

DATI GENERALI

CODICE ISTANZA: OSSERVAZIONI_PRG.2026.0000804
PROTOCOLLO N°: 055/00002686/2026
TIPOLOGIA DI OSSERVAZIONE: norma
TIPO DI OSSERVAZIONE: urbanistica
INDIRIZZO: n.d.

DATA: 2026-05-21

MODIFICA CARTOGRAFICA**SINTESI**

L'osservante rileva che le NUEA vigenti (nel modulo è richiamato l'art. 2, comma 24, punto 7; nell'allegato l'art. 2, comma 17, punto 7, con la definizione al punto 31) escludono dal computo della SLP i soppalchi destinati esclusivamente a deposito — superficie di calpestio posta a quota inferiore a 2,40 m rispetto al solaio sovrastante, con almeno un lato aperto, non superiore al 50% del locale interessato né a 100 mq per unità immobiliare — mentre il combinato disposto dell'art. 3 delle Norme di Attuazione e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio Tipo computa ogni soppalco nella SL, con la sola eccezione, secondo l'osservante, della Zona Centrale (Allegato A, art. 3.4, comma 58). Ciò penalizzerebbe i residenti al di fuori della Zona Centrale e determinerebbe un'antinomia tra Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio, in contrasto con l'obiettivo di favorire il miglior utilizzo di volumi già consolidati mediante spazi interni che non comportano consumo di SL. Si chiede il ripristino delle deroghe vigenti per i soppalchi destinati a esclusivo uso deposito.

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 ai sensi dell'art. 12, comma 5, della L.R. 19/1999. Si evidenzia pertanto che la definizione dei casi e dei limiti entro cui una superficie soppalcata non è computata nella SL compete al Regolamento Edilizio comunale, entro le nozioni delle definizioni uniformi regionali, e non alle norme del PRG.

Si evidenzia che l'Allegato A alle Norme di Attuazione disciplina le modalità di intervento ammesse negli edifici dei tessuti storici — ammettendo, tra l'altro, la realizzazione di scale interne e soppalchi destinati esclusivamente a deposito, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici — e non il computo della SL, che resta governato dalle definizioni dei parametri; non sussiste dunque la disparità di disciplina prospettata, ferma restando l'esigenza, condivisibile, di un quadro applicativo uniforme sull'intero territorio comunale.

Considerato che la finalità di favorire il miglior utilizzo dei volumi esistenti, entro sagoma consolidata, risulta coerente con i principi di riuso e rigenerazione che informano il Piano, si ritiene accoglibile l'istanza nei termini seguenti: si rinvia al nuovo Regolamento Edilizio, da approvare in coerenza con il nuovo Piano Regolatore, l'individuazione dei limiti entro cui è possibile realizzare superfici soppalcate da non computarsi ai fini della SL, integrando l'art. 3 delle Norme di Attuazione con un apposito comma di raccordo.

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 dei limiti entro cui è possibile realizzare superfici soppalcate da non computarsi ai fini della SL.

ESITO

Parzialmente accolta