
Agostino Di Lorenzo e Annalisa Micillo

Il Piano Urbanistico Comunale

Edilizia, Territorio e Tecnologie

Osservatorio multidisciplinare ACEN



Focus

La monografia fa parte dell'*Osservatorio multidisciplinare ACEN*, ideato dall'Associazione Costruttori di Napoli e costituito dall'insieme dei documenti tecnici monotematici su vari aspetti di interesse del settore delle costruzioni.

I temi trattati sono di natura economica, fiscale, urbanistica, edilizia, di legislazione di opere pubbliche, di lavoro e di relazioni sindacali.

La supervisione dell'iniziativa è del Presidente dell'Acen, Angelo Lancellotti, dei Vicepresidenti, Antonio Giustino e Stefano Russo, del Direttore Mario Hübler e dell'ex Direttore dell'Associazione Costruttori Edili di Napoli, Diego Vivarelli von Lobstein.

L'intera collana di approfondimenti è stata ideata, elaborata e realizzata con il coordinamento e i contributi professionali di: Ester Chica (Responsabile Area Opere pubbliche), Mattia D'Acunto (Responsabile Area relazioni industriali), Gabriella Reale (Responsabile Centro studi), Barbara Rubertelli (Responsabile Area Edilizia e territorio).

Il coordinamento editoriale è stato realizzato da Marco Ferra (Ufficio stampa Acen).

Le materie oggetto di approfondimento rientrano in cinque macro aree:

- Ambiente
- Economia e Fiscalità
- Edilizia, Territorio e Tecnologie
- Lavoro e Sicurezza
- Legislazione Opere pubbliche

Edilab, partecipato dall'Acen, è uno dei Centri Sperimentali di Sviluppo delle Competenze individuati dalla Regione Campania per promuovere ulteriormente i settori strategici per lo sviluppo locale ed occupazionale, nell'ambito della RIS3 Campania.

Il CSSC Edil-lab si occupa, per conto della Regione Campania, del settore dell'edilizia e dell'aggiornamento del repertorio delle qualificazioni professionali del comparto.

Un pensiero affettuoso al dr. Valerio Iacono, recentemente e prematuramente scomparso, anima del progetto Edilab, professionista serio e uomo perbene.



Edizioni Graffiti

Biografie

Agostino Di Lorenzo, architetto e pianificatore territoriale. Ha conseguito il dottorato di ricerca e l'abilitazione scientifica nazionale come professore associato per l'insegnamento di Urbanistica. E' da oltre vent'anni è dirigente tecnico nella PA, dove ha ricoperto incarichi di coordinamento per la pianificazione urbanistica e il governo del territorio. Esperto nella redazione di strumenti di pianificazione, tutela e valorizzazione del paesaggio e nella gestione di programmi urbani complessi in ambito locale e regionale. E' relatore in convegni nazionali ed autore di numerose pubblicazioni.

Annalisa Micillo, architetto. Dal 1996 al 1999 collabora con il prof. arch. Aldo Capasso, ordinario di Tecnologia dell'architettura. Dal 1998 al 2006 lavora per Romeo Gestioni S.p.A. in qualità di Architetto senior. Nel 2009 è Vincitrice del concorso per il Dottorato di ricerca in Storia della Città e del territorio alla Federico II che consegna nel 2012. Dal 2012 ad oggi insegna Storia dell'arte al liceo. Nell'intero percorso formativo ha continuato l'attività di progettista per interventi di architettura pubblica e privata prevalentemente nella città di Napoli.



Edizioni Graffiti

Edizioni Graffiti srl Napoli
dicembre 2025

Indice

PREMESSA	P. 9
1. INTRODUZIONE: INNOVAZIONE E CONCETTI GENERALI	P. 9
2. IL PUC AI SENSI DEL TESTO COORDINATO CON LA L.R. 5/2024	P. 23
3. SISTEMI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	P. 53
4. PROCEDURE DI REDAZIONE E APPROVAZIONE DEL PUC E DELLE VARIANTI	P. 67

1.

**Premessa &
Introduzione:
innovazione e
concetti generali**

Premessa

Per l'approfondimento e la redazione dei Piani Urbanistici Comunali PUC, si riporta, di seguito, il link contenente la precedente pubblicazione "Il Piano Urbanistico Comunale" edita da Edil-Lab, nelle Monografia Edil-Lab – Edilizia e Territorio del 2017, che costituisce, ancora oggi, un valido strumento conoscitivo precedente alle sopravvenute e rilevanti modifiche normative introdotte nella Legge Regionale 16/2004 dalla Legge Regionale 5/2024:

https://drive.google.com/file/d/10uGJum3HRo85LjcdH6_4aWBAGJh3GPSx/view?usp=sharing

1. Introduzione: innovazione e concetti Generali

Il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento urbanistico generale del Comune, ed è disciplinato dai Titoli II e III, artt. da 22 a 48, della L. R. 22 dicembre 2004 n.16, come modificata dalla L. R. 29 aprile 2024 n. 5, aggiornata da ultimo dalle leggi regionali 25 luglio 2024, n. 13 e 22 luglio 2025, n. 13.

Il testo integrale e coordinato della Legge è pubblicato sul sito ufficiale della Regione Campania¹.

L'approfondimento tecnico che segue è impostato sulla disamina analitica dei singoli articoli afferenti al Piano Urbanistico Comunale PUC, contenuti nella recente modifica normativa a carattere strutturale della L.R. 16/2004.

Si valuterà, in tal senso, per ogni singolo articolo analizzato, *il contenuto normativo, le finalità, l'ambito di applicazione, i principi chiave, le criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale*. Questo per consentire alle Amministrazioni Comunali, ai tecnici delle stesse e ai progettisti dei PUC, di predisporre e sottoporre ai livelli istituzionali competenti all'adozione e approvazione dei Piani, un percorso chiaro basato sul rispetto puntuale delle disposizioni normative regionali così aggiornate come vera e propria guida metodologica.

Si potranno rispettare, in tal modo, i contenuti e l'articolazione dei PUC, l'elenco degli elaborati, l'iter di redazione, le fasi endoprocedimentali della VAS, le fasi partecipative e le fasi di approvazione ed entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale.

La L. R. Campania 29 aprile 2024, n. 5, modifica la L.R. 16/2004 in materia di governo del territorio, si concentra sulla semplificazione edilizia e sulla rigenerazione urbana, con l'obiettivo di riqualificare il patrimonio edilizio esistente e favorire lo sviluppo sostenibile dei territori, introducendo significative modifiche nella gestione del territorio e dell'edilizia nella regione. Gli obiettivi principali sono semplificazione, rigenerazione urbana² e sostenibilità ambientale, con particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo, in coerenza con il *Green Deal UE* (azzeramento al 2050).

¹Cfr LR 16/2004 Testo coordinato riportato nel Capitolo Allegati normativi e regolamentari

²Cfr LR 13/2022 riportata nel Capitolo Allegati normativi e regolamentari

Le novità principali relative alla redazione e ai contenuti del PUC quale strumento urbanistico generale per la disciplina d'uso del suolo e delle trasformazioni edilizie, in raccordo con i piani provinciali o metropolitano, sono:

- **la sua articolazione in:**

- PSU – Piano Strutturale Urbanistico
- RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

- **gli obiettivi della riforma:**

- Dotare rapidamente tutti i comuni della Campania di un PUC aggiornato.
- Limitare il consumo di nuovo suolo, privilegiando la rigenerazione urbana.
- Rendere più efficiente e partecipata la pianificazione territoriale.
- Allineare la legislazione campana ai principi europei di sostenibilità, resilienza climatica e tutela del paesaggio.

- **Il contrasto al consumo di suolo:**

- Distinzione tra territorio urbanizzato (completamente/parzialmente edificato) e territorio rurale (agricolo, forestale, pascolivo).
- Priorità alla riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree già urbanizzate.
- Interventi di de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione dei suoli urbanizzati.
- Limitazione degli usi trasformativi dei suoli agricoli.

- **La rigenerazione urbana:**

- Incentivi per interventi di recupero, sostituzione edilizia, riuso di spazi dismessi.
- Previsione di concorsi pubblici per selezionare progetti di nuova urbanizzazione o riqualificazione.

- **La semplificazione procedurale:**

- Snellimento dell'iter di approvazione del PUC e delle varianti.
- Partecipazione attiva della comunità fin dalla fase di redazione dei piani.

- **La sostenibilità e resilienza:**

- Rafforzata la VAS – Valutazione Ambientale Strategica³.
- Misure per adattamento ai cambiamenti climatici: aumento superfici permeabili, sistemi verdi urbani, fitodepurazione e raccolta acque.
- Nuove dotazioni territoriali per servizi ecosistemici, infrastrutture verdi, funzioni pubbliche e collettive (sport, istruzione, residenze assistenziali, studentati).

- **I nuovi strumenti attuativi:**

- Programma Operativo Comunale (POC) per trasformazioni urbane coerenti col PSU.
- Distinzione dei programmi di attuazione in Programma Operativo Urbanistico comunale, e Programmi di rigenerazione urbana e valorizzazione territoriale (PIV) di competenza regionale anche per ambiti sovracomunali.

³CFR Regolamento N. 3 di Attuazione dell'articolo 43-Bis della Legge Regionale N. 16/2004

Obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica - Articolo 2 L.R. 16/2004

Contenuto normativo

L'articolo definisce gli **obiettivi generali** della pianificazione territoriale e urbanistica nella Regione Campania. Il **comma 1** stabilisce che la pianificazione deve perseguire finalità di rigenerazione urbana e territoriale, sostenibilità (ambientale, ecologica, economica e sociale), resilienza urbana, contrasto al consumo di suolo e incremento del suolo permeabile, con attenzione anche agli effetti dei cambiamenti climatici.

Questi obiettivi si concretizzano in **azioni prioritarie**: riuso e recupero delle aree degradate, tutela delle risorse paesaggistiche e agricole, riduzione dei rischi naturali, efficientamento energetico, promozione della mobilità sostenibile, incremento dell'edilizia sociale, riconfigurazione degli spazi urbani come infrastrutture verdi, partecipazione delle comunità locali.

Il **comma 2** sposta l'attenzione sul piano organizzativo: individua le competenze dei vari livelli istituzionali, rafforza la trasparenza e l'efficienza amministrativa attraverso semplificazione e razionalizzazione delle procedure, e introduce forme di concertazione con associazioni ed enti portatori di interessi collettivi.

Finalità

La norma ha una funzione **programmatica e di indirizzo**: stabilisce i principi guida a cui devono attenersi tutti gli strumenti di pianificazione, dal livello regionale a quello comunale. La ratio è duplice:

- da un lato, **superare il vecchio modello espansivo** dell'urbanistica, centrato quasi esclusivamente sull'edificazione di nuove aree;
- dall'altro, **integrare la pianificazione territoriale con politiche ambientali, sociali ed economiche**, in linea con i principi di sviluppo sostenibile e con gli orientamenti europei.

L'obiettivo ultimo è il miglioramento della qualità della vita delle persone, attraverso una gestione equilibrata delle risorse, la riduzione dei rischi ambientali e il rafforzamento della coesione sociale.

Ambito di applicazione

L'articolo riguarda l'intera **attività di pianificazione territoriale e urbanistica** nella Regione Campania. Coinvolge quindi:

- **la Regione**, che esercita funzioni di indirizzo e coordinamento in attuazione del Piano Territoriale (PTR) sul Piano Territoriale Metropolitan (PTM), sui Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali (PTCP) e sui Programmi Integrati di Valorizzazione per lo sviluppo del territorio (art.33 quinquies)
- **le Province e la Città Metropolitana** di Napoli, in attuazione dei PTCP e del PTM sui piani urbanistici comunali e sui Piani di Settore sovracomunali;
- **i Comuni**, nella qualità di titolari della pianificazione urbanistica di dettaglio. Oltre agli enti pubblici, l'articolo apre la pianificazione al coinvolgimento di associazioni, organizzazioni e comunità locali, valorizzando la partecipazione civica.

Principi chiave

- **Rigenerazione urbana e territoriale:** recupero dell'esistente come alternativa all'espansione incontrollata.
- **Contrasto al consumo di suolo:** principio oggi centrale anche a livello europeo, volto a salvaguardare i suoli agricoli e naturali.
- **Resilienza urbana:** capacità delle città di adattarsi a crisi ambientali e sociali (inondazioni, terremoti, cambiamenti climatici).
- **Infrastrutture verdi/blu:** nuova concezione dello spazio urbano non solo come rete di trasporti ma anche come rete ecologica e, nei comuni costieri, la valorizzazione ambientale ed economica della risorsa mare.
- **Partecipazione:** superamento della pianificazione "tecnica" e tecnocratica in favore di processi condivisi e partecipati sia con portatori di interessi diffusi che con i soggetti giuridicamente ed economicamente direttamente interessati dai processi di governo del territorio.
- **Concertazione istituzionale:** cooperazione multilivello tra enti pubblici, secondo il principio di sussidiarietà mediante processi di copianificazione, intese istituzionali, programmi integrati di valorizzazione territoriale (PIV) e accordi di programma.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- **Conflitto tra obiettivi:** alcune finalità possono collidere, ad esempio la densificazione urbana può contrastare con la tutela paesaggistica. In questo caso, la qualità del progetto di architettura contemporanea attento alla dimensione paesaggistico ambientale e ad un'adeguata offerta di servizi ecosistemici generali, può rappresentare un elemento qualificante. L'aumento dell'edilizia sociale può confliggere con la riduzione del consumo di suolo; come sopra, la valutazione del consumo di suolo sostenibile può dipendere dall'attenta valutazione costi/benefici strettamente connessa alla qualità del progetto architettonico.
- **Difficoltà attuative:** la norma enuncia principi di ampio respiro, ma la loro realizzazione dipende da risorse economiche, capacità amministrativa e coordinamento effettivo tra livelli istituzionali. In questo caso, la sinergia degli operatori economici pubblici e privati dovrà mirare ad una concreta operatività per l'attuazione del piano in cui il Pubblico propone regole capaci di attrarre capitali privati rendendo possibile la realizzazione di progetti privati di chiaro interesse pubblico, perseguendo concretamente la realizzazione della città pubblica mediante l'utilizzo dei capitali privati (standard urbanistici, dotazioni territoriali generali e servizi di interesse collettivo).
- **Partecipazione formale e sostanziale:** il richiamo alla partecipazione potrebbe ridursi a un mero adempimento burocratico se non accompagnato da strumenti concreti di coinvolgimento (consultazioni, bilanci partecipativi, urban center) e da procedimenti partecipativi efficaci e codificati.
- **Rapporto con la legislazione statale:** la Regione deve rispettare i limiti costituzionali, in particolare la competenza esclusiva statale su ambiente e paesaggio e tutela dei beni culturali (art. 117 Cost.), il che può generare problemi di competenza e limitazioni nei confronti delle aspettative delle comunità locali. In questi casi, lo strumento della copianificazione, le procedure di accordi di programma quadro e di accordi di programma attuativi basati sulla qualificazione dei vincoli mediante progetti di rilevante qualità architettonica, può rappresentare un modello procedimentale efficace.
- L'articolo 2 della L.R. 16/2004 rappresenta la **cornice valoriale e programmatica** della pianificazione urbanistica in Campania. Tuttavia, la sua **natura programmatica** lo espone al rischio di restare un catalogo di buoni propositi, se non accompagnato da strumenti concreti, risorse adeguate e un forte coordinamento tra i diversi livelli di governo del territorio.

Definizioni - Articolo 2 bis

Contenuto normativo

La norma regionale in recepimento della giurisprudenza costituzionale sul riparto di competenze Stato-Regioni, procede alla divisione del territorio comunale in due macro-categorie:

1. **Territorio urbanizzato** (commi 2-3) ovvero aree dotate di urbanizzazioni, residenziali, produttive, commerciali, di servizio, turistico-ricettive, attrezzature pubbliche, verde urbano ecc. Comprende:
 - Città consolidata ovvero insediamenti continui e strutturati, compresa la città storica e i nuclei di valore identitario.
 - Città di margine ovvero aree periurbane eterogenee, con urbanizzazione diffusa e insediamenti produttivi anche dismessi.
2. **Territorio rurale** (commi 4-5) ovvero aree agricole, forestali, pascolative, anche incolte, e aree naturali. Comprende:
 - Rurale urbano intercluso (aree agricole interne al territorio urbanizzato).
 - Rurale periurbano (fasce frammentate, a bassa densità, attraversate da infrastrutture).
 - Rurale aperto (prevalentemente agricolo/forestale/pascolativo).
 - Territorio naturale (con minimo o nullo livello di antropizzazione).

Finalità

L'obiettivo della disposizione normativa è quello di:

- fornire una base definitoria uniforme per gli strumenti urbanistici comunali.
- contrastare l'urban sprawl e favorire un governo del territorio più sostenibile.
- salvaguardare il patrimonio agricolo e naturale, riconoscendo la differenza tra aree da consolidare/riqualificare e aree da tutelare.
- rendere più chiara la disciplina urbanistica, distinguendo regimi giuridici e possibilità di intervento in funzione della classificazione.

Ambito di applicazione

L'articolo 2 bis definisce l'Autonomia comunale e la competenza legislativa regionale: la Regione definisce cornici normative, ma la pianificazione di dettaglio resta in capo ai Comuni. Tema delicato per il rischio di conflitto con la potestà statale in materia di tutela dell'ambiente.

Principi chiave

1. Tutela dell'ambiente e del paesaggio (art. 9 Cost.):
 - La distinzione tra territorio urbanizzato e rurale mira a preservare spazi naturali e agricoli dall'edificazione indiscriminata.
 - Si inserisce nel filone costituzionale che considera ambiente e paesaggio valori primari e assoluti.
2. Uso razionale del territorio e contenimento del consumo di suolo:
 - Coerente con principi nazionali (es. L. 1150/1942, Codice dell'ambiente, Linee guida ministeriali sul contenimento del consumo di suolo).
 - Evita equiparazioni generiche delle aree agricole a potenziali aree edificabili.
3. Pianificazione urbanistica:
 - i Comuni devono aggiornare i propri strumenti urbanistici (PUC) distinguendo chiaramente aree urbanizzate e rurali.

4. Vincoli edificatori:

- la classificazione in "territorio rurale" comporta limiti stringenti all'edificazione, salvo per attività agricole/forestali o per servizi pubblici.

5. Riqualificazione aree di margine:

- spinge verso il recupero delle aree dismesse, evitando ulteriore espansione verso l'esterno.

6. Tutela agricola:

- valorizza il ruolo multifunzionale del territorio rurale (produzione, paesaggio, biodiversità).

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- La Corte Costituzionale ha più volte ribadito che la tutela dell'ambiente e del paesaggio rientra nella competenza statale esclusiva, ma la pianificazione territoriale è competenza concorrente Stato-Regioni (es. Corte Cost. 303/2003, 407/2002); mentre la valorizzazione del paesaggio è materia trasferita alle Regioni.
- Le regioni possono disciplinare il "governo del territorio" purché non compromettano i livelli di tutela ambientale fissati dallo Stato.
- IL TAR e il Consiglio di Stato hanno spesso confermato che le aree agricole/rurali non possono essere considerate potenzialmente edificabili se non con specifica previsione urbanistica (Cons. Stato, Ad. Plen. 2011/9).
- Rigidità definitoria: la distinzione tra urbanizzato e rurale può risultare troppo schematica in realtà territoriali ibride (aree periurbane complesse).
- Discrezionalità comunale: la classificazione concreta dipende dai PUC, con margini di contenzioso.
- Compatibilità con i diritti di proprietà: la qualificazione come "territorio rurale" limita notevolmente le possibilità edificatorie, potenzialmente generando conflitti con i privati (in tema di vincoli urbanistici conformativi al posto di quelli espropriativi).
- Effettività della tutela: senza strumenti di controllo e risorse economiche (per manutenzione, recupero, incentivi agricoli), la distinzione rischia di restare solo nominale. In questi casi, un efficace e concreto programma di valorizzazione del sistema rurale mediante l'incentivazione di progetti di agricoltura multifunzionale in piena attuazione dei principi della politica agricola comunitaria PAC, può stimolare interessi economici privati capaci di sostenere interventi di manutenzione e recupero di rilevanti parti del territorio non possibili con i fondi pubblici.

Contrasto al consumo di suolo - Articolo 2 ter

Contenuto normativo

L'articolo mira a limitare il consumo di suolo, tema centrale per la protezione dell'ambiente e per la pianificazione sostenibile.

Si inserisce nel quadro della tutela delle funzioni ecosistemiche e della produttività agricola, coerente con le strategie di rigenerazione urbana e contenimento dell'espansione edilizia.

In quest'articolo, innanzitutto si definiscono le attività che determinano il consumo di suolo: interventi di edificazione, impermeabilizzazione, copertura artificiale, scavo o rimozione che compromettano le funzioni ecosistemiche o la produttività agricola. Questi interventi sono di norma consentiti solo nel territorio urbanizzato, salvo eccezioni previste dall'articolo.

Finalità

Si individuano come obiettivi principali:

- Fermare l'espansione edilizia su suolo agricolo e naturalizzato.
- Promuovere rigenerazione urbana e rinaturalizzazione.
- Garantire che interventi straordinari rispettino criteri di sostenibilità e minimo consumo di suolo.

Ambito di applicazione

Per evitare il consumo di suolo, sono stati previsti degli strumenti di contrasto:

- la limitazione degli usi trasformativi dei suoli agricoli in territorio rurale.
- gli interventi di de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione dei suoli urbanizzati.

Territorio urbanizzato:

sono consentiti interventi di densificazione e riconfigurazione, esclusa la città storica.

Territorio rurale:

sono ammessi nuovi interventi solo se strettamente funzionali all'attività agricola.

Gli interventi straordinari per opere pubbliche o di pubblica utilità sono ammessi solo se:

- Non è possibile utilizzare aree già urbanizzate o impermeabilizzate.
- Gli interventi assicurino minimo impatto ambientale, evitando frammentazione degli ecosistemi e diffusione degli insediamenti.

Principi chiave

1. Sostenibilità ambientale e precauzione: il legislatore tutela ecosistemi e capacità produttive agricole prima di autorizzare interventi sul suolo.
2. Tutela della città storica: priorità alla conservazione dei centri storici, vietando interventi di densificazione in tali aree.
3. Funzionalità e proporzionalità: interventi rurali devono essere strettamente legati all'attività agricola o di pubblica utilità, minimizzando l'impatto ambientale.
4. Pianificazione urbanistica integrata: collegamento obbligatorio con piani urbanistici comunali e strumenti di gestione del territorio.
5. L'azione di questo articolo mira a
 - Favorire rigenerazione e densificazione urbana rispetto a nuova edificazione.
 - Evitare il consumo di suolo agricolo, con restrizioni precise per il territorio rurale.
 - Valutare in via preliminare gli impatti ambientali e territoriali per giustificare interventi straordinari.
 - Evitare potenziali ritardi o maggiori costi per opere pubbliche in aree rurali, per la verifica preventiva di alternative a suolo non urbanizzato.

Criticità rilevate da gestire nel processo di pianificazione locale:

La giurisprudenza (TAR e Consiglio di Stato) conferma che le limitazioni al consumo di suolo sono compatibili con diritti edificatori preesistenti se giustificate da tutela ambientale e pianificazione sostenibile. Viene data rilevanza anche nella disciplina del Codice dell'Ambiente (D.Lgs. 152/2006) alle strategie comunitarie per l'uso intelligente del territorio ("Smart Land Use").

- Ambiguità dei criteri: termini come "minimo impatto" e "impossibilità di riutilizzare aree urbanizzate" lasciano margini di discrezionalità.
- Conflitti tra sviluppo e tutela agricola: in aree rurali ad alta pressione edilizia, può emergere tensione tra esigenze agricole, infrastrutturali e tutela ambientale.
- Applicazione eterogenea: l'efficacia dipende dall'integrazione dei principi nei piani urbanistici locali.

Contrasto agli effetti indotti dai cambiamenti climatici - Articolo 2 quater

Contenuto normativo

L'articolo mira a integrare principi di adattamento e mitigazione del *climate change* all'interno dei piani urbanistici e dei programmi di intervento, tramite:

- Strategia eco-sistemica obbligatoria: i piani territoriali, urbanistici e i programmi d'intervento devono indicare espressamente la strategia per contrastare gli effetti dei cambiamenti climatici, mitigare le cause e favorire l'adattamento.
- Interventi prioritari tramite:
- Riconfigurazione insediativa: riqualificazione delle aree urbane densamente edificate, caotiche e con scarsi valori ambientali, riducendo le superfici impermeabili.
- Adattamento energetico e qualificazione edilizia: miglioramento dell'efficienza energetica e sostituzioni edilizie mirate alla resilienza climatica.
- Infrastrutturazione verde/blu e servizi ecosistemici: incremento delle superfici permeabili, copertura arborea, sistemi di drenaggio sostenibile, fitodepurazione, accumulo e riuso delle acque meteoriche per irrigazione, raffrescamento urbano, igiene e sicurezza antincendio.
- Valutazione e monitoraggio:
- La strategia deve essere dettagliata nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
- Vanno definiti indicatori specifici durante la fase di pianificazione per monitorare e controllare l'efficacia delle azioni in fase di attuazione.

Finalità

L'articolo si propone di

- Promuovere la resilienza urbana ai cambiamenti climatici.
- Mitigare le cause dell'impatto ambientale urbano.
- Integrare la sostenibilità ambientale nella pianificazione urbanistica, con approccio basato su evidenze e indicatori misurabili.

Ambito di applicazione

Gli enti locali dovranno prevedere progetti concreti di rigenerazione urbana, miglioramento dell'efficienza energetica e infrastrutturazione verde e blu per i comuni costieri, lacuali e fluviali.

I piani urbanistici non potranno essere redatti senza la definizione di indicatori di monitoraggio ambientale, rendendo la pianificazione misurabile e verificabile (VAS).

Possibile aumento dei costi iniziali ma con benefici a lungo termine mediante la riduzione dei rischi climatici, efficienza energetica e qualità della vita urbana.

Principi chiave

1. Precauzione e prevenzione: la normativa riflette i principi generali ambientali dell'Unione Europea e nazionali (es. art. 9 Cost. per la tutela dell'ambiente, D.Lgs. 152/2006).
2. Sostenibilità e resilienza: obbligo di pianificare interventi che non solo mitigano gli effetti dei cambiamenti climatici, ma ne aumentano l'adattamento.
3. Integrazione verticale e orizzontale: connessione tra piani territoriali, urbanistici e programmi di intervento, evidenziando la coerenza tra diverse scale di pianificazione.
4. Partecipazione e trasparenza: la VAS implica consultazioni e valutazioni basate su dati, rafforzando il principio di governance ambientale.
5. La dottrina sottolinea l'importanza di strategie eco-sistemiche integrate, che vanno oltre la semplice piantumazione urbana, includendo la gestione delle acque e la progettazione edilizia sostenibile.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatore locale

- La giurisprudenza ambientale (Consiglio di Stato e TAR) evidenzia che la mancata integrazione dei principi di adattamento climatico può portare all'annullamento dei piani urbanistici per violazione della VAS e dei principi di tutela ambientale.
- Possibile difficoltà tecnica nel definire indicatori efficaci e standardizzati e rischio di discrezionalità nella loro applicazione e monitoraggio.
- Necessità di formazione tecnica degli enti locali per tradurre la strategia in interventi concreti.
- Potenziali conflitti con interessi privati di sviluppo edilizio, soprattutto nelle aree ad alta densità urbana.

Strategie di messa in sicurezza dei territori dai rischi - Articolo 2 quinquies

Contenuto normativo

L'articolo disciplina le strategie di messa in sicurezza dei territori dai rischi naturali e antropici all'interno del quadro della pianificazione territoriale italiana, con riferimento al ruolo dei Piani territoriali (metropolitani, provinciali e regionali) nella gestione della sicurezza e sostenibilità del territorio. In dettaglio

- Ruolo dei Piani territoriali: Il Piano territoriale metropolitano e i Piani di coordinamento provinciale devono definire livelli di sostenibilità urbanistica e ambientale basati sulle scelte strategiche del Piano territoriale regionale, tenendo conto del tipo e del grado di rischio presenti sul territorio.
- Strategie di sicurezza: Tali strategie comprendono interventi di:
 - prevenzione dei rischi.
 - manutenzione territoriale.
 - adattamento.
 - riconfigurazione insediativa e delocalizzazione di insediamenti esposti a rischi antropici, idraulici, geologici, sismici e vulcanici.
- Monitoraggio e valutazione: Le strategie devono essere dettagliate in sede di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con indicatori definiti nella fase di predisposizione dei piani, consentendo un monitoraggio trasparente e controlli sull'attuazione.

Finalità

Il disposto normativo si pone l'obiettivo di

- Garantire la sicurezza del territorio e dei cittadini riducendo l'esposizione ai rischi naturali e antropici integrando la pianificazione urbanistica con i piani di mitigazione dei rischi antropici e naturali e dove esistenti con i piani di evacuazione da rischio vulcanico, sismico e bradisismico.
- Integrare la pianificazione urbanistica con criteri di sostenibilità ambientale.
- Favorire un approccio preventivo, basato su dati e indicatori misurabili in fase di VAS.

Ambito di applicazione

- I piani territoriali diventano strumenti operativi non solo per la gestione dello spazio, ma anche per ridurre i rischi naturali e antropici.
- La delocalizzazione di insediamenti a rischio implica interventi complessi, con ricadute su proprietà private e oneri di compensazione.
- L'uso di indicatori e VAS facilita la rendicontazione e il controllo dell'efficacia delle strategie, favorendo la responsabilità amministrativa.

Principi chiave

1. Precauzione e prevenzione: Il principio di precauzione (Art. 191 TFUE e normativa ambientale italiana) guida la pianificazione territoriale per evitare danni anche in presenza di incertezza scientifica.
2. Sostenibilità ambientale e sviluppo territoriale equilibrato: l'articolo integra i concetti di sostenibilità e sicurezza nella pianificazione urbanistica, richiamando i principi della legge urbanistica nazionale (L. 1150/1942) e della normativa ambientale (D.Lgs. 152/2006, Codice dell'Ambiente).
3. Partecipazione e trasparenza: l'uso di indicatori per il monitoraggio richiama la trasparenza amministrativa e la partecipazione pubblica, coerente con i principi della VAS (D.Lgs. 152/2006, parte II).

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- La concreta implementazione delle strategie richiede dati aggiornati sui rischi, spesso non uniformi o incompleti a livello locale.
- La delocalizzazione e la riconfigurazione degli insediamenti possono incontrare resistenze sociali e conflitti di interesse, e criticità sulla possibilità tecnica.
- La misurazione tramite indicatori, se non standardizzata, rischia di diventare formale più che sostanziale, riducendo l'efficacia della prevenzione.
- La dottrina evidenzia come la pianificazione preventiva sia oggi considerata parte integrante della governance territoriale, collegando sicurezza, ambiente e sviluppo urbano.
- La giurisprudenza amministrativa (Cons. Stato, sez. V, n. 4873/2018; TAR Lazio, 2020) ha ribadito l'obbligo dei piani urbanistici di considerare rischi naturali e antropici come vincolo inderogabile per l'adozione di strumenti urbanistici.

Competenze - Articolo 7 comma 3 ter

Contenuto normativo

Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica devono essere applicati sull'intero territorio regionale, attuando i principi della Convenzione europea del paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14).

Devono, inoltre, conformarsi al Piano paesaggistico previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42). In essi deve essere sempre presente il richiamo integrativo alle leggi regionali e nazionali che disciplinano i piani territoriali e paesaggistici (art. 10 L. 137/2002 e art. 3 L.R. 13/2008).

Finalità

- Garantire che la pianificazione urbanistica rispetti la tutela del paesaggio come bene comune.
- Assicurare coerenza tra piano urbanistico regionale e strumenti di tutela paesaggistica.
- Attuare i principi della Convenzione europea del paesaggio nella legislazione regionale, rendendo la tutela paesaggistica vincolante nella pianificazione.

Ambito di applicazione

Il comma 3-ter dell'art. 7 si inserisce nell'ambito della pianificazione territoriale e urbanistica regionale; disciplina il rapporto tra strumenti di pianificazione e tutela del paesaggio, richiamando norme sovraordinate nazionali e internazionali.

Principi chiave

1. Convenzione europea del paesaggio: principio di tutela, gestione e pianificazione sostenibile del paesaggio; riconoscimento del paesaggio come diritto di tutte le comunità ad ambire ad un paesaggio di qualità, valore culturale, ambientale, sociale ed economico del paesaggio.
2. Principio di coordinamento tra piani: gli strumenti di pianificazione devono conformarsi al Piano paesaggistico, integrando i vincoli e le linee guida sovraordinate.
3. Tutela giuridica del paesaggio: rafforzamento del principio costituzionale di tutela dell'ambiente (art. 9 Cost.) e della cultura, con riferimento specifico alla protezione dei beni paesaggistici.
4. Qualsiasi piano urbanistico regionale o locale deve essere coerente con le indicazioni paesaggistiche, altrimenti rischia di essere impugnato per illegittimità.
5. Introduce un vincolo di obbligo di conformità, non solo di coordinamento, rafforzando la centralità della pianificazione paesaggistica nella gestione territoriale.
6. Può incidere su interventi di sviluppo economico, infrastrutturale o edilizio, imponendo valutazioni di compatibilità paesaggistica preventivamente.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- Sovrapposizione di vincoli: può generare conflitti tra esigenze di sviluppo e tutela paesaggistica.
- Ambiguità nella definizione dei principi da attuare: la Convenzione europea fornisce linee guida generali; la loro traduzione operativa negli strumenti urbanistici richiede interpretazioni discrezionali.
- Applicazione uniforme sull'intero territorio regionale: rischia di limitare la flessibilità locale necessaria per affrontare contesti territoriali diversi.
- La dottrina sottolinea come la Convenzione europea del paesaggio abbia introdotto una dimensione culturale e partecipativa nella pianificazione, richiedendo strumenti di governance multilivello (locale, regionale, nazionale).
- La giurisprudenza amministrativa (Cons. Stato, sez. VI) ha spesso ribadito la necessità di coerenza tra piani urbanistici e piani paesaggistici, annullando provvedimenti non conformi al Piano paesaggistico.

2.

**Il PUC ai sensi del
testo coordinato
con la L.R. 5/2024**

2. Il PUC ai sensi del testo coordinato con la L.R. 5/2024

Strumenti urbanistici comunali - Articolo 22

Contesto normativo

L'articolo 22 della L.R. 5/2024, si colloca nella disciplina urbanistica regionale, che ha recepito la riforma del governo del territorio in chiave di pianificazione multilivello (Stato – Regione – Provincia/Area metropolitana – Comune); mira, inoltre, a disciplinare i contenuti e la struttura degli strumenti urbanistici comunali.

La norma si esplica attraverso:

1. Piano Urbanistico Comunale (PUC):

che è lo strumento urbanistico generale del Comune; con cui si definiscono le regole sull'uso del suolo e trasformazioni edilizie/urbanistiche. In esso sono contenute le disposizioni conformative della proprietà privata (zonizzazione, vincoli d'uso etc.).

Il PUC è sempre articolato in:

- **Piano Strutturale Urbanistico (PSU):** definisce obiettivi, strategie, scelte strutturali.
- **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE):** contiene la disciplina operativa e gestionale di dettaglio.

Entrambi devono recepire le previsioni sovraordinate del PTCP o PTM.

2. Attuazione:

Le previsioni urbanistiche generali si attuano con le modalità dell'art. 26 L.R. 16/2004 (piani attuativi, convenzioni, permessi in coerenza con la pianificazione).

Finalità

L'articolo si pone l'obiettivo di garantire una pianificazione coerente, multilivello e conforme all'interesse pubblico e di bilanciare il diritto di proprietà con l'interesse generale alla gestione del territorio.

Ambito di applicazione

Per i Comuni:

- Necessità di predisporre strumenti complessi e coordinati (PSU e RUE).

Per i privati:

- Regole più chiare sull'utilizzo dei suoli.
- Accettazione di limiti d'uso senza diritto a indennizzo.

Per il sistema complessivo:

- Rafforzamento della pianificazione di area vasta (provinciale/metropolitana).
- Riduzione del rischio di scelte comunali "isolate" o incoerenti.

Principi chiave

1. Funzione sociale della proprietà (art. 42 Cost.);
2. La proprietà privata è riconosciuta ma limitata dal vincolo di destinazione conforme all'interesse pubblico. Le "disposizioni conformative" non richiedono indennizzo (a differenza dei vincoli espropriativi).
3. Sussidiarietà e competenza legislativa concorrente (art. 117 Cost.):
 - la pianificazione territoriale rientra nella competenza concorrente Stato-Regioni; la L.R. 16/2004 disciplina quindi i livelli comunali, nel rispetto dei principi fondamentali statali (D.P.R. 380/2001, Testo Unico Edilizia).
4. Gerarchia e coordinamento della pianificazione:
 - il PUC deve essere coerente con strumenti sovraordinati (PTCP/PTM, piani paesaggistici, piani settoriali).

5. Distinzione conformativo/espropriativo (Cons. Stato, Cass.):

- Vincoli conformativi (es. destinazione a verde pubblico) rientrano nel contenuto tipico della proprietà: nessuna indennità.
- Vincoli espropriativi (es. localizzazione di un'opera pubblica specifica) hanno durata limitata e richiedono indennizzo.

6. Dottrina urbanistica:

- La distinzione tra PSU e RUE permette di garantire stabilità agli indirizzi strategici e flessibilità alle norme attuative.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- Eccessiva complessità: la doppia articolazione PSU-RUE può rallentare l'adozione dei piani, soprattutto nei piccoli Comuni.
- Scarsa capacità tecnica dei Comuni: spesso delegano a professionisti esterni senza adeguato coordinamento politico-amministrativo.
- Coordinamento multilivello difficile: i conflitti tra piani sovraordinati (PTCP/PTM, piani paesaggistici, piani settoriali) e strumenti comunali rallentano i procedimenti.
- Vincoli conformativi e tutela della proprietà: permangono tensioni tra esigenze di pianificazione e aspettative proprietarie, spesso sfociate in contenzioso.

Poteri sostitutivi e obbligo di approvazione - Articolo 39 commi 1 e 4

Contesto normativo

La L.R. 16/2004 disciplina funzioni e procedure amministrative della Regione e degli enti locali, prevedendo anche strumenti di controllo sull'operato dei Comuni. Con l'art. 39 si inserisce nel quadro delle funzioni sostitutive: strumenti con cui enti superiori (Città metropolitana, Province) possono intervenire se un Comune non adempie ai propri obblighi.

Finalità

L'articolo in esame garantisce il rispetto dei compiti amministrativi dei Comuni.

Mira ad assicurare la tempestività e continuità dell'azione amministrativa evitando inadempimenti che possano danneggiare interessi pubblici o servizi essenziali.

Stabilisce procedure chiare per l'esercizio dei poteri sostitutivi, con termini precisi e limiti temporali.

Ambito di applicazione

- Comma 1: Se un Comune omette un atto di propria competenza, la Città metropolitana o la Provincia possono intervenire subito dopo diffida e comunicazione alla Regione, imponendo un termine perentorio di 40 giorni entro il quale l'ente inadempiente deve provvedere.
- Comma 4: L'intervento sostitutivo deve concludersi entro 60 giorni, con l'adozione del provvedimento finale da parte dell'ente sostitutivo.

Principi chiave

Sono richiamati il

1. Principio di legalità:
2. Gli enti devono agire secondo legge; la Regione, la Città metropolitana e le Province intervengono solo nei casi previsti dalla normativa.
3. Principio di sussidiarietà verticale:
4. L'intervento sostitutivo rispetta l'autonomia comunale, intervenendo solo quando il Comune non adempie.
5. Principio di efficienza e celerità amministrativa:
6. I termini perentori (40 e 60 giorni) mirano a evitare ritardi nell'azione amministrativa.
7. Controllo gerarchico e responsabilità degli enti locali:
8. L'ente inadempiente è messo in condizione di provvedere prima dell'intervento sostitutivo, assicurando un equilibrio tra autonomia e responsabilità.

L'articolo prevede che

- Le Città metropolitane e le Province devono predisporre strumenti organizzativi per rispettare i termini, evitando contenziosi con i Comuni.
- La Regione funge da soggetto di controllo e raccordo, ma non sostituisce direttamente l'ente: questo rimane un ruolo della Città metropolitana o Provincia.
- Possibile conflitto con il principio di autonomia comunale se l'intervento sostitutivo viene percepito come eccessivamente invasivo.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- Ambiguità sui criteri di priorità tra intervento della Città metropolitana e della Provincia.
- Rischio di contenzioso se il Comune ritiene ingiustificata l'attivazione del potere sostitutivo.
- Necessità di coordinamento operativo tra Regione, Province e Comuni per rispettare i termini stretti.
- I poteri sostitutivi costituiscono uno strumento di garanzia dell'interesse pubblico, equilibrando autonomia locale e necessità di intervento superiore.

La giurisprudenza amministrativa ha chiarito che la diffida preventiva è obbligatoria; senza di essa, l'atto sostitutivo può essere annullato (TAR Lombardia, sent. 2012 n. 342). Il termine perentorio garantisce tutela giurisdizionale e legittimità dell'intervento (Consiglio di Stato, sez. V, 2010 n. 1456).

Regime transitorio degli strumenti di pianificazione - Articolo 44 Commi 2 - 3 - 4 - 4 bis

Contesto normativo

La norma disciplina il regime transitorio degli strumenti di pianificazione urbanistica nei comuni della Regione (si riferisce all'adozione del Piano Urbanistico Comunale, PUC). Si colloca nell'ambito della riforma della pianificazione comunale e della necessità di adeguare i vecchi strumenti urbanistici (programmi di fabbricazione, piani regolatori, piani attuativi) alla nuova normativa regionale. Sono previsti:

- **Termini perentori per i Comuni**
- Approvazione del **Preliminare di Piano** entro il 31 marzo 2021.
- Adozione del **PUC** entro il 31 dicembre 2025.
- Approvazione del **PUC** entro il 30 giugno 2026.

▪ **Nomina dei Commissari ad acta**

La Regione può nominare commissari per i comuni inadempienti, disciplinando modalità e gradazioni dei poteri sostitutivi.

▪ **Regime transitorio e disciplina residuale**

Dopo il 30 giugno 2026, nei comuni privi di PUC approvato, si applica l'art. 9 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) e rimangono efficaci i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti.

▪ **Eccezioni agli interventi limitati**

Le restrizioni non si applicano a: opere pubbliche, urbanizzazioni primarie e secondarie, edilizia residenziale pubblica, interventi territoriali integrati, programmi di recupero urbano con finanziamento pubblico o UE.

▪ **Programmi di fabbricazione ancora vigenti**

Nei comuni con programmi di fabbricazione attivi, valgono i limiti di edificabilità previsti dal DPR 380/2001 fino all'entrata in vigore del PUC.

Finalità

- Garantire la transizione ordinata verso il nuovo sistema di pianificazione comunale.
- Evitare vuoti normativi e ritardi nell'attuazione della pianificazione urbanistica.
- Salvaguardare interventi pubblici e programmi di interesse pubblico, anche in assenza di PUC approvato.

Ambito di applicazione

- I Comuni in ritardo rischiano l'intervento dei commissari, con possibile riduzione dell'autonomia locale nella gestione urbanistica.
- Gli operatori pubblici e privati possono pianificare interventi pubblici e residenziali senza vincoli derivanti dall'assenza di PUC approvato.
- Nei territori con programmi di fabbricazione, la disciplina transitoria stabilisce regole chiare di edificabilità, evitando interpretazioni arbitrarie.

Principi chiave

1. Sussidiarietà e funzione pubblica: la Regione interviene solo per sostituire comuni inadempienti, garantendo l'interesse pubblico alla pianificazione.
2. Principio di legalità e certezza dei termini: i termini perentori stabiliti prevalgono su altre norme, rafforzando l'obbligo dei comuni e riducendo margini discrezionali.
3. Tutela della continuità normativa: i PUA vigenti mantengono efficacia, evitando interruzioni nelle concessioni e nei programmi edilizi in corso.
4. Integrazione con normativa statale: richiamo al DPR 380/2001, assicurando coerenza tra legislazione regionale e normativa edilizia nazionale.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

Potrebbe presentarsi un possibile conflitto tra autonomia comunale e intervento regionale (commissari), soprattutto in comuni grandi o con situazioni complesse.

Un'altra criticità potrebbe essere rappresentata dal rischio di ritardi accumulati se molti comuni non rispettano i termini, con conseguente intervento diffuso dei commissari.

A seguito dell'applicazione pratica dell'art. 9 DPR 380/2001 nei comuni senza PUC approvato può generare vincoli rigidi che limitano l'iniziativa privata e rallentano interventi edilizi non coperti da PUC.

I contenuti del Piano Strutturale Urbanistico (PSU): Strumenti urbanistici comunali -Articolo 23 (commi 2, 2 bis, 2 ter, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 9 quinquies, 9 sexies, 9 septies, 9 octies, 9 novies, 9 decies)

Contenuto normativo

L'articolo 23 disciplina il Piano Strutturale Urbanistico (PSU) come strumento urbanistico comunale di pianificazione generale. Il PSU ha sostituito il Piano Operativo e integra la pianificazione territoriale con obiettivi di sviluppo sostenibile, tutela del paesaggio e rigenerazione urbana. Deve rispettare vincoli sovraordinati come la pianificazione paesaggistica, il decreto legislativo 42/2004, i Piani Territoriali Regionali (PTR, PTM, PTCP), i principi di tutela ambientale, storico-culturale e prevenzione dei rischi naturali e antropici.

Il contenuto principale del PSU consiste in:

1. *Obiettivi strategici e indirizzi generali* con cui definisce criteri e strategie per:

- rigenerazione urbana, tutela paesaggio, contenimento consumo suolo, mitigazione rischi, ricomposizione ecosistemi.
- Classificazione e destinazioni del territorio grazie alle quali definisce territori urbanizzati e rurali (equiparandoli alle zone omogenee D.M. 1444/1968)
- Individua destinazioni d'uso, interventi ammissibili, indici e parametri di densità insediativa, turistica e produttiva.

2. *Trasformazioni e interventi ammissibili*

- Tutela e valorizzazione dei centri storici e sviluppo sostenibile.
- Promozione di architettura contemporanea e qualità edilizia pubblica e privata.
- Definizione di interventi necessari all'attuazione della strategia urbanistica comunale.

3. *Mobilità e infrastrutture*

- Disciplina sistemi di mobilità di persone e beni.

4. *Tutela del paesaggio agrario e compatibilità geologica*

- Classificazione terreni agricoli e restrizioni edilizie.
- Garanzia di compatibilità con assetto geologico, sismico, idrogeologico.

5. *Rigenerazione urbana e dotazioni territoriali*

- Determina fabbisogni pregressi non soddisfatti (carenza di standard).
- Incentiva riuso, densificazione e rigenerazione degli insediamenti urbanizzati.
- Prevede la Conferenza di co-pianificazione per nuovi insediamenti.

6. *Perimetrazione degli insediamenti e recupero edilizio*

- Gli obiettivi sono l'urbanizzazione primaria/secondaria, tutela storico-ambientale, inserimento razionale.
- Utilizzo risorse derivanti da oneri concessori per recupero degli insediamenti.
- Possibilità di subordinare interventi di recupero a Piani di Recupero Urbano (PUA) anche su iniziativa di privati.

7. *Programmi operativi e incentivi urbanistici*

- Programmi operativi per interventi complessi.
- Incentivi volumetrici e premialità per qualità architettonica, rigenerazione, bioedilizia e sostenibilità energetico-ambientale.

-
- Perimetrazione delle aree escluse dagli incentivi e limiti delle incentivazioni.
 - Delocalizzazione edifici a rischio idrogeologico/sismico con incentivi volumetrici fino al 50%.
8. *Sostituzione edilizia e Edilizia Residenziale Sociale (ERS)*
- Sono consentiti gli interventi su immobili dismessi con ricostruzione o cambio di destinazione d'uso.
 - Obbligo di destinare almeno il 30% della volumetria all'ERS.
 - Esclusione dagli incentivi di edifici abusivi o non compatibili.

Finalità

- Il PSU è uno strumento programmatico e vincolante, guida per regolamenti edilizi, piani di settore, e Piani di Recupero Urbano (PUA).
- Incentivi e premi volumetrici collegano la rigenerazione urbana alla qualità architettonica e sostenibilità, promuovendo interventi virtuosi con minore consumo di suolo.
- Introduzione di misure incentivanti per la delocalizzazione di edifici a rischio e sostituzione di edilizia di immobili dismessi, favorendo la sicurezza e la rigenerazione urbana.
- Coinvolge più soggetti: comuni, regione, enti territoriali, operatori privati, con forte coordinamento e trasparenza amministrativa.

Ambito di applicazione

È interessato l'intero territorio comunale sia urbanizzato che rurale (c.2 lett. b). Particolare attenzione è rivolta a: centri storici, aree agricole e paesaggio agrario, aree a rischio idrogeologico, sismico o vulcanico, insediamenti abusivi recuperabili e agli immobili dismessi suscettibili di sostituzione edilizia.

Il PSU regola:

- Il Governo del territorio: obiettivi e strategie di rigenerazione, tutela e sviluppo sostenibile.
- La Disciplina urbanistica: destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi, perimetrazione insediamenti.
- La Tutela ambientale e paesaggistica: coerenza con PTR, PTCP e Codice dei beni culturali (d.lgs. 42/2004).
- La Qualità edilizia e architettonica: promozione concorsi di progettazione, bioedilizia, prestazioni energetiche e sismiche.
- Gli Incentivi urbanistici: premialità volumetriche, riduzioni oneri, ERS obbligatoria in certi casi.

Principi chiave

1. Principio di pianificazione urbanistica integrata: il PSU coordina strumenti sovraordinati (PTR, PTM, PTCP) con la pianificazione locale.
2. Tutela del paesaggio e patrimonio culturale: richiamo al d.lgs. 42/2004 e vincoli storico-ambientali.
3. Sostenibilità e rigenerazione urbana tramite la tutela delle risorse naturali e la mitigazione del consumo di suolo.
4. Partecipazione e concertazione: conferenze di co-pianificazione e definizione condivisa di nuovi insediamenti.
5. Principio di legalità e compatibilità: esclusione di immobili abusivi o non sanabili; conformità a vincoli geologici, idrogeologici e sismici.
6. Il PSU si costituisce come strumento flessibile ma vincolante, che coniuga programmazione strategica e attuazione operativa, in maniera coerente con vincoli sovraordinati e principi di buon andamento amministrativo; eventuali deroghe o incentivi devono essere motivati e trasparenti.

7. I concorsi di progettazione e incentivi premiali richiamano principi europei di buona progettazione urbana e qualità architettonica (anche richiamati nelle linee guida UE sullo sviluppo urbano sostenibile).

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- Complessità procedurale: rischio di blocco pianificatorio per i Comuni meno strutturati, specie nelle Conferenze di co-pianificazione.
- Premialità volumetriche: se non ben calibrate, possono compromettere l'equilibrio urbanistico e generare contenziosi.
- Recupero insediamenti abusivi: bilanciamento delicato tra esigenza di legalità e necessità di riqualificazione.
- ERS obbligatoria: rischio che le trasformazioni edilizie non siano appetibili per gli operatori privati, soprattutto in aree a bassa domanda.
- Monetizzazione degli standard (c.9 novies): utile per i Comuni, ma rischia di ridurre gli spazi pubblici effettivi se abusata.

Elaborati da allegare agli strumenti urbanistici - Articolo 30

Contesto normativo

La pianificazione urbanistica comunale PUC si articola in strumenti generali (Piano Strutturale Comunale – PSC) e programmatici/operativi (Programma Operativo Comunale – POC, Piani Urbanistici Attuativi – PUA), integrati tra loro. Il processo di pianificazione è sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), obbligatoria per alcuni piani o soggetta a verifica di assoggettabilità per altri (esempio PUA e Programmi di Intervento relativi a PUC già positivamente assoggettati a VAS).

Finalità

L'articolo 30 ha la finalità di fornire ai Comuni uno strumento normativo per riqualificare il territorio, recuperando aree degradate e migliorando l'ambiente urbano, con un approccio integrato e partecipato.

Redazione del PUC

La redazione del PUC prevede una prima fase per la redazione del **Preliminare di piano** costituita da un **Quadro conoscitivo**, che descrive lo stato attuale del territorio, uso del suolo, condizioni ambientali, reti infrastrutturali, patrimonio dismesso, vincoli e vulnerabilità e da un **Documento strategico**, che definisce obiettivi generali, tutela del patrimonio culturale, trasformabilità insediativa, dotazioni territoriali e coerenza con piani sovraordinati (PPR, PTR, PTCP).

Ai fini dell'integrazione nel processo di pianificazione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si procede con la redazione del **Preliminare di Rapporto Ambientale**, si attiva poi la fase di partecipazione e consultazione pubblica e si arriva all'approvazione del Rapporto Ambientale necessario per la redazione della Proposta di Piano Strutturale che deve evidenziare il recepimento dei principali contenuti della VAS.

Successivamente si procede alla redazione del **Piano Strutturale Comunale (PSC)** costituito dal **Quadro degli obiettivi e delle strategie** che definisce le scelte strategiche, i criteri guida e le politiche urbane (sociali, economiche, ambientali), dal **Quadro delle regole** che disciplina normativa, con valore di indirizzo, direttiva o prescrizione e dal

Quadro delle scelte pianificatorie che include analisi di rischi, classificazione territoriale, determinazione degli standards urbanistici e residenziali, e pianificazione di infrastrutture e servizi.

Come possibilità di attuazione delle scelte pianificatorie è possibile ma non obbligatorio (il Piano Operativo può essere approvato anche successivamente all'approvazione del PUC) prevedere la redazione di un **Piano Operativo Comunale (POC)** che individua le zone di trasformazione e le modalità attuative (interventi diretti, PUA, permessi di costruire convenzionati e programmi di perequazione urbanistica) da inserire nella programmazione triennale degli interventi pubblici in aggiunta alla previsione della programmazione degli interventi privati. Il POC è uno strumento che ha natura urbanistica, finanziaria e gestionale. La sua finalità principale è la rigenerazione urbana e territoriale mediante la riqualificazione edilizia e urbana, le nuove urbanizzazioni necessarie, il recupero/ristrutturazione/ rifunzionalizzazione ecosostenibile di strutture edilizie, il reperimento di aree pubbliche, le dotazioni urbanistiche, le reti tecnologiche (trasporti, reti verdi/blu, consumo energetico). Può essere promosso dall'amministrazione comunale, da privati (singoli o in partenariato), da soggetti pubblici e privati in accordo di partenariato. Se il POC è conforme al Piano Strutturale Urbanistico (PSU) comunale interveniente, l'approvazione può essere da parte della **Giunta comunale**; se invece comporta modifiche al PSU o non è conforme, serve deliberazione del Consiglio comunale. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Piano Operativo Comunale (POC) possono articolarsi ed essere attuati mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di seguito approfonditi che contengono relazioni illustrative, elaborati di analisi (perimetrazione, rilievi), elaborati di progetto (planimetrie, destinazioni d'uso, opere di urbanizzazione), norme tecniche di attuazione e, se necessario, progetti edilizi dettagliati.

Per la validità e l'efficacia degli strumenti di pianificazione urbanistica, necessita sottoporre gli stessi alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che rappresenta un vero strumento di prevenzione ambientale, non solo un adempimento formale. Agisce come strumento preventivo di *governance*, obbligando a considerare alternative progettuali e mitigazioni ambientali fin dalle fasi preliminari. Come già anticipato, essa si articola in un **Rapporto preliminare (Rp)** allegato al preliminare di PUC, in cui descrive i contenuti e gli obiettivi del piano, i dati per valutare i possibili effetti ambientali significativi e in cui, inoltre, valuta la verifica di assoggettabilità e la verifica di coerenza con piani sovraordinati. Il secondo elemento in cui si articola la VAS è il **Rapporto ambientale (Ra)** sviluppato dall'amministrazione in base al Rapporto preliminare; in esso si descrivono gli impatti significativi sull'ambiente e patrimonio culturale, le alternative ragionevoli, gli obiettivi e le strategie ambientali. Va corredato da sintesi non tecnica e indicatori ambientali per monitoraggio e partecipazione pubblica.

Principi chiave

1. Principio di legalità: ogni atto pianificatorio deve rispettare la normativa regionale (L.R. 16/2004) e nazionale (D.lgs. 152/2006 per VAS).
2. Principio di coerenza e integrazione: i piani comunali devono armonizzarsi con piani sovraordinati (PTCP, PTR), garantendo continuità territoriale, ambientale e infrastrutturale.
3. Principio di sostenibilità: la VAS obbliga a considerare gli effetti ambientali e culturali delle scelte urbanistiche, integrando sviluppo economico e tutela ambientale.
4. Principio di partecipazione: la sintesi non tecnica e la consultazione pubblica assicurano il coinvolgimento dei cittadini e degli stakeholder.
5. Principio di perequazione: strumenti come il PUA e le zone di trasformazione prevedono meccanismi per equilibrare oneri, benefici e compensazioni tra privati e pubblico.

La complessità dei piani richiede approfondimenti tecnico-ambientali multidisciplinari, inclusi rilievi geologici, idraulici, ecologici e storici.

La coerenza tra piano strutturale e attuativo è fondamentale per evitare contenziosi e garantire certezza del diritto per investitori e cittadini.

La gestione delle aree di trasformazione e dei PUA richiede attenzione a norme edilizie, vincoli espropriativi e standard urbanistici, evitando conflitti tra pubblico e privato.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

La valutazione degli effetti significativi sull'ambiente può essere soggettiva e richiedere supporto tecnico-scientifico approfondito.

- La necessità di integrazione con piani sovraordinati può generare conflitti tra obiettivi locali e regionali.
- La sintesi non tecnica, pur obbligatoria, rischia di essere superficiale se non adeguatamente curata per la partecipazione pubblica.

Di seguito si riporta, come modello esemplificativo lo schema contenente gli elaborati necessari alla redazione del PUC, come elaborato per la proposta di PUC del Comune di Pozzuoli (NA):

Codice Elaborato	Titolo Elaborato	Scala
R1	Relazione generale	-
QUADRO CONOSCITIVO		
QC.01	Inquadramento territoriale di area vasta	1:10.000
PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA, VINCOLI E TUTELE		
QC.02.1	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	1:10.000
QC.02.2	Piano Parco Regionale dei Campi Flegrei	1:10.000
QC.02.3	Piano Speditivo di Emergenza per la zona dei Campi Flegrei	1:10.000
QC.02.4.a	Carta dei vincoli e delle tutele	1:5.000
QC.02.4.b	Carta dei vincoli e delle tutele	1:5.000
QC.02.4.c	Carta dei vincoli e delle tutele	1:5.000
QC.02.4.d	Carta dei vincoli e delle tutele	1:5.000

QC.02.5.a	Carta dei rischi	1:5.000
QC.02.5.b	Carta dei rischi	1:5.000
QC.02.5.c	Carta dei rischi	1:5.000
QC.02.5.d	Carta dei rischi	1:5.000
QC.02.6.a	Carta delle pericolosità	1:5.000
QC.02.6.b	Carta delle pericolosità	1:5.000
QC.02.6.c	Carta delle pericolosità	1:5.000
QC.02.6.d	Carta delle pericolosità	1:5.000
QC.02.7	Carta delle previsioni del Masterplan "Litorale Domitio-Flegreo"	1:10.000
PROFILO DELLA CITTA'		
QC.03.a	Evoluzione storica del territorio comunale	1:5.000
QC.03.b	Evoluzione storica del territorio comunale	1:5.000
QC.03.c	Evoluzione storica del territorio comunale	1:5.000
QC.03.d	Evoluzione storica del territorio comunale	1:5.000
QC.04.1	Uso del suolo - Quadro di unione	1:10.000
QC.04.2.a	Uso del suolo	1:5.000
QC.04.2.b	Uso del suolo	1:5.000
QC.04.2.c	Uso del suolo	1:5.000
QC.04.2.d	Uso del suolo	1:5.000
QC.05.a	Reti infrastrutturali ed impianti tecnologici e relative fasce di rispetto	1:5.000
QC.05.b	Reti infrastrutturali ed impianti tecnologici e relative fasce di rispetto	1:5.000
QC.05.c	Reti infrastrutturali ed impianti tecnologici e relative fasce di rispetto	1:5.000
QC.05.d	Reti infrastrutturali ed impianti tecnologici e relative fasce di rispetto	1:5.000
QC.06.a	Beni vincolati ed altri elementi di interesse storico-culturale ed ambientale	1:5.000

QC.06.b	Beni vincolati ed altri elementi di interesse storico-culturale ed ambientale	1:5.000
QC.06.c	Beni vincolati ed altri elementi di interesse storico-culturale ed ambientale	1:5.000
QC.06.d	Beni vincolati ed altri elementi di interesse storico-culturale ed ambientale	1:5.000
QC.07.a	Attrezzature pubbliche esistenti - D.M. 1444/68	1:5.000
QC.07.b	Attrezzature pubbliche esistenti - D.M. 1444/68	1:5.000
QC.07.c	Attrezzature pubbliche esistenti - D.M. 1444/68	1:5.000
QC.07.d	Attrezzature pubbliche esistenti - D.M. 1444/68	1:5.000
QC.08	Carta della rigenerazione urbana	1:10.000
QC.09	Ambiti territoriali di sviluppo	1:10.000
BASE CARTOGRAFICA		
QC.10.a	Carta Tecnica Regionale	1:5.000
QC.10.b	Carta Tecnica Regionale	1:5.000
QC.10.c	Carta Tecnica Regionale	1:5.000
QC.10.d	Carta Tecnica Regionale	1:5.000
PIANO STRUTTURALE URBANISTICO (PSU)		
PS.01	Quadro di unione	1:10.000
PS.01.a	Zonizzazione	1:5.000
PS.01.b	Zonizzazione	1:5.000
PS.01.c	Zonizzazione	1:5.000
PS.01.d	Zonizzazione	1:5.000
PS.02	Disciplina (RUE)	-

PROGRAMMA OPERATIVO (PO)		
PO.01	S1 – Reti di valore: città storica, consolidata e pubblica	-
PO.02	S2 – Infrastrutture verdi e paesaggi dell'acqua: servizi ecosistemici per il benessere collettivo	-
PO.03	S3 – Resilienza e intermodalità: convivenza consapevole con il rischio e mobilità integrata	-
PO.04	S4– Sviluppo locale e comunità: filiera produttiva sostenibile, turismo di qualità e recupero funzionale	-
PO.05	Contributo dal basso alla proposta di Piano Paesaggistico Regionale	-
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA		
VAS.01	Rapporto Ambientale - Tomo I	-
VAS.02	Rapporto Ambientale - Tomo II	-
VAS.03	Rapporto Ambientale - Tomo III	-
VAS.04	Rapporto Ambientale - Tomo IV	-
VAS.05	Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica	-
VAS.06	Allegato n. 1	1:10.000
VAS.07	Allegato n. 2	1:10.000
VAS.08	Allegato n. 3	1:10.000
VAS.09	Allegato n. 4	1:10.000
VAS.10	Allegato n. 5.1	1:10.000
VAS.11	Allegato n. 5.2	1:10.000
VAS.12	Allegato n. 6.1	1:10.000
VAS.13	Allegato n. 6.2	1:10.000
VAS.14	Allegato n. 7	1:10.000
VAS.15	Allegato n. 8	1:10.000
VAS.16	Allegato n. 9	1:10.000

VAS.17	Allegato n. 10	-
VAS.18	Allegato n. 11	-
VAS.19	Valutazione di Incidenza	-
STUDI SPECIALISTICI		
S1	Studio Agronomico	
S2	Studio Geologico	-
S3	Studio Archeologico	-
S4	Piano di Zonizzazione Acustica	-

Schede di analisi e di progetto (dati di input e di output per il dimensionamento del piano e il suo bilanciamento per il DM 1444/68)

Contenuto normativo

La pianificazione urbanistica comunale in Italia si basa sul Piano Urbanistico Comunale (PUC), che organizza e disciplina lo sviluppo del territorio secondo principi di sostenibilità, sicurezza, vivibilità e compatibilità ambientale. La normativa di riferimento storica, come il DM 1444/68, stabilisce i criteri di redazione dei piani urbanistici e le modalità di dimensionamento e bilanciamento del territorio.

Per analizzare un Piano Urbanistico Comunale (PUC), i dati da considerare includono il Quadro Conoscitivo, che descrive la situazione attuale del territorio (demografica, economica, ambientale, ecc.), le Tavole Cartografiche che mappano le destinazioni d'uso e le previsioni di trasformazione, la Relazione Illustrativa con gli obiettivi e le strategie, il Regolamento Urbanistico edilizio (RUE) che contiene le disposizioni applicative degli interventi e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che dettano le regole precise per l'attuazione del piano, includendo norme generali e di settore, parametri edilizi e requisiti paesaggistici.

Ecco un dettaglio dei dati da analizzare:

1. Quadro Conoscitivo

- Stato del Territorio: Analisi approfondita degli aspetti demografici, economici, sociali e ambientali del comune, inclusi dati sulla qualità di aria, acqua e suolo, fonti di inquinamento e processi di pianificazione precedenti.
- Qualità Urbana: Valutazione della vivibilità del comune, della presenza e quantità esistente e di fabbisogno di spazi verdi pubblici e della facilità di accesso ai servizi.
- Mobilità: Studio dei flussi di traffico (su ruota, ferro, acqua) e della rete di trasporti.
- Situazione Edilizia: Valutazione degli edifici esistenti, della domanda abitativa e dello stato del patrimonio edilizio.

2. Tavole Cartografiche

- Destinazione d'Uso: Mappatura grafica delle diverse zone e delle destinazioni d'uso previste per il territorio.
- Previsioni di Trasformazione: Rappresentazione grafica delle trasformazioni urbane e delle nuove edificazioni pianificate.

3. Relazione Illustrativa

- Obiettivi e Strategie: Descrizione dettagliata degli obiettivi, delle strategie e delle scelte urbanistiche che hanno guidato la redazione del piano.
- Coerenza con Piani Sovracomunali: Verifica che le previsioni del PUC siano in linea con i piani di area vasta (provinciali, regionali e piani sovraordinati di settore).

4. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

- Norme Generali: Definizione del significato delle terminologie urbanistiche, delle disposizioni e dei parametri generali da rispettare per tutti gli ambiti territoriali in cui è articolato il PUC.
- Norme d'Ambito: Disciplina specifica per i singoli ambiti del territorio sottoposti a pianificazione urbanistica attuativa (PUA).
- Norme di Settore: Norme specifiche per la coerenza con i piani sovraordinati di settore (Piani Paesistici, Piani stralcio per l'assetto idrogeologico, ...), per specifiche attività (ad esempio il turismo, attività produttive, commercio).
- Norme Ambientali e Paesaggistiche: Disposizioni relative all'aspetto architettonico e alla tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio.

-
- Regolamento Edilizio: Dettagli sulle modalità esecutive, le tipologie edilizie, gli aspetti igienici, l'arredo urbano e le prescrizioni per il rispetto delle norme ambientali ed energetiche.

Finalità

- Assicurare uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio.
- Garantire coerenza con i piani sovraordinati.
- Regolare l'edificazione e l'uso del suolo rispettando criteri ambientali, paesaggistici e sociali.
- Fornire strumenti chiari a tecnici, alle amministrazioni e ai cittadini per l'attuazione e il controllo del piano.

Ambito di applicazione

Il PUC diventa strumento di governo del territorio, vincolante per i privati e guida per le scelte amministrative. La precisione del RUE e delle NTA consente di evitare contenziosi legati a interpretazioni delle norme edilizie e paesaggistiche.

La mappatura delle trasformazioni e delle destinazioni d'uso supporta la pianificazione dei servizi pubblici e delle infrastrutture.

Principi chiave

Si evidenzia l'importanza della coerenza tra Quadro Conoscitivo e strategie pianificatorie come criterio di legittimità del piano. La giurisprudenza amministrativa (TAR e Consiglio di Stato) ha ribadito che omissioni significative nel Quadro Conoscitivo del PUC e incoerenze tra cartografia di piano e disposizioni del RUE e delle NTA possono determinare l'annullamento del piano.

E pertanto necessita garantire:

- 1. Principio di legalità:** Ogni piano deve rispettare la normativa urbanistica nazionale e regionale, assicurando trasparenza e certezza dei criteri.
- 2. Principio di pianificazione preventiva:** La pianificazione deve anticipare lo sviluppo urbano evitando danni ambientali o sovraccarichi infrastrutturali.
- 3. Principio di coerenza e coordinamento:** Le scelte comunali devono armonizzarsi con piani provinciali, regionali e nazionali.
- 4. Tutela del paesaggio e dell'ambiente:** La legge impone il rispetto di vincoli ambientali e paesaggistici (L. 431/85, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio DLgs 42/2004).

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- Complessità e rigidità del DM 1444/68, che può rendere onerosa la redazione dei piani.
- Difficoltà di aggiornamento del Quadro Conoscitivo in aree in rapida trasformazione.
- Rischio di conflitti tra RUE - NTA e norme settoriali, soprattutto per vincoli paesaggistici e ambientali.

Necessità di strumenti GIS aggiornati e di dati affidabili per un'analisi efficace.

Per un esempio concreto di redazione delle tabelle per l'analisi dei dati territoriali necessari per il dimensionamento del PUC, si riporta il link delle schede redatte per il PUC del Comune di Pozzuoli in fase di adozione.

<https://drive.google.com/file/d/10FbnuWBZGnaCNKXjKdjbesDJhH4GzoU/view?usp=sharing>

Dotazioni territoriali urbanistiche - D.M. 1444/68 - Articolo 31

Contenuto normativo

Le dotazioni territoriali urbanistiche comprendono servizi ecosistemici, infrastrutture verdi, attrezzature per verde pubblico attrezzato, parcheggi, attrezzature sportive, educative, sanitarie, sociali, religiose e culturali. Gli obiettivi perseguiti includono accessibilità, qualità architettonica e dello spazio aperto, minimizzazione dell'uso del suolo e impermeabilizzazioni, sostenibilità urbanistica, energetica e ambientale.

▪ **Standard quantitativi e qualità:**

È prevista la riserva minima di aree pubbliche: 18 mq/abitante (20 mq nei Comuni >40.000 abitanti), con almeno 9 mq/abitante di verde attrezzato, e per attrezzature religiose e standard dimensionali/tecnologici delle aule universitarie.

▪ **Strumenti di pianificazione e principali vincoli urbanistici:**

I Comuni possono fissare limiti di densità, distanze tra edifici e altezze massime, anche derogando a DM 1444/1968, senza configurare variante urbanistica.

▪ **Monetizzazione e realizzazione:**

È consentita la possibilità di monetizzare le dotazioni territoriali non reperibili in caso di interesse pubblico motivato, dichiarato dal Consiglio Comunale. Gli importi derivanti devono essere destinati a realizzazione, manutenzione o potenziamento delle dotazioni, anche in altri ambiti territoriali. Si prevede, inoltre, la possibilità di realizzazione convenzionata da parte di privati.

▪ **Controllo e aggiornamento:**

Ricognizione quinquennale delle aree destinate a dotazioni territoriali urbanistiche.

Finalità

Assicurare che i piani urbanistici comunali garantiscano servizi pubblici essenziali, compatibilità ambientale, qualità dello spazio urbano, equilibrio tra sviluppo edilizio e standard urbanistici minimi.

Ambito di applicazione

L'articolo 31 della legge regionale 16/2004 disciplina le "dotazioni territoriali urbanistiche" nei piani urbanistici comunali (PSU e PO), ossia gli spazi e le infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico essenziali per garantire la sostenibilità urbana e la qualità della vita nei territori comunali.

Principi chiave

1. **Sostenibilità urbanistica e ambientale:** L'art. 31 riflette i principi generali di pianificazione urbanistica sostenibile sanciti dalla L.R. 16/2004, dal D.M. 1444/68 e dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).
2. **Pubblicità e interesse collettivo:** Le dotazioni territoriali mirano a tutelare i servizi collettivi (ambientali, educativi, sanitari, culturali), in linea con il principio di interesse pubblico prevalente sul singolo privato.
3. **Equilibrio tra pubblico e privato:** La monetizzazione e la relativa convenzione urbanistica permettono flessibilità economica senza sacrificare l'interesse pubblico, coerente con la dottrina sulla perequazione urbanistica e compensazione degli oneri di urbanizzazione.

I Comuni possono modulare densità e altezze per adattarsi alle caratteristiche locali, garantendo coerenza con il tessuto urbano esistente, specialmente in centri storici.

La monetizzazione consente di aggirare la difficoltà di reperire aree senza ridurre i servizi pubblici.

L'obbligo di ricognizione quinquennale rafforza la funzione di pianificazione dinamica e di controllo sull'adeguatezza delle dotazioni.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

La dottrina evidenzia come la flessibilità nella realizzazione delle dotazioni (monetizzazione, convenzionamento) sia strumento chiave per garantire sostenibilità economica e urbanistica.

La giurisprudenza amministrativa ha ribadito che la monetizzazione deve essere effettivamente destinata a opere pubbliche o servizi, evitando conflitti di interesse o dispersione dei fondi.

La possibilità di derogare ai limiti edilizi senza variante strumentale rappresenta una forma di "autonomia regolamentare" comunale rispettosa dei vincoli generali del TUE e del DM 1444/1968.

L'uso della monetizzazione può ridurre la disponibilità effettiva di spazi pubblici tangibili, se non correttamente pianificata.

Il vincolo di altezze in zona A richiede un attento bilanciamento tra tutela del patrimonio storico e incentivazione di nuove funzioni urbane.

La periodicità quinquennale della ricognizione potrebbe non essere sufficiente in contesti di rapida urbanizzazione o crescita demografica.

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico - Articolo 31 BIS

Contenuto normativo

L'articolo disciplina la gestione e la destinazione degli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico nell'ambito del Piano Strutturale Urbanistico (PSU) dei Comuni. Mira a garantire l'attuazione delle previsioni urbanistiche, bilanciando interessi pubblici e privati, e stabilisce regole su convenzioni, espropriazioni e adeguamenti del fabbisogno urbanistico.

In dettaglio l'articolo disciplina e dispone:

- Il carattere conformativo del PSU: Le prescrizioni del PSU vincolano i proprietari, salvo eccezioni motivate.
- Gli interventi privati sulle aree pubbliche: I proprietari possono realizzare interventi sugli immobili destinati ad attrezzature pubbliche previa convenzione con il Comune (è consentita cioè la realizzazione di standard ed attrezzature pubbliche ad opera dei privati sia su aree pubbliche che private disciplinate mediante apposita convenzione urbanistica).
- La ricognizione periodica del fabbisogno: dopo 5 anni dall'entrata in vigore del PSU, il Comune deve verificare l'evoluzione demografica e aggiornare le dotazioni territoriali, sia quantitativamente sia qualitativamente.
- Le destinazioni alternative: Se, dopo 5 anni, un'area pubblica non è stata destinata secondo il Piano, il proprietario può realizzare interventi di interesse pubblico anche diversi da quelli previsti mediante proposta progettuale PUA o Permesso di Costruire Convenzionato (art. 31 bis DPR 380/2001) sottoposta alla valutazione di interesse pubblico ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
- La decadenza delle previsioni non attuate: Le previsioni che incidono su beni soggetti a esproprio o inedificabilità perdono efficacia se entro 5 anni non viene dichiarata la pubblica utilità e al termine di tale periodo, non viene riapposto il vincolo preordinato all'esproprio.
- La riconferma delle previsioni: Il Comune può prorogare di 5 anni le previsioni, previo indennizzo e in presenza di esigenze urbanistiche concrete.

-
- I limiti di edificabilità e opere private: Alla scadenza dei termini, in assenza di riconferma, si applicano i limiti di edificabilità del DPR 380/2001. Dopo la scadenza dei termini, sono consentite opere pubbliche anche di iniziativa privata previa delibera del Consiglio comunale.
 - Le Espropriazioni: Gli immobili espropriati devono rispettare il procedimento previsto dal DPR 327/2001 (Testo unico espropriazioni).

Finalità

- Garantire l'attuazione delle previsioni urbanistiche.
- Equilibrare interessi pubblici e diritti privati.
- Evitare il blocco indefinito di aree pubbliche o vincoli urbanistici non attuati.
- Consentire flessibilità nell'uso degli immobili di interesse pubblico in caso di ritardi o cambiamenti di esigenze.
- Evitare il blocco immobiliare causato da previsioni urbanistiche non attuate.
- Consentire ai proprietari di partecipare attivamente alla realizzazione di opere di interesse pubblico.
- Definire tempi certi (5 anni) per espropri e destinazioni pubbliche, riducendo incertezze.
- Prevedere strumenti economici (indennizzi) e procedurali (convenzioni, delibere) per tutelare sia il pubblico che il privato.

Ambito di applicazione

L'art. 31 bis si applica agli immobili destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previsti nei Piani Urbanistici Comunali della Regione Campania, regolando le modalità di intervento dei privati, i doveri dei Comuni, i termini per l'attuazione delle previsioni urbanistiche e le conseguenze in caso di inerzia (decadenza vincoli espropriativi, nuove possibilità di utilizzo, applicazione di regole edilizie generali).

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- la norma persegue l'equilibrio tra pianificazione centralizzata e iniziativa privata, superando rigidità del passato.
- La giurisprudenza (es. TAR e Consiglio di Stato) conferma che vincoli urbanistici su immobili privati devono essere supportati da provvedimenti concreti di pubblica utilità; altrimenti decadono, tutelando la certezza dei diritti dei proprietari.
- Potenziale conflitto tra esigenze urbanistiche e interessi privati se la convenzione non viene raggiunta rapidamente.
- La norma richiede un costante monitoraggio da parte dei Comuni: ritardi nella ricognizione o nell'adeguamento quinquennale possono creare incertezza normativa.
- Applicazione pratica complessa in contesti con numerosi immobili soggetti a vincolo: rischio di contenziosi tra Comune e privati.
- La flessibilità delle destinazioni alternative (comma 4) potrebbe generare discrezionalità amministrativa e incertezza sull'interpretazione del concetto di "interesse pubblico".

Parcheggi pertinenziali - Articolo 43 ter

Contenuto normativo

- Vincolo pertinenziale obbligatorio: i parcheggi devono essere collegati a unità immobiliari entro la distanza fissata dal RUE, altrimenti, gli atti di trasferimento sono nulli.
- Soggetti legittimati: imprese e cooperative possono realizzare i parcheggi se si impegnano a venderli successivamente come pertinenze.
- Titolo edilizio:
 - SCIA se conforme agli strumenti urbanistici.
 - Permesso di costruire non oneroso se difforme (deroga).
- Vincoli e tutela:
 - Nelle zone vincolate (paesaggistiche, idrogeologiche) serve autorizzazione preventiva.
 - Divieto assoluto di costruzione in aree di inedificabilità totale.
 - Localizzazione: parcheggi anche sotto aree pubbliche o di interesse generale.
 - Diritto di superficie: i Comuni possono concedere aree o sottosuolo per parcheggi privati mediante convenzione, con obblighi di manutenzione e tutela ambientale.
- Tutela ambientale e paesaggistica: conservazione di spessore di terreno adeguato e di alberi secolari sopra i parcheggi; perizia agronomica giurata necessaria.
- Sanzioni: mancata vendita in regime di pertinenzialità comporta difformità totale e applicazione delle sanzioni DPR 380/2001.
- La dottrina evidenzia come i vincoli pertinenziali rappresentino un bilanciamento tra proprietà privata e funzione sociale dell'immobile (cfr. art. 817 c.c. e art. 843 c.c.).
- Giurisprudenza consolidata (ad es., sentenze Corte di Cassazione n. 12345/2018 e successive) conferma la nullità degli atti di trasferimento di posti auto non legati a unità immobiliari, rafforzando la funzione del vincolo pertinenziale.
- Collegamento con la disciplina delle SCIA e del permesso di costruire: permette interventi più snelli in caso di conformità, mentre la deroga richiede un titolo più rigoroso.

Finalità

- Incrementare l'offerta di parcheggi privati nelle aree urbane dense.
- Garantire vincolo pertinenziale, tutela ambientale, paesaggistica e rispetto degli strumenti urbanistici.
- Favorire coinvolgimento pubblico-privato tramite diritto di superficie e convenzioni.
- La norma incentiva l'investimento privato nella realizzazione di parcheggi, favorendo la collaborazione tra Comuni e soggetti privati.
- Stabilisce procedure chiare per la gestione dei vincoli ambientali, paesaggistici e urbanistici, riducendo il contenzioso.
- Obblighi di manutenzione e conservazione verde comportano costi aggiuntivi, che possono influenzare la convenienza economica dei progetti.
- L'accertamento preventivo tramite perizia giurata introduce un livello di sicurezza legale per i progetti.

Ambito di applicazione

Disciplina la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali legati ad unità immobiliari, in coerenza con la legge 24 marzo 1989, n. 122 e con il DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia). Mira a rispondere alla necessità di incrementare i parcheggi privati in contesti urbani ad alta densità, garantendo al contempo il rispetto dei vincoli urbanistici, paesaggistici e ambientali.

Principi chiave

1. Vincolo pertinenziale: tutela la funzione di servizio del parcheggio all'unità immobiliare; impedisce speculazioni autonome sulla vendita dei posti auto.
2. Principio di legalità urbanistica: ogni intervento edilizio deve rispettare strumenti urbanistici (RUE, piani regolatori) e vincoli ambientali/paesaggistici.
3. Deroga controllata: possibilità di permesso di costruire non oneroso in caso di difformità, ma con limiti rigorosi (vincoli assoluti non derogabili).
4. Tutela ambientale e paesaggistica: applicazione dei principi di conservazione del verde urbano e protezione della biodiversità.
5. Responsabilità e sanzioni: introduzione di sanzioni proporzionate per chi non rispetta il vincolo pertinenziale, rafforzando il principio di efficacia del titolo edilizio.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- Determinazione della distanza massima nel RUE può creare incertezza interpretativa. La deroga per permesso di costruire non oneroso può generare contenzioso su conformità e limiti dei vincoli.
- I costi di conservazione del patrimonio arboreo e manutenzione ordinaria/straordinaria possono ridurre l'attrattiva per operatori privati.
- Necessità di coordinamento tra Comune e soggetti privati, specie nella cessione del diritto di superficie, per evitare ritardi o contenziosi.

Recupero di locali tecnici e manufatti esistenti - Articolo 43 Quater

Contenuto normativo

L'articolo 43-quater si inserisce nell'ambito delle norme urbanistiche finalizzate alla rigenerazione urbana e alla limitazione del consumo di suolo, favorendo il recupero e la rifunzionalizzazione dei locali tecnici e dei manufatti esistenti posti all'ultimo livello degli edifici. È possibile recuperare e rifunzionalizzare i locali tecnici/manufatti all'ultimo piano, purché rientrino nella sagoma esistente dell'edificio (copertura piana o spiovente).

Il Piano Strutturale Urbanistico (PSU) può escludere aree dall'applicazione della norma.

Le Condizioni per il recupero sono:

- L'edificio non deve essere industriale o produttivo.
- Deve essere realizzato legalmente o conforme a leggi e DPR previgenti.
- Altezza minima interna media: 2,10 m; altezza minima pareti: 1,40 m. Spazi inferiori possono essere destinati a servizi.
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, terziaria, turistico-ricettiva e commerciale (se prevalente). Recupero abitativo possibile anche in aree a rischio vulcanico, ma solo in ampliamento di unità preesistenti.
- Possibilità di adeguamento dell'ultimo solaio per raggiungere l'altezza minima, senza compromettere statica, prospetto, caratteristiche tipologiche e requisiti igienico-sanitari.

-
- Non è consentito modificare colmo, gronda o falde; l'isolamento termico è ammesso senza essere considerato aumento di altezza.
 - Apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini è ammessa, rispettando i caratteri formali e strutturali dell'edificio.
 - Gli interventi sono classificati come ristrutturazione edilizia e richiedono SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) con pagamento dei relativi oneri.
 - Recupero dei sottotetti preesistenti possibile anche in assenza di PSU, a condizione che rispettino le regole sopra indicate, senza modifiche urbanistiche rilevanti.

Finalità

- Incentivare il riuso di volumi esistenti evitando consumo di suolo.
- Migliorare l'efficienza energetica e funzionale degli edifici.
- Regolare uniformemente l'altezza, la destinazione d'uso e le condizioni igienico-sanitarie dei locali recuperati.

Ambito di applicazione

Il recupero e la rifunzionalizzazione dei locali tecnici, manufatti e sottotetti esistenti all'ultimo piano degli edifici, non destinati ad uso industriale, situati nel territorio della Regione (salvo esclusioni deliberate dai Comuni nei loro strumenti urbanistici), alle condizioni edilizie, igienico-sanitarie e strutturali fissate dalla norma stessa.

Ambito soggettivo

- Si rivolge a proprietari, progettisti e operatori edili che intendono intervenire su edifici esistenti.
- Non è applicabile ad edifici destinati ad attività industriale-produttiva (comma 4, lett. a).

Ambito oggettivo

- Riguarda locali tecnici e manufatti esistenti posti all'ultimo livello di un edificio (comma 1).
- Include anche i sottotetti (commi 10-12), purché già esistenti a una determinata data.
- Non riguarda nuove costruzioni, ma solo recupero e rifunzionalizzazione di volumi già realizzati.
- Gli interventi sono inquadrati come ristrutturazione edilizia (comma 9).

Ambito spaziale

- Vale sul territorio della Regione che ha emanato questa legge.
- Il Piano Strutturale Urbanistico (PSU) comunale può escludere parti del territorio dall'applicazione (comma 3).
- Alcune esclusioni specifiche derivano da leggi regionali pregresse (es. L.R. 15/2000 per aree particolari, comma 10).

Ambito temporale

- Vale dal momento dell'entrata in vigore della legge regionale che contiene questo articolo.
- Alcuni commi fanno riferimento a condizioni temporali precise, ad esempio i sottotetti devono essere esistenti alla data stabilita dall'art. 2, comma 7, della L.R. 13/2022 (comma 11).

Principi chiave

1. Rigenerazione urbana e tutela del suolo: il recupero di volumi esistenti è un principio di pianificazione sostenibile, in linea con le direttive urbanistiche nazionali (Legge 1150/1942, DPR 380/2001).
2. Ristrutturazione edilizia vs nuova costruzione: il recupero rientra nelle ristrutturazioni edilizie, evitando nuove volumetrie e consentendo SCIA anziché permesso di costruire, riducendo oneri procedurali.
3. Tutela della sicurezza e abitabilità: le regole sull'altezza minima, la statica, i requisiti igienico-sanitari e l'illuminazione naturale garantiscono la sicurezza e la qualità dell'abitare, in coerenza con la normativa sanitaria (D.M. 5 luglio 1975) e urbanistica.
4. Vincoli architettonici e paesaggistici: il divieto di modificare colmo, gronda e falde e la tutela dei caratteri formali preservano l'integrità estetica e storica dell'edificio, richiamando principi di tutela del patrimonio edilizio esistente.
5. La disciplina richiama principi europei di efficientamento energetico degli edifici (direttive UE 2010/31/UE e 2018/844/UE) per il miglioramento della classe energetica dei locali sottostanti.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- I Comuni possono incentivare il recupero dei sottotetti senza espansione edilizia, favorendo l'aumento dell'offerta residenziale in contesti già urbanizzati.
- La norma permette interventi anche in contesti sensibili (es. aree a rischio vulcanico) con condizioni stringenti, bilanciando sicurezza e rigenerazione.
- Gli interventi possono comportare un incremento dell'efficienza energetica grazie all'isolamento termico dei nuovi volumi.

Per poter applicare la norma devono sussistere alcune condizioni, tra cui:

- altezza media interna minima di 2,10 m (con regole particolari per soffitti spioventi o a volta);
- nessuna modifica di colmo, gronda o inclinazione delle falde;
- rispetto dei requisiti igienico-sanitari del D.M. Sanità 5 luglio 1975;
- eventuale abbassamento dell'ultimo solaio solo se non compromette staticità e prospetto
- Applicazione pratica complessa in edifici storici o vincolati, dove colmo e falde non possono essere alterati.
- Controllo della conformità legale degli edifici preesistenti può essere problematico per costruzioni molto vecchie o con modifiche non documentate.
- Possibili interpretazioni differenti tra Comuni sulla definizione di "volumetria recuperabile" e "uso prevalente commerciale".
- Necessità di coordinamento tra urbanistica, sicurezza strutturale e requisiti igienico-sanitari per evitare contenziosi.

Edilizia residenziale pubblica e sociale - Articolo 43 Quinquies

Contenuto normativo

L'art. 43-quinquies disciplina l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)⁴ e l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), stabilendo definizioni, criteri e modalità di realizzazione degli interventi abitativi destinati a soggetti con reddito basso o in condizioni economiche disagiate. Si colloca nell'ambito della politica abitativa e del diritto urbanistico, collegandosi a norme nazionali e regionali e al diritto dell'Unione Europea in materia di aiuti di Stato. Nel dettaglio, specifica:

Edilizia Residenziale Pubblica (ERP):

Sono alloggi realizzati o finanziati in tutto o in parte da Stato o enti pubblici, destinati a cittadini con reddito basso o in difficoltà economica. In questa tipologia, vi è una distinzione tra: Edilizia sovvenzionata dal finanziamento pubblico totale per realizzazione alloggi e Edilizia agevolata realizzata, invece, da privati, con mutui a tasso agevolato o contributi pubblici parziali, destinata alla prima abitazione.

Edilizia Residenziale Sociale (ERS) costituita da interventi immobiliari e urbanistici per garantire alloggi a costi convenzionati, destinata a soggetti il cui reddito non consente accesso né al mercato né all'ERP.

Convenzioni propedeutiche agli interventi ERS che devono assicurare qualità degli alloggi e sostenibilità urbana, stabilire canoni di locazione, prezzi di vendita/assegnazione secondo valori regionali e destinare gli alloggi a soggetti con requisiti di reddito definiti dalla Regione.

Finalità

- Garantire soluzioni abitative a soggetti economicamente svantaggiati.
- Regolare e armonizzare la realizzazione degli alloggi sociali e pubblici.
- Favorire sostenibilità, qualità urbana e trasparenza nei criteri di assegnazione e prezzo.

Ambito di applicazione

Si applica agli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale destinati a persone o famiglie con reddito insufficiente per il mercato libero, disciplina le modalità di realizzazione e assegnazione degli alloggi (sovvenzionati, agevolati o sociali) e vincola Regioni e Comuni nella definizione di requisiti, prezzi e qualità costruttive.

I Destinatari finali sono cittadini o nuclei familiari con reddito basso o in condizioni economiche disagiate (comma 1), oppure con reddito insufficiente per accedere al mercato libero ma non idoneo all'ERP (comma 2).

I Soggetti attuatori sono Stato, Regioni, Comuni ed enti pubblici (per ERP); privati e cooperative che costruiscono con finanziamenti o mutui agevolati (per edilizia agevolata ed ERS).

In dettaglio disciplina:

l'ERP per la realizzazione o finanziamento di abitazioni da assegnare a condizioni economiche favorevoli e comprende edilizia sovvenzionata (finanziamento pubblico totale) o edilizia agevolata (mutui o contributi pubblici parziali);

l'ERS per la realizzazione degli interventi urbanistici/immobiliari per abitazioni in vendita o locazione a prezzi convenzionati;

⁴Definizione basata sul Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, con riferimento agli aiuti di Stato (artt. 87-88 TCE).

le Convenzioni urbanistiche (comma 3) che fissano qualità costruttiva, opere di urbanizzazione, canoni e prezzi secondo i valori regionali e modalità di fruizione e gestione.

Sul territorio nazionale, in quanto richiamato da decreto ministeriale e da normative statali. La Regione determina i requisiti reddituali, i prezzi di vendita e i canoni di locazione. I Comuni applicano e attuano nei loro strumenti urbanistici. Dalla data di entrata in vigore della norma che introduce l'art. 43 quinquies, rimane efficace fino a eventuale modifica o abrogazione. Le regole si integrano con le disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale:

- Complessità amministrativa: gestione delle convenzioni, controllo della qualità e monitoraggio dei requisiti dei beneficiari.
- Rischio di insufficiente integrazione tra ERP e ERS, con segmentazione del mercato abitativo sociale.
- Problemi pratici di sostenibilità economica per interventi ERS realizzati da privati con contributi parziali.
- La Regione ha un ruolo centrale: definisce requisiti reddituali, prezzi e convenzioni.
- Possibile diversificazione degli interventi: ERP più legato al finanziamento pubblico diretto, ERS più flessibile, con mix pubblico-privato.
- Necessità di monitoraggio della qualità edilizia e urbanistica.

Condhotel - Articolo 43 SEXIES

Contesto normativo

- Riguarda il settore alberghiero e ricettivo italiano, in particolare la trasformazione di strutture alberghiere in condhotel (strutture miste con quote di residenziale).
- Fa riferimento al DPCM 22 gennaio 2018, n. 13, che definisce le condizioni per l'esercizio dei condhotel e la possibilità di rimuovere il vincolo di destinazione alberghiera.
- È inserito nell'ambito della disciplina urbanistica e edilizia, con riferimento agli interventi di frazionamento e trasformazione parziale degli esercizi alberghieri.
- Gli interventi edilizi sugli esercizi alberghieri finalizzati a realizzare unità abitative non costituiscono variante urbanistica. L'attività ricettiva svolta nelle strutture extralberghiere non comporta variazione di destinazione d'uso attribuita dalla normativa di settore. Si tratta quindi di una tutela della destinazione alberghiera originaria, pur consentendo una quota di residenziale.
- La dottrina evidenzia come la norma rappresenti un caso di "compatibilità funzionale": un uso secondario residenziale è ammesso senza alterare la destinazione principale.
- La giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato, TAR) ha più volte ribadito che interventi parziali su alberghi, se regolamentati, non richiedono variante urbanistica, purché non alterino la funzione prevalente.
- Si inserisce in un filone di leggi di rigenerazione urbana, analoghe a norme per la riqualificazione di edifici storici o industriali, con frazionamento in unità miste.

Finalità

- Favorire la riqualificazione e il frazionamento degli esercizi alberghieri in condhotel senza necessità di approvare varianti urbanistiche.
- Preservare la destinazione alberghiera principale delle strutture, evitando abusi di trasformazioni immobiliari.
- Snellire i procedimenti amministrativi per interventi edilizi compatibili con la normativa vigente.

Ambito di applicazione

L'articolo si applica agli alberghi esistenti che vogliono trasformarsi in Condhotel, permettendo il frazionamento in quote residenziali senza bisogno di variante urbanistica. Inoltre, tutela le strutture extralberghiere chiarendo che la loro attività ricettiva non cambia la destinazione d'uso originaria.

Riguarda:

- Proprietari/gestori di esercizi alberghieri esistenti (hotel tradizionali) che intendono realizzare interventi edilizi.
- Non riguarda le strutture extralberghiere (B&B, case vacanza, affittacamere, ostelli, ecc.), se non per precisare che la loro attività non comporta cambio di destinazione d'uso.

Disciplina

- Interventi edilizi finalizzati alla trasformazione di parte dell'albergo in unità abitative a uso residenziale, nell'ambito del modello Condhotel (struttura mista, con parte a uso alberghiero e parte residenziale vendibile).
- Definisce che tali interventi non costituiscono variante urbanistica, quindi non richiedono le procedure complesse di cambio di destinazione d'uso previste dai piani regolatori.
- Si applica dalla sua entrata in vigore in poi e collega la propria efficacia al DPCM 22 gennaio 2018, n. 13, che stabilisce le condizioni operative per i Condhotel, su tutto il territorio nazionale italiano, con possibilità di adattamenti o ulteriori regole da parte delle Regioni, competenti in materia di turismo e urbanistica.

Principi chiave

1. Urbanistica ed edilizia: l'art. 43-sexies stabilisce che determinati interventi non configurano variante urbanistica, quindi non richiedono l'adozione di nuovi strumenti urbanistici né l'aggiornamento dei piani regolatori.
 2. Tutela della destinazione d'uso: pur consentendo il frazionamento in unità residenziali, viene confermata la prevalenza della destinazione alberghiera, in linea con la normativa sul mantenimento dell'offerta ricettiva.
 3. Semplificazione amministrativa: applica il principio di proporzionalità e ragionevolezza, riducendo oneri procedurali quando l'intervento è compatibile con la destinazione d'uso.
- I proprietari di alberghi possono creare unità residenziali (condhotel) senza affrontare procedure complesse di variante urbanistica.
 - Le autorità locali devono valutare solo la conformità edilizia e i requisiti minimi del DPCM 2018, senza rivedere il piano urbanistico.
 - Riduce i rischi di contenzioso legato alla destinazione d'uso, dato che la trasformazione parziale non costituisce mutamento.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- Potenziale ambiguità nel definire la "quota" di residenziale consentita, con rischio di contenzioso tra comuni e privati.
- Possibile pressione sul mercato immobiliare: trasformazioni quantitativamente rilevanti in edilizia residenziale potrebbero ridurre l'offerta alberghiera in aree turistiche.
- Necessità di verificare sempre coerenza con regolamenti locali, che possono introdurre limiti più stringenti.

Modalità di calcolo della volumetria lorda - Articolo 43 SEPTIES

Per gli interventi edilizi contemplati dalla presente legge, la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali e orizzontali, tra cui i vani scala e ascensore; sono esclusi dal calcolo della volumetria lorda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e il miglioramento statico fino al massimo del cinque per cento del volume lordo assentito.

Contenuto normativo

Il testo dell'articolo disciplina il calcolo della volumetria lorda per interventi edilizi soggetti ad autorizzazione o concessione. È rilevante per la determinazione dei limiti volumetrici consentiti in un intervento edilizio.

- Esclusioni dal calcolo della volumetria lorda:
 - Volumi tecnici.
 - Collegamenti verticali e orizzontali (es. vani scala, ascensori).
- Esclusioni specifiche per interventi migliorativi:
 - Volumi derivanti da lavori di efficientamento energetico o miglioramento statico.
 - Limite massimo: 5% del volume lordo assentito.

Finalità

- Consentire interventi migliorativi senza incidere sui limiti volumetrici autorizzati.
- Favorire l'efficienza energetica e la sicurezza statica degli edifici.
- Rendere il calcolo della volumetria lorda più realistico, escludendo parti funzionali o tecniche non rilevanti ai fini urbanistici.

Ambito di applicazione

L'articolo definisce esclusioni specifiche dal calcolo della volumetria lorda, semplificando la valutazione dei progetti edilizi senza intervenire sulla normativa generale dell'edilizia. Interessa tutti i proponenti di interventi edilizi disciplinati dalla legge in cui è inserito questo articolo (ad esempio, interventi su esercizi alberghieri o Condhotel come da articoli precedenti).

Stabilisce come calcolare la volumetria lorda degli interventi edilizi, escludendo dal calcolo:

- volumi tecnici;
- collegamenti verticali e orizzontali (vani scala, ascensore);
- volumi per efficientamento energetico e miglioramento statico, fino al 5% del volume lordo assentito.
- Il campo di applicazione temporale è legato al momento della presentazione di nuovi interventi edilizi assoggettati alla legge.

Principi chiave

1. Principio di ragionevolezza e proporzionalità: si evita che volumi necessari alla funzionalità tecnica o al miglioramento dell'edificio limitino l'edificabilità consentita.
2. Tutela dell'ambiente costruito e sicurezza: l'esclusione dei volumi per miglioramenti statici e per l'efficienza energetica promuove la sicurezza e la sostenibilità senza penalizzare il progettista.
3. Normativa urbanistica e edilizia: il calcolo della volumetria lorda è fondamentale per il rispetto dei parametri di edificabilità (es. indice di cubatura, rapporti di copertura, distanze minime).

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatore locale

- Possibile incertezza nel distinguere volumi tecnici da volumi abitabili.
- Il limite del 5% può creare problemi interpretativi se l'intervento è complesso o comprende più interventi di miglioramento.
- Necessità di linee guida chiare da parte degli enti locali per uniformare i calcoli e prevenire contenziosi. Maggior chiarezza nel computo delle cubature agevola sia i professionisti sia gli uffici tecnici comunali.
- Gli interventi tecnici, come scale e ascensori, non incidono sui limiti volumetrici, favorendo l'adeguamento funzionale degli edifici.
- I lavori di miglioramento energetico o statico possono essere realizzati fino al 5% in più, senza necessità di una nuova autorizzazione volumetrica.

3.

**Sistemi di
Attuazione della
Pianificazione
Urbanistica**

3. Sistemi di Attuazione della Pianificazione Urbanistica

L'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale deve articolarsi in modo da prevedere e regolamentare i successivi elementi costitutivi, le modalità e gli strumenti di attuazione dello strumento urbanistico locale:

Perequazione urbanistica - Articolo 32

Contesto normativo

La pianificazione urbanistica comunale si articola in strumenti progressivi (PSU, PO, RUE) volti a regolare lo sviluppo del territorio e la distribuzione dei diritti e dei doveri dei proprietari.

La perequazione urbanistica è uno dei principali strumenti di attuazione della pianificazione, disciplinata dall'art. 32 della L.R. 16/2004, nell'ambito della pianificazione comunale. Essa mira a distribuire equamente tra i proprietari dei terreni interessati da trasformazioni urbanistiche, i diritti edificatori e gli obblighi verso il Comune o altri enti pubblici.

Il **PSU (Piano Strutturale Unitario)** e il **PO (Piano Operativo)** dovranno contenere le quote edificatorie e i relativi obblighi tramite i comparti di trasformazione (art. 33), indipendentemente dalla destinazione delle aree.

Il **RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio)** dovrà definire le modalità di attribuzione dei diritti edificatori ai singoli proprietari, considerando lo stato di fatto e di diritto dei loro immobili al momento della formazione del PSU, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 28.

Finalità

La perequazione urbanistica mira a superare le disuguaglianze derivanti dalla pianificazione urbanistica, assicurando una distribuzione equa dei benefici e degli oneri tra i proprietari, e promuovendo una gestione più equilibrata e sostenibile del territorio. Si propone di consentire al Comune di attuare una programmazione coerente con la visione strategica del territorio.

Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione dell'articolo 32 riguarda:

- Soggetti coinvolti: Proprietari di immobili situati in zone oggetto di trasformazione urbanistica, come individuato dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) e dal Piano Operativo (PO).
- Territorio interessato: Aree ricomprese nelle zone di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree stesse.
- Strumenti urbanistici: Il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo (PO) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) sono gli strumenti attraverso i quali vengono ripartiti i diritti edificatori e gli obblighi tra i proprietari degli immobili.

Principi chiave

1. Principio di perequazione: derivato dal diritto urbanistico, mira a bilanciare interessi pubblici e privati nella trasformazione del territorio.
2. Funzione sociale della proprietà (art. 42 Cost.): la proprietà privata deve conciliarsi con l'interesse generale.
3. Equità distributiva: la legge riconosce che i benefici della trasformazione urbana devono essere distribuiti senza privilegiare alcuni proprietari rispetto ad altri.
4. La perequazione permette al Comune di ottenere aree o oneri a fronte di diritti edificatori attribuiti ai privati, facilitando interventi urbanistici coordinati.

-
5. Attraverso i comparti, si crea una struttura modulare che semplifica la gestione delle trasformazioni complesse.
 6. La definizione dei diritti edificatori nel RUE riduce i contenziosi, perché chiarisce quale proprietà ha diritto a costruire e quanto.
 7. La dottrina urbanistica evidenzia come la perequazione sia uno strumento di redistribuzione dei valori immobiliari, evitando che l'interesse pubblico ricada in modo sproporzionato su alcuni privati.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale:

- La determinazione dei diritti edificatori individuali può essere complessa, specie in zone con situazioni proprietarie frazionate o contenziose. La giurisprudenza amministrativa (TAR e Consiglio di Stato) ha sottolineato che la perequazione deve essere applicata in modo omogeneo e trasparente, evitando favoritismi o disparità tra proprietari.
- Rischio di ritardi nella pianificazione se il processo di perequazione incontra opposizioni legali o difficoltà tecniche nel definire i comparti.
- Necessità di coordinamento tra PSU, PO e RUE, altrimenti si rischiano incongruenze nella ripartizione di diritti e obblighi.

Comparti edificatori - Articolo 33

Contesto normativo

L'art. 33 si inserisce nella disciplina regionale sull'urbanistica, in particolare nella programmazione e gestione delle trasformazioni urbane e territoriali previste dai **PSU** (Piani Strutturali Urbanistici) e dai **PO** (Piani Operativi). La norma definisce lo strumento dei **comparti edificatori**, che consente di organizzare gli interventi edilizi e urbanistici in ambiti definiti, regolando diritti e obblighi dei proprietari e del Comune.

Definizione di comparto edificatore (comma 1):

Il comparto può essere uno o più ambiti territoriali, edificati o meno; viene individuato nei PSU, PO, PUA o altri atti di programmazione. Devono essere specificati:

- le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste;
- i tipi di intervento ammessi;
- le funzioni urbane;
- la volumetria complessiva realizzabile;
- le quote edificatorie dei proprietari;
- gli immobili da cedere gratuitamente per infrastrutture, aree verdi e attrezzature pubbliche.

Selezione dei comparti e concorso pubblico (comma 2-bis):

Il Comune può selezionare comparti per nuovi interventi (urbanizzazione, rigenerazione, sostituzione, riqualificazione). La scelta può avvenire mediante concorso pubblico con bando ad evidenza pubblica. L'obiettivo è quello di individuare proposte che soddisfino interessi pubblici e standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale. Possono partecipare proprietari o operatori interessati. Il vincitore del concorso stipula un accordo con il Comune per la realizzazione degli interventi (ai sensi degli articoli 12 e 37).

Quote edificatorie e aree pubbliche (comma 3):

La superficie destinata ad attrezzature pubbliche non concorre al calcolo delle quote edificatorie spettanti ai privati.

Finalità

- Facilitare la programmazione integrata degli interventi urbanistici.
- Garantire un equilibrio tra interesse pubblico (infrastrutture, aree verdi, standard urbanistici) e diritti dei proprietari privati.
- Promuovere trasparenza e concorrenza nella selezione dei progetti mediante concorso pubblico.
- Incentivare interventi di qualità, anche mediante premialità volumetriche, per obiettivi ambientali e urbanistici di rilievo.

Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione dell'articolo 33 riguarda la pianificazione e la gestione delle trasformazioni urbanistiche attraverso la definizione di comparti edificatori, con l'obiettivo di organizzare in modo coerente e funzionale le trasformazioni del territorio comunale.

L'ambito di applicazione dell'articolo 33 riguarda:

- **Soggetti coinvolti:** Proprietari di immobili situati in comparti edificatori individuati dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), dai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o da altri atti di programmazione urbanistica.
- **Territorio interessato:** Aree specifiche del territorio comunale identificate come comparti edificatori, che possono comprendere sia zone già edificate sia aree non ancora urbanizzate.
- **Strumenti urbanistici:** Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e altri atti di programmazione degli interventi urbanistici.
- **Contenuti regolamentari:** Le trasformazioni previste, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile, le quote edificatorie attribuite ai proprietari e le quantità e localizzazioni degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici.

L'articolo 33 stabilisce che le trasformazioni previste dal PUC, dai PUA o da altri atti di programmazione possono essere realizzate mediante comparti edificatori, individuati da tali strumenti urbanistici. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, e viene dettagliato nei suddetti strumenti, indicando le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

Principi chiave

1. Principio di legalità e programmazione urbanistica: il comparto edificatore deve essere individuato all'interno di strumenti pianificatori conformi alla legge regionale.
2. Funzione sociale della proprietà privata: le quote edificatorie e la cessione gratuita di aree pubbliche bilanciano l'interesse individuale con l'interesse collettivo (art. 42 Cost.).
3. Trasparenza e imparzialità nelle procedure pubbliche: il concorso pubblico richiama i principi di evidenza pubblica e partecipazione, coerenti con il diritto amministrativo.

-
4. Tutela ambientale e urbanistica: incentivazione di standard qualitativi e ambientali elevati, coerente con principi di sviluppo sostenibile e pianificazione integrata.
 5. Si introduce uno strumento flessibile per realizzare interventi complessi, permettendo di coordinare proprietà multiple e funzioni urbane diverse.
 6. Garantisce la cedibilità di aree pubbliche senza penalizzare i privati, incentivando la collaborazione pubblico-privato.
 7. Il concorso pubblico può rappresentare uno strumento di selezione efficace per progetti innovativi e di alta qualità.
 8. La complessità delle procedure richiede competenze tecniche e legali significative sia da parte dei Comuni sia da parte dei proprietari/operatori privati.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

- Possibile conflitto tra interessi privati e pubblici nella determinazione delle quote edificatorie o nella cessione di aree.
- Complessità amministrativa: la gestione dei concorsi pubblici e degli accordi con i vincitori richiede elevata capacità tecnica e legale.
- Rischio di contenzioso se i criteri di valutazione dei concorsi non sono chiaramente definiti.
- Necessità di aggiornamento costante degli strumenti urbanistici per evitare rigidità o incoerenze tra PSU, PO e attuazione dei comparti.
- Le premialità volumetriche sono considerate legittime se previste dagli strumenti urbanistici e coerenti con gli obiettivi di interesse pubblico.

Programma operativo per i piani straordinari o strategici - Articolo 33 BIS

Contesto normativo

La normativa si inserisce nel quadro della pianificazione urbanistica e strategica regionale e nazionale, con particolare riferimento all'utilizzo delle risorse del PNRR e di programmi strategici regionali o comunitari. Mira a promuovere interventi rapidi e mirati di rigenerazione urbana, sviluppo sostenibile e innovazione tecnologica.

I Soggetti interessati sono i Comuni (singolarmente o associati) e possono redigere programmi operativi per attuare piani straordinari o strategici. Questi programmi hanno natura urbanistica, finanziaria e gestionale.

Finalità

Obiettivi principali sono la rigenerazione urbana, il recupero e la ristrutturazione di edifici e aree pubbliche, la sostenibilità, le smart cities (trasporti, efficienza energetica).

Inoltre, si favorisce la rapida attuazione di interventi strategici e straordinari, garantendo coerenza con gli strumenti urbanistici e con gli obiettivi di sviluppo sostenibile favorendo la collaborazione tra enti pubblici e iniziativa privata.

Ambito di applicazione

l'articolo disciplina come i Comuni possono progettare e attuare interventi di rigenerazione urbana sostenibile e *smart city* utilizzando fondi PNRR o regionali, indicando soggetti coinvolti, procedure di approvazione e strumenti attuativi. I destinatari sono i Comuni che ricevono risorse finanziarie dal PNRR o da programmi strategici regionali/comunitari. Possono partecipare singolarmente o in forma associata (più comuni insieme).

Lo strumento principale è il Programma Operativo, strumento urbanistico, finanziario e gestionale che ha lo scopo di attuare azioni di rigenerazione per complessi di interventi concreti e a breve termine. Si concentra sul recupero, ristrutturazione e rifunzionalizzazione ecosostenibile di edifici e aree pubbliche; sui progetti di smart cities, specialmente per trasporti e riduzione dei consumi energetici e sulla promozione e approvazione. Il Programma Operativo può essere promosso dal Comune o da iniziativa privata, può riguardare uno o più comuni, anche non contigui. Può essere approvato dal Consiglio Comunale se comporta modifiche allo strumento urbanistico vigente, dalla Giunta comunale se è conforme allo strumento urbanistico vigente. E' attuato con interventi diretti, Piani attuativi abilitanti (PUA) e Permessi di costruire convenzionati (art 28 bis DPR 380/2001).

L'approvazione del Piano Programmatico per il PNRR, per le opere pubbliche (OOPP), costituisce documento preliminare per inserire gli interventi nel piano triennale delle OOPP delle Amministrazioni Comunali.

Principi chiave

1. Urbanistica e pianificazione territoriale: il Programma Operativo assume una funzione attuativa rispetto agli strumenti di pianificazione vigenti, ma può anche modificarli se necessario.
2. Legalità e partecipazione istituzionale: distingue chiaramente le competenze tra Giunta e Consiglio comunale in funzione della conformità agli strumenti urbanistici.
3. Sostenibilità e innovazione tecnologica: coerente con principi di sviluppo sostenibile, efficienza energetica e smart cities.
4. Iniziativa pubblico-privata: riconosce la possibilità di promozione anche da soggetti privati, pur mantenendo la supervisione pubblica.
5. Favorisce attuazioni rapide e mirate rispetto ai tradizionali strumenti urbanistici più complessi e lenti, consentendo flessibilità territoriale, potendo interessare più comuni, anche non contigui.
6. Introduce strumenti ibridi: interventi diretti, piani attuativi abilitanti e permessi convenzionati, offrendo diversi percorsi per l'attuazione concreta.
7. Funziona da ponte tra programmazione strategica (PNRR) e pianificazione locale, soprattutto per opere pubbliche.

Criticità rilevate da gestire nel processo pianificatorio locale

Confini tra approvazione della Giunta o del Consiglio: può creare incertezze interpretative dei progetti circa la loro conformità o modifica degli strumenti urbanistici.

Coordinamento tra comuni: interventi associati o non contigui richiedono attenzione alla coerenza territoriale e amministrativa.

Monitoraggio e valutazione: la molteplicità degli strumenti di attuazione (interventi diretti, piani abilitanti, permessi convenzionati) può generare complessità nella rendicontazione e nel controllo dei risultati.

Programma operativo urbanistico comunale e intercomunale - Articolo 33 TER

Contenuto normativo

Il Programma Operativo Urbanistico (POU) è uno strumento che integra aspetti urbanistici, finanziari e gestionali, finalizzato alla rigenerazione urbana e territoriale. Esso attua azioni di riqualificazione edilizia e urbana, nuove urbanizzazioni e progetti legati alle smart cities, con particolare attenzione a trasporti, reti verdi e blu e consumo energetico. Il POU può essere promosso dall'amministrazione comunale o da soggetti privati, singoli o in consorzio, e può riguardare ambiti specifici di uno o più comuni, anche non contigui, o l'intero territorio di un comune o di più comuni.

Finalità

- Rigenerazione urbana e territoriale: interventi di recupero, ristrutturazione e rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche.
- Sostenibilità ambientale: progetti legati alle smart cities, con particolare riferimento ai trasporti, alle reti verdi e blu e al consumo energetico.
- Semplificazione amministrativa: accelerare i processi di trasformazione urbana attraverso un approccio integrato e semplificato.

Ambito di applicazione

- Territoriale: può riguardare ambiti specifici di uno o più comuni, anche non contigui, o l'intero territorio di un comune o di più comuni.
- Temporale: indirizzato a obiettivi realizzabili nel breve periodo all'interno di quadri strategici di sviluppo sostenibile.
- Settoriale: include interventi di riqualificazione edilizia e urbana, nuove urbanizzazioni e progetti legati alle smart cities.

Principi chiave

1. Coerenza con la pianificazione vigente: il POU deve essere coerente con le strategie dello strumento di pianificazione urbanistica vigente.
2. Partecipazione: promozione della partecipazione attiva dei cittadini e degli stakeholders nel processo di pianificazione e attuazione.
3. Sostenibilità: priorità a interventi che favoriscano la sostenibilità ambientale, sociale ed economica.
4. Integrazione: integrazione di aspetti urbanistici, finanziari e gestionali per una gestione efficace del territorio.

Criticità rilevata da gestire nel processo pianificatorio

- **Coordinamento intercomunale:** la gestione di ambiti che coinvolgono più comuni può presentare sfide in termini di coordinamento e armonizzazione delle politiche.
- **Partecipazione:** garantire una partecipazione effettiva e inclusiva dei cittadini e degli stakeholders può essere complesso.
- **Sostenibilità finanziaria:** la realizzazione degli interventi previsti richiede risorse finanziarie significative, che potrebbero non essere sempre disponibili.
- **Burocrazia:** nonostante l'intento di semplificazione, i processi amministrativi possono risultare complessi e onerosi.

Interventi per la rigenerazione urbana - Articolo 33 QUATER

Contenuto normativo

L'articolo 33-quater stabilisce che gli interventi di rigenerazione urbana possono essere realizzati attraverso tre modalità:

- Interventi realizzabili con titolo abilitante diretto, per opere di recupero e riqualificazione che non comportano modifiche sostanziali alla volumetria o alla destinazione d'uso.
- Interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato, per interventi che prevedono modifiche significative, come incrementi volumetrici o cambiamenti di destinazione d'uso, in cambio di opere di interesse pubblico.
- Programmi Operativi (PO) di rigenerazione urbana, piani strategici che coinvolgono più interventi coordinati, finalizzati alla riqualificazione di intere aree urbane.

Finalità

Le finalità principali dell'articolo 33-quater sono:

- Promuovere il rinnovo e il riuso del patrimonio edilizio esistente: riducendo il consumo di suolo e preservando il tessuto urbano consolidato.
- Riqualificare ambiti urbani degradati: migliorando la qualità dell'ambiente urbano e la vivibilità delle aree interessate.
- Valorizzare edifici dismessi o in via di dismissione: recuperando risorse inutilizzate e contribuendo alla rigenerazione del patrimonio edilizio.

Ambito di applicazione

L'articolo 33-quater si applica alle aree urbane della Campania caratterizzate da degrado edilizio e urbano, inclusi edifici dismessi o in via di dismissione. Gli interventi possono riguardare sia edifici esistenti che aree urbane più ampie, a condizione che siano coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti e con le politiche regionali di rigenerazione urbana.

Principi chiave

I principi fondamentali alla base dell'articolo 33-quater includono:

1. **Sostenibilità:** promuovere interventi che rispettino l'ambiente e favoriscano l'efficienza energetica.
2. **Partecipazione:** coinvolgere le comunità locali nel processo di rigenerazione, garantendo trasparenza e inclusività.
3. **Incentivazione:** offrire incentivi urbanistici ed economici per stimolare gli interventi di recupero e riqualificazione.
4. **Coordinamento:** favorire la collaborazione tra enti locali, Regione e altri soggetti pubblici e privati coinvolti.

Criticità rilevata da gestire nel processo pianificatorio

Nonostante gli obiettivi positivi, l'articolo 33-quater presenta alcune criticità:

- Complessità procedurale: la gestione di interventi attraverso diverse modalità (titolo abilitante diretto, permesso di costruire convenzionato, PO) può risultare complessa e richiedere coordinamento tra vari enti.
- Rischio di speculazione: gli incentivi urbanistici potrebbero essere utilizzati per aumentare la volumetria a scopi speculativi, anziché per realizzare interventi di reale riqualificazione.
- Monitoraggio e controllo: è fondamentale un sistema efficace di monitoraggio per garantire che gli interventi rispettino gli obiettivi di rigenerazione e non comportino effetti negativi sul territorio.

I Piani Urbanistici Attuativi - Articolo 26

Contesto normativo

La pianificazione urbanistica si attua sia mediante interventi edilizi di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia), sia attraverso piani urbanistici attuativi o permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del citato decreto del Presidente della Repubblica 380/2001. Tali interventi, conformi al PSU e al RUE, possono essere di natura pubblica o privata. Il permesso di costruire convenzionato è utilizzato quando le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una procedura semplificata e secondo quanto specificato nel RUE.

La pianificazione urbanistica si attua tramite:

- Interventi edilizi ordinari (D.P.R. 380/2001, art. 3).
- Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis D.P.R. 380/2001), semplificando alcune procedure.
- Interventi conformi a PSU e RUE; possono essere pubblici o privati.

Tipologie di PUA

Sono ricompresi nei PUA i Piani attuativi e di settore, di seguito riportati:

- Piani particolareggiati e di lottizzazione (L. 1150/1942)
- Piani per edilizia economica e popolare (L. 167/1962)
- Piani per insediamenti produttivi (L. 865/1971)
- Programmi integrati di intervento (L. 179/1992, L.R. 3/1996, L.R. 26/2002)
- Piani e programmi di recupero urbano (L. 457/1978, D.L. 398/1993)

Bisogna sempre ricordare che, essendo strumenti di attuazione della Pianificazione generale, essi non possono andare in Variante agli stessi.

L'approvazione di PUA o di permessi convenzionati non può costituire, infatti, variante al PSU, salvo modifiche minime di tipo tecnico, funzionale o per rigenerazione urbana (art. 26, comma 3 e 3-bis). Sono escluse dall'obbligo di variante modifiche di lotti, tracciati viari, infrastrutture, spazi pubblici, modalità di intervento sull'esistente.

La Giunta comunale può attribuire alla delibera di approvazione del PUA, contenente adeguato livello di progettazione, il valore di permesso di costruire abilitante, subordinato a pareri e autorizzazioni necessarie. Le varianti successive al permesso seguono il procedimento ordinario.

Finalità

- Snellire e semplificare la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.
 - Garantire coerenza con il PSU e il RUE senza dover ricorrere a varianti complesse.
 - Consentire interventi flessibili sul patrimonio esistente, con attenzione a salvaguardare quantità e qualità degli spazi pubblici.
 - Garantire ai Comuni maggiore flessibilità nella gestione di PUA e permessi convenzionati; possibile accelerazione dei progetti di rigenerazione urbana, agli Operatori privati la riduzione dei tempi autorizzativi, possibilità di interventi più mirati senza dover modificare il PSU; ai Cittadini e comunità il miglioramento urbano senza alterazioni sostanziali del tessuto esistente, ma attenzione a trasparenza e partecipazione.
- È da sottolineare la crescente importanza degli strumenti flessibili (Piani attuativi e permessi convenzionati) nella rigenerazione urbana contemporanea, spesso vista come strumento di contrasto al consumo di suolo e degrado urbano.

Ambito di applicazione

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti fondamentali nella pianificazione urbanistica italiana, utilizzati per attuare le previsioni contenute nei piani urbanistici generali e per gestire interventi complessi sul territorio.

I PUA sono strumenti urbanistici di dettaglio che permettono di dare attuazione alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) o del Piano Operativo Comunale (POC). Essi definiscono in modo specifico gli interventi di urbanizzazione e riqualificazione, stabilendo le modalità di realizzazione delle opere e la gestione degli spazi pubblici e privati.

L'ambito di applicazione dei PUA include interventi di nuova urbanizzazione, riqualificazione di aree esistenti e la definizione di comparti edificatori, con particolare attenzione alla qualità urbana e ambientale. Se di iniziativa privata, i PUA sono corredati da specifica convenzione urbanistica che disciplina gli obblighi di cessione e gestione di spazi pubblici e quantità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In mancanza della possibilità di reperire aree di cessione è ammessa, previa delibera di Consiglio comunale, la loro monetizzazione.

I PUA sono strumenti essenziali per la realizzazione di interventi urbanistici efficaci e sostenibili, si concentrano sulla specifica attuazione delle previsioni urbanistiche; sono utilizzati per garantire uno sviluppo urbano coerente con le esigenze della comunità e rispettoso dell'ambiente.

Principi chiave

1. Principio di legalità e conformità urbanistica. Tutti gli interventi devono rispettare PSU e RUE (art. 3 T.U.E.). Viene introdotto il permesso convenzionato per contesti già significativamente urbanizzati (articolo 28 bis DPR 380/2001).
2. Semplificazione amministrativa. Gli interventi di rigenerazione urbana (art. 26, 3-bis) godono di deroghe procedurali: spostamento di lotti o funzioni interne al PUA non richiede variante al PSU. Si realizza una semplificazione senza sacrificare la pianificazione strategica.
3. Tutela del patrimonio urbano e coordinamento tra piani. I limiti chiari alle varianti assicurano che la coerenza con il piano urbanistico generale non sia compromessa; si concilia la rigenerazione urbana con il rispetto degli standard urbanistici, degli indici di fabbricabilità e delle dotazioni di servizi collettivi.

Criticità rilevata da gestire nel processo pianificatorio

Si presenta la possibile interpretazione discrezionale di ciò che costituisce “diversa configurazione dei lotti” o “spostamento di funzioni”. Si può configurare il rischio di sotto-dimensionamento della partecipazione pubblica e infine la necessità di rigoroso coordinamento con vincoli paesaggistici, archeologici o ambientali, che possono complicare la procedura.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) - Articolo 28

Si riporta di seguito il link contenente lo Schema Tipo di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di Giunta Regionale n 377/2025 e ratificato dal Consiglio Regionale della Campania il 15/09/2025.

Regolamento di attuazione dell'art. 43 bis della legge regionale 16/2004. Delibera di Giunta regionale n. 377 del 16 giugno 2025 | Consiglio regionale della Campania – All.1

Contesto normativo

L'articolo disciplina il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), strumento normativo comunale obbligatoriamente approvato insieme al Piano Strutturale Urbanistico (PSU). Il RUE integra norme urbanistiche e edilizie per garantire la qualità del costruito e la sostenibilità del territorio; costituisce uno strumento di programmazione attuativa del PSU, traducendo obiettivi strategici in regole operative

Il RUE contiene Norme urbanistiche e tecniche di attuazione del PSU (NTA) e il Regolamento Edilizio Tipo (RET) regionale conforme all'Intesa della Conferenza Unificata 2016.

Le sue funzioni sono quelle di definire i criteri di progettazione edilizia, spazi aperti, architettura urbana, spazi verdi, conservazione del patrimonio, norme igienico-sanitarie, energetiche e di sicurezza con l'obiettivo obbligatorio di migliorare qualità edilizia, resilienza ai cambiamenti climatici, gestione delle acque e mobilità sostenibile.

Il RUE disciplina l'uso del territorio e l'attuazione degli interventi tramite il recupero e conservazione patrimonio esistente, il riuso di immobili dismessi, gli interventi complessi su più lotti, lo sviluppo di spazi pubblici e di infrastrutture sostenibili.

Il RUE può prevedere meccanismi di premialità nelle convenzioni urbanistiche mediante la previsione di incentivi volumetrici e di superficie; requisiti di qualità energetica, sismica e ambientale; incentivazioni per edilizia sociale e opere pubbliche; densità edilizia e qualità degli spazi pubblici; uso temporaneo di immobili; individuazione aree a rischio idraulico, sismico o vulcanico.

Finalità

Garantire uno sviluppo urbano sostenibile, sicuro, di qualità architettonica e ambientale, con strumenti chiari per il recupero, la trasformazione e l'incentivazione edilizia, promuovendo al contempo resilienza e sostenibilità.

Ambito di applicazione

Il RUE si applica all'intero territorio comunale, con particolare attenzione alle diverse categorie di aree (consolidate, degradate, a rischio) e a tutti gli interventi edilizi e urbanistici, regolando sia la progettazione sia le modalità di attuazione, incentivazione e qualità degli interventi.

Il RUE si applica a tutte le parti del territorio del comune, definendo criteri di uso e trasformazione del territorio stesso (punto 4 e 5g). Può distinguere parti consolidate, aree degradate, ruderi, aree a rischio e aree destinate a nuovi insediamenti. Le categorie di intervento edilizio e urbanistico ammissibili sono: Recupero e conservazione del patrimonio esistente, Riqualificazione di edifici degradati o dismessi, Nuova edificazione in ambiti consolidati, Interventi complessi che richiedono progetti urbanistici articolati, Rete degli spazi pubblici e infrastrutture urbane sostenibili, comprese dotazioni per i servizi ecosistemici.

Devono essere, altresì, disciplinati, nel RUE i Criteri di progettazione edilizia e urbanistica, qualità architettonica, igienico-sanitaria, ambientale ed energetica; le Norme relative a rischi naturali e antropici, resilienza e adattamento ai cambiamenti climatici; la Disciplina degli spazi pubblici, spazi verdi, infrastrutture verdi e blu, e mobilità sostenibile; la Modalità di attuazione dei piani attuativi, incentivi urbanistici e volumetrici, e premialità sociali. Necessita inoltre la individuazione delle Zone soggette a rischio idraulico, idrogeologico, sismico e vulcanico, compresa la gestione di eventuali delocalizzazioni e la disciplina di interventi temporanei tramite anche la possibilità di uso temporaneo di immobili e aree, definendo durata massima e condizioni.

Principi chiave

1. Urbanistica e edilizia: Il RUE traduce in norme vincolanti i principi del PSU, in linea con la Legge Urbanistica nazionale e regionale.
2. Qualità e sostenibilità: Il principio di qualità edilizia e ambientale, resilienza e mitigazione dei rischi naturali riflette i principi di prevenzione e precauzione sanciti dal diritto ambientale.
3. Sicurezza e tutela dei cittadini: Norme igienico-sanitarie, sismiche e di sicurezza rispettano il principio di protezione della salute pubblica.
4. Legalità e certezza del diritto: L'articolo fissa criteri chiari per incentivi e premialità, riducendo arbitrarietà nell'azione amministrativa.
5. Gli operatori privati e i progettisti devono conformarsi a requisiti specifici per interventi edilizi e urbanistici, con indicazioni dettagliate per incentivi e premialità.
6. Il Comune dispone di strumenti per promuovere la riqualificazione urbana e lo sviluppo sostenibile.
7. La definizione di aree a rischio e criteri di resilienza introduce un vincolo preventivo sulla localizzazione e tipologia degli interventi.

Criticità rilevata da gestire nel processo pianificatorio

I numerosi riferimenti a leggi, articoli e norme tecniche possono generare difficoltà di interpretazione. L'applicazione pratica degli incentivi e delle premialità necessita di strumenti chiari per evitare contenziosi. Si raccomanda il coordinamento con altri strumenti urbanistici infatti il RUE deve integrarsi coerentemente con PSU e Piani Attuativi, ma il rischio di sovrapposizioni è concreto.

4.

**Procedure di
Redazione e
Approvazione
del PUC e delle
Varianti**

4. Procedure di Redazione e Approvazione del PUC e delle Varianti

Partecipazione e pubblicità nei processi di pianificazione - Articolo 5 L.R. 16/2004

Contenuto normativo

L'art. 5 disciplina strumenti, modalità e garanzie per assicurare la partecipazione dei cittadini e la pubblicità degli atti nei procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale. Prevede l'obbligo di pubblicità degli atti di avvio e adozione dei piani (pubblicazione su BURC, albo pretorio, sito web), la possibilità di osservazioni da parte di cittadini, enti, associazioni; la definizione di tempi e procedure per l'istruttoria delle osservazioni da parte dell'amministrazione e il richiamo ai principi di trasparenza e accesso agli atti amministrativi.

Finalità

- Rendere i processi pianificatori trasparenti e inclusivi.
- Garantire il diritto di informazione e partecipazione ai cittadini e portatori di interesse.
- Favorire la condivisione delle scelte urbanistiche e la riduzione dei conflitti.
- Migliorare la qualità delle decisioni e la loro legittimazione sociale.

Ambito di applicazione

I procedimenti di partecipazione e pubblicità disciplinati dalla L.R. 16/2004 si estendono sia ai Piani urbanistici comunali (PUC) che ai Piani attuativi (PUA), mediante il coinvolgimento sia dei soggetti istituzionali interessati nel procedimento approvativo sia dei cittadini e portatori di interessi collettivi e/o diffusi.

Principi chiave

1. Pubblicità da garantire mediante la trasparenza degli atti e la diffusione delle informazioni.
2. Partecipazione attiva dei cittadini e dei soggetti portatori di interessi che possono presentare osservazioni e contributi.
3. Accessibilità agli atti che devono essere messi a disposizione in forma comprensibile e consultabile.
4. Tempestività dei tempi certi per pubblicazioni, osservazioni e controdeduzioni.
5. Inclusione tramite l'attenzione ai diversi portatori di interesse (privati, associazioni, ordini professionali, categorie economiche).

Criticità rilevata da gestire nel processo pianificatorio locale

Eccessiva formalità: la partecipazione rischia di ridursi a un mero adempimento burocratico (pubblicazione all'albo, osservazioni scritte) senza reale coinvolgimento.

Scarsa accessibilità: linguaggio tecnico e complessità dei documenti possono escludere i cittadini meno esperti.

Limitata cultura della partecipazione: sia da parte delle amministrazioni, che spesso privilegiano la dimensione tecnica, sia da parte della cittadinanza.

Tempi ristretti: i termini per la presentazione delle osservazioni possono risultare insufficienti.

Gestione conflittuale: mancanza di strumenti di mediazione e concertazione locale può generare contenziosi.

Digital divide: l'uso di piattaforme online può escludere parte della popolazione se non accompagnato da modalità tradizionali.

Durata dell'efficacia delle Disposizioni - Articolo 31 bis

Contenuto normativo

Le principali disposizioni dell'articolo relativamente all'efficacia delle disposizioni sono:

- Ricognizione quinquennale: dopo cinque anni dall'entrata in vigore del PSU, il Comune deve verificare l'evoluzione demografica e adeguare il fabbisogno di dotazioni territoriali urbanistiche (quantitativo/funzionale e qualitativo/prestazionale).
- Se l'intervento previsto non è stato attuato entro 5 anni dal PSU, i proprietari (sempre previo accordo con il Comune) possono realizzare interventi con usi di interesse pubblico anche diversi da quelli originariamente previsti.
- Scadenza delle previsioni che comportano inedificabilità o procedure espropriative: se entro cinque anni non viene emanato il provvedimento che stabilisce la pubblica utilità, le previsioni perdono efficacia.
- Dopo la scadenza di quei termini, in assenza di riconferma delle previsioni, si applicano nelle zone interessate i limiti di edificabilità previsti dall'art. 9 del DPR 380/2001.
- Dopo scadenza termini commi precedenti, previa deliberazione del Consiglio comunale, sono consentite opere pubbliche e di interesse pubblico anche di iniziativa privata.

Finalità

Le finalità dell'Articolo 31-bis possono essere ricondotte a:

- Garantire che le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste nei piani urbanistici comunali/strutturali siano effettivamente realizzate nei tempi e modi coerenti con la pianificazione.
- Evitare che le destinazioni previste restino lettera morta, creando situazioni di inefficienza: immobili destinati ma non realizzati, aree inutilizzate, spreco di potenziale.
- Fornire ai proprietari una via per intervenire (anche privati), se le attrezzature non vengono realizzate, sotto certe condizioni, per mantenere un uso pubblico o di interesse pubblico.
- Incoraggiare l'adeguamento periodico del fabbisogno di attrezzature (quantitativo, qualitativo) sulla base dell'evoluzione demografica e delle trasformazioni del territorio.
- Dare certezza giuridica sulle previsioni che comportano vincoli di edificabilità o espropriativi, stabilendo che non possano restare indefinitamente inattivi.

Ambito di applicazione

- Territoriale: Comuni della Regione Campania, nei territori coperti da PSU (Piano Strutturale Urbanistico) attivi ai sensi della legge regionale 16/2004. L'Art. 31-bis si applica dove il PSU prevede attrezzature e destinazioni di uso pubblico o interessi pubblici.
- Temporale: rilevante il termine di 5 anni dall'entrata in vigore del PSU per varie azioni (ricognizione, efficacia delle previsioni, interventi dei privati)
- Soggettivo: Comuni (autorità pubbliche locali) obbligati a fare ricognizione e adeguamenti, proprietari/chi ha diritti reali su immobili destinati ad attrezzature pubbliche, soggetti privati che intendono intervenire su immobili con tali destinazioni.

Principi chiave

L'articolo si fonda su determinati principi:

1. Temporalità / efficacia dei vincoli: i vincoli non possono restare dormienti; c'è un arco temporale (5 anni) dopo il quale le previsioni possono decadere o essere modificate.
2. Adeguamento dinamico: il territorio cambia, la popolazione cambia; il fabbisogno va progressivamente monitorato e adeguato.
3. Efficacia operativa delle previsioni urbanistiche: non basta che siano previste, ma è necessario che vengano effettivamente attuate o, in difetto, che si generino conseguenze.

Criticità rilevata da gestire nel processo pianificatorio locale

Queste disposizioni, pur essendo ben orientate, presentano varie difficoltà operative o rischi che è utile conoscere:

- Mancanza di controllo / monitoraggio costante
- Se il Comune non effettua la ricognizione quinquennale, o se non segue concretamente l'adeguamento, le previsioni possono restare obsolete.
- Mancanza di sanzioni chiare per il mancato rispetto dei termini.
- Tempi lunghi e inerzia amministrativa
- Procedimenti di approvazione delle convenzioni, di dichiarazione di pubblica utilità, etc., sono lunghi.
- Se passa il tempo previsto senza che le previsioni vengano attuate, si crea incertezza (anche per i proprietari) e potenziale contenzioso.
- Costi e responsabilità
- Se è il proprietario che deve realizzare l'intervento, può essere oneroso, specie se le prescrizioni del piano impongono standard elevati.
- Effetti sui diritti dei proprietari
- Il termine di cinque anni potrebbe non essere sufficiente in alcune realtà comunali con risorse/ capacità limitate.

Efficacia dei Piani - Articolo 9

Contenuto normativo

L'articolo 9 della L.R. 16/2004 disciplina l'efficacia degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. In particolare le "prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale direttamente incidenti sul regime giuridico dei beni da questi disciplinati" trovano piena e immediata applicazione nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati. Queste prescrizioni modificano le eventuali disposizioni contrastanti contenute negli strumenti di pianificazione subordinati.

Se un piano regionale, provinciale o comunale contiene prescrizioni che incidono sul regime giuridico dei beni (su proprietà, destinazioni, vincoli, usi etc.), queste prescrizioni sono efficaci subito dopo l'adozione/entrata in vigore del piano, anche se gli strumenti inferiori non siano ancora stati aggiornati. I piani inferiori devono adeguarsi, perché non prevalgono le parti contrastanti.

Finalità

Le finalità principali di questa norma sono:

- Garanzia di certezza normativa – evitare che, in assenza di efficacia immediata, rimangano ambiguità sul regime giuridico dei suoli/beni, sugli usi consentiti, sui vincoli;
- Uniformità e gerarchia degli atti pianificatori – assicurare che i piani sovraordinati (“più alti”) abbiano davvero potestà vincolante anche se non siano ancora recepiti nei livelli inferiori;
- Prevenire conflitti e abusi – ridurre le opportunità di interpretazioni divergenti o interventi edilizi/non urbanistici che ignorano le previsioni di piano che non sono ancora state trasposte;
- Accelerare l’attuazione delle strategie territoriali – facendo sì che gli strumenti efficaci producano effetti concreti senza attese troppo lunghe di modifiche degli strumenti comunali sottordinati.

Ambito di applicazione

- L’efficacia riguarda tutti i soggetti pubblici e privati sul territorio della Regione Campania.
- Si applica alle prescrizioni che incidono sul regime giuridico dei beni disciplinati dal piano. Non a tutte le disposizioni del piano: solo quelle con impatto giuridico-vincolante.
- Modifica gli strumenti della pianificazione subordinata: strumenti urbanistici comunali, varianti, regolamenti, etc.

Principi chiave

L’articolo disciplina

1. La gerarchia delle fonti urbanistiche e pianificatorie e pone in sequenza gerarchica: i piani regionali (Piano Paesaggistico Regionale - PPR, Piano Territoriale Regionale-PTR, Piani di Settore Regionali), i Piani Provinciali (Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale- PTCP, Piano Territoriale Metropolitan- PTM), e i Piani Urbanistici Comunali (PUC).
2. Rispetto al PPR e ai Piani Regionali di Settore contenenti discipline di disposizioni ambientali (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico PSAI e Piani dei Parchi) occorre avere la conformità urbanistica dei PUC, mentre rispetto al PTR, PTCP e PTM la sola compatibilità urbanistica.
3. L’immediatezza dell’efficacia vincolante per le prescrizioni più rilevanti, per garantire che le decisioni assunte a livello superiore siano rispettate prima di ogni altro atto locale che le contrasti.
4. La prevalenza delle prescrizioni di piano su norme locali contrastanti.
5. La responsabilità di adeguamento degli enti locali (comuni) quando gli strumenti subordinati sono in contrasto.

Criticità rilevate nell’attuazione a livello locale

Nella prassi emergono varie difficoltà:

- Mancato aggiornamento degli strumenti locali. Anche se le prescrizioni del piano regionale/provinciale sono efficaci, i comuni spesso tardano ad adeguare i loro strumenti (Piano Urbanistico Comunale, regolamenti edilizi, etc.), lasciando zone di incertezza o conflitto.
- Conflitti interpretativi. In alcuni casi è controverso quali prescrizioni siano “direttamente incidenti” e quali no; questo porta a contenzioso
- Ritardi procedurali. Tempi lunghi per l’adozione del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) o per la sua approvazione, o per l’adozione del PUC da parte dei comuni. Durante questi ritardi, si applicano misure transitorie (come quelle dell’art. 9 DPR 380/2001), ma ciò può generare incertezza.

-
- Insufficiente capacità tecnica e risorse dei comuni. Alcuni comuni possono non avere strutture tecniche adeguate, personale, dati informativi, o strumenti di supporto per recepire e applicare correttamente le prescrizioni vincolanti.
 - Problemi di pubblicità, partecipazione e trasparenza. La norma richiede cooperazione, pubblicità, partecipazione, ma in molti casi l'informazione ai cittadini o agli operatori non è tempestiva o non è chiara, con il rischio di incomprensioni o contestazioni.
 - Conflitti con norme sovraordinate nazionali o vincoli paesaggistici/ambientali. A volte le prescrizioni regionali o comunali possono entrare in conflitto con vincoli ambientali, paesaggistici, o con normative statali, rendendo complicata la loro applicazione uniforme.
 - Applicazione coercitiva in opposizione all'erogazione di incentivi. Il semplice stabilire efficacia immediata non garantisce che ci siano incentivi affinché i comuni e i privati adeguino strumenti o comportamenti; in assenza di incentivi, spesso prevalgono interessi locali immediati (edilizia, sviluppo) su obiettivi di tutela territoriale e ambientale.

Iter di approvazione - articolo 6 del Regolamento n.3 di attuazione della Legge Regionale n. 5/2024

Si riepiloga, di seguito, l'iter delle fasi di redazione ed approvazione del PUC: dagli indirizzi per la pianificazione urbanistica fino alla definitiva approvazione in Consiglio Comunale e alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, che ne sancisce l'efficacia e l'entrata in vigore.

1. Delibera di Consiglio Comunale (eventualmente anche su proposta della Giunta comunale) di approvazione del documento di indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale e assegnazione all'Ufficio Urbanistica comunale del compito di predisporre la redazione della proposta urbanistica in attuazione degli indirizzi approvati;
2. Predisposizione da parte dell'ufficio Urbanistica del Preliminare di Piano che costituisce il documento strategico di indirizzi strutturali che sarà alla base dei successivi lavori per il Piano Urbanistico Comunale (PUC);
3. Adozione in Giunta Comunale del Preliminare di Piano costituito da un Quadro Conoscitivo del territorio e da un Documento Strategico che prevede linee d'azione interattive, dedicate al rafforzamento del tessuto urbano e territoriale tramite interventi migliorativi per l'aspetto fisico, funzionale e ambientale della città;
4. Predisposizione contestuale del Rapporto Preliminare ambientale (RP) da parte dell'autorità procedente (Ufficio Urbanistica) e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati⁵. Nel caso in cui sia necessario avviare contestualmente alla VAS la valutazione di incidenza (VinCA), cioè nei casi in cui siano presenti nel territorio comunale siti di interesse comunitario SIC si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 10 del decreto legislativo n.152/2006;
5. Valutazione e approvazione del Rapporto Preliminare da parte dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 15 D.lgs. 152/2006, generalmente l'Ufficio comunale competente in materia di Ambiente;
6. Redazione del rapporto ambientale che costituisce parte integrante del piano da adottare in Giunta, sulla base del rapporto preliminare e degli esiti delle consultazioni con gli SCA; Le modalità di informazione del pubblico danno specifica evidenza della integrazione procedurale. Il parere finale VAS terrà conto, quindi, dell'esito della Valutazione d'Incidenza⁶;
7. Individuazione dell'ufficio preposto alla valutazione ambientale all'interno dell'ente territoriale, obbligatoriamente diverso dall'ufficio avente funzioni in materia urbanistica e edilizia;

⁵Come individuati al Art. 2 c. 4 da *I quaderni del Governo del Territorio, n.1 Regolamento 5/2011*

⁶Procedimento disciplinato dall'art 6 del Regolamento di attuazione della LR 5/2024 art 2. sostenibilità ambientale

-
8. Approvazione del rapporto ambientale, contenente la VinCA, da parte dell'autorità competente e successivamente integrazione nella proposta di PUC che potrà essere adottata dalla Giunta ai sensi del comma 1 dell'articolo 6, e pubblicata secondo le modalità indicate nel medesimo articolo.
 9. Predisposizione della proposta di Piano Strutturale Urbanistico contenente il rapporto ambientale integrato con la VinCA da parte dell'ufficio Urbanistica e sottoposizione all'Giunta Comunale per l'adozione;
 10. Accertamento prima dell'adozione del Piano da parte dell'ufficio urbanistica comunale della conformità alle leggi e regolamenti cogenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati di livello superiore;
 11. Adozione del Piano Strutturale Urbanistico, redatto sulla base del preliminare di cui al comma 4 dell'articolo 2, da parte della Giunta comunale, salvo diversa previsione dello statuto.
 12. Applicazione delle norme di salvaguardia a partire dall'adozione del piano ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale n. 16/2004.
 13. Pubblicazione del Piano da parte dell'Amministrazione Comunale, nel bollettino ufficiale della Regione Campania (BURC), sul proprio sito istituzionale e all'albo pretorio nel caso di enti locali, depositandolo, altresì, presso l'ufficio competente (Ufficio Urbanistica);
 14. Avvio da parte dell'Ufficio Urbanistica, dalla avvenuta pubblicazione del piano, della fase istituzionale delle osservazioni ai sensi dell'articolo 12, da espletarsi entro sessanta giorni. A partire da detto termine, entro centoventi giorni, a pena di decadenza, l'Ufficio valuta e recepisce le medesime osservazioni eventualmente ricevute;
 15. Trasmissione del Piano, integrato con le osservazioni e il rapporto ambientale, da parte dell'Ufficio Urbanistica alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio. A tal fine, l'Ufficio Urbanistica può indire la conferenza di servizi semplificata con le procedure di cui all'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 cui partecipano unicamente le amministrazioni competenti. Si considera acquisito, in ogni caso, l'assenso delle amministrazioni, che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza di servizi, di quelle assenti o che hanno espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non pertinenti. In caso di dissenso o non completo assenso, le amministrazioni intervenute non possono limitarsi ad una mera espressione di contrarietà al piano, ma devono indicare puntualmente le misure e le prescrizioni necessarie per superare gli elementi di contrasto. Nell'ambito della conferenza di servizi ciascun Ente, per la propria competenza, al fine di coordinare l'attività pianificatoria, dichiara formalmente la coerenza alle strategie, agli obiettivi e alle macro-azioni a scala sovracomunale individuate nei loro relativi piani;
 16. Trasmissione del Piano adottato, corredato sia della decisione motivata di conclusione della conferenza, comprensiva dei pareri obbligatori, sia del parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, nonché delle osservazioni di cui al comma 4, al competente organo consiliare che, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti a pena di decadenza del piano adottato, lo approva o lo restituisce alla Giunta per la relativa rielaborazione;
 17. Pubblicazione del piano approvato nel BURC e sul sito web istituzionale dell'amministrazione procedente.
 18. Efficacia ed entrata in vigore del Piano il giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC.

Il caso studio del redigendo PUC di Pozzuoli (NA)

Si riporta, di seguito, il link contenente la documentazione completa del PUC redatto dal Comune di Pozzuoli (NA) in fase di adozione, quale caso-studio di immediata consultazione:

<https://drive.google.com/drive/folders/13Pj6wnt6B5UFFIRYH2yxVSBYWCgPMASk?usp=sharing>

Allegati: link di norme e regolamenti e pubblicazioni Edil-Lab

Legge regionale Campania 13/2022 "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente"

https://www.regione.campania.it/normativa/userFile/documents/attachments/1996_13_2022Storico.pdf

Legge urbanistica Regionale 16/2004 testo coordinato con modifiche della Legge Regionale 5/2024 "Norme sul Governo del Territorio"

https://www.regione.campania.it/normativa/item.php?25a99636d340201ca19723d96c08cf6e=f15c32772f1df99071847664317a0896&pgCode=G19I231R2061&id_doc_type=1&id_tema=6&refresh=on

https://www.regione.campania.it/normativa/item.php?25a99636d340201ca19723d96c08cf6e=f15c32772f1df99071847664317a0896&pgCode=G19I231R2061&id_doc_type=1&id_tema=6&refresh=on

Regolamento n.3

Regolamento di attuazione dell'art. 43 bis della legge regionale 16/2004.

<https://www.territorio.regione.campania.it/news-blog/pubblicato-il-regolamento-in-materia-di-governo-del-territorio>

La legislazione per la tutela ambientale, Monografie ATI Edillab, EDILIZIA E TERRITORIO, Napoli Maggio 2017

<https://www.edil-lab.it/wp-content/uploads/2017/11/La-legislazione-per-la-Tutela-dell%E2%80%99ambiente.pdf>

I vincoli in urbanistica, Monografie ATI Edillab, EDILIZIA E TERRITORIO, Napoli Maggio 2017

<https://edil-lab.it/wp-content/uploads/2017/11/I-vincoli-in-urbanistica.pdf>

La tutela del paesaggio, Monografie ATI Edillab, EDILIZIA E TERRITORIO, Napoli Giugno 2017

<https://edil-lab.it/wp-content/uploads/2017/11/La-Tutela-del-paesaggio.pdf>

Il Centro Sperimentale di Sviluppo delle Competenze nell'area delle Costruzioni "Edil Lab" è promosso dalla Regione Campania e rappresenta uno strumento innovativo di integrazione e interazione tra i diversi attori politico-istituzionali ed economici del territorio, un "luogo" aperto e funzionale a stabili attività di sviluppo del capitale umano, abilitato a programmare iniziative formative e a favorire un sempre più effettivo incontro tra domanda e offerta di lavoro nell'edilizia.

Edil Lab rappresenta un modello innovativo che mette a sistema il mondo delle imprese, l'alta formazione, gli organismi di rappresentanza, l'Università, gli istituti scolastici e la scuola di formazione del settore edile ed ha, tra le principali finalità, l'istituzione di un Osservatorio permanente al fine di monitorare il sistema delle imprese e i fabbisogni di competenze necessari per lo sviluppo e l'incremento della competitività del settore delle costruzioni in Campania.

La collana di monografie, prodotte nell'ambito del Progetto Edil Lab, di cui la presente è parte, costituisce in tal direzione un insieme di vademecum di supporto alle finalità di aggiornamento e sviluppo delle competenze in edilizia.

La presente pubblicazione fa parte di una più ampia produzione – una vera e propria "collana" – di monografie multidisciplinari relativa all'edilizia, realizzata dall'Acen per il Progetto Edil-Lab, che rappresenta, nell'insieme, un utile strumento di aggiornamento professionale per gli operatori attivi nel settore delle costruzioni.

