



16 SET. 2009

Prot. 92632

Al Comune di SORA
Settore VI - Sportello dell'edilizia
(alla C.A. dell'avv. M. Quadrini)
Corso Volsci, 111
Cap. 03039 - Sora (FR)

Oggetto: Parere inerente il regime transitorio previsto nell'art. 66 della l.r. 38/99.

Il Comune di Sora ha chiesto a questa direzione regionale un parere sulla applicabilità del regime transitorio previsto dall'art. 66 della legge urbanistica della Regione Lazio 22 dicembre 1999, n. 38. La norma dispone che ai piani regolatori generali e ai piani attuativi, nonché alle loro varianti adottati dai Comuni fino alla data di pubblicazione del piano territoriale provinciale generale (PTPG), si applicano le leggi urbanistiche previgenti.

In particolare, il Comune chiede di sapere se allo stato attuale può trovare applicazione la norma del piano regolatore attualmente vigente che consente la edificazione diretta a scopo residenziale in zona agricola, previsione in contrasto con i principi fissati nel Titolo IV della legge 38/99.

In merito, si ritiene quanto segue.

E' importante evidenziare subito che l'art. 66 della l.r. 38/99 non prevede che i piani urbanistici preesistenti, adottati dai Comuni fino alla data di pubblicazione del PTPG, continuino a trovare applicazione, ma che ad essi " ... continuano ad applicarsi le leggi urbanistiche previgenti ..." entro i limiti temporali fissati dalla norma stessa; infatti, le norme transitorie di cui all'art. 66 riguardano essenzialmente gli aspetti procedurali relativi alla approvazione dei piani in un lasso di tempo in cui coesiste sia l'aggiornamento e l'attuazione dei vecchi piani sia l'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Dal disposto combinato degli articoli 65 e 66 risulta che il regime transitorio (consistente, si ribadisce, della applicabilità delle leggi urbanistiche previgenti, non dei PRG) opera fino alla data di pubblicazione del PTPG; ai piani regolatori generali, e relative



varianti, adottati dopo tale data si applicano le procedure previste dalla l.r. 38/99 (art. 66, comma 1).

Inoltre, i Comuni sono obbligati a conformare il piano urbanistico comunale generale (PUGC) entro il termine triennale o quinquennale previsto dall'art. 65, comma 1, ovvero entro il diverso termine stabilito nel PTPG (art. 65, comma 4). L'ambito di applicazione temporale del regime transitorio non è predeterminabile, in quanto il legislatore regionale non fissa alcun termine per l'approvazione del PTPG, rendendo incerto il definitivo passaggio alla nuova disciplina urbanistica.

Infine, per l'approvazione dei piani attuativi in variante, l'art. 66, comma 2, dispone che ad essi si applicano le disposizioni procedurali di cui alla l.r. 2 luglio 1987, n. 36, ma solo "Fino alla data di adozione del PUGC ai sensi della presente legge e, comunque, fino alla scadenza del termine previsto per l'adeguamento dei piani regolatori generali al PTPG".

Per quanto concerne specificamente il Comune di Sora, si è riscontrato che il PTPG della Provincia di Frosinone è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 19, supp. ord. n. 1, del 10 luglio 2007. In seguito, il Comune di Sora riferisce di aver adottato la deliberazione consiliare 22 dicembre 2008, n. 47, avente ad oggetto: "Adozione documento preliminare di indirizzo al P.U.G.C. (L.R. n. 38 del 22.12.1999)". Si ignora se tale documento preliminare – che non ha valore di adozione del PUGC – contenga previsioni concernenti le zone agricole. In ogni caso, poiché il PUGC deve essere conforme al PTPG e alla legge urbanistica regionale, non può prevedere l'edificazione residenziale diretta in area agricola in quanto in contrasto con la l.r. 38/99.

In ogni caso si ribadisce che regime transitorio non proroga la vigenza delle preesistenti norme di PRG valevoli per le aree agricole in contrasto con la normativa sopravvenuta. Conforta tale conclusione la constatazione che per le zone agricole vige la specifica disposizione di cui all'art. 65-bis della legge ("Disposizioni transitorie per le zone agricole"), secondo cui i vecchi piani trovano applicazione fino al 31 dicembre 2001; la norma dispone espressamente che "Decorso il termine suddetto alle zone agricole definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV".



Pertanto, **le disposizioni della l.r. 38/99 che disciplinano l'edificazione in zona agricola sono pienamente vigenti e vincolano i piani, indipendentemente dal grado di adeguamento della strumentazione urbanistica alle previsioni della legge stessa.**

Di conseguenza, **si ritiene che le previsioni del vecchio PRG valevoli per le aree agricole in contrasto con le disposizioni di cui al Titolo IV della l.r. 38/99 non sono più in vigore e, pertanto, non possono trovare attuazione.**

Pertanto, le norme del PRG attualmente vigente nel Comune di Sora che consentono l'edificazione diretta in zona agricola non sono applicabili in quanto in contrasto con le previsioni di cui al Titolo IV della l.r. 38/99, indipendentemente dall'applicabilità del regime transitorio previsto dall'art. 66 della legge stessa.

Infine, si evidenzia che l'art. 55, comma 5, della legge, come sostituito dall'art. 5 della l.r. 17 marzo 2003, n. 8, prevede, per le strutture adibite a scopo abitativo, che “...non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto ...”, e non il rapporto di 0,025 metri cubi per metri quadri, come indicato dal Comune.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP

GDP