

**Prot. QI/2024/0112142
del 31/05/2024**

Ai Responsabili di E.Q. ed al personale tecnico
della Direzione Edilizia Privata del Dip. P.A.U.

Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche

e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimenti inerenti un intervento di cambio di destinazione d'uso a residenziale di un immobile ricedente nel Parco di Veio.
Indirizzi per gli Uffici.

In merito all'oggetto, riscontrando la richiesta della Direzione Tecnica di un Municipio, si rende il presente parere al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali.

La questione posta è relativa alla ammissibilità di un intervento di mutamento della destinazione d'uso dalla categoria funzionale "turistico-ricettiva" a quella "residenziale", di cui all'art. 23-ter del DPR 380/01 per un immobile legittimato da concessione edilizia in sanatoria, ricompreso nel "Parco Naturale di Veio", per il quale è stato adottato il piano di assetto, ex art. 26 della L.R. Lazio n.29/1997.

Nel PTPR: nella Tav. A l'immobile ricade nel Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nelle Aree urbanizzate sottoposte a beni dichiarativi art. 136 lett. c) e d) e a Beni ricognitivi ex lege art. 142 lett. f) (protezione dei parchi e riserve naturali). Nelle NTA del vigente PRG l'immobile è ricompreso nel Sistema ambientale e agricolo (Titolo III) nella componente Aree naturali protette (Art. 68 co.1 lett. a)) disciplinata dall'art. 69, mentre nel Previgente PRG in Agro Romano.

S riporta a seguire il comma 4 dell'art. 69 delle NTA del PRG qui di interesse:

NTA del PRG

TITOLO III (Sistema ambientale e agricolo)

CAPO I (Componenti del sistema ambientale e agricolo)

(...)

Art. 69 (Aree naturali protette nazionali e regionali)

(...)

4. Nelle Aree naturali protette regionali, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei Piani di cui all'art. 26 della LR n. 29/1997 o fino all'adozione, da parte degli Enti competenti, di specifiche norme di salvaguardia, si applica la disciplina transitoria costituita dall'art. 9 della LR n. 24/1998 e dagli articoli 8, 44, commi 13 e 14, della LR n. 29/1997. Si applica altresì, ove più restrittiva o ad integrazione, la disciplina urbanistica del PRG pre-vigente; per le zone già destinate ad Agro romano, in luogo delle norme tecniche previgenti, si applicano quelle del presente PRG.

(...)

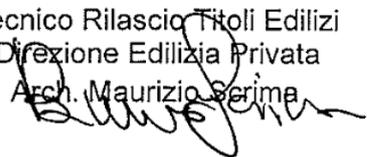


Dal sopra riportato comma 4, poiché nel caso in oggetto l'area nel PRG pre-vigente era ricompresa nell'Agro Romano, non può essere applicata la disciplina urbanistica pre-vigente. Pertanto, la fattibilità dell'intervento è subordinata al Nulla Osta, ex art. 8 della L.R. Lazio n.29/1997, dell'Ente regionale Parco di Veio, a cui è demandata la gestione dell'area protetta ai sensi del successivo art. 44 co.2 lett.a), e qualora necessaria anche all'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e del DPR 31/2017

Si rappresenta che i pareri rilasciati non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il Dirigente della U.O.
Studio degli assetti procedurali
della materia edilizia
Ing. Piero Presutti

L'E.Q. del Servizio Coordinamento
Tecnico Rilascio Titoli Edilizi
Direz. Edilizia Privata
Arch. Maurizio Serina



Il Direttore del Dipartimento
Arch. Gianni Gianfrancesco