



# CITTA' DI PINETO

## Provincia di Teramo

---

### DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 22-03-17 Numero 11

**Oggetto: Modifica all'art. 3 (Indici urbanistici ed edilizi) delle N.T.A. allegate al P.R.G., nella definizione di "Superficie edificabile" (Se). Esclusione dal computo dei vani scala e volumi tecnici. PROVVEDIMENTI.**

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventidue del mese di marzo alle ore 18:45, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza delle vigenti formalità previste dal decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

Nominativo	Pres. / Ass	Nominativo	Pres. / Ass
Verrocchio Robert	P	Erasmi Massimina	P
Pallini Cleto	P	Dell'Orletta Alberto	P
Traini Laura	P	Provveduto Arianna	P
Cantoro Giuseppe	A	Assogna Gianni	P
Martella Gabriele	P	Di Pietrantonio Luca	P
Mongia Claudio	P	Savini Antonello	P
Iezzi Ernesto	P	Ferretti Santino	A
Mariani Daniela	P	Illuminati Marta	P
Pavone Sabrina	P		

<b>Assegnati 20</b>	<b>Presenti n. 15</b>
<b>In carica 20</b>	<b>Assenti n. 2</b>

- Presidente Dott. Ernesto Iezzi
- Partecipa il Segretario Generale Dott. Federico Cuccolini

Risultato legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la discussione per deliberare sull'oggetto sopra indicato.

All'appello iniziale risultano presenti n. **14** consiglieri comunali, oltre al Sindaco, in totale n. **15** unità.

Nel corso della discussione del 1° punto all'o.d.g. entra in aula il *Cons. Giuseppe Cantoro*, pertanto il numero dei presenti sale a **16** unità.

Il Presidente introduce l'argomento posto al n. 2 dell'o.d.g. inerente "**Modifica all'art. 3 (Indici urbanistici ed edilizi) delle N.T.A. allegate al P.R.G., nella definizione di "Superficie edificabile (Se). Esclusione dal computo dei vani scala e volumi tecnici. Provvedimenti"**, cedendo la parola al Consigliere delegato all'Urbanistica *Alberto Dell'Orletta* che relaziona in merito leggendo il rapporto istruttorio e la proposta di deliberazione predisposti dall'Area "*Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive*".

Durante la relazione del Consigliere delegato, entra in aula in Cons. *Santino Ferretti*, pertanto in numero dei presenti sale a **17** unità.

Al termine della relazione del Consigliere delegato, si susseguono interventi come da allegato resoconto di seduta.

Nello specifico, i Gruppi di Minoranza "Impegno è Sviluppo", "Pineto PartecipAttiva" e "M5S Pineto", congiuntamente, propongono un emendamento come di seguito: "**Inserire alla fine del primo punto il seguente periodo: tutte le murature esterne di tamponamento e, ove esistono, del tamponamento del vano scala e delle murature di divisione tra unità abitative, nonché pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre**".

L'emendamento viene allegato alla presente deliberazione.

Il Presidente del Consiglio, dopo altri interventi, ritenendo necessario un consulto tecnico sull'emendamento con il Responsabile dell'Area competente presente in aula, pone ai voti la sospensione della seduta per 10 minuti.

La proposta di sospensione viene accolta con votazione unanime espressa dai presenti in modo palese.

Dopo consulto dei Capigruppo con il relatore proponente e il Responsabile dell'Area, all'appello nominale risultano presenti n. **16** Consiglieri compresi il Presidente del Consiglio e il Sindaco. Rientra in Cons. *Claudio Mongia*, pertanto il numero dei presenti sale a **17** unità.

Il Presidente precisa che dopo il consulto con il Responsabile, il segretario generale, il Sindaco e i Capigruppo, si è addivenuti alla decisione di ritirare l'emendamento e quindi a non procedere alla votazione dello stesso, ritenendolo meritevole di approfondimenti tecnici.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso:

- che il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Pineto fu definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 8435 del 28.12.1984;
- che l'art. 3 (Indici urbanistici ed edilizi), già modificato con variante approvata dal consiglio Provinciale con deliberazione n. 472 del 30.11.1988, definisce nel modo seguente la "superficie edificabile – Se":

### **Superficie edificabile (Se : mq)**

*Per superficie edificabile si intende la somma delle superfici lorde dei piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la posizione orizzontale dei muri, scale, vani ascensori, con esclusione dei porticati nel limite di 1/3 dell'area occupata dal fabbricato, delle logge e dei balconi aperti, delle auto rimesse e delle cantine interrato o seminterrate (non oltre 0,70 m fuori terra) di altezza non superiore a m 2,40, con vincolo, per queste ultime, permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari.*

**Considerato** che nel calcolo della superficie edificabile e, conseguentemente, del volume edificabile, vengono contemplati i vani scala chiusi, gli ascensori e i volumi tecnici, ponendo dei limiti nella realizzazione delle superfici utili in caso di edifici recanti piani superiori al piano terra con necessità, talvolta, di realizzare scalinate aperte che creano ovvii disagi in particolar modo nella stagione invernale e, comunque, in caso di avversità metereologiche;

**Atteso** che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 30.12.2015, in riferimento ad una mozione del gruppo Movimento 5 Stelle Pineto riguardante le modifiche alla suddetta norma, è stato conferito indirizzo al Sindaco e alla Giunta Comunale, attraverso idonea istruttoria tecnica degli uffici competenti, di determinare i criteri e le modalità per pervenire ad una modifica della definizione di **Superficie edificabile**;

**Vista** la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31.01.1973 relativa a "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici", che così recita:

*Alcuni Comuni hanno chiesto a questo Ministero - in data anteriore al 1° aprile 1972 - di chiarire la portata del termine volumi tecnici e ciò al fine di escludere i volumi stessi dal calcolo della cubatura utile dell'edificio.*

*Questo Ministero ha sottoposto la questione al parere del Consiglio Superiore dei LL.PP., che si è espresso in*

*merito con voto n. 214 del 14 marzo 1972, facendo innanzitutto presente che alla locuzione volumi tecnici deve darsi in via generale un significato aderente alle reali necessità edificatorie e tale, soprattutto, da non consentire violazione della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Precisa, poi, codesto Consesso che i volumi tecnici debbono:*

*1) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;*

*2) essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.*

*Ciò premesso, il Consiglio Superiore propone la seguente definizione:*

*«Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche».*

*A titolo esemplificativo il Consiglio Superiore fa presente che sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.*

*Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.*

*In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.*

*Precisa, infine, il Consiglio Superiore che la definizione surriferita dell'espressione in questione può trovare applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune.*

*Questo Ministero condivide pienamente il parere del Consiglio Superiore dei lavori pubblici. Tuttavia poiché le funzioni statali, nella materia di cui trattasi, sono state ormai trasferite alle Regioni, si pregano le SS.LL. di voler portare quanto sopra a conoscenza degli organi regionali per le determinazioni che essi riterranno di adottare.*

**Ritenuto:**

- che la problematica rilevata è meritevole di attenzione in quanto l'esclusione dal computo delle superfici limiterebbe i disagi sopra evidenziati, rendendo le articolazioni delle unità immobiliari più funzionali e confortevoli in termini di superficie edificabile realizzabile;
- che negli stessi termini, con esclusione dal computo delle superfici e dei volumi, necessita classificare i volumi tecnici strettamente necessari a servizio delle costruzioni in rapporto all'entità del fabbricato cui vengono aggregati;

**Preso atto** che negli strumenti urbanistici generali approvati successivamente il P.R.G. di Pineto in comuni vicini da parte della Provincia di Teramo, i vani scala benché chiusi e i locali tecnici vengono esclusi dal computo delle entità edilizie realizzabili;

**Vista** la proposta di modifica della definizione di **"Superficie edificabile (Se:mq)"** redatta dal Responsabile dell'Area "Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive", allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

**Visto** l'atto di indirizzo di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 30.12.2015 richiamata in premessa;

**Visto** il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pineto, in particolare le Norme Tecniche di Attuazione – art. 3 (Indici urbanistici ed edilizi) nella definizione di "Superficie edificabile (Se:mq)";

**Vista** la L.R. 12.04.1983, n. 18 recante "Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo" e s.m.i., in particolare l'art. 10 (Piano regolatore Generale. Procedimento di adozione);

**Visto** l'art. 43 (Trasferimento di funzioni e compiti ai comuni) della L.R. 03.03.1999, n. 11 recante "Attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112: Individuazione delle funzioni amministrative che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale e conferimento di funzioni e compiti amministrativi agli enti locali ed alle autonomie funzionali";

**Visto** il D.P.R. 06.06.2001, n. 380, in particolare l'art. 12, 3° comma;

**Visto** l'esito dell'esame dell'emendamento proposto dai Gruppi di Minoranza con ritiro dello stesso;

**Attesa** la potestà pianificatoria del Comune in materia di governo del territorio, conferita dal Titolo V°, art. 118 della Costituzione della Repubblica Italiana così come modificato dalla legge costituzionale 18.10.2001, n. 3 recante "Modifiche al titolo V° della parte seconda della Costituzione";

**Dato atto** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio dell'Ente né riduzione in entrata e pertanto non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile previsto dall'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**Visto** il parere espresso ex art. 49 del predetto decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile dell'Area "*Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive*", che allegato al presente deliberato ne forma parte integrante e sostanziale;

Per le ragioni di cui in premessa,

Presenti e votanti n. **16** consiglieri comunali, oltre al Sindaco, in totale n. **17 unità**.

Con **votazione favorevole unanime**, espressa in modo palese,

## **DELIBERA**

- 1) **di ADOTTARE** la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., all'art. 3 (*Indici urbanistici ed edilizi*) nella definizione della "*Superficie edificabile (Se : mq)*" come da nuovo testo che segue redatto dal Responsabile dell'Area "*Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive*":

**Superficie edificabile (Se : mq)**

*Per superficie edificabile si intende la somma delle superfici lorde dei piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la posizione orizzontale dei muri, con esclusione dei porticati nel limite di 1/3 dell'area occupata dal fabbricato, delle logge e dei balconi aperti, delle auto rimesse e delle cantine interrato o seminterrate (non oltre 0,70 m fuori terra) di altezza non superiore a m 2,40 e, fatte salve le distanze di cui all'art. 2 (2.8) delle presenti Norme, con esclusione altresì:*

- *dei vani scala per una superficie massima di mq. 25,00 (se presente androne) per il piano terra e per una superficie massima di mq. 20,00 per i piani superiori compresa la posizione orizzontale dei muri;*
  - *dei vani ascensone per una superficie massima di mq. 3,50 compresa la posizione orizzontale dei muri;*
  - *dei locali tecnici allestiti fuori terra e destinati a locale autoclave, locale caldaia e locale contatori con impegno di allestimento di generatore di corrente di potenza minima 3 kw, per una superficie massima di mq. 10,00 compresa la posizione orizzontale dei muri, fatte salve maggiori altezze imposte da normative speciali di settore.*
- 2) **di dare atto di non dover procedere** all'accertamento ex art. 35 (*Norme sulla trasparenza amministrativa*) della L.R. n. 18/1983, circa l'esistenza e consistenza di eventuali proprietà dei consiglieri comunali, loro coniugi ed ascendenti e discendenti in linea diretta, trattandosi di norma di carattere generale;
- 3) **di dare atto di non dover procedere** all'acquisizione preventiva del parere previsto dall'art. 13 della legge 02.02.1974, n. 64 (ora art. 89 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380) ai sensi dell'art. 10, 1° comma della L.R. n. 18/1983 e s.m.i., trattandosi di variante di carattere normativo generale e non di nuova previsione urbanistica;
- 4) **di dare mandato** all'Area "*Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive*", per l'attivazione di tutte le successive procedure relative al prosieguo dell'iter formativo della

variante, a termini degli artt. 10 e segg. della L.R. 12.04.1983, 18 nel testo vigente, nonché delle disposizioni di cui all'art. 43 della L.R. 03.03.1999, n. 11;

- 5) **di dare atto** che la normativa adottata entrerà immediatamente in vigore con l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, 3° comma del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Inoltre, al fine di dare corso in tempi brevi alle procedure di formazione della variante in argomento, con **votazione favorevole unanime**, espressa in modo palese,

### **D E L I B E R A**

- 6) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del d. lgs. 18.08.2000, n. 267.

\*\*\*\*\*

Il Presidente del Consiglio  
Dott. Ernesto lezzi

Il Segretario Generale  
Dott. FEDERICO CUCCOLINI

Della presente deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'albo pretorio del comune per quindici giorni consecutivi.

(art. 124, comma 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267).

Il Responsabile della Pubblicazione  
ANNAMARIA CICORIA

**Il presente documento è generato dal Sistema Informatico del Comune di Pineto.  
Le firme presenti sono state apposte in formato digitale (art. 24 d.lgs. 85/2005)**