



Prot. n. 451450

Roma, li

- 5 APR. 2012

SCARICATO

Al Comune di Sonnino
Area 5 – gestione ed assetto del territorio
SONNINO (LT)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di attribuire ad un'area un indice di volumetria di altra area confinante avente diversa destinazione urbanistica

Il Comune di Sonnino ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di estendere l'indice di volumetria ammesso per zone classificate B2 dallo strumento urbanistico generale ad altre aree aventi destinazione agricola (zone E1) confinanti con le prime.

La richiesta è motivata dal fatto che alcuni lotti ricadono in entrambi le zone pur appartenendo ad una unica proprietà, e gli interessati non possono utilizzare la capacità edificatoria della loro porzione ricadente in zona B2 a causa della scarsa estensione delle aree.

In merito, si ritiene quanto segue.

Le disposizioni del PRG che definiscono le destinazioni di zona, laddove siano precise ed inequivocabili, non possono essere ignorate sulla base di valutazioni di congruità rispetto alla realtà del territorio o di presunti errori commessi durante il procedimento di approvazione del piano. In caso contrario, verrebbe meno la certezza sulla effettività stessa del processo di zonizzazione e della conseguente disciplina urbanistico-edilizia vigente su una determinata area.

Inoltre, relativamente all'efficacia del PRG, si evidenzia che, sebbene la natura giuridica del piano sia oggetto di discussione in dottrina (atto di natura provvedimentale ovvero normativa), se ne riconosce unanimemente il "contenuto precettivo", con "effetti di conformazione concernente i beni immobili costituenti il territorio" (C.d.S., sez. IV, 10 marzo 1981, n. 248).

Pertanto, qualora il Comune intenda porre rimedio all'inadeguatezza di alcune disposizioni del PRG dovrà necessariamente attivare il procedimento di variante urbanistica, restando irrilevante la natura delle carenze riscontrate: *"Le ragioni sopravvenute che determinano la totale o parziale inattuabilità del piano o la convenienza di migliorarlo attraverso lo strumento della variante possono comprendere sia quelle relative alla valutazione di fatti o situazioni emerse successivamente alla sua redazione, ovvero quelle già presenti ab origine, ma la cui valutazione è stata riconosciuta erronea e insufficiente"* (C.d.S., sez. VI, 26 gennaio 1999, n. 74).

GDP

Si ricorda infine che nel procedimento di variante non è richiesta una analitica e specifica motivazione per ciascuna zona innovata ma una "indicazione congrua" delle diverse esigenze che la variante intende soddisfare (C.d.S., n. 248/81, cit.; C.d.S., sez. V, 23 maggio 2000, n. 2982; C.d.S., sez. IV, 3 luglio 2000, n. 3646; C.d.S., sez. IV, 5 agosto 2005, n. 4166; ecc.).

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

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP

