



Roma, li

Comune di Vetralla (VT)

Oggetto: Riscontro quesito concernente normativa di attuazione sottozona B1 del vigente PRG di Vetralla (VT)

Riguardo al quesito in oggetto specificato, si osserva, quanto al primo punto, che la più autorevole giurisprudenza amministrativa (*ex multis*, Ad.Plen., 6 ottobre 1992, n. 12) – come rammentato dalla decisione CdS., Sez. V, n. 3993 del 19.07.2001 - ha affermato che "[...] risulta illegittimo il diniego di concessione edilizia fondato sulla rilevata carenza di un piano di lottizzazione (anche se richiesto dal Piano regolatore generale) quando l'area sia urbanizzata, in base alla considerazione che l'esigenza della previa approvazione dello strumento attuativo si giustifica solo quando si tratti di asservire per la prima volta un'area non ancora urbanizzata ad un insediamento edilizio di carattere residenziale o produttivo, mediante la costruzione di uno o più fabbricati, da cui deriva la necessità di prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria."

Più in particolare – come può leggersi nella successiva decisione CdS, sez. V, n. 3589/02 – "[...] l'esigenza del previo piano attuativo per il rilascio di una concessione edilizia se è insussistente nel caso di zone completamente urbanizzate, assume tutta la sua importanza non solo nelle ipotesi estreme di zone assolutamente inedificate ma anche in quelle intermedie di zone parzialmente urbanizzate, nelle quali viene per lo meno a configurarsi un'esigenza di raccordo con il preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere di urbanizzazione, tanto più quando le nuove opere edilizie da realizzare siano di una certa entità" (in tal senso, fra le altre, anche le decisioni della stessa Sezione n. 790 del 15.02.2001 e n. 162 del 1.02.1995).

Per quanto sopra, è da ritenere quindi consentito il rilascio di un permesso di costruire anche in carenza di un piano attuativo – quand'anche questo sia comunque previsto dallo strumento urbanistico generale - qualora, e solo là dove, l'area oggetto dell'intervento sia, in fatto, qualificata da un grado di completezza delle infrastrutture esistenti (per quanto attiene



alle urbanizzazioni primarie nonché a quelle secondarie) coerente con le necessità del futuro insediamento e tale da rendere ultroneo il piano attuativo medesimo.

Pertanto, nel caso in esame potrà, ammettersi un intervento edilizio "diretto", pur in carenza di piano attuativo, solo qualora nella realtà effettiva - a seguito di sopravvenuti processi urbanistici - l'ambito territoriale configuri oggi un adeguato grado di urbanizzazione secondo gli indirizzi della giurisprudenza surrichiamata.

In relazione al secondo profilo, va anzitutto rilevato che le norme contenute nelle NTA del vigente PRG, che disciplinano – per quel che qui interessa – le zone "B" del territorio comunale, si appalesano piuttosto farraginose e disorganiche, tali da non consentire una agevole lettura delle medesime e da richiedere così un'esegesi particolarmente meditata.

In effetti, esse, stando al loro tenore testuale, parrebbero interessarsi quasi esclusivamente degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (financo mediante la demolizione e ricostruzione), con il chiaro intento di agevolare la riqualificazione estetica e funzionale di manufatti già inseriti nel tessuto edilizio, senza determinare un incremento del carico urbanistico dell'area considerata, nell'ambito, preferibilmente, di un più globale progetto di ristrutturazione urbanistica delle aree interessate.

Infatti, l'art. 28 delle richiamate NTA (recante "Sottozona B1: Razionalizzazione e recupero"), dopo aver declinato l'indice territoriale e fondiario nonché l'altezze consentiti nella sottozona B1, statuisce poi che detta sottozona "comprende le aree centrali della città, destinate ad una sostanziale conservazione del tessuto esistente, ma con il miglioramento del sistema viario ed infrastrutturale ed il recupero del patrimonio edilizio esistente", puntualizzando che "oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e ristrutturazione edilizia [...] è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici, con il vincolo di non aumentare, comunque, le cubature legali esistenti".

Si pone allora qui la questione dei lotti *ancora* inediticati, pur in fatto esistenti, in apparenza "marginali" ed estranei alla disciplina contenuta nelle norme citate, essenzialmente appuntate – come sopra detto – sul recupero dell'esistente.

Peraltro, appare alquanto improbabile dedurre da ciò l'inedificabilità dei lotti di cui trattasi, posto che tale conclusione presenterebbe una sua consistenza oggettiva solo qualora quest'ultimi si volessero ritenere oggetto di un vincolo urbanistico, come tali assoggettati al regime dell'art. 2 della L. 19.11.1968 n. 1187, o, quanto meno, tipizzati dal PRG di codesto Comune quale "verde privato", comportante anch'esso l'inedificabilità.

Infatti, sia da una esegesi logico – sistematica delle norme citate sia dalla "Planimetria fondamentale di azionamento Area centrale", allegata al quesito che si riscontra, non emerge alcun elemento dal quale possa indursi l'imposizione, sui lotti a tutt'oggi inediticati ricompresi nella sottozona B1, di un vincolo urbanistico preordinato all'esproprio o comunque comportante l'inedificabilità.

Più in generale, poi, sarebbe difficilmente comprensibile una soluzione urbanistica che, proprio nell'ambito di una zona di completamento, venisse ad escludere, a priori, dall'edificazione i lotti ancora liberi al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico generale, risalente al 10 luglio 2003, cristallizzando così a tale momento ogni nuova costruzione nella zona in questione.

A parere di questa Direzione, tuttavia, malgrado le norme si diffondano e si focalizzino essenzialmente sul recupero del tessuto esistente, la disciplina dei lotti ancora inediticati può in realtà essere rinvenuta nella densità edilizia comunque assegnata alla sottozona B1 dal



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

surichiamato art. 28 delle NTA, che è da ritenere un utile parametro di riferimento per le finalità che qui interessano.

Come ben noto, la densità edilizia si distingue – secondo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968, che fissa gli standards di edificabilità delle aree (art. 7 n. 2 Zone B: “le densità territoriali e fondiari sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5”) - in densità territoriale e densità fondiaria (nella specie, rispettivamente, 1,50 mc./mq e 2,31 mc./mq).

La *densità territoriale* è riferita a ciascuna zona omogenea (o, comunque, ad un dato ambito territoriale) e definisce il complessivo carico di edificazione che può gravare sull'intera zona e, pertanto, il relativo indice (c.d. indice di fabbricabilità territoriale, I.F.T.) è rapportato all'intera superficie della zona, ivi compresi gli spazi pubblici, quelli destinati alla viabilità e simili; essa afferisce ad ambiti per i quali le norme urbanistiche prevedono la trasformazione urbanistica *indiretta* (cioè a dire, la presenza, a monte, di uno strumento urbanistico esecutivo), in quanto per tali ambiti deve ancora essere definito il rapporto tra pubblico e privato.

La *densità fondiaria* è, invece, riferita alla *singola* area e definisce il volume massimo su di essa consentito, ed il relativo indice (c.d. indice di fabbricabilità fondiaria, I.F.F.) va applicato all'effettiva superficie suscettibile di edificazione privata, ed è misurata al netto degli spazi pubblici. Tale grandezza si correla alle aree per le quali è prevista la trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio *diretto*, posto che essa può essere applicata esclusivamente a quei lotti dotati di adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, là dove - essendo definiti interamente i rapporti tra pubblico e privato – la nuova edificazione si colloca senza alterare il carico urbanistico esistente.

Consegue da queste premesse che la densità territoriale, nella presente fattispecie, permane quale parametro edilizio di riferimento nell'ipotesi che il tessuto urbanistico della zona “B” mostri carenza di adeguati *standards* urbanistici, tale da richiedere la redazione di un previo piano attuativo.

Diversamente, è da ritenere che l'edificazione nei residui lotti liberi possa avvenire a prescindere dalla densità territoriale, cioè a dire mediante intervento edilizio diretto e sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Il Direttore
(Arch. Paolo Ravaldini)