



COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

collegate alla

LEGGE REGIONALE 10 AGOSTO 2022, N. 13

*“Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana
e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”*

- artt. 3 e 4 c. 1 della LR n.13/22 - Adeguamento del PUC vigente -

Il tecnico

Arch. Nicola Vitolo

n. 357 Ordine degli Architetti P.P.C. Provincia di Salerno

Firmato digitalmente da: vitolo nicola
Data: 16/03/2024 10:53:24

➤ **INCIPIT**

- **Gerarchia delle Fonti del Diritto**

In base a tale criterio le fonti si collocano su gradini diversi a seconda dell'importanza che viene loro riconosciuta.

Esistono vari livelli gerarchici. La gerarchia dipende da quale organo crea la norma.

La fonte superiore prevale su quella inferiore e di conseguenza la fonte inferiore non può contraddire quelle superiori.

La fonte inferiore che abbia un contenuto contrario a quella superiore è da considerarsi invalida, perché affetta da un vizio e dovrà essere pertanto eliminata, abrogata dall'ordinamento o disapplicata.

- **Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262**

Art. 11 Efficacia della legge nel tempo

La legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo.

➤ **PREAMBOLO**

- Le presenti NTA rappresentano un addentellato dell'Adeguamento del PUC alla Legge Regionale n. 13/2022 e, pertanto, non costituiscono Variante alle NTA del PUC.

- La ratio della norma (L. R. n. 13/2022), è

- di *contrastare il consumo del suolo*, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani favorendo usi compatibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica.

- di favorire la *semplificazione* e la *rigenerazione* attraverso premialità che non determinano variazione urbanistica, come d'altronde è desumibile dalla lettura incrociata dell'articolo 23 comma 9 quinquies della L.R. n. 16/2004 (così come modificato dall'art. 3 comma 1 lett. a della legge in oggetto), laddove si specifica che, ferma restando la espressa volontà dell'Amministrazione Comunale, gli interventi di rigenerazione urbana non comportano variante al Piano Urbanistico Comunale.

Art. 1

La rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica

- 1.** Il Comune, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 della L.R. 16/2004 così come modificata dall'art. 3 della L.R. 13/2022 e s.m.i, per perseguire l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata, promuove processi di rigenerazione territoriale e urbana rivolti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, anche attraverso forme di premialità volumetrica o di superficie, attribuibili una sola volta.
- 2.** Il PUC, in particolare è orientato a promuovere processi di sviluppo sostenibile delle comunità insediate attraverso le seguenti azioni prioritarie:
 - a.** limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente;
 - b.** riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi, la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;
 - c.** salvaguardia degli ecosistemi con strategie anche di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
 - d.** valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;
 - e.** salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;
 - f.** salvaguardia dei tessuti insediativi storici;
 - g.** adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;
 - h.** promozione e incentivazione della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili;
 - i.** promozione e incentivazione dell'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;
 - j.** rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
 - k.** potenziamento della mobilità sostenibile;
 - l.** riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
 - m.** incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;
 - n.** promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio.

Art.2

Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Capo si fa riferimento alle seguenti definizioni:

- a) per edifici residenziali si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente, determinata nella misura minima del cinquantacinque per cento del volume esistente dell'intero edificio;
- b) per volumetria esistente si intende la volumetria lorda legittimamente edificata ovvero in corso di edificazione sulla base di un regolare titolo edilizio;
- c) la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ed altri spazi comuni, necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia. Sono esclusi dal calcolo della volumetria lorda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico ed il miglioramento statico fino al massimo del cinque per cento del volume lordo assentito;
- d) 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.
- e) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione del vigente PUC per ogni singola zona omogenea;
- f) Per immobili dismessi, si intendono edifici già adibiti a complessi industriali, produttivi o commerciali, attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, attività di produzione o di distribuzione. già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia, la cui attività deve essere cessata e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della legg regionale 13/2022.

Art. 3

Casi di esclusione

- 1.** Gli interventi edilizi di cui ai successivi articoli non possono essere realizzati su edifici che al momento della richiesta del Permesso a Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) risultano:
 - a)** realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
 - b)** Nelle zone omogenee A dello strumento urbanistico gli incentivi volumetrici sono consentiti solo per edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967;
 - c)** collocati nelle zone territoriali omogenee E Agricola (così come definite dal DM n.1444/68) del PUC vigente di cui agli articoli delle NTA del vigente PUC, ad eccezione degli ambiti urbanizzati ovvero per edifici con prevalente destinazione residenziale;
 - d)** definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali;
 - e)** collocati nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali o regionali, ad eccezione degli edifici legittimamente edificati e a condizione che gli stessi vengano demoliti e ricostruiti in aree esterne a quelle di inedificabilità assoluta, contigue alle stesse, di proprietà del medesimo richiedente e con la stessa destinazione urbanistica;
 - f)** collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico ed idrogeologico elevato o molto elevato, dal piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino.
 - g)** privi di relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento;
 - h)** collocati all'interno delle aree PIP;
 - i)** aver già beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica in deroga allo strumento urbanistico;
 - j)** collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente, definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta.

Art. 4

Incentivazione urbanistica

1. Ai sensi del comma 9. septies dell'art. 23 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i., ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente articolo 1, è ammessa una sola volta e per edifici residenziali un'incentivazione urbanistica consistente nell'incremento massimo della volumetria esistente pari al:
 - a. venti per cento per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
 - b. trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi:
 - a. anche con superamento delle altezze massime e delle distanze tra fabbricati consentite dalle presenti NTA, ai sensi del comma 2 dell'art. 31 della L.R.n. 16/2004 e s.m.i., con esclusione delle zone territoriali omogenee E, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti;
 - b. nel caso degli interventi di cui al precedente comma 1 lett. a., esclusivamente in aderenza o in sopraelevazione al fabbricato preesistente, anche con aumento delle unità immobiliari e a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie interna lorda minima di quarantacinque metri quadrati.;
 - c. nel caso degli interventi di cui al precedente comma 1 lett. b., anche con aumento delle unità immobiliari e con corpi di fabbrica separati, a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una superficie interna lorda minima di quarantacinque metri quadrati. Il fabbricato da realizzarsi dovrà essere collocato all'interno del lotto catastale nel quale l'edificio preesistente è ubicato, o in lotti contigui di proprietà sempre del soggetto richiedente, a condizione che gli stessi ricadano nella stessa zona territoriale omogenea del fabbricato demolito;
 - d. nelle zone territoriali omogenee E, gli ampliamenti di cui al precedente comma 1 sono ammessi, alle condizioni di cui alle precedenti lett. b. e c. e che non costituiscano aumento di unità immobiliari. L'incentivazione urbanistica si attua anche mediante il cumulo delle volumetrie di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario, formato da particelle contigue di proprietà del medesimo richiedente.
3. Eventuali ampliamenti consentiti dallo strumento urbanistico comunale per altre finalità sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo, nei limiti massimi delle percentuali indicate al comma 1, alle condizioni in esso previste e senza l'obbligo di approvazione del PUA.

4. Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale è consentita, in alternativa all'ampliamento della volumetria esistente, la modifica di destinazione d'uso da volumetria non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del venti per cento della volumetria esistente. Il cambio di destinazione d'uso, se effettuato in zone agricole E, non può costituire aumento di unità immobiliari.
5. Per gli immobili dismessi, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al venti per cento per le destinazioni di edilizia residenziale sociale 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 tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge.
6. Nell'ambito degli interventi di cui al presente comma è consentito il riposizionamento oppure la delocalizzazione delle relative volumetrie nell'ambito dell'area coperta o scoperta rientrante nella disponibilità del complesso immobiliare oggetto dell'intervento di ristrutturazione, effettuato mediante abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti; in alternativa i predetti interventi sono autorizzabili con eventuale possibilità di delocalizzazione delle nuove strutture edilizie, laddove vi sia la disponibilità dell'area edificabile alternativa rispetto a quelle dove sussistono le volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento anche con cambi di destinazione d'uso che prevedano destinazioni compatibili o complementari con le destinazioni della zona omogenea in cui tali complessi ricadono.
7. Per gli interventi finalizzati al recupero ed al riutilizzo di complessi industriali e produttivi, da realizzarsi con ristrutturazioni edilizie effettuate anche mediante abbattimento e ricostruzione di volumetrie preesistenti, è previsto il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva, non superiore al venti per cento, rispetto a quella preesistente, nei limiti del rapporto di copertura del sessanta per cento, come previsto dal comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19, per destinazioni compatibili o complementari con le destinazioni della zona omogenea in cui tali complessi ricadono, anche mediante il riposizionamento delle relative volumetrie nell'ambito dell'area coperta o scoperta rientrante nella disponibilità del complesso immobiliare industriale oggetto dell'intervento di ristrutturazione.

Tali interventi con le medesime premialità e condizioni sono consentiti anche nel caso di delocalizzazione dello stesso complesso industriale e produttivo, laddove vi sia la disponibilità di una area alternativa rispetto a quella ove ricadono le volumetrie preesistenti

oggetto dell'intervento e conforme alle previsioni dello strumento urbanistico.

- 8.** Gli interventi previsti dal presente articolo, che tendono inderogabilmente al miglioramento della qualità urbana ed edilizia, utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili, all'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, devono rispettare le seguenti condizioni:
- a.** fermo restando quanto previsto per gli ampliamenti dal decreto ministeriale 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco- compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva dell'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi energetiche l'intero immobile; in entrambi i casi è necessario, laddove previsto dal decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), inserire degli impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche;
 - b.** prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata;
 - c.** prevedere progetti di miglioramento degli edifici che devono conseguire un significativo miglioramento sismico;
 - d.** prevedere spazi destinati a verde pubblico eccedente quello previsto per standard;
 - e.** incentivare interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale ed ecologica, prevedendo, tra l'altro, lo sviluppo di architetture sostenibili quali la bioedilizia e protocolli di sostenibilità energetico ambientali;
 - f.** incrementare infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - g.** pianificare azioni volte alla diffusione e all'applicazione delle buone pratiche per la valorizzazione del verde urbano e, in generale, degli spazi urbani aperti, pubblici e privati;
 - h.** favorire il riequilibrio ambientale, il rimboschimento cittadino e la forestazione urbana con infrastrutture verdi in grado di aumentare la resilienza al cambiamento climatico e ai suoi effetti;
 - i.** attuare soluzioni tecnologiche, architettoniche ed ingegneristiche per la resilienza urbana ed il contenimento di fenomeni quali isole di calore, bombe d'acqua ed il dissesto, la

sicurezza sismica, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;

- j. favorire la scelta di soluzioni architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi a elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico come fissate dal Piano;
- k. fare ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.

Gli interventi di ampliamento e demolizione/ricostruzione sono assoggettati alle vigenti normative inerenti il calcolo delle prestazioni energetiche e dei requisiti minimi degli edifici, in osservanza del principio *tempus regit actum*.

- 9. Il rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al comma precedente deve costituire apposito paragrafo nella relazione tecnica di progetto a firma del progettista ed è attestato dal direttore dei lavori, ai fini del conseguimento del titolo edilizio, e certificato con la Comunicazione di ultimazione dei lavori, con espresso riferimento al raggiungimento degli obiettivi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico. Il mancato rispetto delle condizioni e il mancato conseguimento degli obiettivi indicati determinano la decadenza del relativo titolo abilitativo per la parte relativa all'ampliamento volumetrico premiale con immediata applicazione del regime sanzionatorio previsto dal DPR 380/2001.
- 4. Gli interventi di cui al comma 1 sono attuati attraverso titoli abilitanti diretti e prevedono la cessione di standard urbanistici nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati. Essi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento ove necessario.

Art. 5

Delocalizzazione edifici posti in aree a rischio idrogeologico da frana e da alluvione

1. Ai sensi del comma 9 octies dell'art. 23 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i., il Comune di Castel San Giorgio, al fine di favorire la delocalizzazione di edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione, individua nel proprio strumento urbanistico comunale gli edifici da delocalizzare e le aree di possibile destinazione, determinando specifici incentivi edilizi-urbanistici, nel rispetto dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
2. I proprietari di edifici collocati in tutte le zone a rischio idrogeologico da frana e da alluvione molto alto - R4 del PSAI, possono presentare istanza al Comune di Castel San Giorgio di delocalizzazione dell'edificio stesso nelle aree individuate dal successivo comma;
3. La delocalizzazione di cui al comma precedente può avvenire nelle zone territoriali omogenee B, C, D (per gli impianti produttivi) ed E (così come definite dal DM n.1444/68) del PUC vigente di cui agli articoli delle NTA del vigente PUC;
4. L'incentivazione di cui al comma 1 prevede un incremento volumetrico dell'indice fondiario per l'edilizia residenziale fino ad un massimo del 50%;
5. La delocalizzazione di cui al comma 2 è ammessa:
 - a. solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso;
 - b. per edifici legittimamente costruiti o condonati;
 - c. per edifici di qualsiasi destinazione;
 - d. a condizione che vengano rispettati i limiti di distanze tra i fabbricati e dai confini, nonché le altezze massime della zona omogenea di destinazione;
 - e. a condizione che le aree rese libere a seguito della delocalizzazione siano cedute gratuitamente al patrimonio comunale e destinate a verde agricolo o attrezzato o in ogni caso una destinazione compatibile con il rischio idrogeologico;
 - f. a condizione che venga redatto il PUA del comparto nel quale verrà delocalizzata la volumetria degli edifici ricadenti in zona R4.