



COMUNE DI CERASO

Sportello Unico per l'Edilizia

VADEMECUM ILLUSTRATIVO

Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ceraso alla Legge Regionale Campania n. 13/2022

(Deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 09/07/2026 - Avviso di approvazione pubblicato sul BURC Campania n. 42 del 3 agosto 2026)

1. Premessa

Con la pubblicazione sul **BURC Campania n. 42 del 3 agosto 2026** è stato dato avviso dell'approvazione della Deliberazione della Giunta Comunale di Ceraso n. 44 del 9 luglio 2026, con la quale il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) è stato adeguato alle disposizioni della **Legge Regionale Campania n. 13/2022**, come modificata e integrata, in particolare dalla **Legge Regionale Campania n. 5/2024**, nell'ambito della disciplina contenuta nella **Legge Regionale Campania n. 16/2004**.

L'adeguamento comporta l'applicazione diretta degli incentivi urbanistici per l'edilizia residenziale previsti dall'articolo 3 della L.R. n. 13/2022, ferma restando l'osservanza di tutti i limiti, vincoli e prescrizioni previsti dalla normativa statale e regionale vigente.

2. Quali interventi sono oggi consentiti

Il vigente Piano Urbanistico Comunale recepisce integralmente la disciplina dell'articolo 3 della L.R. Campania n. 13/2022.

Sono pertanto consentiti nell'ambito dell'edilizia residenziale i seguenti interventi.

A. Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione

È consentito un incremento della volumetria esistente fino al **20%**.

L'intervento deve configurarsi come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 senza demolizione dell'edificio.

B. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione

È consentito un incremento della volumetria esistente fino al **35%**.

L'intervento deve rientrare nella definizione di ristrutturazione edilizia prevista dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001.

L'incremento del 35% rappresenta il massimo incentivo previsto dalla disciplina regionale.

C. Cumulo con gli ampliamenti già previsti dal PUC

Gli incentivi introdotti dalla L.R. n. 13/2022 possono essere cumulati con eventuali ampliamenti già consentiti dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

La cumulabilità opera esclusivamente entro i limiti massimi del:

- ✓ 20% per gli interventi senza demolizione;
- ✓ 35% per gli interventi con demolizione e ricostruzione.

3. Distanze tra fabbricati e limiti di altezza

Restano ferme le disposizioni nazionali e regionali in materia di limiti inderogabili tra fabbricati e le eventuali deroghe consentite dalla disciplina vigente, nonché le indicazioni e limitazioni previste dalle NTA del PUC del Comune di Ceraso sia con riferimento alle distanze tra fabbricati che ai limiti di altezza.

Trovano applicazione le deroghe di cui all'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001.

4. Regole particolari nelle Zone Omogenee A (Centri Storici)

Per gli immobili ubicati nelle Zone Omogenee A:

- ✓ le altezze delle nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti;
- ✓ gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati di competenza comunale, fatti salvi gli strumenti di pianificazione sovraordinati e i pareri degli enti competenti.

5. Standard urbanistici per gli interventi con incremento del 35%

Per gli interventi che beneficiano dell'incremento volumetrico del 35% è obbligatoria la cessione delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968.

Qualora:

- ✓ il Comune non ritenga utile acquisire tali aree;
- ✓ le aree siano inidonee per dimensione, conformazione o localizzazione;
- ✓ non risultino reperibili aree idonee nella zona omogenea interessata,

la cessione può essere sostituita dal pagamento di una somma pari al valore di mercato delle aree da cedere, secondo quanto stabilito dall'articolo 33-quater della L.R. Campania n. 16/2004.

6. Casi nei quali gli incentivi non possono essere applicati

Gli incentivi urbanistici non trovano applicazione nei seguenti casi.

- a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
- b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- c) nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967;
- d) nelle zone omogenee E, degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli ambiti urbanizzati ovvero per edifici con prevalente destinazione residenziale;
- e) collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente;
- f) su edifici privi di relativo accatastamento;
- g) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- h) per edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, o nelle zone ad alto rischio vulcanico;
- i) nelle aree di sviluppo industriale (ASI);
- j) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.

7. Restano comunque necessari

L'accesso agli incentivi non elimina né sostituisce gli ulteriori adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Rimangono pertanto necessari:

- ✓ il rispetto del D.P.R. 380/2001;
- ✓ il rispetto della disciplina paesaggistica;
- ✓ il rispetto della normativa ambientale;
- ✓ il rispetto della pianificazione di bacino;
- ✓ il rispetto della normativa sismica;
- ✓ il rispetto dei vincoli archeologici, idrogeologici, paesaggistici e ambientali;
- ✓ l'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta e autorizzazioni eventualmente prescritti.

La presente Guida costituisce un documento informativo e divulgativo. L'ammissibilità dei singoli interventi è subordinata alla verifica della conformità urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale, sismica e di ogni altra disciplina applicabile, nonché all'acquisizione dei titoli abilitativi e degli atti di assenso eventualmente richiesti dalla normativa vigente.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
ing. Aurelio Positano