



Prot. n. 453535
del 10/08/2009

OGGETTO: Richiesta di parere in ordine alle disposizioni di cui all'art. 19 della legge regionale Il luglio 2006, n. 9.

La Provincia fa presente che **un Comune** ha adottato una variante normativa al vigente P.R.G. per regolamentare i cambi di destinazione d'uso delle strutture ricettive alberghiere ubicate nelle zone B residenziali di completamento e per dettare "le condizioni per l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 9 del 11 luglio 2006".

La Provincia rileva che con tale variante si prevede che, "fino alla adozione da parte del C. C. del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per le strutture ricettive ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 9/06 attualmente in fase di redazione", sia "possibile da parte del privato l'applicazione dell'intero art. 19 della L.R. n° 9/06 con l'approvazione di Piani Particolareggiati aventi valore di Progetti di Riqualificazione Urbana (PRU) ai sensi dell'art. 5 e del comma 4 dell'art. 6 della L.R. n. 16/05".

Fa notare che "l'Amministrazione Provinciale ha formulato dei rilievi riguardo tale procedura sostenendo la necessità che i Piani Particolareggiati siano esclusivamente di iniziativa pubblica eliminando ogni riferimento ed equiparazione ai Piani di Riqualificazione Urbana" e che il Comune "ha controdedotto tale rilievo sostenendo sostanzialmente l'equiparazione fra i due strumenti".

La Provincia chiede pertanto:

- 1) se "è possibile per un Comune costiero l'applicazione delle deroghe previste dall'art. 19 della L.R. n° 9/06 attraverso strumenti di iniziativa privata relativi a singoli interventi edilizi";
 - 2) se "è inoltre possibile, in questo caso, equiparare il „Piano Particolareggiato“ previsto come unico strumento dalla L.R. n.9/06, al „Programma di Riqualificazione Urbana“ di iniziativa privata".
- Premesso quanto sopra e prescindendo dal caso specifico che ha dato luogo al quesito, sul quale dovrà pronunciarsi la Provincia di Ascoli Piceno competente in materia, si esprime il seguente parere sull'applicazione dell'art. 19 della legge regionale 11 luglio 2006, n. 9.

L'art. 19 della L.R. n. 9/2006 dispone che "negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive di cui al presente capo" (cioè nelle strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 e nelle strutture ricettive all'aria aperta di cui all'art. 11) possono essere effettuati, "anche in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici", una serie di interventi ivi elencati, rivolti all'ammodernamento ed alla riqualificazione di tali strutture (comma 1), a condizione, fra l'altro, che "resti ferma la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio" (comma 2, lett. a).

L'art. 19, al comma 3, specifica che "le deroghe di cui al comma 1 si attuano per i Comuni costieri attraverso l'approvazione di piani particolareggiati, per gli altri Comuni attraverso l'approvazione di piani di recupero", aggiungendo che "su tali piani non è richiesto il parere della Provincia di cui all'art. 26 della l.r. 5 agosto 1992, n. 34", fermo restando "quanto previsto dall'articolo 30 della medesima legge regionale".



In sostanza la norma considera i predetti piani particolareggiati e di recupero sempre conformi agli strumenti urbanistici generali, dato che li sottopone al procedimento di adozione e di approvazione di cui all'art. 30 della L.R. n. 34/1992 (come modificato dall'art. 1, comma 1, della L.R. 16.12.2005, n. 34), sottraendoli al procedimento di adozione e di approvazione previsto per gli strumenti urbanistici attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali (vedi art. 26, comma 11, della L.R. n. 34/1992).

Gli strumenti urbanistici attuativi conformi agli strumenti urbanistici generali possono essere indifferentemente di iniziativa pubblica e di iniziativa privata.

La giurisprudenza amministrativa riconosce la legittimità dei piani particolareggiati di iniziativa privata per disciplinare interventi su singoli edifici e su aree edificabili (si vedano, al riguardo: Cons. Stato, sez. IV, 25.7.2005, n. 3930; Cons. Stato, sez. IV, 10.7.2007, n. 3881; Cons. Stato, sez. IV, 12.6.2007, n. 3117; Cons. Stato, sez. IV, 14.5.2007, n. 2427).

L'art. 19 della L.R. n. 9/2006 dispone che per gli interventi da esso previsti rimanga ferma "la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio" (comma 2, lett. a). Il rispetto di tale dotazione minima inderogabile di spazi pubblici può essere garantito sia da un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che da un piano particolareggiato di iniziativa privata.

Ambedue i piani infatti sono "adottati" ed "approvati" con il procedimento previsto dall'art. 30 della L.R. n. 34/1992 ed il Consiglio comunale, sia in sede di "adozione" che in sede di "approvazione", ha il potere di esigere e di imporre il rispetto dei requisiti di legge.

Nei Comuni non costieri l'art. 19 prevede il ricorso ai "piani di recupero" che, come è noto, per espressa disposizione di legge possono essere di iniziativa pubblica e di iniziativa privata (vedi gli artt. 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457).

Se il requisito relativo al rispetto della predetta dotazione minima inderogabile di spazi pubblici può essere garantito da un piano di recupero di iniziativa pubblica, ugualmente può essere garantito da un piano particolareggiato di iniziativa privata, tenendo anche conto del fatto che il piano di recupero ha valore di piano particolareggiato (vedi l'art. 30, secondo e terzo comma, della legge n. 457/1978).

Si ritiene pertanto che possa essere considerato legittimo il ricorso ai piani particolareggiati di iniziativa privata per disciplinare gli interventi sulle strutture ricettive previsti dall'art. 19 della L.R. n. 9/2006 nei comuni costieri, a maggior ragione, poi, quando la redazione di tali piani ha carattere provvisorio in attesa dell'adozione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica da parte del Comune, come risulta avvenire nel caso al quale si fa riferimento nel quesito in oggetto.

Si osserva infine che il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) di cui all'art. 5 della legge regionale 23 febbraio 2005, n. 16, è "finalizzato ad incrementare la qualità urbana e architettonica delle aree da riqualificare e il loro corretto inserimento nel contesto urbano" ed ha anch'esso "valore di piano particolareggiato" (art. 5, comma 1).

Non appare quindi illegittimo, e neppure illogico, che il piano particolareggiato previsto dal predetto art. 19 della L.R. n. 9/2006 per i comuni costieri, che tende all'ammodernamento ed alla



GIUNTA REGIONE MARCHE
Servizio governo del territorio
mobilità e infrastrutture
Posizione di funzione urbanistica

Parere n. 122/2009

riqualificazione delle strutture ricettive esistenti nel rispetto della qualità urbana delle aree in cui si trovano, possa avere valore di PRU.