



Prot. n. 77007

Roma, li - 4 MAG. 2010

SCIRIBBITO

Al Comune di San Felice Circeo
Settore Pianificazione Urbanistica
Piazza Luigi Lanzuisi, n. 1
04017 San Felice Circeo (LT)

OGGETTO: Parere in merito al regime vincolistico delle zone B del vigente P.R.G. ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla costa marina - Comune di San Felice Circeo.

Il Comune di San Felice Circeo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al regime giuridico cui risultano assoggettate le aree classificate come zone B di completamento del proprio Piano Regolatore Comunale vigente, ricomprese nella fascia costiera della larghezza di 300 metri dalla linea di battigia.

Secondo la ricostruzione fornita dal Comune, in questa sede necessariamente sintetizzata, l'ambito territoriale in questione è stato originariamente dichiarato area di particolare interesse pubblico con D.M. del 07.03.1956.

Con l'entrata in vigore della L.R. n. 30/1974, integrata e modificata dalla L.R. n. 52/1976, l'ambito medesimo è stato ricompreso nella disciplina inerente la salvaguardia delle zone costiere.

Nonostante non sia seguito nessun atto formale di perimetrazione del centro abitato, il P.R.G., approvato con D.G.R. n. 5736 del 26.II.1979, ha classificato le aree in questione come zone omogenee B di completamento, prevedendo specifici indici e parametri a disciplina dell'edificazione.

In seguito, la L.R. n. 24/1998 ha approvato, tra gli altri, il P.T.P. n. 13, il quale ha ricompreso le zone ricadenti nella fascia litoranea, coincidenti con il perimetro del D.M., tra le aree a tutela limitata, classificate come Zona L/b. L'art. 35 delle N.T.A. di P.T.P. ha previsto, per tale zona, l'applicazione delle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore vigente al 01.01.1986.

Infine, il P.T.P.R. adottato riporta graficamente il vincolo di tutela delle fasce costiere marittime, la cui disciplina è dettata nell'art. 33 delle N.T.A. del Piano Paesistico.

Chiede pertanto il Comune se:

1. le zone omogenee B di P.R.G. ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla costa siano assoggettate alle disposizioni della L.R. n. 30/1974 come modificata dalla L.R. n. 52/1976;
2. le zone omogenee B di P.R.G. ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla costa siano assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 33 del P.T.P.R.;
3. nelle zone omogenee B di P.R.G. ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla costa sono ammissibili gli interventi edilizi previsti dal P.R.G., previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

*RITIRATA A MAURO IN DATA 06/05/2010
DA ING. MATACCIONI DOMENICO*

Premessa la suddetta ricostruzione, si ritiene quanto segue.

Per quanto attiene al primo quesito, va preliminarmente detto che la L.R. n. 30/1974, come ampiamente modificata ed integrata dalla L.R. n. 52/1976, assoggettava a misure di salvaguardia "*i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia*". Essa trovava la sua ragion d'essere nel periodo storico precedente all'introduzione, da parte della Legge n. 431/1985 (c.d. Legge 'Galasso'), di un vincolo di tutela operante per intere categorie di beni (c.d. 'diffusi') considerati *ope legis* di interesse paesaggistico e dunque tutelati a prescindere da una loro specifica e puntuale individuazione. Con l'approvazione della Legge Galasso, sono stati sottoposti a vincolo paesaggistico, tra gli altri ambiti, anche "*i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia*" (art. 1), ossia il medesimo ambito territoriale oggetto di tutela da parte della precedente normativa regionale. Ciò ha di fatto comportato una sovrapposizione di modalità di tutela tra quanto previsto dalla legge regionale sulla tutela delle coste e le disposizioni della Legge n. 431/1985 relative alla stessa categoria di bene paesaggistico, ossia i territori costieri.

Con la L.R. n. 24/1998 si è provveduto ad approvare i P.T.P. regionali ed a disciplinare le modalità di tutela dei c.d. 'beni diffusi' (ossia quelli sottoposti a vincolo *ope legis* dall'art. 1 della Legge Galasso) con norme specifiche da recepire in tutti i Piani territoriali Paesistici. In particolare, per quel che riguarda le zone costiere, la normativa della L.R. n. 30/1974 e s.m.i. è stata sostanzialmente 'riversata' nell'art. 5 della L.R. n. 24/1998. Con tale operazione si è inteso disciplinare gli ambiti territoriali di cui alla Legge Galasso con i contenuti già presenti nella legislazione regionale, trasfusi pertanto nella normativa sulla pianificazione paesistica. Ne discende che dal momento della contestuale approvazione della L.R. n. 24/1998 e dei P.T.P. del Lazio è alla disciplina paesaggistica così approvata, e non più alla precedente legislazione regionale in materia in essa confluita, che si deve fare riferimento per rinvenire la regolamentazione delle zone costiere.

Alla luce di tali considerazioni, peraltro già sviluppate in un precedente parere della scrivente Direzione, si deve ritenere che la disciplina delle coste come dettata dalla L.R. n. 30/1974 e s.m.i. sia stata assorbita dalla L.R. n. 24/1998, e che pertanto, ai sensi dell'art. 37 di quest'ultima che prevede l'abrogazione di tutte le disposizioni con essa incompatibili, la legge regionale di tutela delle zone costiere n. 30/1974 e s.m.i. sia stata implicitamente abrogata.

Per quanto sopra detto, appare evidente che le zone omogenee B del P.R.G. del Comune di San Felice Circeo, ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla costa, non siano assoggettate alle disposizioni della L.R. n. 30/1974 e s.m.i., in quanto implicitamente abrogate.

Con riferimento al secondo quesito, una volta esclusa l'applicabilità delle disposizioni di cui alla L.R. n. 30/1974 e s.m.i., occorre quindi verificare quale sia il regime vincolistico che insiste sugli ambiti territoriali in questione.

Come accennato nelle premesse, l'art. 142, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004, nel riscrivere l'art. 1 della Legge n. 431/1985, individua categorie di beni c.d. 'diffusi' considerati di interesse paesaggistico e dunque tutelati per legge, a prescindere da una individuazione specifica e puntuale.

Tra le categorie di beni sottoposte a tutela *ope legis* dall'art. 142, comma 1, figurano, alla lett. a), "*i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia*" (disposizione, come detto, ricalcata su quella, sopra più volte richiamata, dell'art. 1 della Legge n. 431/1985).

La disciplina specifica, di livello regionale, relativa alla protezione di tali fasce costiere si rinviene ad oggi nell'art. 33 del P.T.P.R. adottato e negli art. 5 della L.R. n. 24/1998 e art. 5 del P.T.P. n. 13, dei quali in pratica recepisce i contenuti.

Tuttavia dal regime vincolistico di cui sopra sono escluse, ai sensi del comma 2, dell'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 quelle aree che, alla data di entrata in vigore della c.d. Legge "Galasso" (il 06.09.1985), erano ricomprese, dagli strumenti urbanistici, nelle zone territoriali omogenee A e B (fatta eccezione per i parchi e le riserve nazionali o regionali e relativi territori di protezione esterna (lett. f), e per le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448 (lett. i) che restano comunque assoggettate alle disposizioni del Codice Urbani). Nella legislazione regionale, analoga disposizione *ad excludendum* si rinviene tanto nell'art. 4 della L.R. n. 24/1998 e nell'art. 5 del P.T.P. n. 13, quanto nell'art. 9, comma 2, del P.T.P.R. adottato.

Ne deriva che gli ambiti in questione, ossia le zone omogenee B del Piano Regolatore del Comune di San Felice Circeo ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla costa, non concretano un bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto esclusi ai sensi del comma 2, e pertanto ad essi non si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/1998, all'art. 5 del P.T.P. n. 13 e all'art. 33 del P.T.P.R.

Nel caso specifico, tuttavia, l'area in questione è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 134, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto oggetto di vincolo dichiarativo apposto con specifico provvedimento ministeriale (il D.M. 07.03.1956, appunto).

Tale inquadramento è rilevante per gli effetti che produce sul regime giuridico di tutela. Ciò comporta infatti che anche se non sono applicabili le disposizioni paesaggistiche relative alla tutela dei 'beni diffusi' (ossia le norme contenute nel Capo II della L.R. n. 24/1998 e del P.T.P., nonché nel Capo III del P.T.P.R.), è cogente la normativa specifica attinente alle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, quindi le 'classificazioni di zona' di cui al Capo III del P.T.P. e il Capo II del P.T.P.R.

Sotto tale aspetto, vista la concorrenza di norme del P.T.P. e del P.T.P.R., è bene rimarcare come l'art. 23 bis della L.R. n. 24/1998, peraltro ripreso dall'art. 7 del P.T.P.R., prevede l'applicazione delle c.d. misure di salvaguardia, per cui, dalla data dell'adozione del P.T.P.R. e fino alla sua approvazione, nella parte di territorio interessata dai beni paesaggistici indicati nell'art. 134, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 42/2004, in caso di contrasto tra le disposizioni del P.T.P.R. adottato e dei P.T.P. vigenti prevale la disposizione più restrittiva. Andrà pertanto valutato caso per caso quali siano, nell'ambito specifico oggetto della proposta di intervento, le disposizioni paesaggistiche più restrittive tra quelle contenute nella 'classificazione di zona' del P.T.P. di riferimento (Capo III) e quelle previste nella disciplina di tutela del relativo Paesaggio di P.T.P.R. (Capo II), con conseguente applicazione di quelle che forniscono il maggior livello di tutela del bene paesaggistico interessato.

Come detto, le disposizioni del P.T.P. di riferimento rimandano alla disciplina urbanistica del Piano Regolatore, mentre per i beni dichiarati di notevole interesse pubblico con apposito provvedimento, l'art. 5, comma 2, lett. a), del P.T.P.R. stabilisce che si applica *"la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II"*. In altre parole, nell'ambito territoriale di cui si tratta, sottoposto a vincolo con D.M., non si applicheranno le previsioni dell'art. 33 P.T.P.R., dell'art. 5 L.R. n. 24/1998 e dell'art. 5 del P.T.P. n. 13 (in quanto tale ambito risulta sottratto alla categoria dei beni diffusi a seguito della sua inclusione nella zona omogenea B di P.R.G. anteriormente alla data del 06.09.1985), bensì la disciplina di tutela prevista per ogni

singolo Paesaggio dal Capo II del P.T.P.R., ovvero, se più restrittiva, la disciplina contenuta nel Capo III del P.T.P. n. 13, sub-ambito 13/1.

Per ogni eventuale intervento in tale ambito sarà pertanto necessaria l'autorizzazione paesaggistica preventiva di cui all'art. 146 del Codice Urbani, volta a verificare la compatibilità del progetto con la disciplina più restrittiva tra le prescrizioni di tutela del Paesaggio interessato previsto dal P.T.P.R. adottato e le previsioni del P.R.G. a cui rinvia il P.T.P. approvato.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente Area Legislativa
(Dr. Marina Ajello)



Il Dirigente Area Pianificazione
(Arch. Giuliana De Vito)



Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)



L'estensore: SLevante

