



SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO
Direzione del Servizio

Orario di ricevimento:
su appuntamento martedì 9.00-13.00

Via Arcivescovo Martini, 60 – 59100 Prato
Tel 0574.183.6921
Fax 0574.183.7372
edilizia-impresa@comune.prato.it
www.comune.prato.it/servizicomunali/concessioni
PEC: comune.prato@postacert.toscana.it

Comune di Prato

Ente: c_9999 AOO: A00CPO
Prot: (P) 2019/0095048 del 24/05/19
Class: 06



Agli Ordini e collegi professionali tecnici

E, p.c. All'Assessore all'urbanistica

Al dirigente del Servizio Urbanistica

Oggetto: Definizioni unificate riportate nel Regolamento edilizio. Superficie edificabile (edificata) SE. Nota interpretativa.

In occasione della presentazione del Regolamento edilizio sono state evidenziate criticità di lettura in riferimento alla nuova definizione di Superficie edificabile (o edificata) SE.

La nuova definizione in realtà risulta un'integrazione da parte della Regione Toscana al testo delle definizioni approvate nell'Intesa Stato – Regioni – Autonomie locali del 20 ottobre 2016, che è stata ritenuta necessaria per sostituire la precedente definizione di Superficie Utile Lorda, al fine del dimensionamento degli strumenti urbanistici.

Pur considerando la lettura non agevole del testo, che rinvia a diversi articoli, può valutarsi che essa possa essere letta, in un primo approccio, considerando che la Superficie edificabile (o edificata) SE viene definita come la somma di Superficie utile (salvo quanto escluso nella relativa definizione) e solo una parte della Superficie Accessoria, espressamente richiamata (con le ulteriori esclusioni indicate nella relativa definizione e in quella della stessa Superficie edificabile). Essa quindi comprende la Superficie utile, mentre **la Superficie accessoria solo limitatamente a quanto indicato ai punti :**

b.1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari;

b.2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari.

b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00;

b.4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80;

b.5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato;



b.6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;

b.7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dagli strumenti comunali di pianificazione: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza;

b.8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:

- le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;*
- le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40;*
- le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;*

b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40;

b.10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna;

b.11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali.

Le componenti dell'edificio comprese nella Superficie accessoria che vengono considerate nella Superficie edificabile vanno lette con le precisazioni relative, dettate nella norma stessa.

L'elenco delle esclusioni che la norma poi considera riguarda soprattutto i maggiori spessori e componenti richiesti per migliorare le prestazioni energetiche e la precisazione che le superfici accessorie comprese nella SE ne vengono invece escluse ove necessarie ad adeguare gli immobili alle esigenze di accessibilità e visitabilità.

L'elenco delle esclusioni va inoltre integrato con le superfici escluse dalla definizione di Superficie Utile ed Accessoria, a cui si rinvia.

Qualche equivoco può porsi riguardo a quest'ultima, relativamente al punto che indica l'esclusione dei volumi tecnici, limitatamente a quelli ulteriori rispetto a quelli condominiali.

Ciò però non sembra possa essere letto come una necessità di far considerare i volumi tecnici condominiali nella Superficie Edificabile SE, perché non sono mai stati considerati tali e ripetutamente esclusi, anche dalla SU; ma solo come indicazione della necessità di non considerare nella Superficie edificabile i volumi tecnici anche non condominiali.

Semmai, allo stato, sembra però che non possano escludersi dalla Superficie edificabile, le Superfici accessorie relative ai vani ascensore interni alle singole unità immobiliari, non necessari ai fini dell'accessibilità/visitabilità, che seppur devono essere

comune di
PRATO



considerati tra i volumi tecnici, sono però espressamente considerati nelle porzioni comprese nella Superficie Edificabile (edificata) SE (punto b.2 dell'elenco sopra riportato).

Oltre quelle così definite non sembra che la norma si presti a considerare l'inclusione di altre componenti dell'edificio, quali i vani scale condominiali, che, seppur facenti parte delle superfici accessorie, non risultano nell'elenco delle parti di questa considerate nella Superficie edificabile (o edificata) SE.

Con viva cordialità.

Il Dirigente

Arch. Riccardo Pecorario