



# CITTA' DI MASSAFRA

Provincia di Taranto

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 188 DEL 25/09/2017

OGGETTO: Adozione, in attuazione del PdF vigente, del progetto per la realizzazione di un fabbricato in zona A3V presentato dalla sig.ra D'Onghia Linda

L'anno duemiladiciassette addì venticinque del mese di Settembre alle ore 14:00, presso la SEDE DELLA GIUNTA, previo esaurimento delle formalità prescritte, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Avv. QUARTO FABRIZIO.

All'appello nominale risulta:

<b>CARICA</b>	<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
SINDACO	QUARTO FABRIZIO	SI
VICESINDACO	RICCI MARIA CRISTINA	--
ASSESSORE	BOMMINO MICHELE	SI
ASSESSORE	DI BELLO RAFFAELLO MARIA	SI
ASSESSORE	DI GREGORIO ANTONIA FRANCA MARIA	SI
ASSESSORE	GUGLIELMI MARIA ROSARIA	--
ASSESSORE	LEPORE PAOLO	SI
ASSESSORE	SEMERARO GIUSEPPE	SI

Presenti n° 6 Assenti n° 2

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa PERRONE FRANCESCA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, l' Avv. QUARTO FABRIZIO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

## Il Dirigente

Premesso che:

- Con istanza in data 24/07/2017 prot. n. 38127 la sig.ra Linda D'Onghia, nata a Massafra (TA) il 24/09/1931 – C.F. DNG LND 31P64 F027Q – e ivi residente al V.le Marconi n. 198/A, ha chiesto l'approvazione del progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;
- l'area di proprietà della sig.ra Linda D'Onghia ed interessata dall'intervento edilizio, contraddistinta in catasto al fg. 48 – p.lla 1861, ricade in zona A3V, così come previsto dal vigente PdF;

per tali zone, le NTA del PdF, subordinano l'edificazione alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici di secondo livello (PP o PdL);

gran parte del comparto A3V è stato attuato dal PdL D'Onghia Elisa, approvato con delibera C.C. n. 49 del 03/06/2003 e convenzionato con atto del 07/08/2003;

Considerato che:

benché il supporto cartografico utilizzato per la redazione del PdL D'Onghia Elisa risalga al 1995, questo riporta il perimetro del comparto A3V come definito nella prima stesura del PdL, risalente al 1980 ed approvato con delibera di C.C. n. 152 del 03/08/1981;

le tecniche redazionali dell'epoca non consentivano di predisporre elaborati progettuali aderenti allo stato effettivo dei luoghi;

le restituzioni informatizzate, seppur non georeferenziate, del vigente PdF sovrapposte alla CTR ultima edizione, hanno messo in evidenza l'esistenza di un residuo di superficie, all'interno del comparto A3V, ma escluso dal perimetro del PdL approvato;

residuo di superficie edificabile del resto, già in parte utilizzata per un altro programma costruttivo, approvato con precedenti atti amministrativi adottati da questo Ente;

per tale residuo di superficie, la sig.ra D'Onghia Linda nella sua qualità, ha predisposto un progetto conforme alle vigenti norme del PdF;

Valutato che:

- il progetto presentato, composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione Tecnica Generale;
  - Relazione Tecnica impianti tecnologici;
  - Tav. 1 – Planimetria su ortofoto scala 1:500;
  - Tav. 2 – Planimetria su ortofoto scala 1:200;
  - Tav. 3 – Stralcio mappa catastale;
  - Tav. 4 – P.d.F. destinazione di zona e mappa dei vincoli;
  - Tav. 5 – Tipologie edilizie;
  - Tav. 6 – Standard urbanistici aree da cedere;
  - Tav. 7 – Rete delle acque pluviali;
  - Tav. 8 – Rete della pubblica illuminazione;
  - Tav. 9 – Urbanizzazioni primarie – Particolari costruttivi;
  - Dichiarazione di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001;
  - Schema di Convenzione;
  - Progetto delle opere di urbanizzazione;
  - Computo metrico;
- risulta conforme alle prescrizioni contenute nelle NTA del vigente PdF;

- trattandosi di progetto edilizio, che riguarda la realizzazione di un unico progetto edilizio, non si procede alla verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto escluso dall'ambito di applicazione degli articoli 6 e 12 del d. lgs. N. 152/2006

- l'edificazione è subordinata, successivamente alla definitiva approvazione del progetto, alla stipula della convenzione regolante i rapporti tra il comune di Massafra e la proprietà;  
la sig.ra D'Onghia Linda ha chiesto di poter scomputare gli oneri di urbanizzazione primarie mediante la realizzazione delle opere previste nell'allegato progetto e che, pertanto, gli oneri di urbanizzazione primari per la realizzazione delle opere previste nel progetto preliminare allegato, costituite dalla rete di raccolta delle acque meteoriche, dalla viabilità a servizio della zona a standard e dell'attrezzamento del verde pubblico, potranno essere scomputati mediante al realizzazione diretta, in conformità al comma 2 bis dell'articolo 16 del DPR n. 380/2001, precisando che la quantificazione dello scomputo potrà avvenire alla presentazione del progetto edilizio, successivamente all'approvazione del presente Piano attuativo;

Ritenuto inoltre che:

- gli oneri di urbanizzazione secondari ed il costo di costruzione saranno versati all'atto dell'avvio dell'attività edilizia a pena della validità del titolo abilitante;  
- l'atto di accertamento di entrata a valere sul capitolo degli oneri e di impegno di spesa a valere sui capitoli rilevanti in base alle opere, saranno adottati con apposita determinazione del dirigente in fase di approvazione del progetto";

Visto:

- l'art. 21 della L.R. n. 56/80;
- la L.R. n. 6/85;
- la L.R. n. 20/2001;
- l'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;
- il comma 13 dell'art. 5 della L. 106/2011;
- l'articolo 45 della L. 214/2011;
- il vigente Pdf e le sue NTA;
- lo schema di convenzione allegato;

dato atto che la competenza è della giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del d. lgs. n. 267/2000, nonché del comma 13 dell'art. 5 della legge 106/2011 e del comma 1 dell'art. 10 della L.R. n. 21/2011, si propone l'adozione del presente atto amministrativo;

IL DIRIGENTE  
(Arch. Luigi Traetta)

#### LA GIUNTA

Letta e fatta propria la relazione del Dirigente la Ripartizione Urbanistica e LL.PP., e che si intende integralmente ricondotta e trascritta nel presente atto;

Acquisiti i pareri favorevoli sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 267/2000;

A voti unanimi espressi in forma palese;

#### DELIBERA

1. le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. adottare, in attuazione del Pdf vigente, il piano per la realizzazione di un fabbricato residenziale in zona A3V presentato dalla sig.ra D'Onghia Linda, composto dai seguenti elaborati:  
Relazione Tecnica Generale;  
Relazione Tecnica impianti tecnologici;

Tav. 1 – Planimetria su ortofoto scala 1:5000  
Tav. 2 – Planimetria su ortofoto scala 1:200;  
Tav. 3 – Stralcio mappa catastale;  
Tav. 4 – P.d.F. destinazione di zona e mappa dei vincoli;  
Tav. 5 – Tipologie edilizie;  
Tav. 6 – Standard urbanistici aree da cedere;  
Tav. 7 – Rete delle acque pluviali;  
Tav. 8 – Rete della pubblica illuminazione;  
Dichiarazione di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001;  
Schema di Convenzione;  
Progetto delle opere di urbanizzazione;  
Computo metrico;

3. depositare il piano presso lo sportello Unico per l'Edilizia per 10 giorni e pubblicare su due quotidiani a maggiore diffusione locale e su manifesti pubblici l'avviso di deposito;
4. dare esecuzione a quanto previsto dall'art. 21 della legge regionale n. 56/80;
5. dare atto che, trattandosi di progetto edilizio, che riguarda la realizzazione di un unico progetto edilizio, non si procede alla verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto escluso dall'ambito di applicazione degli articoli 6 e 12 del d. lgs. N. 152/2006;
6. autorizzare la sig.ra D'Onghia Linda alle seguenti azioni:
  - scomputare gli oneri di urbanizzazione primari per la realizzazione delle opere previste nel progetto preliminare allegato, costituite dalla rete di raccolta delle acque meteoriche, dalla viabilità a servizio della zona a standard e dell'attrezzamento del verde pubblico, precisando che la quantificazione dello scomputo potrà avvenire alla presentazione del progetto edilizio, successivamente all'approvazione del presente Piano attuativo;
  - realizzare direttamente le opere a scomputo, in conformità al comma 2 bis dell'articolo 16 del DPR n. 380/2001;
  - precisare che la realizzazione delle opere di urbanizzazione, successivamente alla definitiva approvazione del progetto per la realizzazione del fabbricato in zona A3V ed alla stipula della relativa convenzione, è subordinata alla presentazione del progetto esecutivo da allegare all'istanza di permesso di costruire;
  - stabilire che gli oneri di urbanizzazione secondari ed il costo di costruzione saranno versati all'atto dell'avvio dell'attività edilizia a pena della validità del titolo abilitante;
7. dare atto che "...l'atto di accertamento di entrata a valere sul capitolo degli oneri e di impegno di spesa a valere sui capitoli rilevanti in base alle opere, saranno adottati con apposita determinazione del dirigente in fase di approvazione del progetto";
8. con successiva votazione unanime, dichiarare l'immediata eseguibilità disciplinata dall'art. 134, comma 4, del d. lgs. N. 267/2000;

#### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente **TRAETTA LUIGI** in data **13/09/2017** ha espresso parere **FAVOREVOLE**  
**Arch. TRAETTA LUIGI**

---

#### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente **SIMEONE SIMONE** in data **13/09/2017** ha espresso parere **FAVOREVOLE**  
**Dott. SIMEONE SIMONE**

---

**Il Sindaco**  
**Avv. QUARTO FABRIZIO**

**Il Segretario Generale**  
**Dott.ssa PERRONE FRANCESCA**

---

**NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 2418**

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **SIG.GALLO SABINO** attesta che in data 27/09/2017 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La Delibere è esecutiva ai sensi delle vigenti disposizione di legge

Massafra, li 27/09/2017

Il Firmatario la pubblicazione  
**SIG.GALLO SABINO**

## **PREMESSA**

La revisione cartografica avviata dal comune di Massafra nell'ambito della redazione del D.P.P. annesso al P.U.G. e la formazione di un S.I.T. locale hanno permesso di individuare una serie di aree, lacerti di superfici marginali a comparti edificatori già, nella maggior parte dei casi, completamente saturati, libere ed edificabili.

Si tratta di superfici di modeste dimensioni, inserite in zone di espansione residenziale, ubicate in aree completamente dotate di urbanizzazioni primarie ed in alcuni casi anche di quelle secondarie.

## **IL SISTEMA DELLE REGOLE**

L'insieme normativo che regola attualmente l'edificazione dell'area di intervento è costituito dalle norme del P.d.F. vigente, dalle sue N.T.A. e dal Regolamento Edilizio.

L'area non è interessata da alcun tipo di vincolo.

La destinazione di zona prevista dal P.d.F. è di tipo residenziale denominata A3V - ZONA DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA e l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano urbanistico di secondo livello.

## **IL PROGETTO**

La superficie territoriale interessata dal progetto è di mq 1202,66 ed è ubicata lungo via Firenze, prospiciente la lottizzazione "D'Onghia Elisa", a confine con altro intervento edilizio, di proprietà della Euro Duemila s.r.l., recentemente approvato ed in corso di realizzazione.

La zona è stata recentemente urbanizzata come completamento del sistema urbanizzativo previsto dalla convenzione urbanistica stipulata dai lottizzanti del P.d.L. "D'Onghia Elisa".

L'area beneficia quindi delle urbanizzazioni realizzate in quanto complete e già collegate agli Enti gestori.

Resta da realizzare, lungo via Firenze e per il tratto compreso tra la rotatoria ed il collettore previsto nel progetto della Euro Duemila s.r.l., il collettore della rete pluviale ed alcune caditoie per la raccolta delle acque di pioggia.

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso residenziale composto da una palazzina in linea con corpo scala centrale e due unità residenziali per ogni piano.

La fabbrica dispone di una superficie di pertinenza - area fondiaria. La restante superficie sarà ceduta come standard di cui al D.M. 1444/68.

In continuità con l'intervento edilizio della Euro Duemila s.r.l., il progetto prevede la cessione e la realizzazione di un tratto di strada a confine tra la zona A3V e la zona destinata a standard dal vigente P.d.F., denominata FV - VERDE PUBBLICO, ed in prosecuzione di analoga previsione proveniente dall'intervento in corso di realizzazione. La previsione della viabilità e la sua continuità sono funzionali per la migliore accessibilità alla superficie prevista come standard.

Il proponente si impegna, oltre a cedere la superficie destinata a viabilità, a realizzare la strada completa di

marciapiedi e di pubblica illuminazione. Come da progetto preliminare e computo metrico allegati.

Il proponente si riserva la proprietà dei diritti edificatori attuali e futuri di competenza della superficie a strada da cedere.

#### **DATI URBANISTICI**

La superficie di progetto ricade nel foglio catastale 48 ed è parte della maggiore superficie della particella 1861.

<u>Superficie territoriale</u>	mq
1.202,66	
<u>Indice di fabbricabilità territoriale</u>	mc/mq
2,5	
<u>Volume realizzabile</u>	mq 1202,66 x 2,5 = mc 3.006,65
<u>Superficie copribile</u>	mq 657,02 x 0,4 = mq 262,81
<u>Standard</u>	mc 3.006,65 / mc 100 x mq/ab 18 = mq 541,20
<u>Standard di progetto (cessione)</u>	mq 404,26 + 141,38 = mq 545,64
<u>Superficie per strada extra standard (cessione)</u>	mq 786,29

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici fondamentali (superficie da cedere per standard in relazione alla volumetria realizzabile), le superfici oggetto di cessione potranno subire variazioni in conseguenza della redazione dei frazionamenti.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Tipologia edilizia: Residenziale in linea con vano scale centrale;

Numero piani: Rialzato + 3;

Altezza massima: m 13,50;

Distanze dai confini e dalle strade: come da planivolumetrico allegato;

Superficie coperta di progetto: mq 262,81;

Volume di progetto: mc 3.000,00.

# COMUNE DI MASSAFRA

PROVINCIA DI TARANTO

EDILIZIA RESIDENZIALE IN ZONA A3V DEL PdF

Planivolumetrico su ortofoto

Massafra - Via Firenze

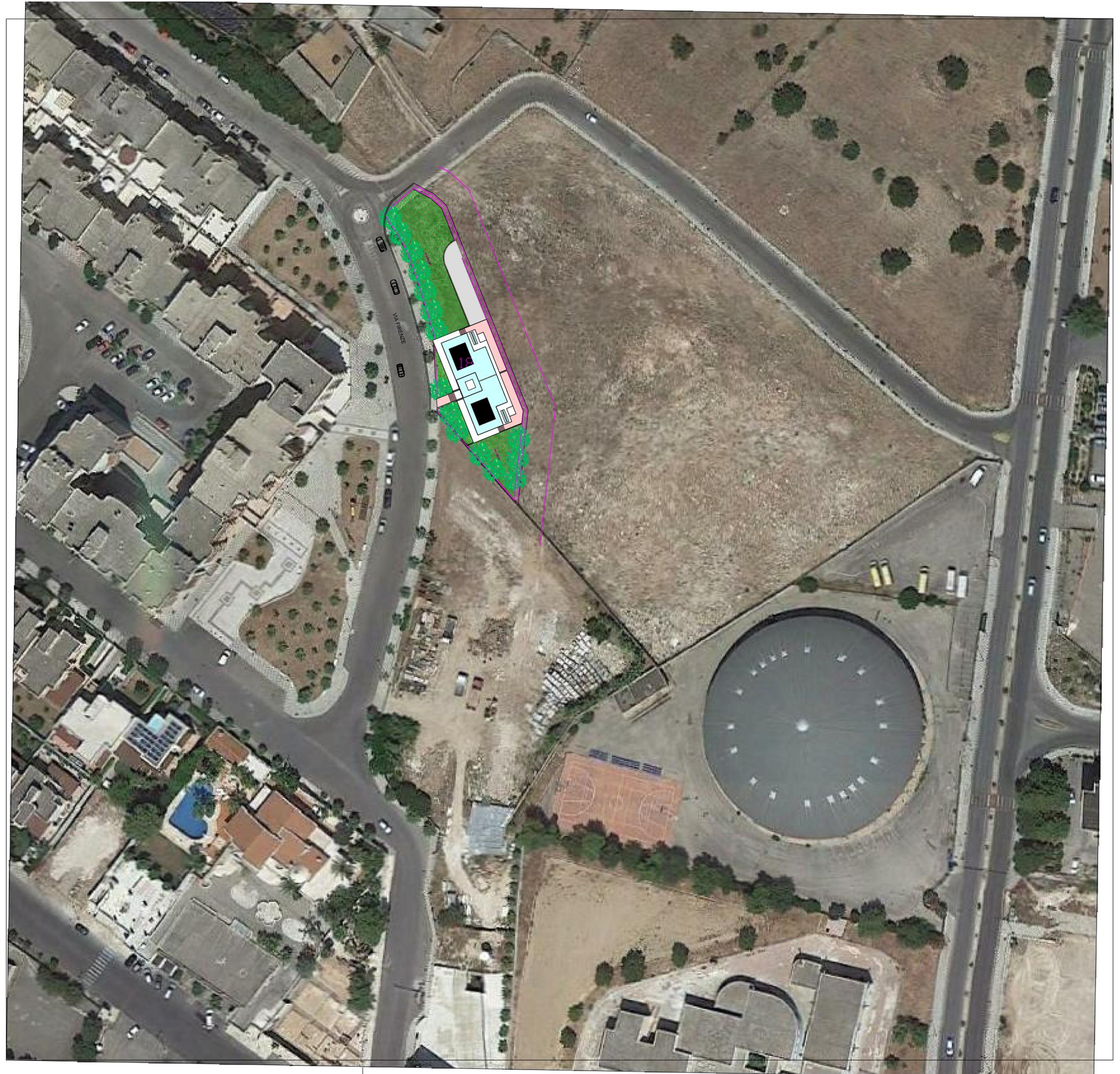
Linda D'Onghia  
V.le G. Marconi 198/A  
74016 Massafra (Ta)

Dott.Ing. Michele MAZZARANO  
Via Carlo Poerio n°71-Massafra (TA)  
tel/fax 099.8803282  
email: ingmazzarano@libero.it  
pecmail: michele.mazzarano@ingpec.eu

Tav. **1**

Scala: 1 : 500

1<sup>a</sup> stesura 12.6.2017



**COMUNE DI MASSAFRA**  
PROVINCIA DI TARANTO

EDILIZIA RESIDENZIALE IN ZONA A3V DEL Pdf

Planivolumetrico su ortofoto

Massafra - Via Firenze

Linda D'Onghia  
V.le G. Marconi 198/A  
74016 Massafra (Ta)

Dott.Ing. Michele MAZZARANO  
Via Carlo Poerio n°71-Massafra (TA)  
tel/fax 099.8803282  
email: ingmazzarano@libero.it  
pecmail: michele.mazzarano@ingpec.eu

Tav. 2

Scala: 1 : 200

1ª stesura 12.6.2017



# COMUNE DI MASSAFRA

PROVINCIA DI TARANTO

EDILIZIA RESIDENZIALE IN ZONA A3V DEL PdF

Stralcio della mappa catastale

Massafra - Via Firenze

Linda D'Onghia  
V.le G. Marconi 198/A  
74016 Massafra (Ta)

Dott.Ing. Michele MAZZARANO  
Via Carlo Poerio n°71-Massafra (TA)  
tel/fax 099.8803282  
email: ingmazzarano@libero.it  
pecmail: michele.mazzarano@ingpec.eu

Tav. 3

Scala: 1 : 2000

1^ stesura 12.6.2017

