



COMUNE DI MASSAFRA

Provincia di Taranto

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Interpretazioni autentiche di alcune norme del Regolamento Edilizio Comunale.

L'anno millenovecentosettanta sette addi dodici del mese

di settembre, alle ore 18 nella sala consiliare comunale, previ inviti fatti recapitare nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta di prima convocazione sotto la presidenza del Sindaco Dr. Giovanni Iacovelli assistito dal Segretario Comunale Supplente Dr. Francesco Paolo Tarone.

PRESENTI I CONSIGLIERI SIGNORI:

1)-Mastrangelo Pietro, 2)-Porzano Francesco, 3)-Guglielmi Achille, 4)-Gentile Giuseppe, 5)-Bianco Grazio, 6)-Scarcia Giuseppe, 7)-Barulli Cosimo, 8)-Annese Aristide, 9)-Quarato Francesco, 10)-Caroli Cosimo, 11)-Ambruso Nicola, 12)-Monaco Vincenzo, 13)-Albanese Antonio, 14)-Termite Giuseppe, 15)-Strusi Grazia, 16)-Abatangelo Cosimo, 17)-Convertino Cosimo, 18)-Currò Stefano, 19)-Scaligina Pietro, 20)-Zanfranco Vincenzo, 21)-Casulli Ettore, 22)-Casulli Giovanni, 23)-Sponselli Michele, 24)-D'Ambrosio Michele, 25)-Mastrangelo Antonio, 26)-Nardelli Giuseppe, 27)-Castiglia Mario, 28)-Donvito Vito, 29)-De Michele Giuseppe.

IL PRESIDENTE

invita il Consigliere Scaligina Pietro, Assessore all'Edilizia Privata, a relazionare sull'argomento. Il relatore fa osservare al Consesso che vi sono alcune norme del regolamento edilizio comunale che si prestano a dubbiose interpretazioni, per cui propone che il Consiglio stesso dia una interpretazione che sarà ritenuta autentica ed a cui dovrà uniformarsi la C.E.C. In particolare trattasi del disposto che riguarda il computo o meno in volumetria della parte della costruzione interrata adibita a garage, che fuoriesce dal piano stradale di calpestio per un metro di altezza e di quello che fissa la volumetria realizzabile all'interno del centro urbano, ancora anche il concetto di volumi tecnici, necessita di più precisa definizione al fine di evitare discordanti interpretazioni in sede di rilascio di licenze edilizie. Accenna anche alla distanza che dovrebbe intercorrere fra finestre, sia all'interno di cortili di interi isolati sia prospiciente sulle pubbliche strade, che dovrebbero essere contenute nei limiti previsti dallo art. 9 del D.M. 2.4.1968.

Letto, approvato e sottoscritto

F.to IL SINDACO F.to Il Consigliere Anziano F.to Il Segretario Generale suppl.
(Dr. Giovanni Iacovelli) (Avv. Pietro Mastrangelo) (Dr. Francesco Paolo Tarone)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio, agli effetti della pubblicazione, il 25 settembre 1977 per essere giorno (festivo o di mercato) ovvero dal giorno al giorno e che contro la medesima non sono pervenuti reclami od opposizioni.

26.9.1977

Dalla Residenza Minicipale, li

F.to

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme al suo originale ad uso amministrativo.

26.9.1977

Massafra, li

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Peppino Faillace)

Visto: IL SINDACO
Giovanni Iacovelli)

REGIONE PUGLIA
Sezione Provinciale Delegata di Controllo
sugli Atti degli Enti Locali
TARANTO

Prot. n. 24042 20 OTT 1977

La Commissione nella seduta del

prende atto

Taranto, li 21 OTT 1977

Il Presidente

E. D'Ippolito
p.c.c. il Segretario
(Remo Spagnoliatti)

COMUNE DI MASSAFRA
PROVINCIA DI TARIANTO
26 OTT 1977

che qui si allegano, per farne parte integrante del presente provvedimento, relative ai problemi sopra esposti. Il Consigliere De Michele del M.S.I. condivide le proposte formulate dal relatore integrandole col suggerimento che venga rivisto l'intero programma di fabbricazione nei limiti previsti dalla legge al fine di consentire ai cittadini la costruzione di un secondo piano nel centro storico.

Il consigliere Monaco si dichiara anch'egli favorevole alle proposte del relatore, richiamando però l'attenzione sulla valutazione in sede di esame dei progetti dell'area su cui si intende costruire. -

Per quanto riguarda il computo del metro fuori terra proveniente da inter-rati condivide la tesi dell'Assessore, purché il computo della restante costruzione in sopraelevazione inizi laddove termini in piano fuori terra e cioè anche aldisotto del metro. Per quanto riguarda la distanza fra finestre all'interno del cortile aderisce alla proposta del relatore mentre per quanto riguarda i fronti finiti separati da una strada, non ritiene pertinente la norma e chiede chiarimenti.

Il Consigliere Mastrangelo Pietro fa present che bisogna distinguere fra distacchi all'interno dello stesso fabbricato e distacchi fra fabbricato e fabbricato. La legge ponte, continua a dire, ha imposto distacchi maggiori fra due fabbricati che danno su pubblica via. Pur non condividendo quanto prescritto dalla legge ponte, ritiene che però esso va rigorosamente osservato nella zona "B". Il Consigliere Casulli Ettore ritiene che il distacco interno debba essere in proporzione all'altezza del fabbricato che si vuole realizzare.

Seguono altri interventi che suggeriscono termini e modalità diverse per dare un'esatta interpretazione alle norme in questione.

Chiusa la discussione sull'argomento;

IL CONSIGLIO

Udita la relazione dell'Assessore all'Edilizia;

Uditi gli interventi dei vari Consiglieri;

Ad unanimità;

D E L I B E R A

di dare la seguente interpretazione autentica alle norme del Regolamento Edilizio di cui in narrativa:

- intendere il criterio di misurazione di volume di fabbricati che escluda dal conteggio del volume totale il volume di garages, interrati fino all'altezza di m. 1,00 fuori terra, applicabile a tutte le zone residenziali dell'abitato previsto nel Programma di Fabbricazione;
- intendere il concetto di volume tecnico così come riportato nella relazione dell'Assessore all'Edilizia;
- dare una interpretazione letterale all'art. 3 Tav. B 7 del vigente P. di M. F. relativo all'indice max di fabbricabilità fondiaria di 5mc/mq, precisando che nelle zone riportate nel Programma di Fabbricazione come zona residenziale esistente la edificazione è fatta con l'intervento diretto e non con ricorso alla lottizzazione;
- rinviare ad esame più approfondito da parte di apposita Commissione Consiliare, costituita dai Capogruppi consiliari ed esposti l'esame dei criteri relativi alla misurazione delle distanze fra fabbricati nelle zone residenziali previste nel Programma di fabbricazione.

REGIONE PUGLIA

SEZIONE PROVINCIALE DECENTRATA DI CONTROLLO
SUGLI ATTI DEGLI ENTI LOCALI
DI TARANTO

21 OTT. 1977

74100 Taranto, li

Al Comune

N. di prot. 21092

Risp. al N. del

Allegati N. 1

di

OGGETTO:

delibera d.p. n° 61 del 12.9.77

Questo Comitato di Controllo nella seduta del 20.10.1977
ha preso atto della delibera in oggetto indicata, salve le
determinazioni degli organi tecnici competenti.

Si restituisce la delibera.

IL PRESIDENTE

Giuseppe Bagnardi
d'ordine

Remo Spagnoletti

2-4-5



Ly

PRECISAZIONE SULLA MISURAZIONE DEI VOLUMI DEI FABBRICATI

Il vigente Programma di Fabbricazione si presta a diverse interpretative circa la metodologia della misurazione dei volumi dei fabbricati.

Infatti l'art. 18 del RegoL Edil. - Tav. 13 - nel dettare le norme per la misurazione dei volumi, stabilisce che il volume di un fabbricato è riferito in alto alla linea di gronda o al piano di calpestio della terrazza ed in basso alla effettiva linea di impianto con il marciapiede o suolo della strada o piano del terreno naturale.

Al contrario nelle norme tecniche di attuazione (Tav.7) lo stesso Programma di Fabbricazione artt. 4 e 5 - Titolo 13 nel dettare norme per le zone residenziali di completamento e di ristrutturazione urbanistica e per le zone di espansione precisa che non viene computo il volume dei garages se interrati o parzialmente interrati con estradosso della copertura a quota pari o inferiore a + 1.00 ml. rispetto alla quota media del terreno.

La stessa Tav. 7, art. 3, nel trattare le zone totalmente esistenti o parzialmente edificate nulla dice in proposito.

Per cui nell'esame dei progetti spesso sono sorte discordanze interpretative. Si ritiene autentica la interpretazione che la stessa norma (che esclude dal conteggio del volume totale il volume dei garages interrati fino all'altezza di m. 1.00) fuoriterra) sia da applicare per analogia anche nelle zone totalmente esistenti o parzialmente edificate.

In tale modo frattro si evita che il volume di edifici di uguale caratteristiche tecniche vengano ad essere computati e quindi valutati diversamente a seconda della zona dell'abitato nella quale sorgono.

Infine, con l'uniformare i criteri di misurazione dei volumi, ne discende che la possibilità di edificare resta fissata e caratterizzata in ciascuna zona come è giusto, nei soli indici di fabbricabilità fondiari stabiliti dal P. di F. (5 mc/mq. per le zone esistenti, 4 mc/mq. per le zone di completamento, X 3,5 mc/mq. per le zone di espansione) i quali indici non vengono pertanto falsati e alterati da metodi di misurazione diversi dei volumi.

PRECISAZIONE SUL CONCETTO DEI "VOLUMI TECNICI" AL FINE
DEL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA DEGLI EDIFICI.

L'art. 18 del Reg. Edil. nel definire le norme per la
misurazione dei volumi dei fabbricati non fa cenno ai così
detti "Volumi tecnici" per cui gli stessi non sono in alcun
modo definiti e disciplinati.

A tal riguardo la Regione Puglia con nota del 2.5.1973,
n° 5101, ricollegandosi alla circolare n° 2474 del Mini-
sterio dei LL. PP. del 31.1.1973; che chiariva la defini-
zione dei volumi tecnici, ~~PARTECIPAZIONE~~ raccomandando ai
comuni di uniformarsi, nell'esame dei progetti, al predetto
parere del Ministero.

Ciò premesso si precisa e si chiarisce che non vanno
computati nel calcolo del volume degli edifici i così
detti volumi tecnici, la cui definizione è quella proposta
del Ministero dei LL. PP. che qui di seguito si riporta:

"Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della
esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i
volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire
l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici

(idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine,
di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze
tecniche di funzionalità degli impianti stessi, ~~non~~
trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile
nei limiti imposti dalle norme urbanistiche".

La tipologia edilizia ricorrente nel Comune di Massafra è costituita nella zona B per la maggior parte da modeste costruzioni unifamiliari con annesso atrio, nel quale si rinvencono con frequenza ~~numeri~~ piccoli locali di dimensioni in pianta al mx di 3 - 4 mq., con copertura spesso in eternit ed altezza inferiore a 3 m., adibiti a deposito legna o attrezzi agricoli ecc. Si ritiene dover assimilare detti locali ai volumi tecnici sopra specificati, escludendoli dal computo dei volumi totali dell'edificio. Ciò perchè per la specifica destinazione di detti locali ne risulta la impossibilità tecnico di poterne prevedere l'ingombro entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti delle normative.

PRECISAZIONE SULL'ART. 3 - Titolo 3 Tav. B 7 del P. di F.

Il vigente P. di F. all'art. 3 - Tav. B 7 fissa le norme tecniche relative alle zone residenziali esistenti totalmente o parzialmente edificate e definisce tali zone chiarendo che sono quelle già dotate di urbanizzazione primaria nelle quali almeno il 70% delle superfici edificabili è costruito. In tali norme il P. di F. stabilisce fra l'altro che l'indice max di fabbricabilità fondiaria è di 5 mc/mq. e stabilisce inoltre che per i lotti liberi e per i fabbricati demoliti e ricostruiti il P. di F. si attua " per intervento edilizio diretto".

Tale norma chiarisce in maniera evidente che non è necessario il ricorso ad un progetto planovolumetrico o ad un progetto di lottizzazione in quanto per definizione stessa di zona questa è già infatti urbanizzata in parte e suddivisa in lotti individuati chiaramente sulla Tavola b.4 dello stesso P. di F.

Poichè comunque sono sorte discordanze interpretative su tale norma in quanto appare in contrasto col comma 6 ~~in~~ dell'art. 17 della legge-ponte, si chiarisce che la stessa (A applicata, come fatto fino ad oggi, nel senso letterale, precisando che non è necessario il ricorso alla lottizzazione ma la edificazione è fatta con l'intervento diretto (licenza singola).

Ciò del resto in analogia con recenti interpretazioni del Tribunale Regionale Amministrativo.

PRECISAZIONE SULLA DISTANZA TRA FABBRICATI

La edificazione esistente nella zona B del Comune di Massafra, riportata nel Programma di Fabbricazione come zona ~~www~~ residenziale esistente o parzialmente edificata, ha già delimitato il tessuto ~~www~~riario ed urbano, che risulta definito da una disposizione a scacchiera con una rete stradale della larghezza di m. 6.00 - 7.00 circa e con isolati delle dimensioni di m. 30x30.

Tale situazione dei luoghi ovviamente non consente il rispetto degli artt. 9 del D.M. del 2.4.1968 che fissa in m. 10 la distanza minima fra pareti finestrate ed inoltre il rispetto del 5 comma - art. 3 della Tav. B 7 delle norme di attuazione del Programma di Fabbricazione che fissa in m. 10 la distanza minima tra fabbricati.

Inoltre la stessa norma non può essere applicata fra pareti prospicienti i cortili interni di uno stesso isolato in quanto non può intendersi che tali pareti appartengono a fabbricati diversi, ma le stesse pareti sono parte di un unico fabbricato costituito dall'isolato nel suo insieme, anche se suddiviso in varie proprietà.