni del Nucleo Storico, A3-Borghi Storici) secondo il PUC vigente normati agli artt. 11-12 delle NTA;**
- **edifici ricadenti nella Zona B assimilata (B1- Corso V. Emanuele limitatamente agli edifici con affaccio sullo stesso C.V.E.) secondo il PUC vigente normati agli artt. 12-13 delle NTA;**

Casi di esclusione

Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, 6/bis e 7 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abitativo ovvero che non siano stati preventivamente sanati ai sensi delle disposizioni vigenti;
- **collocati all'interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell'articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 o ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali e precisati negli allegati grafici (aree ed edifici zone A –Corso Vittorio Emanuele come perimetrato nel PUC limitatamente agli edifici prospettanti sul Corso) edifici ed aree di pertinenza gruppi classificati dal PUC gruppo 1, 2, 3 fermo restando le procedure di riclassificazione definite dalle NTA del PUC.;**
- **definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, ivi compreso il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;**
- collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, ivi compreso il decreto legislativo n. 42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;
- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (**salvo previsione di delocalizzazione**) (Norme per il riassetto organizzativo

e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni;

Obblighi

- L'ampliamento, la ricostruzione e la riqualificazione edilizia ed urbanistica presuppongono l'obbligo di utilizzare tecniche costruttive innovative i cui parametri obbligatori sono quelli stabiliti dagli atti di indirizzo regionale, dalla normativa vigente, nonché dai presenti riferimenti normativi per l'applicazione .
- Tutti gli interventi (articoli 4, 5, **6/bis** e 7) dovranno, quindi, obbligatoriamente essere guidati e conformarsi (ove possibile con riferimento ai cambi di destinazione d'uso)agli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA sintetico (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito, e dovranno garantire, anche attraverso l'uso di materiali ecocompatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore ai valori limite previsti nell'allegato della normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia (allegato C numero 1, tabella 1.3 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni ed integrazioni).
- Si definiscono materiali eco-compatibili, quelli che:
 - siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo;
 - siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
 - rispettino il benessere e la salute degli abitanti.
- Inoltre vi è l'obbligo alla conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica e il rispetto delle prescrizioni tecniche al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
- Per tutti gli interventi devono essere previsti appositi spazi al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali spazi potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza considerati come volume tecnico non computabili ai fini della volumetria lorda assentibile. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost ed in ogni caso secondo la definizione di cui all'articolo 2.11 del RUEC.

Il rispetto delle prestazioni è attestato dal progettista in sede di richiesta di DIA o permesso a costruire e dal D.L. in sede di agibilità.

- Il comune esercita la vigilanza sulla corretta realizzazione degli interventi nel proprio territorio e controlla che gli interventi di cui alla legge regionale 19/2009 e 1/2011 siano stati realizzati da ditte iscritte alla cassa edile e in possesso di DURC regolare al momento dell'inizio dei lavori. La stessa ditta deve produrre, con riferimento allo specifico cantiere, un DURC regolare che attesta la congruità contributiva sulla base delle percentuali fissate dai contratti collettivi nazionali in edilizia e da disposizioni regionali vigenti. In assenza dei requisiti obbligatori previsti gli immobili realizzati sono abusivi e ad essi si applica il regime di sanzionatorio previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di edilizia.
Il rispetto delle prestazioni è attestato dal progettista in sede di richiesta e dal D.L. in sede di agibilità.

Ampliamento

L'ampliamento, richiesto ad istanza del privato cittadino, è la trasformazione fisica del manufatto edilizio con aumento della volumetria lorda anche con variazioni prospettive del fabbricato.

L'ampliamento massimo consentito è pari al venti per cento (20%) della volumetria esistente dell'edificio calcolata fuori terra **secondo le indicazioni prescritte al paragrafo "definizioni" lettera i.**

La volumetria lorda da assentire, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste D.M. 1444/68, non comprende:

- le cubature derivanti dal maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti,
- il maggior spessore dei solai di copertura oltre i trenta centimetri, necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia.

Gli edifici residenziali sono quelli con destinazione d'uso residenziale prevalente determinata (fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive) nella misura minima del 55% del volume per la parte fuori terra e del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio sempre in termini di volume;

Nel rispetto delle esclusioni e degli obblighi previsti l'ampliamento è consentito per le seguenti tipologie di edifici:

1. uni-bifamiliari;
2. di qualunque tipologia ma di volumetria non superiore a 1500 mc;
- 3. di tre piani fuori terra oltre al sottotetto.**

Per tutti gli interventi di ampliamento edilizio (art. 4), si dovrà procedere ad una autovalutazione preventiva del consumo di risorse e dei carichi ambientali attraverso l'applicazione del Protocollo ITACA Sintetico. Tale autovalutazione, a firma del progettista, sarà allegata alla Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o alla richiesta del permesso a costruire .

Il rispetto delle prestazioni energetiche ed i risultati dell'autovalutazione secondo il Protocollo ITACA sintetico sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Mutamento destinazione d'uso

In alternativa all'ampliamento, nel rispetto delle esclusioni e degli obblighi previsti dai paragrafi precedenti, è previsto per gli edifici a prevalente destinazione residenziale (55% e 70% minimo fuori dalle zone agricole e produttive), il mutamento di destinazione d'uso nella percentuale del 20% (comma 3, art. 4).

Si precisa che le superfici non residenziali oggetto di mutamento di destinazione pari al 20%, nei fabbricati a completa destinazione residenziale d'uso possono essere individuate anche nei piani seminterrati e/o nei sottotetti, fermo restando le condizioni ed i requisiti previsti dalla normativa vigente in termini di requisiti per l'abitabilità (rapporto pareti finestrate e altezze minime) .

In zona agricola sono consentiti I mutamento totali di destinazione di immobili o di loro parti regolarmente assentiti, anche con trasformazioni fisiche, per uso residenziale o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola. Si precisa che le superfici non residenziali oggetto di mutamento di destinazione d'uso possono essere individuate anche nei piani seminterrati e/o nei sottotetti, fermo restando le condizioni ed i requisiti previsti dalla normativa vigente in termini di requisiti per l'abitabilità (rapporto pareti finestrate e altezze minime) nonché dalla disciplina di calcolo fissata nel presente documento

Per i mutamenti di destinazione d'uso si dovrà procedere ad una autovalutazione preventiva del consumo di risorse e dei carichi ambientali attraverso l'applicazione del Protocollo ITACA Sintetico. Tale autovalutazione, a firma del progettista, sarà allegata alla Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o alla richiesta del permesso a costruire .

Il rispetto delle prestazioni energetiche ed i risultati dell'autovalutazione secondo il Protocollo ITACA sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Demolizione e ricostruzione - delocalizzazione

La demolizione e la ricostruzione, ad istanza del privato, di edificio residenziale esistente, e quindi anche di edilizia rurale, nel rispetto delle esclusioni e degli obblighi previsti è consentita anche con aumento di volumetria entro il limite del 35% ed eventuale variazione del numero di unità immobiliari residenziali con superficie utile lorda non inferiore a 60 mq. (art. 5).

L'incremento di cubatura artt.4 e 5 non comporta incremento delle quote edificatorie che restano confermate secondo la consistenza edilizia alla data di adozione del PUC.

Al fine di garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia, in deroga a quanto disposto dal regolamento edilizio comunale, e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa, la volumetria lorda da assentire non comprende il maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti e il maggior spessore dei solai di copertura oltre i trenta centimetri e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.

L'intervento può essere realizzato nell'ambito della stessa proprietà contigua anche a diversa destinazione urbanistica (con esclusione delle zone a standards cui all'articolo 24 delle NTA del PUC o aree di inedificabilità assoluta) e fermo il vincolo di in edificabilità sull'area dove preesisteva il fabbricato.

Nella realizzazione dell'intervento di ricostruzione è consentito l'incremento dell'altezza preesistente non oltre i limiti inderogabili fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione (art. 5), si dovrà procedere ad una autovalutazione preventiva del consumo di risorse e dei carichi ambientali attraverso l'applicazione del Protocollo ITACA sintetico. Tale autovalutazione, a firma del progettista, sarà allegata alla Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o alla richiesta del permesso a costruire (interventi articoli 6) e saranno autorizzati solo gli interventi che riporteranno una valutazione minima pari a 2.

Si dovrà, inoltre, prevedere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione / trigenerazione per soddisfare almeno il 50% dei fabbisogni di acqua calda per usi igienico/sanitari e di almeno il 16% per il riscaldamento dell'edificio e/o la produzione di energia elettrica. L'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale dovrà risultare inferiore di almeno il 30% rispetto ai valori limiti previsti dalla normativa.

Il rispetto delle prestazioni energetiche ed i risultati dell'autovalutazione secondo il Protocollo ITACA saranno certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Tipologie di intervento (Art. 4 e 5 - 6/bis)

Per gli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione anche fuori sito (che possono essere realizzati anche in deroga agli strumenti urbanistici) facendo riferimento al volume insediabile la legge ha implicitamente stabilito anche la cumulabilità con gli ampliamenti eventualmente previsti dagli stessi strumenti urbanistici generali.

Gli interventi consentiti per l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione sono quelli eseguiti:

- su edifici a destinazione d'uso abitativo parziale la cui restante parte rispetto a quella residenziale prevalente abbia un uso compatibile con la stessa.
- -su edifici in zona agricola

- su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate dotate di opere di urbanizzazione primaria e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime di cui al D.M. 1444/68

La **nuova** destinazione d'uso non può essere modificata se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori (comma 5, art. 4).

- su edifici già accatastati o per i quali la procedura di accatastamento sia in corso al momento della presentazione della istanza (minimo inserimento in mappa).

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'intervento verrà eseguito rispettando la originaria destinazione d'uso prevalente. Se la destinazione d'uso prevalente è residenziale questa rimarrà anche dopo la ricostruzione .

Il mutamento della destinazione d'uso residenziale prevalente pertanto non è consentito. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso non prevalente su edifici già accatastati o per i quali la procedura di accatastamento sia in corso al momento della presentazione della istanza.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di singolo edificio in zona urbanisticamente compatibile, o in quanto preesistente, è consentita la destinazione commerciale del piano terra fermo il rispetto della destinazione residenziale prevalente di cui alla definizione di legge e delle relative dotazioni di aree a standards.

Nel caso di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione, la zona urbanistica omogenea del sito originario resta gravata dal vincolo di inedificabilità sull'area dove preesisteva il fabbricato che dovrà essere attestato con atto notarile trascritto alla Conservatoria RR.II. preventivamente al rilascio del titolo abilitativo.

L'Ufficio predisporrà apposita planimetria in cui sono riportati gli interventi di delocalizzazione e i siti vincolati .

Nelle zone rurali è consentito

- 1. Il mutamento della destinazione d'uso parziale o totale dell'esistente immobile con riferimento al volume considerato ai fini dell'indice edilizio derivante dalla disciplina di calcolo fissata nel presente documento (lettera i) .**
- 2. Il contestuale ampliamento del 20% del volume esistente inteso come volume insediabile ovvero tenendo conto degli ampliamenti già previsti dal PUC.**
- 3. La demolizione e ricostruzione nell'ambito della proprietà contigua con l'incremento del 35% del volume realizzabile .**

Nei casi previsti al punto 2 e 3 l'obbligo di destinare il 20% della volumetria esistente all'attività agricola può essere soddisfatto dalla previsione del predetto 20% nei piani interrati o seminterrati atteso il carattere non residenziale della funzione agricola (deposito- cantine-ricovero attrezzi e mezzi agricoli).

Riqualificazione edilizia ed urbanistica (Art. 7)

Sono ammessi, nel rispetto delle esclusioni e degli obblighi previsti, ad istanza di soggetti proponenti pubblici e/o privati, interventi di *rinnovo urbano*, riqualificazione e trasformazione edilizia ed urbanistica che comprendono tipologie di edilizia privata e di edilizia residenziale sociale (ERS).

Gli ambiti di cui all'art.7 comma 2 coincidono con le zone omogenee individuate dal PUC relative a:

aree rinnovo urbano (Art. 15 NTA del PUC) ,

zone di sostituzione e ricomposizione urbana – Ru (Art. 16 NTA del PUC), e specificatamente Ru 01 (ERS) - Ru 04 – Ru06 - Ru08 -Ru09 -Ru10 -Ru11- Ru12 - Ru 14 – Ru 15)

zone di riqualificazione – Rq (Art. 16 NTA del PUC), e specificatamente (Rq 06- Rq09)

aree ERP gestite dal IACP,

aree ERP gestite dall'Amministrazione Comunale o altri Enti Pubblici,

in quanto compatibili con le finalità e gli obiettivi delle previsioni della legge regionale.

Nelle aree di rinnovo urbano l'incremento del 50% (oltre le previsioni del PUC per gli interventi di sostituzione) , è limitato agli edifici pubblici .

Per edifici pubblici si intendono gli edifici realizzati con finanziamenti pubblici sia in fitto che in proprietà derivante da riscatto.

Negli ambiti sopra descritti, fermo il rispetto delle condizioni di ammissibilità generali, sono consentiti interventi edilizi riferiti a singoli edifici di cui agli artt. 4 e 5.della legge 1/2011.

Sempre nelle aree di rinnovo urbano, al fine di incentivare la sostituzione edilizia finalizzata alla messa in sicurezza degli edifici privati, l'incremento di cui all'articolo 5 non esclude l'integrazione a servizi alle persone prevista dal PUC nel caso in cui l'intervento si riferisca non al singolo edificio ma comparti preesistenti riconducibile ad un intervento di ristrutturazione urbanistica .

Fermo restando le procedure di cui all'art. 15 delle NTA del PUC applicabile a tutti gli interventi nelle aree di rinnovo urbano fatta eccezione per il singolo edificio, l'intervento (sia pubblico che privato) può fare riferimento anche all'intera zona omogenea o a sub ambiti (parte di zona omogenea) anche comprendendo il ridisegno della viabilità pubblica.

E' possibile altresì raggruppare più ambiti o sub ambiti purchè ricompresi nel perimetro della stessa circoscrizione e con le stesse procedure di approvazione dei PUA.

Le assegnazioni per l' ERS sono sia in regime di locazione che in proprietà in favore dei nuclei familiari disagiati, giovani coppie, ed anziani.

L'edilizia privata ha destinazione d'uso abitativa, uffici, attrezzature di vicinato, anche con mutamento della destinazione d'uso originaria e con percentuali da stabilire nelle convenzioni allegata ai PUA.

Gli interventi riferiti a tutti gli ambiti suddetti sono subordinati all'approvazione di un PUA ed al rispetto della normativa edilizia nazionale e regionale di riferimento (DPR 380/2001, DM 1444/68, Legge Regionale 19/2001 – legge regionale 16/2004)

Le tipologie di intervento sono:

- Sostituzione edilizia di fabbricati di ERP con possibilità di aumento della volumetria fino al 50% da destinare ad edilizia privata, nelle aree di *rinnovo urbano*, e negli ambiti di riqualificazione e trasformazione edilizia e urbanistica individuati dal comune;

- Sostituzione edilizia senza aumento di volumetria, ma anche con mutamento di destinazione d'uso.

Questa fattispecie prevede la realizzazione di interventi di edilizia privata in concorso con l'edilizia sociale per una percentuale non inferiore al 30%). Questa tipologia di sostituzione edilizia è esclusa nelle zone agricole, nelle aree ASI (Area di sviluppo industriale) e nelle zone PIP (piani di insediamenti produttivi);

- Mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi (immobili esistenti destinati ad uffici con volumetria non sup. a 10.000 mc) con previsione di edilizia convenzionata non inferiore al 20% della volumetria (comma 6).

Mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi (immobili esistenti destinati alle residenze turistico alberghiere con previsione di edilizia residenziale sociale non inferiore al 35% della volumetria (comma 6).

Nei casi di riqualificazione edilizia ed urbanistica, al fine di garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia, in deroga a quanto disposto dal regolamento edilizio comunale, e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa, la volumetria lorda da assentire non comprende:

- il maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;

- il maggior spessore dei solai di copertura oltre i trenta centimetri;

- le serre solari, per le quali si dovrà prevedere atto di vincolo circa tale destinazione, e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate;

- tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.

Per tutti gli interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica (art. 7) si dovrà procedere ad una autovalutazione preventiva del consumo di risorse e dei carichi ambientali attraverso l'applicazione del Protocollo ITACA Sintetico.

Tale autovalutazione, a firma del progettista, sarà allegata alla richiesta del permesso a costruire e

saranno autorizzati solo gli interventi che riporteranno una valutazione minima pari a 3.

Si dovrà prevedere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione per soddisfare almeno il 50% dei fabbisogni di acqua calda per usi igienico/sanitari e di almeno il 16% per il riscaldamento dell'edificio e/o la produzione di energia elettrica. L'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale dovrà risultare inferiore di almeno il 30% rispetto ai valori limiti previsti dalla normativa.

In relazione agli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica (art. 7), si dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

1. applicare misure atte a verificare la qualità e l'efficienza delle reti di distribuzione anche attraverso il monitoraggio dei consumi;
2. applicare soluzioni tecniche per il contenimento dei consumi di acqua potabile e degli scarichi immessi nella rete fognaria anche attraverso sistemi di monitoraggio e controllo;
3. prevedere l'utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi;
4. prevedere, per le sistemazioni esterne agli interventi, una copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore";
5. in fase di progettazione dovrà essere puntualmente descritta l'integrazione degli impianti del fabbricato con quelli di quartiere;

Il rispetto delle prestazioni energetiche ed i risultati dell'autovalutazione secondo il Protocollo ITACA saranno certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori

Ulteriori forme di intervento

- Ad istanza del privato: recupero sottotetti esistenti, secondo la tipologia ex l.r. n.15/2000 .
- Per le imprese : Interventi di aumento – da 0.50 a 0.60 - del rapporto di copertura degli impianti attualmente produttivi all'interno della zona PIP (art. 8 comma 3). Il procedimento di autorizzazione dell'aumento di copertura resta disciplinato dalla precedente normativa essendo variata unicamente la percentuale di aumento.

SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI . Per i sottoelencati inreventi le richieste dovranno essere presentate così come per legge

interventi di:

- ❖ • ampliamento edilizio pari al 20%
- ❖ • la demolizione e la ricostruzione con aumento edilizio pari al 35%
- ❖ • il mutamento di destinazione d'uso in alternativa all'ampliamento del 20%
- ❖ • il mutamento di destinazione , l'ampliamento e la ricostruzione con incremento del 35%,in zona agricola
- ❖ **il recupero abitativo dei piani sottotetto:**

La dichiarazione nonché gli elaborati progettuali devono espressamente contenere il riferimento alle prescrizioni, agli obblighi di legge e ai parametri costruttivi obbligatori.

Permesso di costruire

Tutti gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica sono realizzati mediante permesso di costruire (articolo 7).

Le ulteriori forme d'intervento indicate dalla legge sono disciplinate dalla normativa vigente. Ai procedimenti amministrativi si applica, anche in termini di riduzione o esenzione del contributo di concessione , la normativa edilizia nazionale e regionale (D.M. 1444/68 - DPR n. 380/2001 – L.R. n.19/2001).

Il permesso di costruire viene rilasciato solo se i progetti sono conformi alle prescrizioni costruttive riguardanti il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche riguardanti l'uso di materiali eco-compatibili e la disciplina relativa alla raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Per ottenere il permesso di costruire i soggetti richiedenti, pubblici o privati, devono avere la disponibilità giuridica degli immobili oggetto di intervento ovvero averne il possesso o la detenzione, o comunque averne titolo.

Atti amministrativi di competenza del comune

In via preliminare il Comune stabilisce le modalità di deroga allo strumento urbanistico vigente per il rilascio dei titoli abilitativi in attuazione della legge regionale n. 19/2009 e 1/2011.

In caso di inadempienza del Comune, i soggetti interessati, legittimati, possono attivare gli ordinari mezzi di tutela giurisdizionale ed amministrativa previsti dall'Ordinamento (riferimento alla legge regionale 16/2004 per la tutela amministrativa).

Di seguito si illustrano i principali atti che la norma attribuisce alla competenza comunale:

1. DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

LEGGE REGIONALE n.19/2009 e 1/2011: "MISURE URGENTI PER IL RILANCIO ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE, PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA".

- (Art. 3 e 4 LR 19/2009 e 1/2011) – casi di esclusione

2. DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

LEGGE REGIONALE n.19/2009 : "MISURE URGENTI PER IL RILANCIO ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE, PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA".

- (art. 7 LR 19/2009 e 1/2011) - individuazione degli ambiti di trasformazione edilizia ed urbanistica da destinare all'ERS (locazione e proprietà).
- Riferimenti normativi per l'attuazione della Legge Regionale 19/2009 e 1/2011.

MONITORAGGIO

Il monitoraggio degli interventi e della loro consistenza verrà curato dall'AGC 16 Governo del Territorio – Settore EPA attraverso il sito web istituzionale <http://abitare.regione.campania.it>. Sul sito verranno date istruzioni sulle modalità di comunicazione.

In particolare il Comune trasmette all'AGC 16 un report trimestrale con le seguenti indicazioni: tipologia di intervento, numero di interventi, tempi di definizione delle istanze, natura della deroga allo strumento urbanistico.

In relazione all'attività di monitoraggio degli interventi realizzati (art. 12 comma 4) i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione degli interventi di ampliamento, ricostruzione e riqualificazione edilizia e urbanistica devono comunicare alla regione Campania l'oggetto e la consistenza degli interventi stessi, nonché trasmettere i risultati delle autovalutazioni secondo il Protocollo ITACA Sintetico.

Per quanto non espresso si fa riferimento ai contenuti della legge regionale n. 19/2009 e 1/2011 .
Per eventuali difformità tra la parte grafica e quella normativa si fa riferimento a quest'ultima.