



Prot. ct/22/2013/URB

Chieti li, 02.12.2013

### **Ok al permesso di costruire anche senza piano attuativo**

CdS: va valutata l'effettiva incidenza dell'insediamento sull'area edificata e dotata di opere di urbanizzazione

Il permesso di costruire può essere rilasciato anche in mancanza di un piano attuativo quando l'insediamento deve sorgere in un'area già edificata e dotata delle opere di urbanizzazione.

Il principio è stato ribadito dal **Consiglio di Stato**, che con la **sentenza 5251/2013** ha illustrato alcune disposizioni in materia di pianificazione urbanistica.

Il CdS ha ricordato che i vincoli strumentali previsti dallo strumento urbanistico generale, in base ai quali l'edificabilità di un'area è subordinata alla formazione di un piano attuativo, normalmente hanno una durata di cinque anni.

La decadenza quinquennale è però esclusa se il piano regolatore, in alternativa al piano particolareggiato, prevede la possibilità di ricorrere a strumenti di iniziativa privata, come i piani di lottizzazione, che in alcuni casi costituiscono un rimedio all'inerzia delle Pubbliche Amministrazioni.

Allo stesso tempo il CdS ha sottolineato che le previsioni urbanistiche che rinviano ai piani attuativi possono risultare superate e non più vincolanti. È il caso in cui i risultati a cui le previsioni sono volte, come ad esempio la dotazione di infrastrutture in una zona, sono già state raggiunte.

Ne consegue che il permesso di costruire può essere rilasciato anche in assenza di un piano attuativo se risulta che il lotto del richiedente è l'unico a non essere stato edificato e che si trova in una zona già edificata e dotata delle opere di urbanizzazione necessarie.

Secondo il Consiglio di Stato, il diniego di un permesso di costruire è quindi illegittimo se fondato sull'assenza del piano attuativo e se il Comune non ha valutato l'effettiva incidenza del nuovo insediamento su un'area che risulta già urbanizzata.

Il CdS ha infine aggiunto che la valutazione degli standard urbanistici va condotta sulla base di rilievi aggiornati che tengano conto di tutto il perimetro del comprensorio e non solo delle aree di contorno dell'edificio progettato.

(fonte Edilportale)

Commissione Territorio  
Architetto **Marcello Borrone**