



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 8 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

Prot. 187634

21 SET. 2010

Al Comune di San Lorenzo Nuovo
Piazza Europa, 31
SAN LORENZO NUOVO (VT)

OGGETTO: parere in merito alla efficacia del PUA in zona soggetta a vincolo paesaggistico e all'applicazione del PUA in aree non contigue

Il Comune di San Lorenzo Nuovo ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

In particolare, il Comune chiede se previa approvazione del piano di utilizzazione aziendale (PUA) può autorizzare la realizzazione di un'abitazione di mq. 140 su un'area di 10.000 mq. esente da vincoli. L'area fa parte di una superficie complessiva di mq. 40.000, di cui 30.000 soggetta al vincolo paesaggistico ex art. 41 del piano territoriale paesistico regionale (area di interesse archeologico).

Inoltre, chiede se l'art. 57, comma 4, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (secondo cui il PUA può comprendere aree non contigue purché la superficie complessiva sia pari a quella del lotto minimo) si interpreta nel senso che l'indice edificatorio deve essere applicato su tutto il lotto o soltanto sulla singola area in cui è prevista l'edificazione.

In merito, si ritiene quanto segue.

Questa direzione regionale fornisce pareri sulla interpretazione della legge in generale, spettando esclusivamente al Comune il compito di applicare la norma alla fattispecie concreta. La Regione non si esprime sulle richieste di interventi edilizi presentate dai cittadini, in quanto compete al Comune la decisione sulla ammissibilità o meno dell'intervento (la cui valutazione, oltretutto, presuppone la conoscenza di ulteriori elementi urbanistici ed edilizi).



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 8 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

Ciò premesso, in linea generale si evidenzia che l'effetto derogatorio del PUA in area soggetta a vincolo paesaggistico è previsto nell'art. 18 della l.r. 6 luglio 1998, n. 24, secondo cui gli interventi in zona agricola *"... sono subordinati, se in deroga alle norme dei PTP, del PTPR e/o della presente legge, all'approvazione, da parte dell'organo competente, del piano di utilizzazione aziendale (PUA), secondo le modalità indicate con deliberazione della Giunta regionale e sono corredati del SIP di cui agli articoli 29 e 30"*.

Il PTPR ha dato attuazione alla legge con l'art. 51, comma 3. Relativamente all'efficacia del PUA, il PTPR uniforma il piano che ricade nelle aree vincolate a quello che interessa la generalità delle zone agricole, stabilendo che: *"Il PUA ... deve essere approvato preventivamente alla realizzazione delle opere e consente deroghe al lotto minimo ed al dimensionamento degli annessi agricoli stabiliti dalla l.r. 38/99, nonché ai parametri definiti nella disciplina di tutela e di uso dei paesaggi ed alle modalità di tutela degli immobili e delle aree tutelate per legge e di quelli individuati dal PTPR"*.

Tuttavia, l'ultimo capoverso del comma 3 fa salvi i limiti urbanistici più restrittivi fissati dal PTPR: *"In ogni caso il PUA non consente deroga agli indici stabiliti dal PTPR o dagli strumenti urbanistici vigenti per le strutture adibite a scopo abitativo"*.

In concreto, ciò significa che in generale in zona vincolata il PUA produce gli stessi effetti ed è soggetto agli stessi limiti del PUA in area agricola non soggetta a vincolo. Tuttavia, se il PTPR prevede un indice più restrittivo di quello fissato dal PRG, si applica l'indice previsto dalla normativa paesaggistica.

Nel caso di specie, in cui l'area è soggetta a vincolo per tre quarti della sua estensione, si ritiene che debba essere applicato l'indice paesaggistico più restrittivo (se previsto) su tutta l'estensione del lotto. Tale conclusione si giustifica sia per la concezione unitaria di "lotto minimo/unità aziendale minima" ricavabile dagli artt. 52, comma 3, e 55, comma 5, della l.r. 38/99 (*l'unità aziendale minima per l'esercizio in forma economicamente conveniente dell'attività agricola, da determinarsi in base all'occupazione non inferiore alla metà del tempo di lavoro ed alla metà del reddito comparabile di un'unità lavorativa-uomo*) sia perché il maggior grado di tutela delle zone vincolate esclude che esse possano essere oggetto di *compensazione* fra l'indice di edificabilità paesaggistico e quello urbanistico.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 8 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

Per quanto riguarda il secondo quesito, si ritiene che **una volta individuato l'indice edificatorio da applicare esso deve interessare l'intero lotto**, se sotto il profilo urbanistico l'intero lotto concorre a definire la dimensione dell'edificazione. In tal caso, infatti, è l'intera area ad essere asservita al manufatto.

Inoltre, si ricorda che **l'asservimento di terreni contigui presuppone che le aree abbiano la stessa destinazione urbanistica**. Su tale aspetto questa direzione regionale si è espressa in precedenti pareri, ai quali si rimanda (in particolare, Montopoli di Sabina, 5 giugno 2008, n. 23219; inoltre, Montalto di Castro, 16 ottobre 2008, n. 99136, e Aquino, 19 gennaio 2009, n. 178857)..

Infine, si ricordano i limiti generali alla edificazione in zona agricola riguardo alla sua effettiva necessità per esigenze legate all'agricoltura e alla impossibilità a provvedere con la riutilizzazione dei fabbricati esistenti: *"la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse"* (art. 55 l.r. 38/99). Ulteriori specificazioni di tale fondamentale presupposto sono anche contenute nell'art. 51, comma 1, del PTPR.

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

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Demetrio Carini)

GDP

GDP