



DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2/2B/08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

Prot. n. 166876

Roma, li

Al Comune di Poggio Mirteto
Ufficio Tecnico VII Settore
Piazza Martiri della Libertà, 40
02047 Poggio Mirteto (RI)

Rif. nota prot. n. 1900 del 23.02.2010

OGGETTO: RISPOSTA AL QUESITO IN MERITO ALL'ART. 24 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. COMUNALE.

Il Comune di Poggio Mirteto ha chiesto alla scrivente struttura regionale, con la nota in riferimento, chiarimenti in merito alla disciplina di cui all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. comunale vigente.

In particolare l'Amministrazione in indirizzo, allegando specifica richiesta in merito trasmessa al proprio ufficio tecnico da parte dell'Ing. A. Broccoletti, pone una serie di quesiti inerenti la materia della limitazione dell'altezza dei fabbricati in funzione della larghezza stradale e, nello specifico, riguardanti le seguenti definizioni rilevanti ai fini della individuazione dell'altezza massima del fabbricato:

- la definizione di fronte del fabbricato;
- la quota di riferimento del fronte;
- la nozione di strada.

In premessa va ricordato che l'attività di supporto alle Amministrazioni comunali e provinciali svolta dalla scrivente Area riguarda gli aspetti interpretativi della normativa vigente in materia urbanistica e paesaggistica con riferimento a fattispecie generali ed astratte e non si estende alla valutazione dei singoli casi concreti, di competenza dei singoli Enti. Pur facendo rilevare in tal senso l'evidente irrivalenza formale della richiesta presentata da parte dell'Amministrazione comunale, in merito ai quesiti posti si espone quanto segue.

L'introduzione nell'ambito dei piani regolatori e regolamenti edilizi comunali di limitazioni dell'altezza dei fabbricati in funzione della larghezza stradale trova origine nell'applicazione della disciplina vigente in materia di costruzioni in zona sismica. La materia è stata dapprima disciplinata con legge 2 febbraio 1974, n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche", la quale fa espresso rinvio, per gli elementi di dettaglio, a specifica normativa tecnica da approvarsi, sulla base dei criteri ivi indicati, con decreto ministeriale. In attuazione di tale previsione è stato emanato il D.M. 16 gennaio 1996 che contiene puntuali indicazioni in materia di altezza massima dei nuovi edifici (punto C.2) e di limitazione dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale (punto C.3). A seguito della approvazione del testo unico in materia edilizia, D.P.R. 380/2001, la normativa in questione è attualmente contenuta negli artt. 83 ss. del medesimo decreto. Allo stesso tempo, in attuazione dell'art. 52 del citato D.P.R. 380/01, sono state da ultimo emanate, con D.M. 14 gennaio 2008

sostitutivo del precedente D.M. 14 settembre 2005, le norme tecniche sulle costruzioni le quali contengono specifici riferimenti anche ad aspetti inerenti i criteri di costruzione antisismica. Tutti i Decreti Ministeriali citati e da ultimo il D.M. 14 gennaio 2008 (al punto 5.7.15.2) prevedono la facoltà di introduzione, nei regolamenti e nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali, di limitazioni all'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale, fornendo successivamente dettagliati chiarimenti circa le nozioni dei principali concetti riguardanti tale aspetto e da utilizzare nella predisposizione di tali prescrizioni. Le prescrizioni contenute nell'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Poggio Mirteto costituiscono quindi specifica attuazione delle norme sopra indicate e vanno interpretate alla luce del contenuto delle medesime.

Alla stregua del disposto di cui al punto 5.7.15.2 del D.M. 14 gennaio 2008, che nella sostanza riprende i punti C.2 e C.3 del D.M. 16 gennaio 1996, e a cui si rinvia per una più puntuale trattazione della materia, così rispondendo ai quesiti posti alla scrivente struttura con la nota in riferimento, è possibile affermare che:

1) Il parametro dell'altezza massima del fronte dell'edificio deve riferirsi a ciascun fronte dell'edificio esposto verso la strada. Alla stregua di quanto puntualizzato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con Parere AAGG n. 193/01 in relazione alle costruzioni costituite da fronti arretrati (c.d. edifici a gradoni) si deve ritenere non irrilevante ai fini del calcolo dell'altezza massima la presenza di edifici di altezze diverse laddove costituiti da un unico organismo strutturale in quanto il riferimento al "fronte verso strada" è posto soltanto allo scopo di individuare con certezza il limite in cui si attesta "il contorno dell'edificio" da cui dovrà essere effettuata la misurazione della larghezza della strada. Se ne deduce che il valore da prendere in considerazione ai fini del calcolo in questione è tuttora quello dell'altezza massima dell'intero edificio misurata, negli edifici con copertura a tetto, nella quota d'imposta della falda più alta. Si segnala, comunque, la presenza di pareri difformi da parte delle singole Sezioni.

2) L'altezza in questione deve essere calcolata nel punto di massima differenza di livello tra il piano di copertura più elevato dell'edificio ed il terreno. In tal senso, nel caso di costruzioni su terreno in pendio, il criterio della media delle altezze risultava introdotto, dal punto C.2 del D.M. 16 gennaio 1996, ai fini del calcolo delle altezze massime realizzabili in funzione dei differenti materiali utilizzati. Il rinvio a tale criterio non appare conforme alla ratio di cui al successivo punto C.3. In assenza di espresse indicazioni in tal senso presenti nello strumento urbanistico comunale, il criterio non appare quindi applicabile al caso di specie;

3) Lo spazio libero è costituito dallo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;

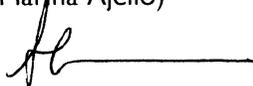
4) Tale spazio va ovviamente sommato a quello della sede stradale dovendosi intendere per "larghezza stradale o spazi liberi" l'intera distanza tra il contorno dell'edificio (proiezione in pianta di ciascun fronte dell'edificio esposto verso strada) e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata. In tal senso la strada va intesa quale insieme dell'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli e dello spazio libero di cui al punto 3).

5) Al di là delle precisazioni riportate dal privato e dal Comune circa la natura della zona antistante la carreggiata, è necessario che lo spazio di cui al punto 3), anche alla stregua delle previsioni di cui all'eventuale pianificazione attuativa approvata, rispetti tutte le caratteristiche sopra riportate di spazio non edificabile, non cintato e aperto alla circolazione pedonale.

In considerazione della genericità delle indicazioni presenti nelle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Poggio Mirteto, eventuali scostamenti da tale linea interpretativa dovrebbero essere fatti oggetto di specifico provvedimento di variante alle attuali prescrizioni di piano.

Per ogni ulteriore informazione ed aggiornamento in merito si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)

