

0143756/03/03/2016
R MARCHE | GRM | SGU | P
410.40.30/2014/SGU/118



REGIONE MARCHE
GIUNTA REGIONALE
SERVIZIO INFRASTRUTTURE, TRASPORTI ED ENERGIA
POSIZIONE di STAFF CONSULENZA GIURIDICA EDILIZIA E URBANISTICA

Al Sindaco del Comune di

F O S S O M B R O N E

Al Segretario Generale del Comune di

F O S S O M B R O N E

presso la Civica Residenza

PEC comune.fossombrone@emarche.it

p.c. Dirigente Servizio Infrastrutture Trasporti ed Energia

S E D E

OGGETTO = Parere in merito alla corretta interpretazione delle N.T.A. del Piano Particolareggiato Fabbricati in zona Agricola approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 10/03/2008 in relazione alla vincolistica di PRG adeguato al PPAR .

Con nota del 23/02/2016, pari oggetto, sottoscritta congiuntamente dal Sindaco e dal Segretario Generale, il Comune di Fossombrone richiede parere circa la prevalenza della normativa, contenuta in due strumenti urbanistici , che comporti, nel sedime di pertinenza di un fabbricato, la possibilità di costruire un volume completamente interrato la cui facoltà, seppur prevista dal Piano Particolareggiato Fabbricati in Zona Agricola " per tutti i fabbricati così censiti " contrasterebbe, in ipotesi specifica, con il regime di tutela integrale dettato dall'art. 79 – Zona E3 agricola a tutela integrale – delle NTA del PRG adeguato al PPAR.

Al riguardo il Comune dà atto dell'insistere di una istruttoria legata al rilascio di titolo abilitativo inerente la realizzazione di autorimessa interrata al servizio del complesso monumentale, denominato Chiesa di San Venanzio : immobile tutelato ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 .

Nel citato compendio immobiliare, si riferisce, sono in corso opere di restauro e risanamento conservativo mentre l'area circostante ricade in Zona Omogenea del PRG adeguato al PPAR qualificata come " Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale ",

disciplinata dall'art. 79 delle NTA dello strumento urbanistico generale, ed è interessata dai seguenti vincoli:

a) crinali ex art. 30 delle NTA del PPAR ;

b) Paesaggio agrario di interesse storico ambientale ex art.38 delle NTA del PPAR ;

c) vincolo di tutela integrale derivante dall'edificio e manufatto storico denominato " San Venanzio " ex art.40 delle NTA del PPAR , quest'ultimo per un raggio di ml 150 dal fabbricato .

Il complesso immobiliare risulta inoltre censito nel Piano Particolareggiato Fabbricati in Zona Agricola, redatto ai sensi dell'art. 15 LR 13/1990, sotto la scheda n.85, ed inciso da specifica norma tecnica di attuazione la quale, oltre ad imporre una distanza minima di rispetto, pari a 50 ml, dall'edificio avente valore storico e architettonico, ammette la realizzazione di un volume completamente interrato nell'area di pertinenza del fabbricato, purché l'eventuale accesso carrabile, al di sotto del piano di campagna, sia limitato alla sola rampa .

Di qui il sottolineato contrasto tra il contenuto della norma tecnica collegata al censimento dei fabbricati rurali, possedenti valore storico e architettonico, e quella del PRG adeguato al PPAR che disciplina gli ambiti di tutela integrale .

La richiesta di parere è da ritenere preliminarmente conforme alla disciplina dettata dalla DGR 769/2006 in materia di consulenza agli Enti locali da parte degli uffici della Regione poiché reca la sottoscrizione del Sindaco e del Segretario Generale e perché, pur riferita ad una specifica pratica edilizia, investe la coesistenza nell'ordinamento comunale di disposizioni urbanistiche rivenienti sia dall'adeguamento del PRG al PPAR, sia dagli obblighi censitari imposti dalla LR 13/1990 .

Nel merito la fattispecie sottoposta impone preventiva riflessione circa la ricognizione dovuta alla LR 13 predetta quanto ai fabbricati rurali e agli edifici di valore storico e architettonico .

Ciò perché, quantomeno per gli addetti ai lavori, risulta come i Comuni abbiano in pratica introdotto tutele differenziate a mezzo suddivisioni plurime degli immobili interessati : categorie, quest'ultime, estese anche agli interventi edilizi ammissibili .

Alla luce di questa premessa va preso atto che il Comune di Fossombrone abbia sulla materia adottato specifico piano particolareggiato, con annesse norme di attuazione, riferito ad un patrimonio edilizio distinto in ben otto categorie .

Evidente è sul punto la inconciliabilità con l'art. 15 della LR 13/1990 a mente della quale gli adempimenti, nel termine ordinario di un anno dalla entrata in vigore della legge medesima, si riducono essenzialmente a due:

a) censimento dei fabbricati rurali esistenti ;

b) formazione di un elenco di edifici, ricadenti in zone agricole, che rivestono valore storico e architettonico anche secondo le indicazioni del PPAR .

Solo per gli immobili di cui alla superiore lett. b) la disciplina regionale ammette " unicamente " l'intervento di restauro conservativo : il limite imposto alla proprietà è coerente con l'accertato valore storico e architettonico dell'edificio .

Sul punto la normativa regionale è sufficientemente chiara e non ammette divagazioni interpretative e/o attuative, così come motivatamente già ritenuto dalla Regione (in termini ed incidentalmente parere n.ro 268/2012 della ex PF Urbanistica ed Espropriazione liberamente consultabile sul sito dedicato).

Viceversa, ed il caso sottoposto lo comprova, un immobile di valore storico ed architettonico può essere oggetto di intervento edilizio diverso e comunque incrementativo rispetto all'ordinario restauro: ciò in elusione dello stesso ambito e campo di applicazione dettati dalla più recente disciplina sul Piano Casa .

Fatta questa debita premessa il nocciolo della questione sottoposta si riconduce ad una prevalenza tra due strumenti urbanistici che, comunque la si giri, per la rappresentata situazione di fatto, è comunque artificiosamente creata nell'ordinamento urbanistico municipale .

Sotto un profilo meramente formale non può insistere dissenso, dal lato gerarchico, della prevalenza di una disposizione dello strumento urbanistico generale, adeguato al PPAR, rispetto ad una norma tecnica di attuazione di un " ritenuto " piano particolareggiato " fabbricati in zona agricola .

Dal lato sostanziale, come già adeguatamente argomentato dalla Provincia di Pesaro e Urbino nel parere del 24/4/2015, la qualificazione ai Area a tutela integrale E3 non può essere messa in discussione in ragione dell'insistere di più ambiti di tutela come analiticamente illustrato nella richiesta del Comune di Fossombrone cui si corrisponde.

Alla luce di questa fondamentale circostanza viene conseguentemente a cadere la possibilità di deroga all'applicazione della disciplina di tutela integrale che l'art. 79 del vigente PRG adeguato ammette per le zone interessate " esclusivamente " dalla presenza di crinali .

Tirando le somme, pertanto, pur volendo ammettere l'insistere di un conflitto che è, giova ripetere, solo apparente tra norme tecniche dell'ordinamento urbanistico comunale va ultimamente negata la possibilità della realizzazione di un volume interrato (n.d.r. tale è per giudizio precedentemente espresso dallo scrivente con nota 887964 del 17/12/2014 che ovviamente si conferma) in area sottoposta a tutela integrale del PRG di Fossombrone adeguato al PPAR .

Nei termini suesposti è il parere del sottoscritto sulla fattispecie sottoposta .

IL DIRIGENTE
(Dott. Alessandro Agostini)

