



Prot. n. 554090  
del 30/09/2009

**OGGETTO:** Quesito di carattere urbanistico.

**Il Comune** rileva che nel comune “è vigente un P.R.G. approvato in data 05.07.2007 che consente di realizzare nelle zone B - prevalentemente residenziali - anche attività non destinate alla residenza in percentuali diversamente stabilite (art. 4.2. 1 .6 delle NTA del P.R.G.)” e che “il calcolo delle percentuali da destinare ai diversi usi è da svolgersi in riferimento alla SUL”.

Chiede quindi se “in un intervento su di un lotto parzialmente edificato che mantiene tuttavia una potenzialità edificatoria residua tutta pienamente utilizzabile, in quanto non esistono impedimenti ad ampliamenti ai sensi delle vigenti norme in materia di edilizia ed urbanistica, è ammissibile calcolare la quota parte di SUL da poter destinare ad uffici sulla potenzialità edificatoria complessiva, piuttosto che attuare il calcolo della SUL ad uffici sui soli edifici esistenti”.

A tal fine **il Comune** riporta il testo integrale del citato art. 4.2. 1 .6 delle NTA del P.R.G. e dell’art. 4.1.1.2 delle medesime NTA, che detta regole generali per le varie destinazioni d’uso previste dal Piano Regolatore.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

L’art. 4.2.1.6 delle N.T.A. del P.R.G., dopo aver definito il “sub-sistema R3 città in aggiunta” al quale appartiene “buona parte” **del Comune** (commi 1 e 2) e dopo avere stabilito che “gli interventi in queste parti di città comprendono l’adeguamento e la trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione)” (comma 3), dispone che “il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d’uso principale “Residenze” (R), per una quota pari almeno al 80% della SUL” e per la restante quota da una serie di destinazioni ad “attività terziarie” ed a “servizi e attrezzature” che provvede ad elencare, fra le quali sono compresi “uffici privati” e “studi professionali” (commi 4 e 5).

L’art. 4.1.1.2 delle medesime N.T.A., che è relativo alle “regole generali per le destinazioni d’uso” previste dal PRG, dispone a sua volta che “l’unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è costituita dall’area investita dall’intervento proposto (edificio, concessione convenzionata o piano attuativo) fermo restando i criteri indicati per sistemi e sub-sistemi” (comma 2).

**Il Comune** nella sua nota non indica altre norme che dettino diversi criteri generali per le destinazioni d’uso previste dal PRG nei vari sistemi e sub-sistemi.

Alla luce di quanto sopra riportato, a parere di questo Servizio la risposta al quesito che è stato posto è data dall’art. 4.1.1.2 delle NTA del PRG che al comma 2 precisa che l’unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e per la localizzazione puntuale degli stessi “**costituita dall’area investita dall’intervento proposto**”.

Pertanto se un intervento edilizio interessa un lotto parzialmente edificato che mantiene una potenzialità edificatoria residua pienamente utilizzabile, il calcolo della quota parte di SUL (cioè di Superficie Utile Lorda) da poter destinare ad uffici va fatto sulla potenzialità edificatoria complessiva del lotto, che rappresenta l’area interessata dall’ intervento edilizio proposto.



Se invece l'intervento edilizio concerne un edificio o più edifici che hanno esaurito la potenzialità edificatoria complessiva del lotto o dell'area in cui sorgono, il calcolo della quota parte di SUL da poter destinare ad uffici va fatto su quella degli edifici esistenti.