

## REGIONE CAMPANIA

Legge regionale n. 19 del 28 dicembre 2009

v. anche legge regionale n. 1 del 5 gennaio 2011; DGR n. 145 del 12 aprile 2011 (Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetica — ambientale degli edifici, in attuazione della presente legge)

### AMPLIAMENTI

#### TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

- edifici residenziali (ancorché non ultimati alla data del 19/1/2016) ossia con destinazione d'uso residenziale prevalente compresi edifici rurali, ubicati fuori dalle zone agricole anche se destinati parzialmente ad uso abitativo
  - a) uni-bifamiliari
  - b) di volumetria non superiore 1500 mc;
  - c) composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto
- edifici non residenziali destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi (anche unità immobiliari con superficie max 1500 mq)
- edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni e situati nei centri storici

L'incremento volumetrico viene calcolato sulla volumetria esistente già edificata, o in corso di edificazione o ultimata ma senza aver ancora ottenuto l'agibilità o edificabile.

#### **BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE**

+ 20 %

in alternativa all'ampliamento è ammessa la modifica di destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del 20 %

#### **POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI**

Ammesso il frazionamento

#### **BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO NON RESIDENZIALE**

E' consentita la realizzazione di opere interne finalizzate all'utilizzo di volumi esistenti nell'ambito dell'attività autorizzata, per la riqualificazione e l'adeguamento delle strutture esistenti, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. Gli stessi interventi possono attuarsi all'interno di unità immobiliari con superficie max 1500 mq senza modifica della sagoma e dei prospetti e senza

creazione di unità immobiliari frazionabili.

#### **REQUISITI ENERGETICI E SISMICI**

Per l'ampliamento è richiesto il rispetto degli indici di prestazione energetica previsti dalla normativa regionale (Linee Guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici DGR n. 145/2011).

Richiesta la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

#### **CONDIZIONI per interventi sul residenziale**

- utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri regionali e della vigente normativa (come da certificazione del direttore lavori);
- rispetto delle distanze minime e delle altezze massime per interventi su edifici ubicati in aree urbanizzate;
- iscrizione alla Cassa edile dell'impresa che esegue i lavori comprovata da un regolare DURC;
- non ammessa la modifica di destinazione d'uso prima di cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori;
- procedura di accatastamento definita o in corso di definizione.

## **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

#### **TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI**

edifici residenziali (ossia con destinazione d'uso residenziale prevalente compresi edifici rurali, ubicati fuori dalle zone agricole anche se destinati parzialmente ad uso abitativo)

#### **BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RESIDENZIALE**

+ 35% da realizzarsi all'interno dell'area dove è ubicato l'edificio esistente di proprietà del richiedente.

Negli interventi eseguiti a parità di volume possono essere mantenute le distanze già esistenti da edifici fronteggianti, qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente.

#### **POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI**

Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare, purché le eventuali unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile non inferiore a 45mq.

#### **REQUISITI ENERGETICI E SISMICI**

Rispetto degli indici di prestazione energetica previsti dalla normativa regionale (Linee Guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici DGR n. 145/2011)

#### **CONDIZIONI per interventi sul residenziale**

- utilizzo di tecniche costruttive anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel

rispetto dei parametri regionali e della vigente normativa (come da certificazione del direttore lavori)

- conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica
- rispetto delle distanze minime e delle altezze massime di cui al DM 1444/1968
- rispetto delle prescrizioni tecniche sulle barriere architettoniche
- non ammessa la modifica di destinazione d'uso prima di cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori
- procedura di accatastamento definita o in corso di definizione

## ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi su edifici:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria
- collocati all'interno di zone A o ad esse assimilabili
- di valore storico, culturale ed architettonico
- collocati nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali o regionali. Resta fermo che gli interventi proposti in aree sottoposte a vincoli relativi autorizzativi sono subordinati al preventivo parere dell'Ente preposto alla tutela dello stesso;
- collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente per dette aree sono (fatti salvi per le zone B quelli previsti all'articolo 4)
- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata
- collocati all'interno della zona rossa
- collocati nelle Aree di sviluppo industriale (ASI), nei Piani di insediamenti produttivi (PIP) e nelle zone agricole che non siano urbanizzate
- situati in aree escluse con delibera comunale

Non sono ammessi interventi in deroga rispetto ai vincoli di inedificabilità assoluti previsti nella legge regionale 27 giugno 1987, n. 35.

La legge trova applicazione anche nei territori sottoposti PTP e quelli di pertinenza del PUT di cui alla legge regionale n. 35/1987 fermo il rispetto dell'articolo 142 D. Lgs. 42/2004.

Nelle sole zone dei PTP e del PUT di cui alla legge regionale n. 35/1987, dove sono vietate le nuove costruzioni, la demolizione e ricostruzione è soggetta al mantenimento del volume preesistente o ai limiti di incremento volumetrico già stabiliti dalle norme di attuazione dei rispettivi piani

paesaggistici.

## TITOLO ABILITATIVO

Scadenza: 31 dicembre 2017

### Scia

#### Permesso di costruire

L'efficacia del titolo abilitativo edilizio è subordinata alla valutazione della sicurezza dell'intero fabbricato oggetto di intervento.

Ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso di cui alla presente legge deve dotarsi, ai fini dell'efficacia del titolo abilitativo, del fascicolo del fabbricato.

Le disposizioni di cui all'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 si applicano anche agli interventi previsti dalla presente legge e realizzati dopo la sua entrata in vigore, privi di titolo abilitativo o in difformità da esso, ma che risultano conformi alla stessa legge sia al momento della realizzazione degli stessi interventi, sia al momento della presentazione della domanda (La Corte Cost. con sentenza n. 107/2017 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma nella parte in cui fa riferimento «alla stessa legge» anziché «alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente»).

Nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, per la realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge, si applicano le disposizioni del decreto ministeriale n. 1444/68 e dell'articolo 9 del D.P.R. n. 380/2001.

## ULTERIORI PREVISIONI

### RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO PRIVATO

E' incentivata la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana destinati ad edilizia residenziale caratterizzata da elevati livelli di sostenibilità ambientale ed energetica. L'assessorato competente annualmente provvede all'emanazione di specifico bando rivolto ai comuni con criteri di individuazione dei beneficiari, l'entità dei contributi, le modalità di convenzionamento con i comuni stessi ed i criteri per la verifica della qualità degli interventi.

### INTERVENTI EDILIZI IN ZONA AGRICOLA

Ammessi mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti per uso residenziale del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola, compreso strutture agrituristiche, che non determinino nuova edificazione e che

non comportino consumo di suolo.

Ammessi ampliamenti o demolizione ricostruzione con l'obbligo di destinare non meno del 20% della volumetria esistente ad uso agricolo.

Amnesso il cumulo delle volumetrie di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario, formato da particelle contigue, di proprietà del medesimo richiedente. Le aree oggetto di demolizione, rimaste libere, devono essere oggetto di apposito ripristino ambientale da realizzarsi prima della costruzione del nuovo immobile.

In deroga agli strumenti urbanistici vigenti, al fine di adeguare, incentivare e valorizzare l'attività delle aziende agricole, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni ad uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq di superficie aziendale.

#### **RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE**

Anche in linea con le finalità della legge regionale n. 13/2008 sono previsti incentivi anche volumetrici finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

#### **DELOCALIZZAZIONE DI IMMOBILI DA AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO E DALLA ZONA ROSSA A RISCHIO ERUZIONE DEL VESUVIO**

E' incentivata la delocalizzazione, nell'ambito dello stesso comune o in altri comuni limitrofi, delle "prime case" ricadenti nelle aree a pericolosità o rischio frana molto elevato e nella zona rossa dell'area vesuviana.

#### **NOTE**

#### **RECUPERO DEI COMPLESSI PRODUTTIVI DISMESSI**

In attuazione di quanto previsto dal DL n. 70/2011 sono incentivati interventi di recupero e riutilizzo di complessi industriali e produttivi dismessi da realizzarsi con ristrutturazioni effettuate mediante abbattimento e ricostruzione di volumetrie edilizie preesistenti, sempre con destinazione ad attività produttive.