

DATI GENERALI

CODICE ISTANZA: OSSERVAZIONI_PRG.2026.0000762
PROTOCOLLO N°: 055/00002667/2026
TIPOLOGIA DI OSSERVAZIONE: norma
TIPO DI OSSERVAZIONE: urbanistica
INDIRIZZO: n.d.

DATA: 2026-05-21

MODIFICA CARTOGRAFICA**SINTESI**

L'osservante rileva che il combinato disposto dell'art. 3 delle Norme di Attuazione e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio Tipo determina il computo delle verande nella Superficie Lorda, superando la deroga di cui all'art. 2, punto 38, delle NUEA vigenti, che ne ammetteva la realizzazione a tassative condizioni di tutela, tra cui l'esclusione dei fronti prospettanti o visibili da spazi pubblici e l'obbligo di un progetto unitario cui uniformare le successive chiusure. Ne deriverebbero, secondo l'osservante, l'impedimento al completamento uniforme delle chiusure nei condomini che abbiano già avviato l'iter sulla base di un «progetto unitario tipo», un pregiudizio al decoro architettonico delle facciate e la lesione del legittimo affidamento. Si chiede il ripristino delle deroghe vigenti per le istanze supportate da un progetto unitario tipo.

CONTRODEDUZIONE

L'art. 3.01 delle Norme di Attuazione rinvia, per le definizioni dei parametri urbanistici, al Capo I del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. 247-45856/2017, in adempimento dell'obbligo di recepimento delle definizioni uniformi in occasione della revisione generale dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 12, comma 5, della L.R. 19/1999. Si evidenzia pertanto che l'esclusione di una superficie dal computo della SL non può che essere costruita entro la nozione di Superficie Accessoria di cui alla voce 15 delle medesime definizioni uniformi, la cui specificazione applicativa compete al Regolamento Edilizio comunale e non alle norme del PRG. Il ripristino testuale della deroga di cui all'art. 2, punto 38, delle NUEA — costruita su un impianto definitorio superato dal recepimento regionale — non risulta praticabile nel corpo delle presenti norme.

Considerate le esigenze rappresentate, si ritiene tuttavia condivisibile la finalità di non computare nella SL le superfici accessorie che concorrono alle prestazioni microclimatiche ed energetiche degli edifici. A tal fine si rinvia al nuovo Regolamento Edilizio l'individuazione di tali specifiche superfici accessorie, integrando l'art. 3 delle Norme di Attuazione con un apposito comma di raccordo.

Quanto infine al profilo del legittimo affidamento relativo agli interventi già avviati sulla base della disciplina previgente, si richiama l'art. 64.01 delle Norme di Attuazione, ai sensi del quale, salvo diverse scelte dell'Amministrazione specificamente motivate, restano impregiudicate le posizioni di affidamento qualificato.

DETERMINAZIONE

Modifica alle Norme di Attuazione — art. 3: inserimento di un comma che demanda al nuovo Regolamento Edilizio, da approvare in coerenza con il nuovo Piano Regolatore e con le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo, l'individuazione delle specifiche superfici accessorie che contribuiscono alle prestazioni microclimatiche ed energetiche degli edifici, da escludere dal calcolo della SL.

ESITO

Parzialmente accolta