



Prot. n. 0027436  
del 15/02/2007

**OGGETTO:** Richiesta di parere sulla possibilità di apportare varianti parziali ad aree esenti dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. ai sensi dell'art. 60, punto 1a), delle N.T.A. dello stesso.

**La Provincia** chiede “se un’area considerata nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R. esente dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. ai sensi dell’art. 60 punto 1a delle N.T.A. dello stesso, in quanto zona “D” artigianale rispondente ai requisiti del completamento previsti dall’art. 2 del D.M. n. 1444/68, possa considerarsi ancora esente nel caso in cui con una variante parziale venga modificata la destinazione urbanistica da zona “D” a zona “C” di espansione residenziale”.

Il Servizio Urbanistica della Provincia ritiene “anche con riferimento a quanto stabilito dall’art. 3, punto 2, lettera B della Direttiva regionale n. 14/97” che “con la modifica della destinazione urbanistica l’area perderebbe le caratteristiche di zona urbanizzata di completamento, requisito in base al quale è stata dichiarata esente, per cui verrebbero meno i motivi che determinavano l’esenzione e pertanto all’area in questione si ritiene debbano essere imposte le prescrizioni di base del P.P.A.R.”.

La conclusione cui giunge il Servizio Urbanistica **della Provincia** è corretta.

Infatti l’art. 60, punto 1a), delle N.T.A. del P.P.A.R. stabilisce che le prescrizioni di base, transitorie e permanenti, del Piano non si applicano per “le aree urbanizzate, così come definite dal quinto comma dell’articolo 27 delle presenti norme”, il quale a sua volta dispone che “si intendono per aree urbanizzate le zone omogenee A, B e D di completamento, rispondenti ai requisiti di cui all’articolo 2, lettera b del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, nonché le zone F, di cui al succitato decreto, già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature”.

Il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale si è occupato dell’interpretazione degli artt. 27, quinto comma, e 60, punto 1a), delle N.T.A. del P.P.A.R. con il parere espresso in data [5.6.1991, prot. n. 121](#), che si allega in copia, nel quale si osserva che una variante urbanistica che venga appartata ad una delle predette zone omogenee, per poterla conservare esente dai vincoli del P. P.A.R. non deve avere incidenza su di essi. “Deve cioè fare in modo che la zona, una volta variata dal punto di vista urbanistico, resti sempre esente dai vincoli del P.P.A.R. in forza delle disposizioni dello stesso” (vedi pag. 1 del parere).

Il medesimo concetto è espresso dalla Direttiva regionale n. 14 del 2 ottobre 1997, laddove stabilisce che una variante parziale allo strumento urbanistico generale del Comune, in pendenza del suo adeguamento al P.P.A.R., può riguardare le aree “alle quali non si applicano le prescrizioni di base del P.P.A.R. ai sensi “dell’art. 60 delle N.T.A.”, purché “vengano salvaguardate le ragioni che determinano le esenzioni” (Art. III, punto 2, lett. B).

Pertanto per poter rimanere esente dall’applicazione delle prescrizioni di base del P.P.A.R. una zona “D” artigianale di completamento, rispondente ai requisiti di cui all’art. 2, lett. B), del D.M. n. 1444/1968 - cioè superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq - con una variante allo



strumento urbanistico generale può essere trasformata in zona “D” di completamento industriale, commerciale, mista, ed anche residenziale, ma non può essere trasformata in una zona di espansione “C”, produttiva o residenziale che sia.

In tal caso infatti, come osserva giustamente il Servizio urbanistica **della Provincia**, cadrebbe il requisito in base al quale la zona è stata dichiarata, e può rimanere, esente dall’applicazione delle prescrizioni di base del Piano paesistico ambientale regionale.