



COMUNE DI SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO

Provincia di Salerno

Con la legge n. 16 del 7 agosto 2014, (BURC n. 57 del 7/8/2014), il legislatore regionale campano ha inteso dare applicazione al disposto della norma nazionale recante il cosiddetto Decreto Sviluppo.

La modalità attuativa è stata definita nei commi:

1. n. 144 e 145, con riferimento ai soli interventi puntuali e alla sola modifica di destinazione d'uso di volumetrie esistenti, per destinazioni compatibili e complementari e nel rispetto di quanto stabilito al comma 11 dell'art. 5 della L. 106/2011
2. n. 73, con riferimento a interventi di recupero di complessi produttivi dismessi (quest'ultima disposizione è stata inserita nella L.R. 19/09 recante il Piano casa regionale), per cui la disciplina regionale non ha ritenuto di confermare tutte le fattispecie previste nella norma nazionale.

Dunque, a far data dalla entrata in vigore della L.R.C. n. 16 del 7 agosto 2014 (BURC n. 57 del 7/8/2014), sono consentiti in regione Campania i soli interventi precisati ai commi 144, 145 e 73, il che ha reso, di fatto, inapplicabili le disposizioni previste nel regolamento comunale per le altre fattispecie.

Alla luce di tali disposizioni, il testo del regolamento comunale all'uopo redatto è coerente con la surrichiamata nuova normativa, con precisazione che, per espressa previsione riportata all'art. 1, ultimo comma, le disposizioni incompatibili sono automaticamente revocate a far data dall'entrata in vigore della legge regionale (8 agosto 2014).

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 5 COMMI 9-14 DEL D.L. n.70/2011 CONVERTITO NELLA L. n. 106/2011-(DECRETO SVILUPPO)-aggiornato con la LR 16/2014 commi 144 e 145.

SOMMARIO

Articolo 1. PREMESSA

Articolo 2. FINALITÀ E APPLICABILITÀ DELLA LEGGE

Articolo 3. OBBLIGHI E LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI

Articolo 4. MODALITÀ DI INTERVENTO

Articolo 1. PREMESSA

Il decreto legge n. 70/2011, convertito nella L. 106/2011 “Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia” (di seguito “legge”), reca all'art. 5 norme innovative relative alle costruzioni private.

In particolare, i commi da 9 a 14 introducono forti novità nella disciplina urbanistica ed edilizia, particolarmente incisive rispetto alla impostazione della vigente disciplina che vede il piano regolatore generale quale elemento fondativo dell'operatività edilizia.

In assenza di leggi regionali specifiche che statuiscono diversamente, la nuova e diversa posizione della legge comporta l'immediata applicabilità delle disposizioni in essa contenute, essendo scaduto il termine temporale (pure disposto dalla norma in 120 gg. dall'entrata in vigore della stessa legge) offerto alle regioni per provvedere.

È fatta salva la potestà legislativa regionale nel senso che, qualora dovessero intervenire provvedimenti regionali in base ai quali le presenti disposizioni si rivelassero inconciliabili, queste ultime si riterranno automaticamente revocate per la parte incompatibile.

Articolo 2. FINALITÀ E APPLICABILITÀ DELLA LEGGE

Il complesso normativo non ha portata estesa a tutto il territorio né a tutta l'edificazione esistente. Esso riguarda esclusivamente interventi finalizzati alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, intendendosi quelli volti a valorizzarne l'uso, adeguandolo alle mutevoli esigenze funzionali in termini di destinazione d'uso.

La norma, dunque, non si applica a "qualsiasi costruzione" che esista alla data di entrata in vigore della legge, ma solo a quelle componenti del patrimonio edilizio che richiedano di essere razionalizzate o riqualificate (1).

Nell'ambito di tali requisiti gli interventi potranno essere caratterizzati da possibilità di mutamento della destinazione d'uso originaria in una nuova utilizzazione compatibile o complementare.

Per aree urbane degradate devono intendersi quelle con un patrimonio edilizio e con un impianto urbano di scarsa qualità, sia sotto il profilo architettonico che morfotipologico, associati a carenza di attrezzature e servizi, a carenza e degrado di spazi pubblici e aree libere.

(1) Non si potrà, in nessun caso, far riferimento a superfici o volumetrie non esistenti, ancorché autorizzate o autorizzabili.

Articolo 3. OBBLIGHI E LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI

In tutti gli interventi ammessi dalla legge e oggetto del presente regolamento, dovrà essere garantito il rispetto degli standard urbanistici stabiliti dal piano regolatore generale.

Gli interventi non possono riferirsi a edifici abusivi o ubicati nei centri storici o in aree a inedificabilità assoluta, con esclusione di quelli per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, alla data di presentazione della richiesta.

Dovrà essere garantito, inoltre, il rispetto di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia con particolare riferimento a:

- norme antisismiche,
- di sicurezza,
- antincendio,
- igienico-sanitarie,
- di efficienza energetica,
- di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema,

Sono altresì garantite le disposizioni contenute nel D.Lvo 42/04 recante il codice dei beni culturali e del paesaggio.

Gli interventi sono soggetti alle limitazioni seguenti:

a. **MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA:** la nuova utilizzazione dovrà essere compatibile o complementare, secondo quanto stabilito dal PRG in tema di utilizzazioni compatibili nelle diverse zone omogenee.²

Limitatamente alle zone agricole si precisa che:

devono ritenersi escluse le modifiche comportanti l'attivazione di nuove destinazioni residenziali.

(2) A tale proposito si precisa che il riferimento al PRG vale per la sola individuazione delle utilizzazioni compatibili nelle varie zone omogenee e non anche al limite temporale di esistenza degli immobili alla data di adozione del piano, sui quali attivarle

Articolo 4. MODALITÀ DI INTERVENTO

Per gli interventi che prevedano la modifica della destinazione d'uso, la compatibilità delle nuove utilizzazioni dovrà essere valutata sia a scala edilizia (nell'ambito di uno stesso edificio o complesso unitario di edifici), che urbanistica, così come già stabilita dal PRG (con riferimento alla compatibilità della destinazione a scala urbana in relazione ai caratteri propri del contesto urbano circostante).