



COMUNE DI MASSAFRA

PROVINCIA DI TARANTO

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

Applicazione norme della variante al P.d.F.
per i suoli liberi tra costruzioni o in
isolati definiti ricadenti nei quartieri
compresi a nord di via Rossini e prolungamento
C.so Roma

Alla proposta:

esprime parere favorevole
ordine alla regolarità tecnica
Art. 53 Legge 8-6-90, n. 142)

Il Dirigente di Ripartizione

Si esprime parere favorevole in
ordine alla regolarità contabile
(Art. 53 Legge 8-6-90, n. 142)

Il Dirigente Ripart.
Ragioneria e Tributi
Rag. R. LUCE

Tenuto conto delle sopraripor-
tate dichiarazioni, si esprime
parere favorevole sotto il pro-
filo di legittimità
(Art. 53 Legge 8-6-90, n. 142)

Il Segretario Generale
A. CAPUTO

vedi n. 88' interna

anno millenovecentonovant 91 addì 11 del mese di giugno

alle ore 17,00 nella solita sala delle adunanze consiliari, previo invito diramato nei modi
termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta
prima convocazione, sotto la Presidenza del Sindaco Avv. Giancarlo Lazzaro

assistito dal Segretario Generale Angelo Caputo

dei Consiglieri Comunali sono presenti n. 23 e assenti, sebbene invitati, n. 4

come segue:

N. ord.	COGNOME e NOME	Presenti	Assenti	N. d'ord.	COGNOME e NOME	Presenti	Assenti
1	MARRAFFA Giuseppe	X		16	TAMBURRANO Martino	X	
2	BOMMINO Vincenzo	X		17	DE GIORGIO Antonio	X	
3	FEDELE Cosimo Damiano	X		18	RINALDI Luigi		X
4	SANTORO Antonio R.	X		19	DONVITO Vito Tomaso	X	
5	VINCI Cosimo	X		20	PALMITESTA Antonio	X	
6	GIANNOTTA Cosimo D.		X	21	CONVERTINO Giuseppe L.	X	
7	LAZZARO Giancarlo	X		22	SILVESTRI Francesco	X	
8	CARONE Pietro	X		23	LADIANA Raffaele	X	
9	LATERZA Giuseppe	X		24	MONACO Vincenzo	X	
10	SPERA Giuseppe	X		25	GRECO Michele	X	
11	MARAGLINO Nunzio		X	26	PICCOLO Natale	X	
12	MADARO Anacleto P.	X		27	AMBRUOSO Nicola	X	
13	ZANFRAMUNDO Vincenzo	X		28	LAGHEZZA Giuseppe	X	
14	CARDILLO Giuseppe	X		29	CASTIGLIA Gaetano		X
15	BRAMANTE Angelo	X		30	DI MASI Cataldo R.	X	



ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Dati tecnici a nord di Via Rossini compresa tra le Vie
Rossini, P.A.Gallo, P.Abatangelo, Colombo

- | | | | |
|----|--|-----|----------|
| 1) | Superficie territoriale | Ha | 7.93.39 |
| 2) | Superficie isolati (fondieria) | Ha | 5.42.74 |
| 3) | Superficie lotti liberi | Ha | 1.28.88* |
| 4) | Superficie lotti edificati | Ha | 4.13.86 |
| 5) | Abitanti consentiti dal P.d.F. che per disorganicità degli interventi vengono calcolati tenendo conto del volume max fondiario ab.2170 | | |
| 6) | Standards urbanistici necessari :mq.18x2170 | mq. | 39.060 |
| 7) | " " esistenti(dalle analisi compiute dagli ingg. Maraglino-D'Erchia) | mq. | 10.168 |
| 8) | Standards occorrenti da reperire al di fuori della zona | mq. | 28.8.92 |
- (da notare che tale dato é di gran lunga superiore di quello della superficie dei lotti liberi di cui al n.3 per cui vanno necessariamente reperiti al di fuori della zona)

il intero problema, o forse dello stesso,
fu' essere affrontato solo dopo che il
Co. R.E.CO. abbia preso atto e la Regione
affronta la soluzione del piano
di zona 157 di cui per D.C.C. n. 59
del 21.5.91.

Si esprime ancora che, mentre nel
punto 1 all' o. del g. (Int. n. 11423/5.6.91)
si parla di "punti compresi" o non
di via Romina e prolungamento di via Roma
nel schema di deliberazione vengono
chiamati "punti compresi" tra via
Romina, via G. e via Montepelo
e Colombo...

E' l'intera zona?

Si vuole che al punto 1 si richiami
dal Tecnico Com. e la zona
sia nel prolungamento di Corso Roma



ti dell'indice di fabbricabilità fondiario della variante al P.d.F. approvata con delibera C.C. n.2 del 9.7.976, dopo la presa d'atto Regionale (BARI) sul piano di zona "167" ridimensionato, adottato con delibera C.C. n.59 del 21.5.991;

3)-di allegare le tavole dello stato di fatto della zona che fanno parte integrante della presente delibera;

4)-di stabilire che per la individuazione dei lotti liberi inedificati venga prioritariamente eseguita, da parte dell'U.T.C., una verifica della zona, attraverso le pratiche di condono edilizio e le concessioni rilasciate allo scopo di individuare i suoli già oggetto di edificazione, escludendo quindi quelle aree già asservite;

5)-di rinviare per ulteriori approfondimenti le determinazioni sulla zona posta sul prolungamento di Corso Roma.

6)-Si dà atto che durante i lavori del Consiglio, la seduta viene sospesa dalle 17,30 alle 18,30 e alla ripresa dei lavori risultavano presenti 25/30 Assenti: Marreffa, Madaro, Cardillo, Rinaldi e Donvito.

Munzio, Madaro, Zanfrenando, Rinaldi, Donvito e Castiglia.

Letto, approvato e sottoscritto

IL CONSIGLIERE ANZIANO:

Sig. Marraffa Giuseppe

IL SINDACO

Avv. Giancarlo Lazzaro

IL SEGRETARIO GENERALE

(A. Caputo)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico, io sottoscritto Segretario Comunale, su analoga attestazione del
Comunale, che la presente deliberazione, affissa all'Albo Pretorio, agli effetti della pubblicazione
il 11.7.1991 e che vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Dalla residenza municipale, li 12.7.1991

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

(A. Caputo)

RIESAMINATA		CHIARIMENTI	
N.	Data	N.	Data

REGIONE PUGLIA
Sezione Provinciale Decentrata di Controllo
sugli Atti degli Enti Locali
T A R A N T O

Prot. n. 6879

La Commissione della seduta del 31-7-1991
prende atto.

Taranto, li 6-8-1991

IL PRESIDENTE

Roma

F.to

IL SEGRETARIO

Fiorile

Presupposto che il Quartiere compreso tra le vie Rossini, via Gallo, Abatangelo e Colombo nella variante al P.d.F., approvata con delibera Consiliare n.2 del 9.7.976 facevano parte del comprensorio N°2 del piano di Zona "167";

-Che con delibera consiliare n.59 del 21.5.991 e' stato ridefinito il Piano di Zona "167" in rapporto alle esigenze di Edilizia Economica Popolare del prossimo decennio, ubicando gli interventi sui suoli di proprieta' Comunale gia' compresi nel Comparto N°1;

-Che la zona compresa tra le vie Rossini, Gallo, Abatangelo e Colombo facente parte dell'ex secondo comparto per Piano di Zona "167" sono gia' investite da numerose costruzioni che investono una superficie coperta superiore al 12,5% dell'area fondiaria delle due zone e nelle quali si e' determinata una densita' territoriale superiore a 1,5 mc./mq. tanto da far assumere la caratteristica di Zona "B";

-Che la zona e' ben definita da viabilita' e da isolati con costruzioni che hanno determinato gli allineamenti stradali per cui si e' venuta a costituire un vero e proprio quartiere dotato di opere di urbanizzazioni primarie e secondarie;

-Che le costruzioni esistenti alcune sono state realizzate prima dell'approvazione della Variante al P.D.F., ed altre abusivamente, regolarmente condonate, ed altre ancora con concessioni edilizie;

-Che per i lotti liberi interclusi tra costruzioni esistenti o a completamento di isolati non e' stato possibile sino ad oggi rilasciare le concessioni edilizie perche' ricadenti in comparti di Piano di Zona;

-Che il Piano di Zona come detto precedentemente e' stato ridimensionato per cui le restanti aree hanno assunto caratteristiche edificatorie con gli stessi indici di fabbricabilita' fondiario della zona omogenea territoriale di tipo B;

-Il SINDACO legge lo schema di delibera che con 18 voti favorevoli, 3 contrari e 2 astenuti (FEDELE - D.C. e PICCOLO - Sin. ind.) esprime per appello nominale viene approvato; Assenti: Santoro, Antico

-Visti i pareri ed attestazioni espressi dai competenti Uffici ai sensi degli artt. 53-55 legge 142/90;

D E L I B E R A

1)-di applicare per il quartiere compreso tra le vie Rossini, Gallo Abatangelo, Colombo il disposto dell'art.51, lettera "N" della L.R. N.56/80 che prevede la non applicabilita' del Piano Particolareggiato o di lottizzazione previsto dall'art.17 della legge 6.8.67, n.765 per le zone omogenee di tipo "B", quando la maglia su cui deve sorgere il nuovo edificio sia gia' urbanizzata ed edificata.

2)-di rilasciare per tale zona sui lotti liberi tra costruzioni esistenti e per lotti liberi a completamento di isolati definiti, confinantanti con strade gia' urbanizzate, le concessioni edilizie nei limiti

ONNAIO
LAZZAR

ZONA

La

previ

pleta

ciusa

per l

prens

Ir

venti

Già

sini

picc

prov

n;3

nell

bani

"alt

loc

sud

sta

per

li

se

de

co



COMUNE DI MASSAFRA

Provincia di Taranto

ZONA A NORD DI VIA ROSSINI

La zona in oggetto della estensione di ettari 7.93.79, prevista nel Programma di Fabbricazione come "Zona di completamento e di ristrutturazione urbanistica", veniva inclusa nella variante al P.d.F. dell'anno 1976 come zona per l'edilizia economica e popolare, ricadente nel 2° comprensorio del piano di zona I67 di maggiore estensione.

In tale, zona, infatti, erano già stati realizzati interventi IACP e per lavoratori agricoli.

Già all'epoca della variante, i terreni a nord di via Rossini, per la estensione suddetta, risultavano suddivisi in piccoli lotti ed i proprietari interessati, in sede di approvazione del piano di zona I67, avvenuto con delibera C.C. n.3 del 9.7.76, produssero ricorso a tale atto tant'è che nella relazione n.I64I del 18.4.77 dell'Assessorato all'Urbanistica Regionale di approvazione del piano si legge:

"altro motivo di opposizione al piano si riferisce alla localizzazione del comprensorio n.2, che risulta in parte suddiviso in numerosissimi piccoli lotti a suo tempo acquistati da braccianti, operai, coltivatori diretti, emigrati per costruirvi le proprie abitazioni" e per ovviare a tali ricorsi, lo stesso Assessorato, prescriveva che venissero destinate ad aree con diritto di proprietà i suoli del 2° comprensorio dei "piccoli proprietari", intendendo con questo termine i proprietari delle aree eccessivamen-



te parcellizzate.

Questa prescrizione teneva evidentemente conto di quanto prescritto dall'art. 16 L. 18.4.1962, n. 167 per il quale i proprietari delle aree già destinate ad edilizia residenziale, comprese nei piani approvati ai sensi della Legge "167", potevano chiedere al Sindaco di costruire direttamente, sulle aree stesse, fabbricati aventi caratteristiche di abitazioni di tipo economico-popolare.

Il Piano ^{di} zona I67, che includeva tale area veniva poi approvato con del. G.R. N. 3096 del 23.5.1977 e veniva emesso il decreto del Presidente della Regione Puglia n. 1897 del 27.7.1977.

Venivano quindi edificati, nella parte marginale della zona, da parte dell'IACP, ulteriori edifici di edilizia economico-popolare.

La zona, nel contempo, però, veniva interessata da fenomeni di abusivismo edilizio che ne compromettevano l'aspetto urbanistico ed il Comune, resosi conto della impossibilità di applicare, in essa, il Piano I67, ne decideva lo stralcio con atto del C.C. N. 135 del 4.5.1979.

In seguito, problemi di più ampia portata, portavano alla decisione di revocare per intero il Piano di zona I67, avvenuta con del. CC.N. 22/80; tale revoca, ovviamente, riguardava anche la zona interessata "A NORD di via Rossini" per la quale ne era già stato deciso lo stralcio.

Successivamente, il Commissario Straordinario, con proprio atto n. 348 del 21.II.1980, considerata definita la disposizione planimetrica e d'uso delle aree, per la presenza di isolati già formati, prendeva atto della situazione urbanistica determinatasi in tale zona e deliberava che per il rilascio delle concessioni edilizie dei suoli ricadenti in tali isolati non andava richiesta la presentazione di un progetto unitario di lottizzazione, fermo restando il rispetto degli indici previsti nel P.d.F. per l'edificabilità della zona.

A seguito di tale deliberato venivano rilasciate concessioni edilizie e nella zona venivano completate le urbanizzazioni con opere di sistemazione stradale, di canalizzazione di acqua, di fogna, di P.I. e si provvedeva a denominare le strade. In precedenza, all'interno di tale area, era stato ubicato e costruito anche un asilo nido - scuola materna.

Le vicende della " I67 " e la questione sulla inefficacia della delibera consiliare di revoca hanno poi sospeso ogni determinazione sulla zona ormai urbanisticamente definitivamente compromessa e per adempiere alle aspettative dei proprietari dei suoli non edificati, l'Amministrazione comunale con atto di G.M. N. 244 del 26.2.1986, incaricava gli Ingg. V. Maraglino, M. D'Erchia e B. Lazzaro per redigere il Piano di recupero ^{urbanistico} della zona denominata " Piccoli Proprietari ", si intendeva cioè dotarsi di uno strumento urbanistico atto a superare le difficoltà determinatesi dalla non chiarezza degli

atti amministrativi e verificare e regolamentare i rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, cioè gli standards urbanistici dei quali fin qui non si era tenuto conto.

I progettisti incaricati, espletati gli opportuni rilievi ed analisi dell'esistente, hanno interessato l'Amministrazione del problema derivante dalla carenza degli standards prescritti dalla legge nella misura minima di 18 mq. per abitante.

Tali aree mancanti, infatti, non possono essere ubicate nei lotti residui essendo gli isolati ormai conformati e dei quali, tali lotti, sono il naturale completamento. Di qui l'esigenza di reperire altrove le aree nel rispetto di quanto previsto dalle leggi.

A questo punto la situazione della zona è alquanto chiara, in essa sono presenti interventi IACS, di edilizia economica e popolare, interventi di edilizia privata abusiva, costruzioni edificate con concessioni edilizie, vi è stato comunque l'intervento pubblico concretizzatosi con le urbanizzazioni, e non è possibile reperire al suo interno ulteriori spazi pubblici a servizio delle residenze.

Per quanto concerne l'abusivismo edilizio che, inizialmente ha compromesso l'assetto, tale aspetto si colloca ormai in quel fenomeno sociale degli anni '70-'80 che lo Stato ha inteso condonare con la Legge 47/85, per cui tali costruzioni risultano oggi regolarizzate con il rilascio di concessioni edilizie in sanatoria.

Occorre quindi esaminare quali sono gli ostacoli per consentire il naturale completamento edilizio che alla luce dei fatti fin qui esposti, si possono riassumere in due punti: il primo è quello dovuto al mancato completamento dell'iter regionale dell'atto di revoca del Piano di zona I67, mentre il secondo è dovuto alla legittimità o meno di considerare per la zona non necessario un piano particolareggiato, intervenendo con singole concessioni edilizie sui lotti rimasti inedificati, considerata la carenza di standards urbanistici.

In merito al primo punto, il Consiglio comunale con atto n. 59 del 21.5.1991, ha adottato il Piano di Zona "I67" ridimensionato secondo le attuali esigenze e tale delibera, inviata alla Regione per l'opportuna presa d'atto, dovrebbe consentire il prosieguo dell'iter della delibera C.C.N. 22/80 di revoca della I67, per cui non appena la Regione Puglia avrà modificato o annullato il D.P.R.P. N. 1897/77, la zona sarà libera dal vincolo di destinazione a PEEP.

Per il secondo punto occorre esaminare, in base alle leggi urbanistiche, come si colloca la zona.

" In sede di formazione del P.d.F. del Comune di Massafra veniva già individuata come zona residenziale di completamento e di ristrutturazione urbanistica, la zona a Nord di via Rossini che, tenuto conto del D.M. 2.4.1968, N. 1444, era classificabile nella zona territoriale omogenea di tipo " B", in quanto la zona edificata non era inferiore al 12,5% (1/8) della superficie

cie fondiaria della zona e con densità territoriale superiore ad 1,5 mq su mq.

In tali zone omogenee veniva prescritto prioritariamente la approvazione di apposito Piano Particolareggiato o di Lottizzazione convenzionata in ossequio all'art. 17 della legge 765/67 (Legge Ponte).

Questa norma era intesa a regolamentare i rapporti tra spazi residenziali e produttivi e spazi pubblici, denominati in seguito " standards " e normati dal D.M. 2.4.2968, n.1444.

Lo stesso D.M., all'art. 4, per le stesse zone territoriali omogenee di tipo " B " prevede, comunque, che quando, sia dimostrata la impossibilità - detratti i fabbisogni, comunque già soddisfatti - di raggiungere le quantità minime di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vadano reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate.

Infine la L.R. N. 56/80, all'art. 51, lett. N prescrive che: " l'art. 17 della legge 6.8.1967, N. 765, che prevede la necessità di un piano di lottizzazione o particolareggiato per la costruzione di edifici aventi altezza superiore a 25mt. o cubatura superiore a 3mc/mq., non si applica nelle zone omogenee di tipo " B " quando la maglia su cui deve sorgere il nuovo edificio sia già urbanizzata ed edificata ".

Per quanto suddetto nella zona è quindi possibile l'intervento diretto senza alcun bisogno di Piano particolareggiato e le aree a standards occorrenti possono essere reperite nelle immediate vicinanze.

Tale necessità occorrerà tenerne conto in sede di siste

mazione delle aree residue derivanti dalla revoca del Piano di Zona I67 che dovranno essere oggetto di studio urbanistico da parte dell'Amministrazione comunale allorquando la Regione Puglia avrà preso atto della revoca del Piano PEEP.

Allegato alla presente relazione si riportano i conteggi eseguiti per la verifica degli isolati esistenti nella zona "A Nord di via Rossini", dei lotti liberi e degli standards occorrenti, nonché planimetrie, allo scopo presiposte, che riportano la situazione dei luoghi e delle urbanizzazioni presenti.

IL DIRIGENTE L'U.T.C. f.f.

Arch. Silvio Ruffalo

