

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Pomezia  
Settore V – Lavori Pubblici e Urbanistica  
Servizi SUE Pianificazione e Gestione del Territorio  
protocollo.edipri@pec.comune.pomezia.rm.it

e, p.c., Area Urbanistica, copianificazione e  
programmazione negoziata Roma Capitale e Città  
metropolitana di Roma Capitale

**OGGETTO: Parere in merito al rapporto tra previsioni del piano di zona ex legge 167/1962 e del piano regolatore generale – Comune di Pomezia.**

Il Comune di Pomezia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al regime giuridico di un'area interessata da una vicenda relativa alla sovrapposizione di strumenti urbanistici comunali piuttosto complessa.

Sintetizzando, riferisce il Comune che tra l'adozione e l'approvazione del piano regolatore generale fu approvato un piano per il reperimento di aree da destinare ad edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167/1962. Tale piano di zona, la cui realizzazione fu affidata all'Istituto Autonomo Case Popolari, si sovrapponeva quasi per intero ad un comparto a destinazione residenziale previsto nel piano regolatore adottato. Tuttavia, sebbene la sovrapposizione rispetto al comparto fosse parziale per quanto riguarda l'estensione delle aree interessate dal piano di zona, a questo fu attribuita tutta la cubatura di pertinenza del comparto come prevista nello strumento generale adottato. Il piano regolatore generale successivamente approvato dalla Regione ha cristallizzato tale situazione, con il risultato che l'area del comparto non interessata dal piano di zona è classificata dal p.r.g. come zona residenziale e dotata di propri indici edificatori, in virtù dei quali oggi i proprietari intendono costruire su di essa ed hanno a tal fine presentato un piano di lottizzazione.

Le perplessità del Comune nascono dalla circostanza che gli atti di approvazione del piano di zona fanno chiaramente presumere l'intenzione di attribuire tutta la cubatura del comparto residenziale previsto nel p.r.g. adottato al piano di zona medesimo e di destinare l'area in esubero del comparto a parco pubblico.

Alla luce di quanto riferito, chiede pertanto il Comune se la destinazione urbanistica dell'area non interessata dal piano ex legge 167/1962 sia ad oggi da considerare quale zona residenziale come risulta dal piano regolatore vigente o zona a parco pubblico come presumibile dalla vicenda dell'approvazione del piano di zona, e, nel primo caso, se essa esprima tuttora una capacità edificatoria atteso che il piano di zona ha esaurito le cubature previste dal p.r.g. per il comparto in questione.

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.

La questione sopra tratteggiata secondo quanto riferito dal Comune evidenzia un contrasto tra quanto risulta dagli atti pianificatori oggettivamente considerati e quale sia la presumibile intenzione degli obiettivi che con tali atti di pianificazione si intendevano raggiungere.

È infatti plausibile, nonché corretto sotto il profilo dell'opportunità, ritenere, come fa il Comune anche riportando taluni passaggi delle delibere con le quali è stato approvato il piano di zona, che la volontà insita nel piano ex legge 167/1962 fosse quella di interessare l'intero comprensorio che il piano regolatore allo stato di adozione aveva destinato a finalità residenziali, lasciando inalterato il dimensionamento complessivo del comparto ma concentrando tutta la volumetria su una parte di esso riservando le rimanenti aree a verde.

Nonostante tali valutazioni siano condivisibili in linea di principio, il regime urbanistico dei suoli va rinvenuto nella strumentazione urbanistica comunale in vigore. Non è pertanto possibile far discendere da una presunzione, seppure come detto ragionevole e condivisibile quanto al merito, una disciplina differente da quella effettivamente risultante dagli atti di pianificazione e regolamentazione del territorio.

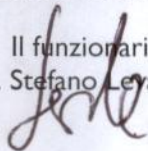
Pertanto, il regime urbanistico dell'area in questione, non interessata dal piano di zona, deve necessariamente essere quello previsto dal piano regolatore, che la classifica quale area destinata ad espansione residenziale e le attribuisce determinati indici edificatori.

Ritenere diversamente, ossia che il piano di zona abbia riguardato anche l'area ad esso esterna modificandone la destinazione urbanistica ed assorbendone la capacità edificatoria, non è giuridicamente possibile in quanto essa non è stata effettivamente oggetto del piano di zona né è mai stata espropriata come previsto per l'attuazione di tali piani dalla legge 167/1962 e dall'art. 35 della legge 865/1971.

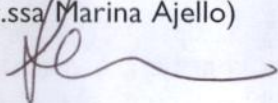
In conclusione, in assenza di ulteriori atti di pianificazione che riguardino l'area in questione, ad essa deve riconoscersi la destinazione urbanistica prevista dal vigente piano regolatore comunale e la relativa capacità edificatoria, a nulla valendo una presumibile diversa presumibile intenzione che, seppur ragionevole, non si è concretizzata in atti dotati di valenza cogente che soli possono determinare e conformare la proprietà ed il regime dei suoli.

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

Il funzionario  
(dr. Stefano Levante)



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



Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)

