



COMUNE DI PORTO CESAREO

Provincia di Lecce

SETTORE V

URBANISTICA ASSETTO DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Prot.n. 15199

Del 03/09/2013

Ai Tecnici Istruttori del settore V

SEDE

e,p.c. Al Sig. Sindaco

SEDE



All'Assessore all'Urbanistica e LL.PP.

SEDE

Oggetto: *P.U.G. approvato con deliberazione del C.C. di Porto Cesareo n. 24 del 23-6-2012, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 111 del 26-7-2012; interpretazione delle NTA; indirizzi applicativi.*

Si segnala che nella prassi operativa di questo ufficio sono emerse talune incertezze in relazione alla interpretazione delle NTA del P.U.G. e delle disposizioni del Regolamento Edilizio con riferimento a due questioni ricorrenti nella istruttoria delle nuove pratiche edilizie: 1) se le autorimesse ed i garage completamente interrati debbano essere computati nella volumetria del fabbricato; 2) se i porticati al piano terra debbano essere computati nella volumetria del fabbricato.

A seguito di una disamina puntuale del contenuto dello strumento urbanistico generale, al fine di fornire un indirizzo univoco da seguire per tutte le pratiche, osservo quanto segue.

1) In ordine alle autorimesse e ai garage completamente interrati, la regola di riferimento è senz'altro quella riveniente dall'art. 90 del Regolamento Edilizio. Tale disposizione, con una formulazione che per vero sembrerebbe estensibile anche ai locali al piano terra, chiarisce che i locali S.2 ed S.3 destinati ad autorimesse private e a garage devono essere considerati come veri e propri volumi (e, segnatamente, "per la osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico di categoria V") soltanto allorché la relativa altezza interna superi i

2.50 m.. Ciò significa che le autorimesse e i garage che presentano un'altezza interna pari o inferiore ai 2.50 m. non vanno computati nella volumetria complessiva del fabbricato.

In senso contrario non depone il contenuto del comma 6 dell'art. 2.1.2.12 delle NTA del P.U.G. (*"Per gli edifici ad uso residenziale il volume fabbricato entro terra non sottostante l'edificio va considerato come se realizzato fuori terra e, pertanto, deve rispettare i parametri edificatori della zona"*): tale prescrizione, seguendo una chiave di lettura organica dello strumento urbanistico generale, sembra più correttamente applicabile alle sole ipotesi di locali interrati destinati ad uso diverso dalle autorimesse e dai garage, uso che li rende veri e propri volumi abitabili.

Tra l'altro, esiste un'altra norma di piano assai significativa, e cioè l'art. 2.1.2.6, che, al comma 2, chiarisce in modo inequivocabile che nella superficie coperta non si computano le superfici totalmente interrate.

Del resto, è evidente che le superfici interrate destinate ad autorimesse non comportano alcun carico urbanistico improprio e/o aggiuntivo, ed anzi assolvono ad una funzione migliorativa per il tessuto cittadino, atteso che le stesse (anche se di proprietà privata) soddisfano comunque uno standard di parcheggio. E' peraltro intuitivo che una cospicua realizzazione di autorimesse realizza indubbiamente anche un interesse collettivo perché influisce positivamente sulla circolazione stradale, libera le strade dalle auto e crea in ogni caso parcheggi aggiuntivi.

In questo contesto, è quindi da preferire una interpretazione nel senso che, come già accadeva per il previgente P.R.G., le autorimesse e i garage completamente interrati non devono essere computati nel calcolo della volumetria.

Sul punto devo, peraltro aggiungere che la giurisprudenza amministrativa ha evidenziato che l'art. 41 sexies della l. n. 1150/1942 che prevede lo standard minimo di 1 mq per 10 mc di costruzione non costituisce di per sé un ostacolo alla previsione di aree a parcheggio completamente interrate in misura superiore (cfr. TAR Lombardia, Sez. II Milano, 23-2-2013 n. 536).

2) Sulla questione dei porticati, lo strumento urbanistico si appalesa non chiaro. Ma anche in questo caso, è certamente da preferire una lettura nel senso che i porticati non debbano essere computati nella volumetria.

Ciò per le ragioni che seguono.

E' vero che l'art. 2.1.2.12 delle NTA del P.U.G. prescrive che nel volume fabbricabile non vanno computati "i porticati ad uso pubblico o porzioni di essi, i pilotis e le gallerie", con ciò apparentemente escludendo dal beneficio i porticati ad uso privato, ma è anche vero che una tale conclusione è profondamente illogica e irragionevole in una valutazione sistematica del Piano.

L'art. 2.1.2.6 delle NTA contempla nella superficie coperta solo il 50 % della superficie dei porticati di uso privato. Una tale prescrizione non ha alcun senso se poi i medesimi porticati devono essere computati nella volumetria (in tal caso i porticati dovrebbero essere computati interamente nella superficie coperta).

Sotto altro profilo, non si comprende il diverso trattamento riservato a gallerie (spesso non distinguibili concettualmente dai porticati) e pilotis privati rispetto ai porticati.

Per non parlare del fatto che, nell'ipotesi in cui davvero tutti i porticati privati dovessero essere considerati volumi, nessun nuovo intervento ne contemplerebbe in concreto la realizzazione, e ciò in quanto - a fronte del necessario impegno della volumetria disponibile - i privati troverebbero ovviamente più vantaggiosa la realizzazione di ambienti chiusi ed abitabili, piuttosto che di porticati aperti e di uso limitato e stagionale. Evenienza, questa, che finirebbe con snaturare tutte le costruzioni ad uso turistico, con intuibili conseguenze negative sull'aspetto architettonico ed estetico del tessuto edilizio.

Peraltro, come acclarato dalla giurisprudenza amministrativa, tettoie e porticati non determinano creazione di volumi ulteriori rispetto a quelli già espressi dal fabbricato cui accedono.

Ciò in coerenza con le definizioni contenute nelle Circolari del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1820 del 23 luglio 1960 e n. 425 del 29 gennaio 1967 che definiscono volume lordo la cubatura totale compresa fra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura. Con la conseguenza che un qualsivoglia manufatto edilizio non racchiuso da mura perimetrali non può mai costituire volume.

Si resta comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il Responsabile del Settore V

Dot. Tarcisio Basile

