



REGIONE  
LAZIO

PIANIFICAZIONE PAESISTICA E TERRITORIALE

12 LUG. 2010

Prot. 26800/009

Roma.....

Al Comune di Fontechiari  
Dirigente Responsabile Ufficio Tecnico  
Geom. Massimo Simeone  
Largo E. Rocchi  
Fontechiari 03030 (FR)  
Fax 0776.889012  
Tel 0776.889015

Al Dott. De Marco Antonio Ciro  
Viale Marx, 166  
00137 Roma

OGGETTO: COMUNE FONTECHIARI.

Lottizzazione "Colle Sipari", richiesta chiarimenti.

L'Amministrazione comunale di Fontechiari, con nota 5582 del 24/11/2009, ha trasmesso il quesito del Sig. Antonio Ciro De Marco, relativo:

1. alla applicabilità delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) al piano di lottizzazione "Colle Sipari";
2. alla possibilità, in caso contrario, di procedere alla realizzazione della lottizzazione stessa.

Unitamente al predetto quesito, il Comune ha inoltrato anche copia dell'osservazione, di pari oggetto, al PTPR e della relativa documentazione di supporto.

Dagli atti trasmessi risulta che:

- il piano di lottizzazione è stato redatto in attuazione del vigente Programma di Fabbricazione (DGR n. 3596/1978) del Comune di Fontechiari (FR) ed è stato sottoposto alla Regione Lazio per l'approvazione, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 35/1978;
- la Regione Lazio con nota prot. 7749 del 03/12/1980 ha consentito di procedere agli ulteriori adempimenti di competenza, a seguito dei quali è stata stipulata con atto pubblico (rep. 15216 racc. 4086) la specifica convenzione attuativa del piano di lottizzazione in parola;

- successivamente, con DCC n.14 del 04/08/2007, l'Amministrazione comunale ha approvato un nuovo progetto di lottizzazione, in variante all'originale, stipulando di conseguenza una nuova convenzione con le parti interessate.

Alla luce degli atti prodotti, in relazione alla richiesta di chiarimenti in ordine all'applicabilità delle intervenute norme del PTPR adottato ed alla procedibilità del piano di lottizzazione in esame, si comunica quanto di seguito riportato.

In ordine al rapporto tra il PTPR e la strumentazione urbanistica vigente, il PTPR stesso, in vigore dal 14/02/2008, data della sua pubblicazione nel BURL della Regione Lazio e di affissione all'albo pretorio del comune, ha introdotto, in regime di salvaguardia, una nuova disciplina di tutela dei beni paesaggistici di cui all'art. 134, lettere a) b) c), del DLgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e successive modificazioni ed integrazioni.

A tal riguardo occorre premettere che, ai sensi del comma 3 dell'art. 145 (Coordinamento della pianificazione paesaggistica con altri strumenti di pianificazione) del D.Lgs 42/2004, le previsioni del PTPR *"...sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali"*.

La suddetta disposizione è stata recepita nel PTPR, al Capo VII (Rapporto con altri interventi di pianificazione) delle relative Norme, all'interno del quale sono:

- disciplinati, all'art. 61, i rapporti con gli altri strumenti di pianificazione territoriale, settoriale e urbanistiche;
- introdotte norme transitorie di raccordo, all'art. 62, con gli strumenti urbanistici comunali generali e attuativi e, all'art. 63, per le aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela.

In particolare il citato art. 62 prevede, in ragione delle singole fattispecie di strumenti comunali vigenti o adottati, una gradualità nella applicazione della nuova disciplina di tutela.

Nel caso di specie, come appare evidente da quanto sopra richiamato, il piano attuativo *"Colle Sipari"*, ancorchè formato anteriormente all'adozione dei PTP (convenzione del 7/12/1982), è stato, dapprima, solo parzialmente realizzato in base a tale convenzione e, successivamente, modificato, con DCC n. 14/2007 recante l'approvazione della variazione del relativo progetto.

Il piano stesso si configura, pertanto, come piano attuativo approvato nel periodo individuato tra la data di entrata in vigore della LR 24/1998 e la data di pubblicazione del PTPR adottato.

Alla fattispecie in esame, dunque, può essere applicata la disciplina di cui all'art. 62, comma 5, delle Norme del PTPR, ai sensi del "sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi in quanto conformi ai PTP approvati nel rispetto delle modalità di tutela delle aree tutelate per legge di cui al capo II della Legge 24/98".

In proposito, fatto rilevare che la variante di progetto approvata dal Comune nel 2007 non risulta corredata dal relativo parere paesaggistico, si sottolinea la necessità di procedere, in via preventiva rispetto a qualunque altra determinazione, alla verifica della effettiva presenza di beni tutelati all'interno dell'area d'interesse, con particolare riferimento alla sotteso vincolo boschivo, ai fini della legittimità della variante stessa.

A seguito, infatti, di specifica consultazione della tavola B del PTPR, costituente riferimento ai fini dell'individuazione e ricognizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, lettere a) b) c), del D.Lgs 42/2004, l'area in oggetto risulterebbe interessata dalla presenza di beni di cui all'art. 142, lettera g), recante tutela i territori coperti da bosco, così come definiti e disciplinati dalla LR 24/1998 all'art. 10 e dall'art. 38 della Norme del PTPR.

Sotto questo profilo, giova richiamare l'attenzione anche sull'ulteriore disposizione contenuta nello stesso comma 5 dell'art. 62, ai sensi della quale ... *i Comuni con delibera di consiglio, con delibera del Consiglio, effettuano una ricognizione dello stato giuridico e della fase di attuazione del piano attuativo accompagnando la deliberazione con una relazione tecnica che ne attesti la conformità ai PTP approvati ed alle modalità di tutela di cui al Capo II della l.r.24/98*".

Il piano attuativo in argomento, pertanto, risulterebbe "fatto salvo" solo:

1. qualora conforme ai PTP approvati e nel rispetto delle modalità di tutela di cui al Capo II (Modalità di tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) della L.R. 24/1998;
2. approvato in assenza di detti beni, previa certificazione di cui all'art. 10, comma 5, ovvero dell'art. 26 della L.R. 24/1998.

Chiarito il punto, in relazione al secondo quesito presentato, concernente la possibilità di procedere all'attuazione del progetto di lottizzazione, si fa presente che, anche in caso di vincolo paesaggistico intervenuto successivamente alla formazione dello strumento urbanistico, ancorché eventualmente lo stesso strumento risultasse "fatto salvo" dalle norme del PTPR, è comunque necessaria la preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, per la realizzazione dei singoli interventi in esso previsti.

gf 

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
(Arch. Giuliana De Vito)



IL DIRETTORE REGIONALE  
(Arch. Daniele Iacovone)

