

Avvertenze: il presente regolamento, pubblicato nel bollettino ufficiale n. 53 dell'8 agosto 2011, è stato abrogato dall'articolo 23, comma 1 del regolamento regionale 6 ottobre 2025, n. 3 (Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16).

In precedenza il regolamento era stato oggetto di modifiche da parte dei regolamenti regionali 24 gennaio 2014, n. 2, 5 ottobre 2015, n. 4, 13 settembre 2019, n. 7 e dalle leggi regionali 8 agosto 2016, n. 22, 29 dicembre 2022, n. 18, 28 dicembre 2023, n. 24, 29 aprile 2024, n. 5 e 22 luglio 2025, n. 13.

REGOLAMENTO 4 agosto 2011, n. 5.

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

LA GIUNTA REGIONALE

ha deliberato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

visto l'articolo 121, 4° comma della Costituzione;
visto lo Statuto della Regione Campania approvato con Legge Regionale 28 maggio 2009, n. 6;
visto in particolare l'articolo 56 dello Statuto, che disciplina la potestà regolamentare;
vista la Delibera della Giunta Regionale n. 214 del 24/05/2011;
vista la Delibera della Giunta Regionale n. 364 del 19/07/2011;
visto che il Consiglio Regionale ha approvato il Regolamento nella seduta del 1 agosto 2011

EMANA

il seguente Regolamento:

Articolo 1 Ambito di applicazione

Articolo 2 Sostenibilità ambientale dei piani

Articolo 3 Procedimento di formazione e pubblicazione dei piani territoriali, urbanistici e di settore

Art. 3 bis Supporto finanziario e tecnico della Regione (1)

Art. 3 ter Potere sostitutivo di cui all'art. 44 della legge regionale n. 16/2004 (1)

Articolo 4 Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore

Articolo 5 Accordi di programma

Articolo 6 Adeguamento dei piani

Articolo 7 Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti

Articolo 8 Accordi e intese tra pubbliche amministrazioni nel procedimento di piano o variante

Articolo 9 Attuazione dell'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004 (Piano strutturale e piano programmatico)

Articolo 10 Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi

Articolo 11 Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio comunale

Articolo 12 Perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana

Art. 1

(Ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento disciplina i procedimenti amministrativi di formazione dei piani, territoriali, urbanistici e di settore, previsti dalla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul governo del territorio), ai sensi dell'articolo 43 bis della stessa legge. Con ulteriore regolamento di attuazione in materia edilizia si provvede a disciplinare gli articoli 41 (sportello unico dell'edilizia) commi 2 e 3, e 43 (accertamenti di conformità delle opere abusive) della legge regionale n. 16/2004. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano ai su menzionati piani le disposizioni della legge statale e regionale in materia di ambiente, urbanistica, edilizia, la legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), e del Regolamento emanato con DPGR n. 17/2009.
 2. Ai sensi del presente regolamento per amministrazione procedente si intende quella che avvia, adotta ed approva il piano.
 3. Ferma restando la previsione dell'articolo 39 della legge regionale n. 16/2004, e dei commi 5 e 6 dell'articolo 9 della legge regionale n. 13 ottobre 2008, n. 13 (Piano territoriale regionale), i piani regolatori generali ed i programmi di fabbricazione vigenti perdono efficacia dopo *60 mesi* dall'entrata in vigore dei Piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'art. 18 della legge regionale n. 16/2004. Alla scadenza dei 18 mesi nei Comuni privi di PUC si applica la disciplina dell'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Sono fatti salvi gli effetti dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti. (2)
 4. I procedimenti di formazione dei piani territoriali ed urbanistici, la cui proposta è stata adottata dalla Giunta alla data di entrata in vigore del presente regolamento, si concludono secondo le disposizioni della norma vigente al momento dell'avvio del procedimento stesso.
-

Art. 2

(Sostenibilità ambientale dei piani)

1. La Valutazione ambientale strategica (VAS), è disciplinata dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalle seguenti disposizioni.
2. L'amministrazione procedente avvia contestualmente al procedimento di pianificazione la valutazione ambientale strategica o la verifica di assoggettabilità secondo le disposizioni dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 152/2006 e nel rispetto dei casi di esclusione previsti dal medesimo decreto legislativo.
3. La Regione ed i comuni sono autorità competenti per la VAS dei rispettivi piani e varianti nonché per i piani di settore dei relativi territori ai sensi del decreto legislativo n. 152/2006.
4. L'amministrazione procedente predispone il rapporto preliminare (RP) contestualmente al preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico e lo trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati.
5. Sulla base del rapporto preliminare e degli esiti delle consultazioni con gli SCA, l'amministrazione procedente redige il rapporto ambientale che costituisce parte integrante del piano da adottare in Giunta.
6. Il rapporto ambientale, integrato nel piano adottato dalla Giunta ai sensi del comma 1 dell'articolo 3, è pubblicato secondo le modalità indicate nel medesimo articolo.
7. Il parere di cui all'articolo 15 del decreto legislativo n. 152/2006, sulla base dell'istruttoria svolta dall'amministrazione procedente e della documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 15 dello stesso decreto legislativo, è espresso, come autorità competente:
 - a) dall'amministrazione comunale;
 - b) dalla Regione Campania per le varianti al piano territoriale regionale, per i piani territoriali di coordinamento provinciale e loro varianti e per i piani di settore a scala regionale e provinciale e loro varianti.
8. L'ufficio preposto alla valutazione ambientale strategica è individuato all'interno dell'ente territoriale. Tale ufficio è obbligatoriamente diverso da quello avente funzioni in materia urbanistica ed edilizia. Per i comuni al di sotto dei cinquemila abitanti, le funzioni in materia di VAS comprese quelle dell'autorità competente, sono svolte in forma associata, qualora i Comuni non siano in condizione di garantire l'articolazione funzionale come previsto dal presente comma, anche con i Comuni aventi popolazione superiore, secondo gli ambiti di cui all'articolo 7, comma 2 della legge regionale 16/2004.

9. Acquisito il parere indicato al comma 8 il procedimento prosegue e si conclude, per quanto riguarda la VAS, secondo le disposizioni degli artt. 16, 17 e 18 del decreto legislativo n. 152/2006, il processo di VAS viene svolto nei termini massimi previsti nel titolo II del Decreto legislativo n. 152/2006 riguardo la VAS.

10. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 152/2006.

Art. 3

(Procedimento di formazione e pubblicazione dei piani territoriali, urbanistici e di settore)

1. Il piano, redatto sulla base del preliminare di cui al comma 4 dell'articolo 2, è adottato dalla Giunta dell'amministrazione procedente, salvo diversa previsione dello statuto. L'amministrazione procedente accerta, prima dell'adozione del piano, la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovra ordinati e di settore. Dall'adozione scattano le norme di salvaguardia previste all'articolo 10 della legge regionale n. 16/2004.

2. Il piano è pubblicato contestualmente nel bollettino ufficiale della regione Campania (BURC) e sul sito web dell'amministrazione procedente ed è depositato presso l'ufficio competente e la segreteria dell'amministrazione procedente ed è pubblicato all'albo dell'ente.

3. La Giunta dell'amministrazione procedente entro novanta giorni dalla pubblicazione del piano, per i comuni al di sotto dei quindicimila abitanti, entro centoventi giorni per quelli al di sopra di detta soglia, a pena di decadenza, valuta e recepisce le osservazioni al piano di cui all'articolo 7 del presente regolamento.

4. Il piano integrato con le osservazioni ed il rapporto ambientale è trasmesso alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio. Per il piano urbanistico comunale (PUC) e le relative varianti e per i piani di settore a livello comunale e relative varianti, l'amministrazione provinciale, al fine di coordinare l'attività pianificatoria nel proprio territorio di competenza, dichiara, entro sessanta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati, la coerenza alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale anche in riferimento al proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) vigente. Per il PTCP e relative varianti e per i piani di settore a livello provinciale e relative varianti, la Regione, entro sessanta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati, dichiara la coerenza alle strategie a scala sovra provinciale individuate dall'amministrazione regionale e alla propria programmazione socio economica, anche in riferimento al piano territoriale regionale (PTR).

5. Il piano adottato, acquisiti i pareri obbligatori ed il parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, è trasmesso al competente organo consiliare che lo approva, tenendo conto di eventuali osservazioni accoglibili, comprese quelle dell'amministrazione provinciale o regionale e dei pareri e degli atti di cui al comma 4, o lo restituisce alla Giunta per la rielaborazione, nel termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento degli atti al Consiglio comunale a pena di decadenza del piano adottato.

6. Il piano approvato è pubblicato contestualmente nel BURC e sul sito web dell'amministrazione procedente.

7. Il piano è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC.

Art. 3 bis (1)

Supporto finanziario e tecnico della Regione

1. *La Regione, ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale n. 16/2004, assegna periodicamente ai Comuni che ne fanno richiesta, con prevalenza per quelli associati, contributi per la redazione del PUC, nei limiti delle risorse finanziarie del bilancio gestionale, con i criteri fissati con provvedimento della struttura amministrativa della Giunta regionale competente in materia di governo del territorio.*

2. *La Regione fornisce per la redazione del PUC la cartografia regionale e le ortofoto digitali disponibili.*

Art. 3 ter (1)

Potere sostitutivo di cui all'art. 44 della legge regionale n. 16/2004

- 1. La Regione, ai soli fini di dare attuazione alle disposizioni dell'articolo 44 della legge regionale n. 16/2004, per i Comuni che non hanno adempiuto a quanto prescritto dal medesimo articolo, provvede ad attivare l'esercizio dei poteri sostitutivi, attraverso la nomina, con decreto del Presidente della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente, di un Commissario ad acta, la cui durata e modalità di svolgimento dell'incarico sono stabiliti nello stesso provvedimento di nomina.*
 - 2. L'intervento sostitutivo di cui al comma 1 del presente articolo è preceduto dalla diffida ad adempiere rivolta all'amministrazione comunale.*
 - 3. La struttura amministrativa della Giunta regionale competente in materia di governo del territorio verifica lo stato di avanzamento dei processi di redazione dei PUC.*
 - 4. A seguito della verifica di cui al comma 3, per i Comuni che non hanno adottato il PUC alla data indicata dall'articolo 44, comma 2, della legge regionale 16/2004, la Regione nomina il Commissario ad acta decorsi centocinquanta giorni dalla diffida di cui al comma 2, e per i Comuni che alla data del 31 marzo 2021 risultano privi del preliminare di Piano la Regione nomina il Commissario ad acta decorsi sessanta giorni dalla diffida di cui al comma 2. (3)*
 - 5. Il piano preliminare di cui al comma 4 del presente articolo è composto almeno dal documento strategico idoneo a definire gli obiettivi qualitativi e strutturali che il Comune intende perseguire, ed è approvato unitamente al rapporto preliminare ambientale.*
 - 6. Nel caso in cui, nel termine stabilito dalla diffida di cui al precedente comma 4, il Comune abbia adottato il piano strutturale di cui al comma 1 dell'articolo 9 del presente regolamento e il regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) previsto all'articolo 11 del presente regolamento non si procede alla nomina del Commissario ad acta.*
 - 7. Presso la struttura amministrativa della Giunta regionale competente in materia di governo del territorio è istituito l'elenco regionale dei Commissari ad acta per l'attuazione dell'articolo 44 della legge regionale n. 16/2004, la cui formazione e articolazione è stabilita con provvedimento del dirigente responsabile della stessa struttura.*
-

Art. 4

(Procedimento di variante dei piani territoriali, urbanistici e di settore)

- 1. Prima dell'adozione del piano di cui al comma 1 dell'articolo 3 l'amministrazione procedente, sulla base di esigenze strategiche e in via del tutto eccezionale e con specifiche motivazioni, può proporre la modifica dello strumento sovraordinato e richiedere l'avvio del relativo procedimento nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 11 della legge regionale n.16/2004.*
 - 2. Nel caso in cui l'amministrazione valuti di modificare il proprio strumento urbanistico, territoriale o settoriale, la procedura di variante è la stessa prevista all'articolo 3 con i termini ridotti della metà.*
-

Art. 5

(Accordi di programma)

- 1. Gli accordi di programma di cui al comma 1 dell'articolo 12 della legge regionale n. 16/2004 sono promossi nel caso che comportino variante agli strumenti urbanistici anche di portata sovra comunale, e vi partecipano tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati all'attuazione degli interventi oggetto dell'accordo, in applicazione dell'articolo 34 del TUEL n. 267/2000.*
- 2. Il responsabile del procedimento, nominato dall'amministrazione che propone l'accordo di programma, può indire la conferenza dei servizi finalizzata alla stipula dell'accordo, ai sensi della legge n. 241/90.*
- 3. Il responsabile del procedimento verifica la fattibilità amministrativa, urbanistica ed ambientale dello studio preliminare di accordo di programma.*
- 4. In fase di avvio del procedimento, l'amministrazione procedente, con proprio atto, individua in attuazione dell'articolo 34 del TUEL n. 267/2000 modalità, tempi, contenuti, forme di pubblicità, partecipazione pubblica e documentazione necessaria per la stipula dell'accordo nel rispetto dei principi generali della legislazione vigente in materia ambientale, urbanistica, edilizia e di procedimento amministrativo.*

5. L'accordo si conclude con il consenso unanime dei rappresentanti, o dei loro delegati ed è approvato dall'amministrazione cui compete l'approvazione della relativa variante, fatta salva la previsione del comma 5 dell'articolo 34 del TUEL n. 267/2000.
 6. L'accordo è pubblicato nel bollettino ufficiale della regione Campania.
 7. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni dell'articolo 34 del TUEL 267/2000.
-

Art. 6

(Adeguamento dei piani)

1. Salvo quanto previsto per le varianti agli strumenti urbanistici l'amministrazione procedente adegua, modificandolo o integrandolo, il piano di sua competenza, nei seguenti casi:
 - a) sopraggiunti interventi legislativi statali e regionali;
 - b) approvazione di nuovi piani di livello superiore, generali o di settore;
 - c) modifiche tecniche obbligatorie;
 - d) rinnovo dei vincoli espropriativi scaduti secondo le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).
 2. Gli adeguamenti di cui al comma 1 sono approvati con deliberazione della Giunta dell'amministrazione procedente.
 3. Al procedimento di adeguamento si applicano le disposizioni dell'articolo 10.
 4. L'amministrazione comunale può adeguare il proprio strumento urbanistico soltanto se dotata di PUC vigente. Per i Comuni che siano sprovvisti di PUC, nel periodo transitorio di cui al comma 3 dell'articolo 1, le varianti allo strumento urbanistico vigente, comprese quelle avviate mediante accordo di programma, sono consentite esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.
-

Art. 7

(Partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti)

1. L'amministrazione procedente garantisce la partecipazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge n. 241/90 e dell'articolo 5 della legge regionale 16/2004.
 2. Prima dell'adozione del piano sono previste consultazioni, al fine della condivisione del preliminare di piano.
 3. Entro 60 giorni dalla pubblicazione del piano o della variante è consentito a soggetti pubblici e privati, anche costituiti in associazioni e comitati, proporre osservazioni contenenti modifiche ed integrazioni alla proposta di piano o variante.
 4. L'amministrazione procedente, per approfondire la valutazione delle osservazioni formulate ed elaborare le relative modifiche ed integrazioni al piano o variante di cui al comma 1 dell'articolo 3, entro e non oltre il termine di cui all'articolo 7, comma 3, può invitare a partecipare tutti i soggetti pubblici e privati interessati ad una conferenza di pianificazione, per una ulteriore fase di confronto.
L'amministrazione procedente può invitare a partecipare a una conferenza di pianificazione, sottoforma di conferenza di servizi, tutti gli enti che esprimono i pareri, i nulla osta, e le autorizzazioni di cui al comma 4 dell'articolo 3.
 5. La fase di confronto si conclude entro il termine perentorio di 30 giorni dalla prima riunione. Il verbale conclusivo costituisce parte integrante della proposta di piano o di variante.
-

Art. 8

(Accordi e intese tra pubbliche amministrazioni nel procedimento di piano o variante)

1. L'amministrazione procedente, quando ne ravvisi la opportunità o il piano sovraordinato lo preveda, definisce accordi o intese con altre pubbliche amministrazioni competenti, secondo le disposizioni dell'articolo 15 della legge n. 241/90.
 2. L'intesa è promossa prima dell'adozione del piano di cui al comma 1 dell'articolo 3.
 3. Se non si addiviene alle intese di cui all'articolo 7, comma 1 entro sessanta giorni dalla promozione, il procedimento riprende nel rispetto dei livelli di pianificazione vigenti.
-

Art. 9

(Attuazione dell'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004 - Piano strutturale e piano programmatico)

1. Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n. 16/2004 si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, *che possono essere adottati anche non contestualmente.* (4)
 2. Il piano strutturale del PTCP ha valenza di piano di valorizzazione paesaggistica, di piano stralcio dell'Autorità di Bacino con le intese di cui all'articolo 8.
 3. Il PTCP definisce, secondo quanto stabilito dall'articolo 9, comma 1 e 3 della legge regionale n. 13 del 2008, oltre agli elementi strutturali a scala provinciale anche le seguenti ulteriori componenti strutturali a scala 1:10.000:
 - a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
 - b) I centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);
 - c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
 - d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
 - e) Individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
 - f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;
 - g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.
 4. Il piano programmatico del PTCP contiene i limiti massimi e minimi dei carichi insediativi per le singole aree di cui al comma 3 e le azioni rivolte a perseguire gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica, diminuzione dei rischi di cui al primo quadro territoriale di riferimento del PTR, specificando le risorse e gli strumenti finanziari di supporto alle azioni.
 5. Il piano strutturale del PUC, qualora le componenti sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP.

Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3, precisandoli ove necessario. Con delibera di giunta regionale sono stabiliti i criteri di scelta ed i limiti di individuazione dei comuni che utilizzeranno la parte strutturale dei PTCP come piano strutturale del rispettivo territorio comunale.
 6. La componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, la ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando:
 - a) destinazione d'uso;
 - b) indici fondiari e territoriali;
 - c) parametri edilizi e urbanistici;
 - d) standard urbanistici;
 - e) attrezzature e servizi.
 7. Il piano programmatico/operativo del PUC, elaborato anche per porzioni di territorio comunale, contiene altresì gli atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della legge regionale n. 16/2004.
-

Art. 10

(Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi)

1. L'amministrazione comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali.
 2. Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
 3. Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni.
 4. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5 valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.
 5. Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati.
Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA.
 6. Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
 7. Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime nei termini previsti dalla legge n. 241/90.
 8. L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della legge regionale n. 28 novembre 2001 n.19 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi - Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività - Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8).
 9. Nel rispetto dei principi degli articoli 1 e 8 della legge regionale n. 16/2004, le disposizioni dell'articolo 39 del DPR. n. 380/2001 si applicano soltanto ad interventi da realizzare in ambiti interprovinciali quando si accerta il contrasto con le disposizioni vincolanti del piano territoriale regionale.
-

Art. 11

(Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio comunale)

1. Il regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) è approvato dal consiglio comunale, salvo diversa previsione dello statuto comunale vigente, ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione. E' depositato per quindici giorni presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web del Comune. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.
 2. Le varianti e gli aggiornamenti al RUEC sono sottoposti al procedimento di formazione di cui al presente articolo.
 3. Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi.
-

Art. 12

(Perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana)

1. Il piano urbanistico, nell'ambito delle sue potenzialità edificatorie, può essere attuato anche con sistemi perequativi, compensativi e incentivanti, secondo criteri e modalità definiti dal presente articolo e dettagliati da provvedimenti regionali.
2. La perequazione è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico - economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

3. La compensazione si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del comune.

4. L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale fonte: paesaggistico, promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili.

L'incentivazione si realizza prevedendo specifiche modalità e azioni previste nel piano programmatico-operativo.

5. Il piano programmatico del PUC può delimitare gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori (CE), seguendo gli indirizzi della perequazione territoriale previsti dal Piano territoriale regionale approvato con legge regionale n. 13/2008, ed attraverso convenzione.

6. La quantità di aree e le quantità edilizie insediabili negli ambiti di trasformazione, in conformità alle previsioni del piano programmatico di natura operativa, che non sono riservate agli usi pubblici o di interesse pubblico, necessarie anche a soddisfare i fabbisogni pregressi, sono attribuite ai proprietari di tutti gli immobili compresi negli stessi ambiti.

Tale capacità edificatoria è la somma dei diritti edificatori destinati allo specifico ambito assegnabile ai proprietari nelle trasformazioni fisiche previste dal piano strutturale e da quelle funzionali previste dal piano programmatico. Il Piano programmatico può comprendere uno studio di fattibilità tecnico-economica riguardante le trasformazioni urbanistiche da attuare con procedure perequative.

7. I diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili.

Tale valore è determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all'atto della formazione del PUC. Ulteriori diritti edificatori correlati a specifiche esigenze (ambientali, energetiche o altro) possono essere previsti in sede di piano programmatico ma non concorrono alla determinazione di cui al comma 12. I diritti edificatori sono espressi in indici di diritto edificatorio (IDE) che fissano il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell'ambito del processo di perequazione. L'ambito comprende aree edificate e non edificate, anche non contigue.

8. Gli ambiti sono individuati sulla base degli elementi omogenei che si rilevano dal piano strutturale del PUC, tenendo conto dell'esistenza di eventuali vincoli. Il piano programmatico individua per ogni comparto la quantità della volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita 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, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.

9. I PUA definiscono i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

10. A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi (IDE) di cui al comma 6. Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

11. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari, anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

12. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso i PUA. Ai proprietari che cedono gratuitamente gli immobili è riconosciuto il diritto di edificazione pari al valore delle proprietà cedute.

13. I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.

14. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista dal PUC. Decorso in modo infruttuoso anche tale termine, i proprietari associati

procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.

15. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 13.

16. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 12 e 13, avvengono mediante procedure di esproprio. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

Il presente regolamento regionale sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come regolamento della Regione Campania.

Caldoro

Note

(1) Articolo aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera a), regolamento regionale 13 settembre 2019, n. 7.

(2) Comma modificato dapprima dall'articolo 1, comma 1 del regolamento regionale 24 gennaio 2014, n. 2 successivamente dall'articolo 1, comma 1 del regolamento regionale 5 ottobre 2015, n. 4 ed infine dall'articolo 16, comma 6 della legge regionale 8 agosto 2016, n. 22.

(3) Comma modificato dapprima dall'articolo 58, comma 2 della legge regionale 29 dicembre 2022, n. 18 in seguito dall'articolo 32, comma 2 della legge regionale 28 dicembre 2023, n. 24, dall'articolo 45, comma 1, lettera c) della legge regionale 29 aprile 2024, n. 5 ed infine dall'articolo 1, comma 1, lettera b) della legge regionale 22 luglio 2025, n. 13.

(4) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera b), regolamento regionale 13 settembre 2019, n. 7.