



Prot. n. 0002547
del 07/01/2008

OGGETTO: Quesito in merito all'applicazione dell'art. 60 delle NTA. del PPAR. quando si debba predisporre una variante urbanistica su aree già disciplinate da strumento urbanistico attuativo approvato prima dell'entrata in vigore dello stesso ed in merito all'applicazione dell'ambito provvisorio di tutela ai sensi dell'art. 39 delle NTA del P.P.A.R relativo al centro storico

Il Comune pone un "quesito in merito all'applicazione dell'art. 39 delle NTA del P.P.A.R. relativamente all'ambito provvisorio di tutela del centro storico **del Comune** e dell'applicazione dell'art. 60 delle NTA del PPAR relativamente alle esenzioni dalle prescrizioni di base", in riferimento ad una variante al PRG che il Comune intende adottare in un'area che ritiene esente dalle prescrizioni di base del Piano regionale, in quanto già regolamentata da un PPE vigente al momento dell'approvazione di questo, e che persegue le medesime finalità del predetto piano attuativo, dato che "prevede la realizzazione di ulteriore edilizia residenziale"

Per quanto "riguarda l'ambito provvisorio di tutela del centro storico" **il Comune** fa notare che "si tratta certamente di un centro storico di fondovalle che in svariate "direttrici" (direzioni radiali) non è più in diretto contatto con l'ambiente naturale circostante, data l'interposizione di zone e di quartieri di completamento" e fa presente che la zona in cui il Comune intende predisporre la variante urbanistica "ha, da tempo, la caratteristica di non essere più in diretta contiguità con il paesaggio circostante, mentre il requisito della relazione significativa dei centri e nuclei storici col paesaggio circostante è alla base della tutela prevista dall'art. 39 delle NTA del P.P.A.R."

Alla richiesta di parere allega una planimetria del centro storico **del Comune** dove sono indicate le varie "direttrici" ove questo è o meno in diretto contatto con il paesaggio circostante e dove il Comune ritiene sia operante o meno la tutela di cui al predetto art. 39 delle NTA del P.P.A.R., chiedendo a questo Servizio la conferma di tale interpretazione.

Si premette che in base a quanto stabilito dalla [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) (pubbl. nel BUR. n. 70 del 7.7.2006) il Servizio governo del territorio deve svolgere la propria attività di consulenza a favore degli Enti locali delle Marche esclusivamente attraverso l'interpretazione delle norme giuridiche e senza riferimento ai casi specifici (vedi punto 1 del deliberato).

Pertanto, prescindendo dal caso specifico che ha dato origine alla richiesta di parere, sul quale dovrà pronunciarsi **il Comune** anche in base a considerazioni di merito relative alla precisa situazione dei luoghi, che questo Servizio regionale non conosce né può conoscere, sulla questione di che trattasi in termini di carattere generale si osserva quanto segue.

Il Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.) - approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 197 del 3.11.1989, pubblicato nel suppl. al B.U.R. n. 18 del 9 febbraio 1990 ed entrato in vigore il giorno successivo, cioè il 10 febbraio 1990, ai sensi dell'art. 66 delle sue N.T.A. - al Titolo IV (artt. 24 - 43) detta una serie di prescrizioni di base, transitorie e permanenti, per gli ambiti provvisori di tutela di determinate categorie del paesaggio regionale.

Le "prescrizioni di base", transitorie e permanenti, ai sensi dell'art. 3, primo comma, lett. c) delle



N.T.A. sono “immediatamente vincolanti per qualsiasi soggetto pubblico o privato, e prevalenti nei confronti di tutti gli strumenti di pianificazione e programmazione vigenti” e “le prescrizioni di base permanenti, indicate per alcune delle categorie del paesaggio, debbono essere assunte come soglia minima ed inderogabile anche in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici generali” (vedi anche il terz’ultimo comma dell’art. 27 - bis delle N.T.A.).

Il P.P.A.R. dopo aver imposto al Titolo IV con le prescrizioni di base i vincoli da osservare per le varie categorie costitutive del paesaggio, all’art. 60 elenca una serie di “esenzioni” dalla loro applicazione per varie aree, beni ed interventi (vedi le lettere da 1 a) a 11).

L’art. 39 delle N.T.A., relativo ai “centri e nuclei storici”, specifica che sono tali “quelli individuati nelle tav. 8 e 15 ed elenco allegato 2 nonché tutti quelli che gli strumenti urbanistici comunali perimetrano come zona “A” di cui ai D.M. 2 aprile 1968, n. 1444” (primo comma), disponendo poi che “per alcuni dei centri e nuclei indicati nella tav. 15 e elenco allegato 2 il Piano stabilisce perimetri provvisori degli ambiti di tutela cartograficamente delimitati” (secondo comma).

Lo stesso articolo 39 stabilisce inoltre che “per gli altri centri e nuclei storici, salvo che per quelli di fondo valle non più in diretta contiguità col paesaggio circostante, a partire dalla zona “A” perimetrata ai sensi del D.M. 1444/68 o, in mancanza, dal perimetro del tessuto urbanizzato risultante dalla carta IGM 1892 - 1895” (terzo comma) è stabilito “un ambito provvisorio di tutela” la cui estensione deve essere calcolata in base alle formule matematiche da esso riportate.

Il medesimo ambito provvisorio di tutela è previsto dall’art. 39 intorno ai “centri e nuclei storici, delimitati come zona “A”, ma non riportati nella tav. 15 e nell’elenco allegato 2”, facendo sempre eccezione “per quelli di fondo valle non più in diretta contiguità col paesaggio circostante” (quarto comma).

Il centro storico **del Comune** è individuato nell’elenco allegato 2 al P.P.A.R. e nelle tavole 8 e 15 di questo con un perimetro (provvisorio) di tutela indicato nelle medesime cartografie.

Per il centro storico **del Comune** il Piano regionale ha stabilito quindi un perimetro provvisorio dell’ambito di tutela, delimitato cartograficamente, così come previsto dall’art. 39, secondo comma, delle N.T.A.. Ad esso non può pertanto applicarsi quanto stabilito dai commi terzo e quarto del medesimo art. 39 per i centri storici che non sono più in diretta contiguità col paesaggio circostante.

All’interno del perimetro di tutela del centro storico **del Comune**, così come individuato nella cartografia del P.P.A.R., fino all’adeguamento al Piano regionale dello strumento urbanistico generale del Comune (ai sensi dell’art. 27 - bis delle N.T.A.) si applicano perciò i vincoli di cui all’art. 39 delle N.T.A., commi quinto e seguenti, senza poter distinguere fra le parti del centro storico che sono in diretta contiguità col paesaggio circostante e quelle che invece non lo sono.

Se si accerta che l’area in cui il Comune intende predisporre la variante al vigente P.R.G. è compresa in un ambito provvisorio di tutela ai sensi del Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R. occorre appurare se rientra o meno fra quelle alle quali non si applicano le prescrizioni di base del Piano in base a quanto stabilito dall’art. 60 delle sue N.T.A..

La Direttiva regionale n. 14 del 2 ottobre 1997 stabilisce - all’articolo III, comma 2, lett. B) - che se



tale riscontro da esito positivo “la variante è ammissibile purché vengano salvaguardate le ragioni che determinano le esenzioni”.

L’art. 60, primo comma, lett. 1 b) delle N.T.A. del P.P.A.R. dispone che le prescrizioni di base del Piano non si applicano per “le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell’entrata in vigore del presente Piano”.

Se l’area di che trattasi, come viene esposto nel quesito, alla data di entrata in vigore del P.P.A.R. (10 febbraio 1990) era regolamentata da un P.P.E., cioè da un Piano attuativo di iniziativa pubblica già adottato o approvato, è da ritenersi esente dalle prescrizioni di base del Piano regionale e, come tale, può essere oggetto di una variante al vigente P.R.G. così come previsto dall’art. III della Direttiva regionale n 14/1997.

L’esenzione dall’applicazione delle prescrizioni di base, una volta verificatasi, permane nel tempo anche se successivamente il Piano attuativo che l’ha causata è scaduto.

Infatti, come viene spiegato nel parere di questa P.F. Pianificazione urbanistica del [19.10.2007, prot. n. 209561](#), espresso su richiesta **del medesimo Comune** e citato nel presente quesito, e nel parere della P.F. Consulenza agli enti locali [prot. n. 208/2004](#) ad esso allegato, “il vincolo del P.P.A.R. nasce o non nasce alla data di entrata in vigore del Piano, sulla base della situazione di fatto e di diritto esistente in tale momento. Se il vincolo del P.P.A.R. non nasce, esso non può più nascere successivamente, perché l’applicazione dell’esenzione è collegata ad un ben preciso presupposto che nella fattispecie si è determinato