



# Lottizzazione, non sempre ci vuole un piano per rilasciare una concessione edilizia

di FRANCESCO FLASCASSOVITTI

**E'** argomento di grande interesse e di persistente attualità, quello relativo alla necessità o meno di un piano di lottizzazione ai fini del rilascio di concessione edilizia in aree che non siano destinate al c.d. "completamento" dagli strumenti urbanistici dei Comuni.

Com'è noto il piano di lottizzazione (o piano particolareggiato, o piano quadro) ha la precipua funzione di consentire l'inserimento ordinato e razionale di un'area non ancora urbanizzata, sulla quale si voglia realizzare la costruzione di uno o più fabbricati, al fine di un suo armonico raccordo con un preesistente aggregato abitativo. Tale raccordo si realizza attraverso l'esecuzione o il potenziamento di opere di urbanizzazione primaria e di natura servente, necessarie a soddisfare taluni bisogni della collettività (strade, spazi di sosta, fognature, reti di distribuzione del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica, ecc.).

Dunque, una pianificazione di dettaglio trova la sua ragione d'essere nella necessità di dotare un'area, non ancora urbanizzata, di opere idonee per uno sviluppo ordinato dell'intera zona nel tessuto abitativo circostante e ciò nel rispetto di quanto prevede l'art. 10 della L. 6.8.1967 n. 765. Sovente, le norme di attuazione di un Piano regolatore o di un Programma di fabbricazione richiedono la preventiva adozione di un piano di lottizzazione, quale presupposto necessario in sede di rilascio di concessione edilizia. Tale previsione, indubbiamente limitativa, impedisce lo sviluppo edilizio di quei Comuni le cui aree, per diversi e molteplici fattori, non necessitano di tali strumenti attuativi, nonostante siano tipizzate come zone "C" di espansione.

Va detto in proposito che, considerata la natura dei piani di lottizzazione, mirante all'assoggettamento di un'area avulsa da aggregati abitativi ad un processo di urbanizzazione tendente a conferire un nuovo assetto ad una parte di territorio comunale, tale strumento non è necessario quando si tratti di realizzare un edificio (o più edifici) su un'area circondata da aree edificate e nella zona esistano già adeguate e sufficienti opere di urbanizzazione.

Sarebbe, infatti, del tutto irragionevole pretendere una preventiva lottizzazione per una concessione edilizia riguardante un lotto ed una costruzione ricompresi in un

comparto già edificato e urbanizzato.

In tal senso, la giurisprudenza ha provveduto ad individuare i parametri indicativi di riferimento per verificare quando sia necessaria una lottizzazione, e cioè: le caratteristiche dell'intervento edilizio e della relativa area; lo stato di urbanizzazione della porzione territoriale entro la quale l'insediamento viene a gravitare.

Quanto al primo parametro si può osservare che l'intervento quanto più è rilevante per le dimensioni degli edifici progettati e, quindi, per il numero di abitanti o per le attività da insediare, tanto più tendenzialmente richiede una preventiva pianifi-

cazione tale che tutte le altre aree ad essa contermini risultino già legittimamente edificate ed urbanizzate ovvero inedificabili, di tal che il piano di lottizzazione non abbia alcuna ragione di essere, essendo venuta meno la funzione che gli è propria. Quanto poi all'ulteriore criterio dello stato di urbanizzazione, la sua verifica va effettuata tenendo conto della situazione esistente e non alle opere solo programmate occorrendo, pertanto uno stato di effettiva urbanizzazione per escludere la necessità di una pianificazione di dettaglio.

In conclusione può dirsi che la lottizzazione di un terreno a scopo edificatorio è preordinata ad assoggettare l'area ad un processo di urbanizzazione idoneo a conferire un nuovo assetto, sicché in linea con le numerosissime decisioni del Consiglio di Stato e dei Tar, l'edificazione e l'ampia urbanizzazione di una zona rendono razionalmente inconcepibile un piano di lottizzazione stante, in questo caso, l'impossibilità di imprimere con tale strumento un diverso assetto urbanistico della zona stessa.

Conseguentemente, la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, quali il piano di lottizzazione, ancorché prescritta dalle disposizioni del Prg di un Comune, non si pone come presupposto necessario ai fini del rilascio di una concessione edilizia quando si tratta di zona completamente o adeguatamente urbanizzata e, quindi, provvista di opere che la rendano immediatamente idonea all'edificazione.

Per consolidato indirizzo giurisprudenziale, infatti, ai fini del rilascio di una concessione di costruzione, il piano particolareggiato, costituisce necessario presupposto ove si tratti di asservire per la prima volta

## LA VIGNETTA



cazione. L'altro dato indicativo si ricollega alle caratteristiche dell'area su cui è progettato l'intervento (stato dell'edificazione, presenza di opere di urbanizzazione, ubicazione).

Risulta dunque evidente che nell'accertamento delle connotazioni e delle esigenze lottizzatorie, queste ultime risultano logicamente differenziate, a seconda che l'intervento debba avvenire in area isolata e lontana dall'abitato (senza esigenze di raccordo con lo stesso), o, al contrario, all'interno di esso, o ancora a seconda che esso insista o meno in area già dotata di opere di urbanizzazione, ovvero ancora a seconda che riguardi un lotto intercluso o meno. In particolare, la necessità della previa lottizzazione è stata specificamente esclusa nel caso di lotto intercluso, vale a dire in una si-

tuazione tale che tutte le altre aree ad essa contermini risultino già legittimamente edificate ed urbanizzate ovvero inedificabili, di tal che il piano di lottizzazione non abbia alcuna ragione di essere, essendo venuta meno la funzione che gli è propria. Quanto poi all'ulteriore criterio dello stato di urbanizzazione, la sua verifica va effettuata tenendo conto della situazione esistente e non alle opere solo programmate occorrendo, pertanto uno stato di effettiva urbanizzazione per escludere la necessità di una pianificazione di dettaglio.

In tal senso ed in linea con il proprio precedente orientamento, si è espressa di recente la 1ª Sezione del Tar di Lecce.



# La questione albanese

Caro direttore,

la questione albanese, oltre ad allarmare ed appassionare la società civile, dimostra, palesemente, l'infondatezza di alcune nostre convinzioni. Che un popolo di bambini, donne, uomini disperati, alla deriva, venga nel nostro paese, anche governativi. Bisogna, umanamente e incondizionatamente, aiutare la gente che soffre, al di là di ogni calcolo della ragione; quella "ragione impura" che, talvolta, ci porta a formulare gerarchie dei popoli: quelli privilegiati e quelli miserabili.

Che in una società civile vi siano individui, seppur minoritari, che organizzano o minacciano di organizzare ronde, di verde colorate, e una ulteriore vergogna, che va a sommarsi, sinergicamente, alla sequela di sproloqui e di azioni grottesche di Bossi e dei suoi adepti. Che esponenti politici, come Irene Pivetti, esprimano idee di autentico e pericoloso razzismo, può lasciare solo sconcertati. Molto spesso si perde la misura della realtà e della conoscenza. Essere razzisti denota, oltre ad una miserevole insensibilità, un anacronismo biologico e storico. La formazione dei vari tipi razziali è sempre avvenuta in una mescolanza, in un intreccio di fattori, portati da individui diversi. Da sempre l'eterogeneità dei caratteri biologici, oltre alla interazione delle lingue, dei costumi, delle culture, alla comparazione critica e pacifica delle religioni, ha comportato evoluzione organica e del pensiero.

In fondo va sottolineato che tutti noi (i pugliesi come i lombardi) siamo degli ibridi. Noi tutti ci siamo formati da un intreccio di fattori, che ha portato, in senso più vasto, al meticciamento fra tipi razziali diversi. Quindi il buon senso, la ragione critica, e anche la scienza antropologica, avrebbero dovuto esorcizzare, una volta per sempre, ogni ignorante pretesto per qualunque forma di razzismo o gerarchia razziale.

Con profonda stima.

Marcello Buttazzo  
(Lequile)

## Risponde il direttore



La nostra posizione, molto simile alla sua, sulla cosiddetta "questione albanese" l'abbiamo già espressa con gli articoli di Barbano, Muci, Gaetani, De Matteis. Ora, come leggerà in prima pagina di Quotidiano vogliamo fare qualcosa di più. Uscire dallo sterile dibattito ed operare con

l'aiuto dei nostri lettori.

Giulio Mastromanni

## IL GOVERNO SORDO AL DOLORE

Gentile direttore del "Quotidiano", sono sempre convinto che la politica quando è disinteressata, quando è un servizio onesto rivolto alle soluzioni dei problemi del cittadino e dei popoli è "l'espressione più alta della carità" (Paolo VI).

Purtroppo, sappiamo bene che è diventata per i politici un palcoscenico di esibizione e uno strumento per consolidare i propri interessi.

Solo la politica riconciliata con la società civile, potrà invertire quella situazione che è all'origine di tanti disagi e di tanti rancori; solo la politica rettamente intesa, potrà perseguire gli obiettivi di democrazia e di bene comune della collettività superando gli egoismi presenti nel nostro territorio.

L'obbligo di un impegnarsi per lo sviluppo dei paesi in via di crescita non è un dovere soltanto individuale come se fosse possibile conseguirlo con gli sforzi isolati di ciascuno. Esso è un umile dovere di tutti verso tutti.

Il problema più grande dell'epoca moderna è quello dei rapporti fra le comunità politiche in via di sviluppo; le prime ad alto tenore di vita le seconde in condizioni di disagio.

La solidarietà che lega tutti gli esseri umani e ci fa membri di un'unica famiglia, impone alle comunità sviluppate economicamente il dovere di non restare indifferente davanti alle esigenze umane ed economiche dei meno fortunati. (Fame, miseria, diritti elementari delle persone).

Consapevoli della nostra universale "paternità" ci è di obbligo dire che siamo tutti responsabili delle popolazioni sottoalimentate, perciò occorre educare la coscienza al senso di responsabilità che pesa su

tutti noi in special modo sui più favoriti.

E' ovvio che il dovere proclamato dalla Chiesa di aiutare i sottosviluppati deve essere un problema sentito essenzialmente dai cattolici perché espressione di Cristo. (Amate i vostri fratelli come io ho amato voi).

Ragioni di giustizia e di umanità domandano che qualche volta le sfide politiche vengano messe in soffitta e che si abbracci tutti insieme per aiutare donne e bambini e vecchi che non fanno altra guerra se non per sopravvivere.

Gentile direttore, il dramma del popolo albanese, degli ottantacinque affondati sulla motonave; il dramma nel dramma, mi hanno lasciato molto avvilito e disgustato e lo dice un cattolico praticante vista la comune indifferenza e assenza dei nostri politici di Governo sul posto al momento della tragedia.

Mi sento di gridare a gran voce, grazie Berlusconi, per aver dato l'immagine di un'Italia presente. Grazie Berlusconi per aver pianto davanti a tanto strazio. Grazie Berlusconi che hai dimostrato che un uomo con i miliardi può diventare piccolo davanti a Dio. Grazie Berlusconi che ci hai fatto capire che la guerra non si fa con i disarmati, con i bambini, con i vecchi e con le donne in un mare in tempesta che non conosce linguaggio. Grazie col cuore per l'aiuto offerto a quel popolo facendoti anche tu fratello albanese.

Angelo D'Alessandro  
Dip. Gruppo Nul Arsen. M.M.  
(Taranto)

Ricordiamo ai nostri lettori che ogni lettera - non più lunga di 20-30 righe dattiloscritte - deve essere firmata e corredata di indirizzo ed eventuale numero di telefono. A richiesta ometteremo di pubblicare la firma di chi ci ha scritto. Lettere anonime o apocrife non saranno pubblicate.



## IL PROBLEMA

# L'apertura di una crisi nevrotica è l'ultima cosa che serve al Paese

di MICHELE DI SCHIENA

**M**a chi lo ha detto che Prodi deve dimettersi se sulla questione della missione militare italiana in Albania si dovesse determinare in via definitiva una diversità di valutazioni all'interno delle forze che sostengono il Governo? Non lo richiede certo la Costituzione che all'art. 94 stabilisce che il Governo deve avere la fiducia delle Camere, che le Camere accordano o revocano la fiducia mediante mozione motivata e che il voto contrario di una o di entrambe le Camere su una proposta del Governo non importa l'obbligo di dimissioni.

Le dimissioni non sono poi imposte da ragioni di coerenza e di correttezza politica dal momento che Rifondazione comunista non ha dichiarato l'intenzione di revocare la fiducia al Governo ma, attraverso esplicite prese di posizione dei suoi leader, ha espresso la sua netta contrarietà alla crisi. Né si può ragionevolmente sostenere, fuori dalle suggestioni della lotta e della competizione partitica, che la frattura nella maggioranza riguardi una direttrice fondamentale del programma di governo in materia di politica estera se è vero, come è vero, che Ulivo e Rifondazione concordano sostanzialmente sugli obiettivi di fondo

che il nostro Paese si propone di raggiungere nei confronti dell'Albania mentre il dissenso riguarda solo i mezzi o, meglio, la proporzione, l'adeguatezza e l'efficacia dei mezzi rispetto alle finalità che si vogliono perseguire nonché l'opportunità e la pericolosità degli strumenti prescelti in rapporto alla situazione ambientale quale temporaneamente determinatisi dopo la tragedia del canale d'Otranto.

Ed allora, parlare di crisi di governo in questo frangente è il segno di alcuni vizi della nostra politica duri a morire. Vi è innanzitutto il difetto "ereditario", che i novisti si portano dietro quali figli legittimi e talvolta coccolati della prima repubblica, consistente nel far prevalere sulla Costituzione "qual è" quella Costituzione materiale per la quale i gruppi dirigenti dei partiti facevano e disfacevano tutto secondo gli interessi del proprio "orto" ed i go-

verni si formavano e cadevano fuori dal Parlamento. C'è poi l'inclinazione negativa all'incoerenza se si considera che proprio gli alfieri del presidenzialismo gridano allo scandalo perché il Governo non avrebbe una maggioranza "blindata" e sono oggi fra i più agguerriti "untori", dimenticando che l'esecutivo, già secondo l'ordinamento costituzionale vigente per essi troppo "parlamentare", ha uno spazio di autonomia nei confronti delle Camere in ordine alla scelta dei mezzi attraverso i quali si deve svolgere l'azione di governo, ovviamente nel rispetto delle linee fondamentali fissate dal Parlamento.

Vi è infine la tentazione di privilegiare gli interessi di parte su quelli generali con un provincialismo culturale ed una mobilità di posizioni che consente a molti esponenti di affermare oggi ciò che si negava ieri e di rifiutare domani ciò che oggi si chiede. Ed il rispetto degli interessi generali non significa certo annullamento mortificante delle diversità e appiattimento delle posizioni ma valorizzazione di un confronto, anche serrato e vivace, che deve aiutare tutti a capire di più e che non va drammatizzato ed utilizzato per interessi di bottega. L'apertura di una crisi "nevrotica" è oggi l'ultima cosa che serve al nostro Paese e maggioranza ed opposizione dovrebbero avere il buon senso e la responsabilità di evitarla.

## L'AFORISMA

Piccole bugie fanno una grande verità.

Tombor