



Prot. n. 90563

Roma, lì 16 OTT. 2013

Città di Fiumicino
Area Pianificazione del Territorio ed Edilizia
Via Portuense, n. 2496
00054 Fiumicino (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 1 bis, comma 2, lett. d), della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e s.m.i. – Città di Fiumicino.

La Città di Fiumicino ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione ed applicazione dell'art. 1 bis, comma 2, lett. d), della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e s.m.i..

Il quesito riguarda la possibilità di apportare modifiche ad un piano attuativo già approvato consistenti nel mutamento della destinazione d'uso contenuto entro il limite del 10 per cento. In particolare si chiede di sapere se tale modifica delle destinazioni d'uso, che ai sensi del comma 3 dell'art. 1 bis è autorizzata dall'ufficio tecnico comunale, può consistere nella previsione di nuove destinazioni d'uso, diverse dalle singole funzioni previste dal programma.

Come esempio viene riportata l'ipotesi di un piano attuativo di una zona omogenea "D", quindi caratterizzata da funzioni di tipo industriale e produttivo, nel quale si volesse introdurre, nella misura massima del 10 per cento, una destinazione di tipo residenziale in sostituzione di quelle industriali e produttive.

Nel merito si ritiene quanto segue.

La l.r. 36/1987, come noto, è stata oggetto di ripetuti interventi correttivi da parte del legislatore regionale, tutti finalizzati alla semplificazione delle procedure attinenti la pianificazione di secondo livello e la razionalizzazione delle competenze all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi del piano regolatore generale.

L'art. 1 bis, in particolare, è stato dapprima introdotto dall'art. 26, comma 2, della legge regionale 11 agosto 2009 n. 21, quindi sostituito dall'art. 5, comma 19, della legge regionale 13 agosto 2011 n. 10, ed infine modificato dall'art. 1, comma 16, lettere a) e b), della legge regionale 6 agosto 2012, n. 12.

Nella sua attuale formulazione il predetto art. 1 bis, comma 2, lettere da a) a p), elenca le tipologie di modifiche a piani attuativi già approvati che non costituiscono variante; esse, per la loro modesta rilevanza, tale da non incidere nella sostanza sui contenuti del piano già approvato, sono autorizzate, per effetto del rimando contenuto nel comma 3 all'art. 6, comma 2, della legge regionale 22/1997, dagli uffici tecnici comunali.

Tra le modifiche che gli uffici amministrativi possono apportare ad un piano attuativo approvato vi è, alla lett. d) dell'art. 1 bis della l.r. 36/1987, *"il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani*

attuativi e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento”.

A tenore della disposizione, quindi, è consentito modificare in sede amministrativa le destinazioni d'uso di un piano attuativo approvato a due condizioni: che il mutamento non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che esso sia contenuto nel limite massimo del 10% “per ogni singola funzione prevista dal programma”.

Ciò significa che la modifica ad un piano attuativo apportata dagli uffici tecnici comunali non può mai comportare l'introduzione di destinazioni che non siano già previste dal piano attuativo stesso.

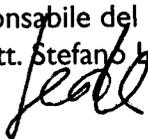
In tal senso è inequivocabile la lettera della disposizione in esame, che fa espresso riferimento alla possibilità di modificare, nella misura massima del 10%, le singole funzioni previste dal programma, ossia dal piano attuativo. Deve ritenersi quindi consentito modificare le sole destinazioni previste dal piano attuativo, ad esempio aumentando la previsione di una funzione e correlativamente diminuendone un'altra, sempre nel limite del 10%.

Quanto detto, d'altronde, corrisponde alla natura delle modifiche di cui all'art. Ibis della l.r. 36/1987, le quali, apportate ad un piano attuativo già approvato, non devono essere considerate varianti al medesimo in quanto di portata ed incidenza limitata. Ciò che, con tutta evidenza, non può dirsi dell'introduzione della destinazione d'uso residenziale in un piano attuativo di una zona omogenea D, quindi a vocazione produttiva, che costituisce, a tutti gli effetti, variante allo strumento urbanistico generale, che non prevede tale tipo di destinazione per le zone D, se non in ridottissima misura limitatamente alle abitazioni dei custodi e lavoranti.

Non è quindi in alcun modo ipotizzabile che tale tipo di modifica possa essere annoverata tra quelle di cui all'art. Ibis della l.r. 36/1987. Ma non solo: essa, oltre a non poter essere consentita dagli uffici comunali competenti, non rientra neppure tra le modifiche introducibili con le procedure previste dagli articoli I e Ibis, concretando, a tutti gli effetti, una variante urbanistica per la quale occorrono le procedure di cui all'art. 4 della l.r. 36/1987.

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
dott. Stefano Levante



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



Il Direttore della Direzione
(arch. Manuela Manetti)

