

Prot. n. 289057  
del 13 maggio 2011

**OGGETTO:** Art. 60, lett. 1a) e art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. - Richiesta di parere.

**Il Comune** - in considerazione del fatto che ai sensi dell'art. 60, punto 1a) delle N.T.A. del P.P.A.R. le prescrizioni di base di cui alla lettera c) dell'art. 3 non si applicano per "le aree urbanizzate così come definite dal 5° comma dell'art. 27 delle presenti norme, salvo quanto disposto dal settimo comma del medesimo articolo e con esclusione delle aree costiere demaniali" e "che pertanto prescrivendo il 6° comma del medesimo art. 27 che „...le aree urbanizzate ricadenti nei sottosistemi B e C l'altezza degli edifici di nuova costruzione o degli ampliamenti non può superare l'altezza media degli edifici circostanti" - chiede se in una zona B1 completamente urbanizzata "ricadente nel sottosistema territoriale C debba ritenersi applicabile il comma 6° dell'art. 27 delle NTA del PPAR", o se questa "sia completamente esente da ogni prescrizione del PPAR in riferimento all'art. 60 lett. 1a) citata".

Ciò premesso, in termini di carattere generale e prescindendo dal caso specifico indicato nel quesito, che questo Servizio non conosce e sul quale non può comunque pronunciarsi (vedi [DGR n. 769 del 27/6/2006](#), in BUR n. 70 del 7/7/2006), sulla questione prospettata si osserva quanto segue.

In primo luogo si precisa che il quinto comma dell'art. 27 delle NTA del PPAR si compone di tre periodi: il primo stabilisce quali aree siano da considerare come "urbanizzate"; il secondo prescrive l'altezza massima degli edifici di nuova costruzione o degli ampliamenti nelle predette aree urbanizzate qualora siano "prive di piani attuativi"; il terzo fa salve le disposizioni più restrittive previste dagli strumenti di pianificazione vigenti o da leggi statali o regionali.

L'art. 60 delle NTA del PPAR stabilisce al punto 1a) che le prescrizioni di base di cui all'art. 3, lettera c) del Piano non si applicano per "le aree urbanizzate, così come definite al quinto comma dell'art. 27 delle presenti norme salvo quanto disposto dal settimo comma del medesimo articolo e con esclusione delle aree costiere demaniali".

Le due norme non sono in contrasto fra loro e dal loro combinato disposto risulta che:

- le prescrizioni di base, transitorie e permanenti, dettate dalle N.T.A. del P.P.A.R. non si applicano per le aree urbanizzate, cioè per "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 con esclusione delle aree costiere di cui all'articolo 32, decimo comma, lettera a), punto 1)" (articolo 27, quinto comma, primo periodo. Vedi anche art. II della Direttiva regionale n. 14 del 2 ottobre 1997);
  
- nelle predette aree urbanizzate "regolamentate dagli strumenti urbanistici generali vigenti, prive di Piani attuativi" l'altezza degli edifici di nuova costruzione e degli ampliamenti non può superare quella media degli edifici circostanti e comunque non può superare l'altezza massima di ml. 7,00 misurati a valle, se ricadono nei sottosistemi territoriali di tipo A, mentre non può superare l'altezza media degli edifici circostanti, se ricadono nei sottosistemi territoriali B e C (articolo 27, quinto comma, secondo periodo);

- restano comunque salve le eventuali prescrizioni più restrittive previste dagli strumenti di pianificazione vigenti o da leggi statali o regionali (art. 27, quinto comma, terzo periodo).

Rimane fermo il fatto che “in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici generali le prescrizioni di base transitorie possono essere variate, tenuto conto di quanto stabilito dal successivo articolo 27 bis e fermo restando che esse costituiscono comunque un orientamento generale.” (art. 27, settimo comma, delle NTA).