

Prot. 465001
del 29 giugno 2012
(2 luglio 2012)

OGGETTO: Richiesta di parere (vincolo tutela integrale ai sensi degli art. 26 e 27 del PPAR)

Il Comune (, facendo riferimento ad un particolare caso che illustra nel quesito, se possono essere effettuati degli interventi edilizi su di un'area che "ricade all'interno della fascia di rispetto di mt 50, prevista dal PPAR, dall'area archeologica vincolata con D.M. 13.01.1960, all'interno della quale è ubicato" **un Santuario ellenistico** dove "gli elaborati grafici del PRG fissano un vincolo di tutela integrale ai sensi dell'art. 26-27 del PPAR esteso per un raggio di mt 150 dal Santuario".

Si premette che questa P.F. Urbanistica ed Espropriazione in base a quanto stabilito dalla [DGR n. 769 del 27/06/2006](#), che disciplina l'attività di consulenza agli Enti locali da parte dei Servizi ed Uffici della Regione Marche, può esprimere pareri di carattere generale sull'interpretazione delle norme che disciplinano le materie di competenza della Regione, prescindendo dai casi specifici che hanno dato occasione alle richieste degli Enti.

Pertanto in termini di carattere generale sui quesiti posti si osserva quanto segue:

- da quanto viene esposto nella richiesta di parere risulta che l'area dove si trovano gli edifici sui quali si intende intervenire non è sottoposta a vincolo archeologico ai sensi della prima parte del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ex legge 1089/1939) ma è assoggettata a tutela integrale ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PPAR. Negli ambiti assoggettati a "tutela integrale" l'art. 27 delle NTA del PPAR vieta "ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti" ma non vieta gli interventi di recupero degli edifici esistenti, fino alla loro ristrutturazione nel rispetto del volume esistente (cfr. l'esenzione di cui all'art. 60, punto n. 6) delle medesime NTA). Un intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (già art. 31, primo comma, lett. d) della legge n. 457/1978) comporta la trasformazione degli "organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti". Una costruzione in lamiera il cui volume è stato oggetto di condono edilizio e quindi legittimato tramite titolo abilitativo edilizio, con un intervento di ristrutturazione edilizia può essere trasformata in costruzione in muratura con una forma anche diversa da quella preesistente (cfr. art. 11, commi 2 e 3, del regolamento edilizio tipo (RET) della Regione Marche).
- La legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, stabilisce all'art. 4 comma 5 bis che "negli ambiti di tutela integrale definiti dal PPAR o dalle disposizioni dei piani regolatori comunali ad esso adeguati sono ammessi gli interventi di ampliamento nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con i limiti di cui all'art. 1, comma 1", cioè con la possibilità di ampliare fino al 20 per cento la volumetria esistente di ogni edificio o di ogni singola unità immobiliare. Lo stesso comma aggiunge che "in quest'ultimo caso" cioè nel solo caso di demolizione e ricostruzione, "il nuovo edificio deve occupare almeno la metà dell'area di sedime di quello

preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche”.

Nulla vieta che due edifici contigui vengano ampliati ai sensi della predetta norma di legge mediante due vani posti sullo stesso lato ed uniti fra loro, tali da formare un unico locale.

- Il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale, con vari pareri tutt'ora attuali e che si allegano in copia (vedi, ad es., punto 2) del parere [prot. 122 del 03/08/1992](#) e parere [prot. 135 del 19/07/1989](#)) ha avuto modo di spiegare che il divieto di 'ogni nuova edificazione' e di 'ampliamento degli edifici esistenti', stabilito dall'art. 27 delle NTA del PPAR nelle zone assoggettate a tutela integrale "va letteralmente inteso e si riferisce quindi alla realizzazione o all'ampliamento dei soli 'edifici' propriamente detti" (per la definizione di "fabbricato o edificio" vedi art. 13, comma 1, lett. bb) del RET).
Pertanto tale divieto non riguarda manufatti o costruzioni che edifici non sono, come le piscine, siano esse interrate o meno.
In un'area soggetta a tutela integrale ai sensi dell'art 27 delle NTA del PPAR o delle prescrizioni del PRG ad esso adeguato è quindi possibile realizzare o installare una piscina a servizio o meno di un'abitazione ivi esistente, fatte naturalmente salve eventuali norme in contrario che siano contenute nel vigente strumento urbanistico generale del comune adeguato al PPAR o di un eventuale divieto di realizzare tale tipo di manufatto stabilito dal PPAR per lo specifico ambito di tutela in cui deve essere ubicato, qualora il Comune non sia dotato di PRG a questo adeguato.
- Le medesime considerazioni sopra svolte valgono per la realizzazione, nel medesimo ambito di tutela integrale, di una recinzione costituita da un muretto in pietra e da una sovrastante staccata dal legno.