



COMUNE DI FORMIA
(Provincia di Latina)

**estratto dalla: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 23 DEL 27.04.2009**

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE DI PRG DI TIPO B2, B3, B4, B5, B6, B6(EX E3), EX B5 ART. 31 NTA, C/B3, C/B5 E C2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE – DETERMINAZIONI.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Premesso:

- che il comune di Formia è dotato di Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.15 del 21.01.1980;
- che le Norme Tecniche di Attuazione di detto piano, in riferimento alle zone omogenee B1, B2 e C come definite dal DPR 1444/1968, stabiliscono che l'attuazione degli interventi edilizi ammissibili è consentita previa approvazioni di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata;
- che l'edificazione prevista dallo strumento urbanistico generale, per le zone di completamento edilizio (zone B) e per quelle di espansione edilizia (zone C) è avvenuta sulla base di strumenti attuativi conformemente a quanto disposto dagli artt. 22, 23, 24,25, 26, 27, 28, 329, 30 e 31 delle N.T.A.;

Rilevato :

- che, agli effetti, nelle zone omogenee di PRG in oggetto, soprattutto nell'ultimo ventennio, l'edificazione è stata autorizzata e realizzata, in linea generale, attraverso la preventiva approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, ad iniziativa di privati;
- che non essendo stati predefiniti ambiti minimi di pianificazione attuativa, i piani di dettaglio, in assenza di un quadro programmatico di riferimento, sono stati presentati dai privati, ed approvati dall'Amministrazione, sulla base della disponibilità della proprietà fondiaria;
- che, pertanto, come sovente avvenuto, le lottizzazioni presentate dai privati hanno riguardato porzioni di territorio estremamente limitate, proposte per far fronte al solo dettato normativo, con l'obiettivo del perseguimento del rilascio del permesso di costruire;
- che detto processo di successiva aggregazione di ambiti di pianificazione esecutiva, pur se disomogeneo, nel tempo ha tuttavia comportato la sostanziale saturazione della disponibilità di aree edificabili, la parallela e concreta realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e la disponibilità di aree per la realizzazione di quelle secondarie;

- che, in esito a quanto sopra, in riferimento alle aree edificabili ricomprese nelle zone anzidette, si verificano casi e condizioni giuridiche per le quali l'applicazione di quanto disposto al comma 6, dell'art. 41 quinquies della L. n. 1150/1942, come introdotto dalla L. n. 765/1967, risulta essere non più produttivo degli effetti voluti dal legislatore ai fini della corretta previsione e realizzazione degli spazi per uso pubblico (parcheggi, verde, edilizia scolastica, attrezzature di quartiere etc.) come stabiliti dal D.M. 1444/1968;
- che tale assunto deriva dalla constatazione, peraltro rappresentata in più occasioni sia dai diretti interessati che dai tecnici operanti sul territorio, che in dette zone, per effetto delle modalità di pianificazione sopra rappresentate, residua una serie di aree edificabili per le quali, sostanzialmente, la redazione del piano esecutivo diviene del tutto superflua in quanto l'obiettivo da perseguire con detti strumenti urbanistici risulta ugualmente raggiungibile, a determinate condizioni, anche attraverso il rilascio diretto del permesso di costruire;
- che pertanto la subordinazione alla redazione di un piano attuativo ai fini del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un singolo edificio può ritenersi superata, sia in fatto che in diritto, allorché si rileva la presenza di lotti edificabili residui o di lotti ineditabili definibili "interclusi" non precedentemente coinvolti nei processi di pianificazione urbanistica attuativa;
- che tale modalità assume valenza anche , e soprattutto, in considerazione del fatto che l'assetto urbanistico derivante dall'approvazione dello strumento esecutivo (*piano di lottizzazione*) previsto dalle norme del PRG, è ugualmente perseguibile anche attraverso il rilascio diretto del Permesso di Costruire;
- che di tali condizioni la Giustizia si è ormai resa interprete in modo puntuale e sostanzialmente costante, con numerosi pronunciamenti, tutti tesi al rilascio del titolo edificatorio in via diretta, alcuni dei quali, a mò di esempio, di seguito vengono riportati:
 - a) Consiglio di Stato, sezione V, 19.07.2001, n. 3993;
 - b) TAR del Lazio, sezione II, 04.04.2002;
 - c) Consiglio di Stato, sezione V, 01.12.2003, n. 7799;
 - d) Consiglio di Stato, sezione V, 22.06.2004, n. 4350;
 - e) Consiglio di Stato, sezione V, 17.07.2004, n. 5127;
 - f) Consiglio di Stato, sezione V, 16.11.2004, n. 7488;
 - g) Consiglio di Stato, sezione IV, 14.10.2005, n. 5712;
 - h) Consiglio di Stato, sezione IV, 21.12.2006, n. 7769.

Considerato:

- che la Regione Lazio – dipartimento Territorio – con parere espresso con nota prot. 52500 del 06.04.2005, in merito ad una richiesta di chiarimenti inoltrata dal comune di Vignanello (VT) circa la possibilità di rilasciare il permesso di costruire in "area residua" o "lotto intercluso" di modeste dimensioni in mancanza di piano attuativo si è così pronunciata " *...nel caso di lotto intercluso o in altri analoghi nei quali la zona risulta totalmente urbanizzata, è consentito derogare dall'obbligo dello strumento attuativo in virtù dello stato che rende lo strumento urbanistico esecutivo non più necessario in presenza del raggiungimento del risultato a cui è finalizzato, cioè l'adeguata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie (cfr. da ultimo C.d.S. sez. V, 16.11.2004 n. 7488)*";
- che la giurisprudenza in materia, in riferimento alla nozione di "lotto intercluso", quale espressamente riportata nel sopra citato parere, è la seguente: " *... un lotto deve considerarsi intercluso quando ha una ubicazione entro il tessuto urbano continuo e di dimensioni tali da non consentire la realizzazione su di esso, solo od associato ad altri lotti*

inedificati contermini, di un nuovo insediamento costituito da una pluralità di edifici e relative urbanizzazioni, ma solo il completamento del tessuto edilizio esistente mediante la costruzione di un singolo edificio con tipologia e dimensioni analoghe a quelle degli edifici fra cui va ad inserirsi.”;

- che ai fini dell'entità delle dimensioni di un'area interclusa, affinché questa possa essere considerata di modeste dimensioni, la Regione Lazio, nel citato parere, richiama le disposizioni contenute nell'art. 6bis della L.R. 02.05.1980 n. 28 e s.m.i, che prevedono un limite di superficie del lotto intercluso di mq. 1500;
- che in relazione a quanto sopra, l'imposizione della preventiva redazione di strumenti urbanistici esecutivi (come previsti dal PRG) risulta essere alquanto irrazionale e di grave ed inutile appesantimento del procedimento amministrativo finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire, atteso che, (limitatamente ai casi descritti) attraverso il rilascio diretto del titolo edilizio è possibile conseguire il medesimo risultato ottenibile con l'approvazione preventiva dello strumenti di pianificazione attuativa;

Dato atto:

- che l'adozione di un provvedimento in tal senso, finalizzato esclusivamente alla semplificazione del procedimento di rilascio del titolo ad edificare, non comporta, come non deve comportare, né aumenti di volumetria né aumento del carico insediativo rispetto a quelli consentiti dal vigente PRG;
- che, comunque, i Permessi di Costruire devono essere rilasciati nei limiti degli indici previsti dallo strumento urbanistico per le zone interessate, che sono riconducibili, agli effetti, ad aree di completamento edilizio;

Ritenuto pertanto,

- di procedere all'individuazione delle zone e sottozone di PRG con indice di edificabilità fondiario superiore a 3 mc/mq e di quelle per le quali, pur avendo un indice inferiore a quest'ultimo, sussiste l'obbligo alla redazione della pianificazione esecutiva per le quali, potendosi definire completamente urbanizzate ed allacciate ai pubblici servizi, nonché per la presenza di "aree residue" o "lotto interclusi" è possibile il rilascio del permesso di costruire su presentazione di semplice progetto edilizio, comunque nel rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale, senza ricorrere alla previa redazione di un piano attuativo;
- che, comunque, ai fini del soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 1444/1968, potendosi considerare che nell'ambito dell'esigua consistenza di simili lotti, e della volumetria di competenza, non è possibile, in ogni caso, anche attraverso lo strumento della pianificazione esecutiva, ottenere aree di congrue dimensioni da destinare al soddisfacimento delle esigenze per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune, si rende opportuno che la dotazione prevista dal citato decreto, in riferimento alla tipologia della zona omogenea (*9 mq /ab per le zone omogenee di tipo "B" e 18 mq/ab per le zone omogenee di tipo "C" o ad esse assimilate*), venga destinata interamente a parcheggio e/o a verde pubblico;

Rilevato che le zone omogenee del vigente PRG, per le quali si ritiene che, oggettivamente, possono sussistere le predette condizioni siano quelle in oggetto al presente atto, come meglio evidenziate nella planimetria redatta dal competente Settore e che opportunamente viene allegata alla presente proposta (all. A);

Dato atto che la Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 22.04.2009 ha espresso il proprio parere favorevole;

Richiamati:

- il PRG del Comune approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 15 del 21.01.1980;
- la legge 17.08.1942 n. 1150;
- la legge 06.08.1967 n. 765;
- la legge 28.01.1977 n. 10;
- la legge 05.08.1978 n. 457;
- la legge 23.05.1982 n. 94;
- la legge 17.02.1992 n. 179;
- il D.M. 02.04.1968 n. 1444;
- la L.R. 02.05.1980 n. 28 e s.m.i. ;

visto il T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

PROPONE DI DELIBERARE

Per quanto in premessa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto,

1. Di individuare nelle zone omogenee del P.R.G., come definite dall'art. 2 del D.M. 1444/1968, indicate con le sigle B2, B3, B4, B5, B6, B6(ex E3), ex B5 art. 31 NTA, C/b3, C/b5 e C2 , così come indicate nell'allegata planimetria (alla. A) redatta dal competente Ufficio quelle per le quali, potendosi considerare completamente urbanizzate ed allacciate ai pubblici servizi, è possibile il rilascio diretto del permesso di costruire su presentazione del progetto edilizio senza ricorrere alla preventiva approvazione dello strumento di pianificazione esecutiva (piano particolareggiato o piano di lottizzazione) limitatamente ai casi, oggettivamente riscontrabili, di aree residuali o di lotti interclusi aventi superficie massima di mq. 1500;
2. Per aree residuali o lotti interclusi devono intendersi quelle di cui all'art. 6-bis della L.R. 02.05.1980 n. 28, come modificata dalla L.R. 28.04.1983 n. 27, come ulteriormente puntualizzati nella nota regionale prot. 52500 del 06.04.2005 con la quale è stato fornito riscontro alla richiesta di parere inoltrata dal comune di Vignanello (VT);
3. Nei casi di cui ai punti che precedono deve osservarsi comunque la proporzione tra volume abitativo e volumi di servizi rispettivamente in misura pari all'80% ed al 20% del totale edificabile. Si può prescindere da tale prescrizione, nel senso che la volumetria complessivamente realizzabile può essere destinata totalmente all'uso residenziale, qualora ai fini del calcolo del carico insediativo venga utilizzato il parametro di 80 mc/ab;
4. E' fatto l'obbligo della previsione della dotazione di aree per standard nella misura stabilita dalla vigenti norme tecniche di attuazione, per ogni specifica zona omogenea.
5. Le aree per il soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 1444/1968, da destinare prioritariamente e rispettivamente a parcheggi e verde pubblico, saranno cedute al comune con oneri a totale carico degli interessati;
6. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e del verde pubblico è ammissibile previa presentazione di un progetto definitivo da sottoporre all'approvazione della Giunta che, preventivamente e contestualmente, si esprimerà anche in ordine alla ammissibilità della richiesta;
7. La realizzazione delle opere di cui al punto precedente avverrà con le modalità stabilite dal vigente ordinamento in materia di opere pubbliche e di quanto ulteriormente stabilito dall'Amministrazione in sede di approvazione del progetto.

F.to: IL DIRIGENTE
(arch. Roberto GURATTI)

F.to: L'ASSESSORE
(Benedetto ASSAIANTE)