



PROVINCIA
DI TERAMO

Medaglia d'Oro al Merito Civile

- MINUTA -

V SETTORE
Urbanistica Pianificazione Territoriale
Difesa del Suolo

SERVIZIO URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Protocollo n.

87391

Teramo, li

21 GIU. 2010

RACCOMANDATA A.R.

Anticipata via fax al n. 0861 86356

Responsabile Servizio Tecnico

Geom. Stefania Cioci

Comune di

64010 ANCARANO (TE)

OGGETTO: Comune di ANCARANO (TE). Quesito relativo all'interpretazione art. 11 Regolamento Edilizio Comunale.

In relazione al quesito posto con vostra nota prot. n. 2762 del 28/04/2010, acquisita al protocollo provinciale in data 14/05/2010 al n. 144141, circa l'interpretazione del comma 1, punto 6, art. 11 del Regolamento Edilizio comunale, si precisa quanto segue:

- ai sensi del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile di cui al successivo punto e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le **superfici per servizi ed accessori** riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

per **superficie utile abitabile** si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

- la L.R. 13-7-1989 n. 52 prevede le seguenti definizioni:

Se (Superficie edificabile). È la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi...). Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'area occupata dall'edificio (Ao);
- i locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano

previsti vani di altezza superiore a mt 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile;

Sua (Superficie utile abitabile). È la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Susa (Superficie utile di servizi e accessori). Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte, locali-motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

pertanto la superficie utile abitabile va intesa come definita dalla norma regionale.

Il secondo quesito del punto 1 della nota inviata è di difficile comprensione. Infatti la superficie realizzabile è legata alle norme e parametri di piano regolatore e può essere calata sul lotto edificabile anche frazionata in più edifici sempre che vengano rispettati indici e parametri quali indice di utilizzazione fondiario, altezza massima, distanza dai confini e fabbricati, ecc.

Lo stesso dicasi per i locali interrati che, ancorché pertinenziali alle abitazioni principali, possono essere ubicati anche al di fuori della superficie dei piani superiori e/o distaccati da quest'ultimi, purché ubicati nello stesso lotto di terreno.

Per quanto riguarda il punto 2 del quesito si specifica che le norme regolamentari edilizie sono applicabili a tutto il territorio comunale e, quindi, anche a quello agricolo, fermo restando il rispetto delle altre normative urbanistico-edilizie, a meno che il regolamento e/o le N.T.A. del piano regolatore non prevedano norme diverse e specifiche per le costruzioni in zona agricola.

Il presente parere non ha alcun valore legale e viene reso a titolo di ausilio all'attività tecnico amministrativa del Comune, restando salve tutte le competenze comunali in merito all'interpretazione e all'applicazione delle proprie norme regolamentari.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio
Arch. Giuliano Di Flavio



Il Dirigente

Ing. Domenico Di Giovannantonio

