



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. *25887/D.G.*
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 30/06/2016
nr. 0025887
Classifica XII.1.2
04 - 02 - 00

Cagliari, 30 GIU. 2016

> Comune di Arzachena
PEC



Oggetto: Richiesta parere relativo all'articolo 15 NTA del PPR, comma 1.

Con propria nota prot. n. 24370 del 22.06.2016 (ns. protocollo n. 25885 del 30.06.2016) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla concreta applicabilità della previsione contenuta nell'articolo 15, comma 1 delle norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, nella parte in cui prevede la realizzabilità degli "interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato e d interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini", allegando al richiesto parere la relazione generale e due tavole di un piano di lottizzazione. In particolare il Comune chiede chiarimenti in merito all'espressione "interventi edilizi".

Si premette che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni prospettate. La redazione dei pareri non comporta, inoltre, lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

Come correttamente rappresentato nella richiesta di chiarimenti, a seguito dell'abrogazione dell'articolo 13 della Legge regionale n. 4 del 2009 ad opera della Legge regionale n. 8 del 2015 e salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 4, della stessa legge - alla data odierna, è esclusivamente l'articolo 15 delle NTA del PPR a dettare la c.d. "disciplina transitoria" applicabile nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali al Piano paesaggistico regionale.

Con riferimento al quesito posto si ritiene che l'espressione "interventi edilizi", contenuta nel comma 1 del citato articolo 15, riferita alle zone C possa essere interpretata estensivamente e, quindi, ricomprendendo in tale definizione tutti gli interventi di natura edilizia, ivi incluse, ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, le opere di urbanizzazione. Si ritiene possa avallare tale interpretazione anche una lettura sistematica dello stesso articolo 15, che - al ricorrere di condizioni di contesto maggiormente rilevanti dal punto di vista paesaggistico - consente interventi più limitati; a tal fine si compari la previsione di cui al citato comma 1, con la previsione di cui al comma 2 di cui si dirà meglio nel seguito.

Sempre in merito alla previsione contenuta nel comma 1 dell'articolo 15 si ritiene opportuno specificare che la definizione di "tessuto urbano consolidato" è presente nel Glossario della Relazione Generale del PPR,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

che costituisce parte integrante e sostanziale del Piano. Esso recita: "Per tessuto urbano consolidato si intende il territorio interessato dall'edificazione esistente e dalle relative infrastrutture, purché previsti dallo strumento urbanistico vigente, comprendente le zone omogenee classificate ai sensi del DA n. 2266/1983 "A" e "B" nonché le parti di zone "C", ad esse immediatamente contigue, caratterizzate dalla presenza di una trama edilizia continua e da eventuali spazi vuoti, di limitata estensione, interni alle predette zone".

Inoltre, la norma prevede espressamente che tutti i confini dell'intervento devono essere univocamente definiti da elementi di varia natura: geografici, infrastrutturali e insediativi. Sul punto si rileva, primariamente, che la circolare n. 550/GAB del 23.11.2006 si limita a specificare che i confini con zone urbanistiche a destinazione differente dalla A e dalla B non costituiscono motivo di interclusione. Nessun chiarimento interpretativo è intervenuto in merito alle interclusioni determinate da elementi geografici e infrastrutturali.

Ciò premesso, si ritiene possano essere considerati elementi geografici delimitanti i confini quegli elementi fisici che costituiscono un limite certo e definito alle trasformazioni territoriali, come ad esempio un fiume, il mare, ecc. Relativamente agli elementi infrastrutturali la presenza di infrastrutture stradali, comunali, provinciali e statali costituisce elemento che può concorrere a determinare l'interclusione.

Il comma 2, lettera a) dell'articolo 15 delle NTA del PPR, per i Comuni non dotati di PUC, consente nelle "restanti zone C, D, F e G" (restanti rispetto a quelle previste nel comma 1, che si riferisce all'intero ambito di paesaggio e alle sole C contigue e intercluse), l'attuazione, con ulteriori limitazioni per le zone F, dei piani attuativi convenzionati entro il 11 agosto 2004 (data di pubblicazione sul BURAS n. 26 della Deliberazione GR n. 33/1), se entro la fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina, presupponendo l'intervenuto avvio delle opere di urbanizzazione, il completamento del reticolo stradale e il mutamento consistente e irreversibile dello stato dei luoghi. Conseguentemente gli interventi di cui tratta la disposizione sono quelli di natura puramente edilizia, oltre al completamento delle opere di urbanizzazione, diverse dal reticolo viario.

Oltre tale fascia il comma 2 alla lettera b) consente la realizzazione di tutti gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati entro il 25 maggio 2006 (data di pubblicazione sul BURAS n. 17 del Decreto Presidente della Regione 24 maggio 2006, n. 46 di adozione del Piano Paesaggistico). In tal caso appare evidente l'assenza di condizioni relative alle opere di urbanizzazione, quindi si ritiene che gli interventi consentiti le comprendano. Con riferimento all'eseguibilità degli interventi, con particolare riferimento in questo caso alle opere di urbanizzazione, il Comune dovrà, tuttavia, verificare la perdurante vigenza degli effetti derivanti dalla stipulazione della convenzione urbanistica.

Si rimette, quindi, al Comune in indirizzo la verifica della ricorrenza delle condizioni sopra esposte.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni