



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - *Legislativa Contenzioso e Vigilanza*

04 AGO. 2008

Prot. 101376

Roma, li.....

Al comune di Cellere (VT)
Ufficio Tecnico
Settore urbanistica
Via Cavour, 88
01010 Cellere (VT)

SCARICATO

Oggetto: parere in merito al computo delle superfici per il rispetto dell'indice prescritto in zona agricola ai sensi dell'art.55,comma 5 della L.R. 38/1999.

Il comune di Cellere ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito all'applicazione dell'art 55, comma 5 della l.r. 38/99 chiedendo chiarimenti interpretativi sull'indice di edificabilità di 0,01 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq previsto in zona agricola dalla suddetta legge. Nello specifico chiede di sapere se il surrichiamato indice espresso in termini di superficie anziché di volume debba riferirsi a qualsiasi tipo di superficie, comportante volume, porticata, interrata.

In merito al quesito in oggetto, è innanzitutto necessario precisare che l'art. 55.L.R 38/99 comma 5, fissa solo i limiti massimi di superficie per quanto riguarda l'edificazione degli edifici a scopo abitativo in zona agricola (rapporto di 0,01 metro quadro per metro quadro, fino a un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto). In ogni caso sono fatti salvi i limiti più restrittivi stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali.

Ciò premesso questa direzione ritiene che la superficie da calcolare nell'edificazione di un edificio a scopo residenziale in zona agricola è solamente la superficie che definisce un volume. Pertanto la superficie dei terrazzi che non determina volume, non rientra quindi nel computo della cubatura. Il terrazzo è infatti, per definizione, *"una superficie utile aggettante accessibile da vani abitabili, aperta su tre lati, la cui superficie è da ascrivere alle superfici non residenziali di un edificio e non rientra quindi nel calcolo delle superfici accessorie lorde, né in quello delle superfici utili lorde"*. Per quanto concerne il portico invece, la circolare Regione Lazio, prot.148 5/P del 8 marzo 1993 precisa che, se è aperto su tre lati e non supera il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso non rientra nel computo della cubatura, salve naturalmente diverse disposizioni imposte dai regolamenti edilizi e dalla normativa di tutela paesaggistica. Infine si rileva che in generale anche la superficie interrata non determina cubatura. Ad ogni modo si ribadisce che i surrichiamati interventi possono essere oggetto di prescrizioni più restrittive proprie degli strumenti urbanistici comunali.



Inoltre si precisa che questa Area si è già espressa in merito a quesiti proposti dai Comuni sull'edificazione in zona agricola; pertanto per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare i pareri pubblicati sul sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Marina Ajello