



Prot. n. 0017670  
del 01/02/2007

**OGGETTO:** Quesito sull'applicazione della legge regionale 4 settembre 1979, n. 31.

**Il Comune** fa presente che con una serie di deliberazioni del Consiglio comunale (che si sono succedute dal 1980 al 2005) è stata approvata la normativa con efficacia di piano particolareggiato per gli edifici esistenti nelle zone di completamento con destinazione residenziale che presentavano caratteristiche di non completezza, in applicazione degli articoli 1 e 2 della legge regionale 4 settembre 1979, n. 31.

Rileva tuttavia che la Regione con la deliberazione del Consiglio regionale n. 8 del 20.12.1985, con cui ha dato attuazione a quanto stabilito dall'art. 1 - ter della legge 8.8.1985, n. 431, e con l'elenco allegato 2 al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) ha qualificato come centri e nuclei storici delle località poste nel territorio comunale che il vigente strumento urbanistico generale non individua come zone "A".

Chiede quindi se i predetti atti della Regione "abbiano trasformato le località" di che trattasi "in veri e propri centri storici ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e se ciò consenta ancora in esse l'applicazione del piano particolareggiato di cui alla L.R. N° 31/1979, che può riguardare ai sensi del suo articolo 1, soltanto le "zone di completamento di destinazione residenziale", facendo notare "che ai sensi dello strumento urbanistico generale del Comune in vigore all'epoca dell'approvazione del piano, e di quelli successivi, gli edifici da completare erano compresi nell'ambito di zone di completamento con destinazione residenziale".

**Il Comune** aggiunge che recentemente è stato adottato il PRG in adeguamento al PPAR, che è in corso di approvazione, "che individua i centri storici "A" nell'ambito dei predetti nuclei storici", ritenendo che il piano particolareggiato ex lege 31/1979 possa mantenere la sua validità nelle zone "A" da questo previste, in deroga a quanto stabilito dall'art. 16 delle relative NTA, di cui allega copia.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

La legge regionale 4 settembre 1979, n. 31 (come integrata dalla legge regionale 24 marzo 1981, n. 8) consente ai Comuni - per gli edifici aventi impianto edilizio preesistente, compresi nelle zone di completamento con destinazione residenziale previste dagli strumenti urbanistici generali approvati o adottati entro il 23 settembre 1980 - di emanare una normativa, avente efficacia di piano particolareggiato, per consentire "ampliamenti alle case a un piano fuori terra e alle costruzioni che, avuto riguardo alla struttura edilizia esistente e agli edifici circostanti, presentano evidenti caratteristiche di non completezza", anche "in deroga alle distanze e/o al volume stabiliti per le suddette zone territoriali omogenee dal D.M. 2.4.1968, n. 1444" (vedi artt. 1 e 2).

La Regione con la deliberazione del Consiglio regionale n. 8 del 1985 e con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 197 del 3.11.1989 ed in vigore dal 10 febbraio 1990) ha esercitato dei poteri in materia paesaggistica e paesistico - ambientale previsti, rispettivamente, dagli articoli 1 - ter ed 1 - bis della legge 8 agosto 1985, n. 431.



Con tali atti la Regione non ha emanato norme di carattere urbanistico o edilizio, anche se essi avevano il potere di impedire determinati interventi edilizi, né ha modificato le zonizzazioni previste dai vigenti strumenti urbanistici generali comunali.

In particolare, per quanto concerne il PPAR il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale già con il parere espresso in data [11.7.1991, prot. n. 184](#), aveva avuto modo di spiegare che questo “non è un piano urbanistico né è ad esso equiparabile. Il P.P.A.R. ha natura di piano paesistico - ambientale e contiene disposizioni che mirano alla salvaguardia del paesaggio e dell’ambiente regionale (vedi art. 2, comma 3, della L.R. n. 26/1987). Pertanto le prescrizioni di base del piano, anche se vincolano la operatività degli strumenti urbanistici, fino al punto di condizionare o, addirittura, impedire il rilascio delle concessioni edilizie per opere ed interventi ad esse difformi, anche se conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti non possono giungere fino al punto di modificare le previsioni degli strumenti stessi, ivi comprese le zonizzazioni da questi operate”.

Gli strumenti urbanistici generali dei comuni, continuava il Servizio legislativo, “dovranno essere adeguati alle previsioni del P.P.A.R. (vedi art. 1, comma 3, della L.R. n. 26/1987) e ciò dovrà avvenire con le modalità e con la procedura previste dall’art. 27 bis delle N.T.A.. In tale sede le previsioni degli strumenti urbanistici e le relative zonizzazioni potranno essere modificate sulla base di quanto disposto dal P.P.A.R. (vedi pag. 3 del parere).

Ciò significa che la Regione con i suoi predetti atti non ha modificato le zonizzazioni del territorio stabilite dal vigente strumento urbanistico generale **del Comune** e che le località individuate come centri e nuclei storici dall’elenco allegato 2 al PPAR o indicate come zone “A” dalla deliberazione n. 8/1985 hanno conservato le destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico comunale.

Di conseguenza nelle “zone di completamento con destinazione residenziale” previste dallo strumento urbanistico generale il Comune, anche in vigenza della deliberazione n. 8/1985 e del PPAR ha legittimamente approvato i piani particolareggiati previsti dalla legge regionale n. 31/1979.

Dal quesito risulta che il Comune ha recentemente adottato il PRG in adeguamento al PPAR e che con questo vengono individuati “i centri storici “A” nell’ambito dei predetti nuclei storici”.

A parere dello scrivente con l’entrata in vigore di tale Piano regolatore generale potrebbero sorgere problemi in ordine all’applicazione nell’ambito dei nuovi centri storici dei piani particolareggiati redatti ai sensi della L.R. n. 31/1979, in quanto verrebbe a mancare il presupposto giuridico che sta alla base della loro esistenza e, cioè, il fatto di operare in una zona di completamento residenziale.

Si propone quindi di aggiungere all’articolo 16, o ad un altro articolo, del PRG in corso di approvazione una frase del seguente tenore:

“All’interno delle zone “A” dei nuclei storici di ....., individuate dal presente Piano regolatore, continuano ad avere applicazione, fino alla loro scadenza, le prescrizioni dei Piani particolareggiati già approvati ai sensi della legge regionale n. 31/1979”.