



Prot. n. 78053

Roma, li 26 SET. 2014

Comune di Bracciano
Area Urbanistica e Ambiente
Piazza IV Novembre, n. 6
00062 Bracciano (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 3ter, comma 3, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 relativamente ad un'area ricadente in un piano attuativo oggetto di modifica ad opera del piano regolatore generale - Comune di Bracciano.

Il Comune di Bracciano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 3ter, comma 3, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. al fine di verificare le condizioni di ammissibilità di una richiesta di intervento edilizio e quindi convocare la conferenza dei servizi prevista dall'art. 6 della legge medesima.

Il quesito riguarda l'applicabilità dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009 in un'area edificabile libera interna ad un piano di lottizzazione oggetto di riclassificazione ad opera del sopravvenuto strumento urbanistico generale.

In sostanza, dalla ricostruzione effettuata dal Comune, è possibile evincere che il piano di lottizzazione è stato approvato in un'area che l'allora vigente p.r.g. classificava come zona G (Verde, sport e tempo libero), sottozona G4 (Impianti sportivi privati o pubblici), e che solo in parte è stato oggetto di edificazione. La porzione di piano di lottizzazione non edificata è stata successivamente riclassificata dal nuovo piano regolatore generale come zona F, sottozona F2 (Servizi privati di uso pubblico). Non viene riferito se il piano di lottizzazione sia decaduto né a quando risale; il vigente p.r.g. è stato approvato nel 2009.

Il Comune chiede se sia applicabile l'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009 nella parte del piano di lottizzazione non edificata e riclassificata dal nuovo e vigente strumento urbanistico generale.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

Come noto, l'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009 consente la nuova edificazione di immobili ad uso residenziale in aree libere a destinazione non residenziale ricomprese in piani attuativi, pur se decaduti.



In sostanza, nello specifico caso in esame, la questione verte sulla sorte del piano di lottizzazione a seguito della ripianificazione successivamente intervenuta per effetto dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale.

Infatti, sorvolando in questa sede sulle valutazioni relative al fatto che la nuova zonizzazione classifichi le aree come F, il problema da affrontare riguarda il rapporto tra un piano di lottizzazione approvato e, come pare di capire, in parte attuato e la nuova pianificazione urbanistica recata da un successivo strumento urbanistico generale che va a modificare la destinazione di zona della parte non attuata del piano.

In linea generale occorre dire che una nuova zonizzazione operata dal p.r.g. ha l'effetto di stralciare dal piano di lottizzazione le aree ripianificate per conferire loro una nuova destinazione urbanistica.

Del resto, infatti, volendo modificare le classificazioni di zona di un piano di lottizzazione sarebbe necessario intervenire con le specifiche ed apposite procedure che disciplinano le modifiche ad un piano attuativo già approvato, previste dalla legge regionale 2 luglio 1987, n. 36.

L'intervento di nuova zonizzazione per mezzo dello strumento urbanistico generale, invece, di solito si sovrappone al piano di lottizzazione, con l'effetto di escludere le aree ripianificate dall'ambito del piano di lottizzazione per imporgli una nuova destinazione di zona, al di fuori di tale piano di secondo grado. In definitiva, pare logico ritenere che se il Comune avesse voluto modificare la destinazione di zona di talune aree dello strumento urbanistico attuativo avrebbe seguito le relative procedure; l'utilizzo del piano regolatore generale, invece, salvo diverse risultanze, lascia presumere, come è nelle caratteristiche proprie di tale strumento, l'adozione di una pianificazione *ex novo* che si sovrappone a quella precedente.

Per quanto sopra detto, sembra di poter escludere l'applicabilità dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009 atteso che l'area sulla quale si vorrebbe intervenire, per effetto della riclassificazione operata dal Comune con il sopravvenuto strumento urbanistico generale, non può più essere considerata ricompresa nel piano di lottizzazione.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il responsabile del procedimento
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)