

---

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE DI BEINASCO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

**VARIANTE N. 3/2013**

ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma.

**Modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in precisazioni normative in merito all'articolo 52 (sottotetti) delle norme tecniche di attuazione. Approvazione.**

**RELAZIONE TECNICA**

Ottobre 2014

PROGETTO  
Servizio Urbanistica

IL DIRIGENTE E COORDINATORE  
(Arch. Enrica SARTORIS)

---

## INDICE

1. Situazione Urbanistica e quadro legislativo di riferimento. ....	3
2. Oggetto della variante parziale. ....	4
2.1. Art. 52 – Sottotetti .....	4
2.1.1. Art. 52, comma 2 bis. ....	4
2.1.2. Art. 52, comma 3bis. ....	5
2.1.3. Art. 52, comma 4bis. ....	7
2.1.4. Art. 52, comma 5bis. ....	7
3. Illustrazione delle varianti e modifiche proposte. ....	7
4. Verifica della conformita' delle opere previste in variante (Art. 17, 7° comma).....	11
4.1 Capacità insediativa residenziale teorica. ....	11
4.2 Verifica dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) ed f) per le varianti parziali già approvate .....	11
5. Valutazione ambientale strategica. ....	15

---

## 1. SITUAZIONE URBANISTICA E QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO.

Il Comune di Beinasco è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 45-7000 del 18/03/1996, pubblicato estratto sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte n. 17 del 24/04/1996 e successiva variante parziale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 27 settembre 1999.

Successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2010, è stata approvata la terza variante strutturale al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 1/2007, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 11 del 18/03/2010.

Dalla data di approvazione della terza variante strutturale, sono state approvate le seguenti varianti:

1. D.C.C. n. 35 del 23.6.2010 con oggetto: *“Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al Piano Regolatore Generale: correzione di errore materiale sulle schede di area”*.
2. D.C.C. n. 43 del 15.7.2010 con oggetto: *“Approvazione modificazioni al P.R.G.C. vigente: adeguamento di limitata entità del perimetro di area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art. 17, 8° comma lettera c) relativo ad area residenziale di recupero (RA 1-1) per attuazione piano delle alienazioni 2010 – 2012”*.
3. D.C.C. n. 60 del 4.11.2010 con oggetto: *“Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al Piano Regolatore Generale. Precisazione normativa in merito alla modalità di attuazione delle aree di edilizia residenziale pubblica”*.
4. D.C.C. n. 15 del 23.02.2011 con oggetto: *“Approvazione modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7 dell’art. 17 della L.R. 56/77 consistenti nella trasformazione di area PC, inserita in ambito di strumento urbanistico esecutivo, in area produttiva trasformabile in destinazione terziaria-commerciale-alberghiera (PT-CD-AL2)”*.
5. D.C.C. n. 28 del 27.04.2011 con oggetto: *“Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al piano regolatore generale: adeguamento di limitata entità del perimetro dell’area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, correzione di errore materiale sulle schede di area e sugli elaborati cartografici ai sensi dell’art. 17 comma 8 l.r. 56/77 e s.m. e i.”*.
6. D.C.C. n. 46 del 01/10/2012 con oggetto: *“Approvazione modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. ai sensi dell’art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. consistenti nel cambio di destinazione d’uso di area SP302, aree attrezzate a servizio degli impianti produttivi, in area PC, aree produttive consolidate, in ottemperanza al piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale approvato con D.C.C. n. 10 del 20/02/2012.”*

7. D.C.C. n. 5 del 03/04/2014 con oggetto: “Variante al P.R.G.C. n. 1/2013 ai sensi dell’art. 17, comma 5 della L.R. n. 56/1977: approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in inserimento in cartografia del tracciato di strada di servizio della ex discarica di Borgo Melano. Zona di P.R.G.C. AA (area agricola)”.

Sono inoltre state approvate le seguenti varianti al Regolamento Edilizio vigente:

1. D.C.C. n. 16 del 23.02.2011 con oggetto: “Regolamento Edilizio. Precisazioni in merito alla pertinenzialità dei parcheggi”. Modifica dell’art. 18, comma 2, lettera e) del Regolamento edilizio in merito alla definizione di superficie utile lorda.
2. D.C.C. n. 46 del 4/10/2011 con oggetto: “Regolamento edilizio. Recepimento di disposti della Deliberazione del Consiglio Regionale 8/7/2009 n. 267-31038 in merito al calcolo delle distanze” Adeguamento dell’art. 16 del R.E. ai disposti della Deliberazione del Consiglio Regionale 8/7/2009 n. 267-31038”

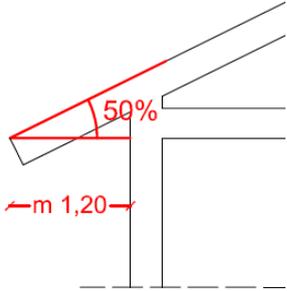
## 2. OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE.

### 2.1. ART. 52 – SOTTOTETTI

La variante in oggetto propone di introdurre all’art. 52 delle Norme Tecniche d’Attuazione del P.R.G.C. una maggiore precisazione della definizione dei locali ad uso accessorio. Il comma 2 dell’art. 52 delle vigenti Norme tecniche definisce il concetto di sagoma limite per i sottotetti a destinazione accessoria e non rientranti negli indici di cubatura di zona. La variante proposta prevede la modifica di tale sagoma limite accordata con l’esigenza di migliorare l’efficienza e la prestazione energetica degli edifici, integrando le norme tecniche con schemi grafici esplicativi;

#### 2.1.1. Art. 52, comma 2 bis.

Per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia della copertura di un fabbricato (salvo i casi di sottotetti rientranti nella verifica degli indici di cubatura di zona), le N.T.d’A. individuano una “sagoma limite” che disciplina la costruzione geometrica della erigenda copertura, così definita:

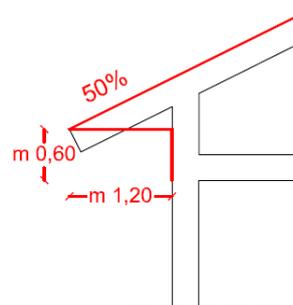
<p>“[...] il locale sottotetto dovrà essere contenuto entro un’inclinata non superiore al 50% di pendenza condotta per l’estremo della linea di gronda, con sporgenza massima, calcolata al filo dell’intradosso dell’ultima soletta di m. 1,20 dal fronte esterno del fabbricato [...]”</p>	
--	--

Negli anni, l’evolversi della normativa in materia di risparmio energetico, ha imposto un incremento considerevole (+10/15 cm) dello spessore complessivo delle strutture portanti verticali ed

orizzontali, determinato dall'inserimento in sezione di diversi strati di materiali coibentanti e fonoassorbenti. La proposta di variante in esame deriva dall'obiettivo di far convergere le disposizioni normative sovracomunali con le previsioni di piano, permettendo di raggiungere i requisiti di risparmio energetico compatibilmente con la sagoma limite del tetto e con le necessità di recupero ai fini abitabili e/o accessori dei vani sottotetto.

Pertanto, si propone di inserire la seguente prescrizione al medesimo comma 2 chiamandolo 2 bis

*"[...]Al fine di migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio, nel caso di intervento di recupero del sottotetto esistente che rappresenti un miglioramento della prestazione energetica dell'intero edificio rispetto alla normativa vigente e alla pratica corrente, si consente di verificare la sagoma limite impostando l'inclinata a cm. 60 dal filo dell'intradosso dell'ultima soletta. In attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico, l'intervento dovrà ottenere un punteggio pari almeno ad 1 così come determinato dal Protocollo ITACA sintetico 2009 e s.m.i. Nel caso di edifici **ultimati prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 195/2005, ovvero prima del 08/10/2005** fino a diversa disposizione normativa disciplinata dall'allegato energetico, il miglioramento della prestazione energetica potrà essere conseguito con l'abbattimento del 50% dell'indice di prestazione energetica reale, riferito all'intero edificio e dimostrato dagli attestati di certificazione energetica pre e post intervento [...]"*



### 2.1.2. Art. 52, comma 3bis.

Nell'articolo in esame è stato inoltre inserito il nuovo punto f) per chiarire che nei locali ad uso accessorio, nei quali è consentito realizzare una lavanderia, è anche possibile realizzare un bagno (dotato almeno di un lavabo e una wc) nel rispetto del D.M. 5/7/1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione".

---

Infatti, l'art. 52 comma 3bis delle N.T.d'A. definisce volume accessorio quel sottotetto non costituente carico antropico atto all'utilizzazione saltuaria, avente determinate caratteristiche fra le quali l'altezza massima non superiore a 2,60 m e una superficie aeroilluminante non superiore ad 1/12 della superficie netta. Inoltre, al punto c) è specificato che il sottotetto può essere riscaldato e può avere tramezzature interne per delimitare i "locali accessori". Inoltre, l'art. 54 delle N.T.d'A al comma 2 individua come locali accessori i locali ad uso lavanderia.

Il D.M. 5/7/1975, relativo ai requisiti igienico sanitari dei principali locali di abitazione, definisce il bagno come locale accessorio e consente un'altezza minima pari a m 2,40 anziché 2,70. Il D.M. definisce all'art. 7 che la stanza da bagno deve essere fornita di aperture verso l'esterno o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Già nel novembre 2012, a seguito della richiesta di un parere di massima, era stato fornito un pronunciamento della commissione edilizia comunale in merito alla questione della fattibilità di un bagno (dotato almeno di un lavabo e di un wc) nel sottotetto ad uso accessorio.

Con tale pronunciamento nella seduta del 27/11/2012 l'organo consultivo si era espresso favorevolmente sulla fattibilità di inserire in un sottotetto ad uso accessorio un bagno, prendendo atto che i servizi igienici sono locali accessori e possono quindi essere realizzati nei sottotetti ad uso accessorio; nel rispetto del D.M. 5/7/1975, però, il locale bagno deve essere dotato di una ventilazione naturale o di una ventilazione meccanica aggiuntiva.

In conclusione, con la presente variante si propone di: inserire nel comma 3bis la lettera f) che recepisce le prescrizioni dell'ASL (assunte al Prot. C.le n. 9952 del 20.05.2014) di seguito riportata:

**f) all'interno del volume accessorio è consentita la realizzazione di servizi igienici aventi le seguenti caratteristiche:**

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima pari a metri 1,70 ed altezza media almeno pari a metri 2,40;
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- w.c. e lavabo (dotazione minima);
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.
- Trattandosi di un sottotetto non adibito ad abitazione oppure ad attività lavorative non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.

### 2.1.3. Art. 52, comma 4bis.

E' stato inserito il comma 4bis all'art. 52 al fine di recepire le prescrizioni dell'ASL (assunte al Prot. C.le n. 9952 del 20.05.2014) relativo alle caratteristiche dei servizi igienici all'interno dei sottotetti abitabili, di seguito riportato:

**4.bis All'interno del sottotetto abitabile è consentita la realizzazione di servizi igienici aventi le seguenti caratteristiche:**

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima pari a metri 1,70 ed altezza media almeno pari a metri 2,40;
- wc, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia(\*),
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.
- Anti w.c. aerato ed illuminato naturalmente o artificialmente.

**(\*)"Nel caso in cui il sottotetto costituisca unità abitativa a se stante, nei rimanenti casi, è sufficiente la dotazione minima, (wc e lavabo) in quanto ai sensi dell'art. 7 comma 3 del DM 5 luglio 1975 "per ciascun alloggio , almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici. Vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo";**

### 2.1.4. Art. 52, comma 5bis.

E' stato inserito il comma 5 bis che consente di compartimentare, nei locali sottotetto, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi requisiti igienico-sanitari con arredi fissi. Mentre nella prassi l'altezza minima doveva essere delimitata da opere murarie, ora, considerata la ridotta fruibilità dell'area della zona perimetrale dei sottotetti, si consente di occupare la zona meno utilizzabile con arredi fissi.

*5bis. Nel caso di sottotetti aventi le caratteristiche individuate nei commi 3bis, 4 e 5, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi requisiti igienico-sanitari potranno essere utilizzati dotandoli di arredi fissi.*

## **3. ILLUSTRAZIONE DELLE VARIANTI E MODIFICHE PROPOSTE.**

La variante in esame comporta la modifica dell'art. 52 delle Norme Tecniche d'Attuazione attualmente vigenti. Nello specifico, esso viene così modificato (le modifiche sono riportate in grassetto):

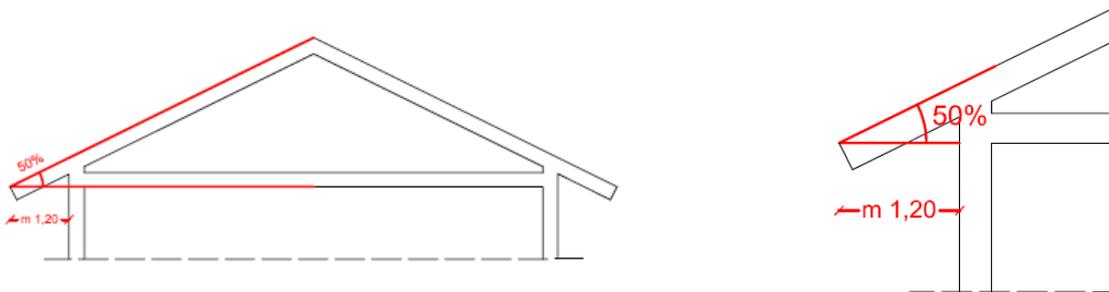
## VIGENTE

### ART. 52 - SOTTOTETTI.

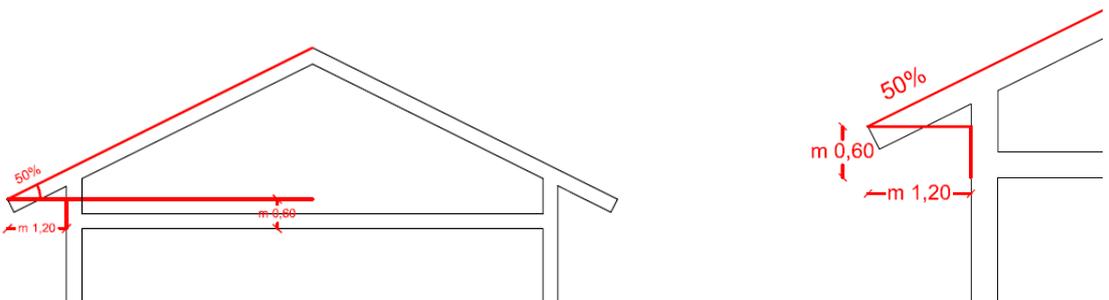
1. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.
2. Salvo i casi di sottotetti rientranti nella verifica degli indici di cubatura di zona, il locale sottotetto dovrà essere contenuto entro un'inclinata non superiore al 50% di pendenza condotta per l'estremo della linea di gronda, con sporgenza massima, calcolata al filo dell'intradosso dell'ultima soletta di m. 1,20 dal fronte esterno del fabbricato. Per fronte esterno del fabbricato si intende il limite indicato in planimetria entro il quale deve essere contenuto l'ingombro dell'edificio così come definito dal Regolamento edilizio art. 16, comma 2.
3. Si definisce volume tecnico e quindi non abitabile il sottotetto con le seguenti caratteristiche:
  - a) assenza di servizi igienici, assenza dell'impianto termico, assenza di tramezzature interne;
  - b) illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, con una superficie non maggiore di 1/60 della superficie netta del pavimento del locale;
  - c) assenza di collegamento diretto con unità immobiliari sottostanti.
- 3bis Si definisce volume accessorio (e quindi per l'utilizzazione saltuaria) il sottotetto non costituente carico antropico che abbia le seguenti caratteristiche:
  - a) si definisce volume accessorio, il sottotetto, comprese le tramezzature, che abbia le caratteristiche per utilizzazione saltuaria e la cui altezza media interna sia non superiore a mt. 2,60 e la cui illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, oppure altre superfici aeroilluminanti non a raso che non consentano l'affaccio. Tali superfici non potranno superare 1/12 della superficie netta di pavimento del locale e dovranno rispondere ai requisiti della luce così come definito dal codice civile;
  - b) dovrà avere collegamento diretto con l'unità principale sottostante;
  - c) potrà essere dotato di impianto di riscaldamento e di tramezzature interne per delimitare i locali accessori;
  - d) non entra nel calcolo del volume e della superficie utile lorda (SUL) ma sarà conteggiato quale superficie non residenziale (snr);
  - e) non viene computato per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio.
4. E' considerato abitabile il sottotetto avente le seguenti caratteristiche: altezza media interna di m. 2,70 ed altezza minima non inferiore a m. 1,70, rapporto di aeroilluminazione non inferiore a 1/8 della superficie netta di pavimento.
5. Per gli edifici di nuova costruzione, i sottotetti abitabili che abbiano superficie utile inferiore al 60% della unità immobiliare cui sono funzionalmente connessi con collegamento verticale permanente con le unità immobiliari sottostanti autonomo dalle scale comuni non entrano nel calcolo della S.U.L. né nel calcolo del volume, né nel calcolo per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio.
6. Il rilascio della concessione degli interventi di cui ai tre commi precedenti è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione stabiliti dal disciplinare comunale.
7. Nel caso di recupero all'abitabilità di sottotetti esistenti prima dell'entrata in vigore della L.R. 6/6/1998 n° 21 e s.m.i. si applicano i disposti della stessa nei casi non normati dal P.R.G.C. Vigente.

**IN PROGETTO**  
**ART. 52 - SOTTOTETTI.**

1. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.
2. Salvo i casi di sottotetti rientranti nella verifica degli indici di cubatura di zona, il locale sottotetto dovrà essere contenuto entro un'inclinata non superiore al 50% di pendenza condotta per l'estremo della linea di gronda, con sporgenza massima, calcolata al filo dell'intradosso dell'ultima soletta di m. 1,20 dal fronte esterno del fabbricato. Per fronte esterno del fabbricato si intende il limite indicato in planimetria entro il quale deve essere contenuto l'ingombro dell'edificio così come definito dal Regolamento edilizio art. 16, comma 2. (Secondo lo schema di seguito riportato)



- 2 bis Al fine di migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio, nel caso di intervento di recupero del sottotetto esistente che rappresenti un miglioramento della prestazione energetica dell'intero edificio rispetto alla normativa vigente e alla pratica corrente, si consente di verificare la sagoma limite impostando l'inclinata a cm. 60 dal filo dell'intradosso dell'ultima soletta. In attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico, l'intervento dovrà ottenere un punteggio pari almeno ad 1 così come determinato dal Protocollo ITACA sintetico 2009 e s.m.i. Nel caso di edifici ultimati *prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 195/2005, ovvero prima del 08/10/2005* fino a diversa disposizione normativa disciplinata dall'allegato energetico, il miglioramento della prestazione energetica potrà essere conseguito con l'abbattimento del 50% dell'indice di prestazione energetica reale, riferito all'intero edificio e dimostrato dagli attestati di certificazione energetica pre e post intervento. (Secondo lo schema di seguito riportato)



3. Si definisce volume tecnico e quindi non abitabile il sottotetto con le seguenti caratteristiche:
  - a) assenza di servizi igienici, assenza dell'impianto termico, assenza di tramezzature interne;

- b) illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, con una superficie non maggiore di 1/60 della superficie netta del pavimento del locale;
- c) assenza di collegamento diretto **e funzionale** con unità immobiliari sottostanti.

3bis Si definisce volume accessorio (e quindi per l'utilizzazione saltuaria) il sottotetto non costituente carico antropico che abbia le seguenti caratteristiche:

- a) si definisce volume accessorio, il sottotetto, comprese le tramezzature, che abbia le caratteristiche per utilizzazione saltuaria e la cui altezza media interna sia non superiore a mt. 2,60 e la cui illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, oppure altre superfici aeroilluminanti non a raso che non consentano l'affaccio. Tali superfici non potranno superare 1/12 della superficie netta di pavimento del locale e dovranno rispondere ai requisiti della luce così come definito dal codice civile;
- b) dovrà avere collegamento diretto con l'unità principale sottostante;
- c) potrà essere dotato di impianto di riscaldamento e di tramezzature interne per delimitare i locali accessori;
- d) non entra nel calcolo del volume e della superficie utile lorda (SUL) ma sarà conteggiato quale superficie non residenziale (snr);
- e) non viene computato per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio;
- f) **all'interno del volume accessorio è consentita la realizzazione di servizi igienici aventi le seguenti caratteristiche:**

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima pari a metri 1,70 ed altezza media almeno pari a metri 2,40;
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- w.c. e lavabo (dotazione minima);
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.

**Trattandosi di un sottotetto non adibito ad abitazione oppure ad attività lavorative non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.**

4. E' considerato abitabile il sottotetto avente le seguenti caratteristiche: altezza media interna di m. 2,70 ed altezza minima non inferiore a m. 1,70, rapporto di aeroilluminazione non inferiore a 1/8 della superficie netta di pavimento.

4bis. nei sottotetti abitabili, è consentita la realizzazione di servizi igienici aventi le seguenti caratteristiche:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima pari a metri 1,70 ed altezza media almeno pari a metri 2,40;
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- w.c., lavabo, bidet vasca o doccia (\*);
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.
- anti w.c. aerato ed illuminato naturalmente o artificialmente.

*(\*) Nel caso in cui il sottotetto costituisca unità abitativa a se stante, nei rimanenti casi, è sufficiente la dotazione minima, (wc e lavabo) in quanto ai sensi dell'art. 7 comma 3 del DM 5 luglio 1975 "per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti*

**impianti igienici. Vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo”;**

5. Per gli edifici di nuova costruzione, i sottotetti abitabili che abbiano superficie utile inferiore al 60% della unità immobiliare cui sono funzionalmente connessi con collegamento verticale permanente con le unità immobiliari sottostanti autonomo dalle scale comuni non entrano nel calcolo della S.U.L. né nel calcolo del volume, né nel calcolo per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio.
- 5bis. Nel caso di sottotetti aventi le caratteristiche individuate nei commi 3bis, 4 e 5, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi requisiti igienico-sanitari potranno essere utilizzati dotandoli di arredi fissi.**
6. Il rilascio della concessione degli interventi di cui ai tre commi precedenti è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione stabiliti dal disciplinare comunale.
7. Nel caso di recupero all'abitabilità di sottotetti esistenti prima dell'entrata in vigore della L.R. 6/6/1998 n° 21 e s.m.i. si applicano i disposti della stessa nei casi non normati dal P.R.G.C. vigente.

#### **4. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLE OPERE PREVISTE IN VARIANTE (ART. 17, 7° COMMA).**

##### **4.1 CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA.**

La capacità insediativa residenziale è data dal rapporto fra la volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale prevista dal P.R.G.C. vigente e l'indice volumetrico abitativo.

Ai sensi della 3<sup>a</sup> variante strutturale al P.R.G.C., secondo quanto riportato nella scheda quantitativa dei dati urbani, la capacità insediativa totale prevista dallo strumento regolatore vigente è determinata come segue:

<b>AREA DI PRGC</b>	<b>ESTENSIONE TERRITORIALE (Ha)</b>	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>
Immobili consolidati allo stato di fatto (RA-RC-RC1-RC2)	100,83 Ha	17.245
Aree di ristrutturazione (RA3-RR)	25,43 Ha	4.172
Aree di espansione (RN)	43,34 Ha	3.301
Aree agricole (AA)	388 Ha	32
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE</b>		<b>24.750</b>

##### **4.2 VERIFICA DEI PARAMETRI DI CUI AL COMMA 5, LETTERE C), D), E) ED F) PER LE VARIANTI PARZIALI GIÀ APPROVATE**

Secondo quanto riportato nella scheda quantitativa dei dati urbani, i parametri in esame risultano così quantificati:

<b>PARAMETRO</b>	<b>VALORE</b>
c)/d) aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 L.R. 56/1977 e s.m.i.:	
- aree residenziali (art. 21.1)	75,80 Ha
- aree produttive (art. 21.2)	8,40 Ha
- aree direzionali/commerciali (art. 21.3)	7,50 Ha
- servizi sociali e attrezzature di interesse generale (art. 22)	112,61 Ha
Totale	483,31 Ha

e) capacità insediativa residenziale;	24.750
f) superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive.	128,12 Ha

In seguito, all'approvazione delle successive varianti parziali al P.R.G.C. i parametri in oggetto sono così modificati.

1. VAR. n. 1/2010 D.C.C. n. 35 del 23.6.2010 "Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al Piano Regolatore Generale: correzione di errore materiale sulle schede di area".

PARAMETRO	PRGC vigente aggiornato alla 3^ VARIANTE STRUTTURALE	VARIANTE PARZIALE n. 1/2010
c)	483,31 Ha	483,31 Ha
d)	483,31 Ha	483,31 Ha
e)	24.750	24.750
f)	128,12 Ha	128,12 Ha

La deliberazione su citata prevedeva l'inserimento di alcune modificazioni sulle schede dei dati sintetici per area delle norme tecniche d'attuazione del P.R.G.C. per le aree oggetto della terza variante strutturale, ossia RR2-10, RN10, RN11, RN12, RN13, PT1 e TN6.

Tali modificazioni non hanno inciso sui parametri in esame.

2. VAR n. 2/2010 D.C.C. n. 43 del 15.7.2010 "Approvazione modificazioni al P.R.G.C. vigente: adeguamento di limitata entità del perimetro di area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art. 17, 8° comma lettera c) relativo ad area residenziale di recupero (RA 1-1) per attuazione piano delle alienazioni 2010 – 2012".

PARAMETRO	PRGC vigente aggiornato alla VAR. n. 1/2010	VARIANTE PARZIALE n. 2/2010
c)	483,31 Ha	483,31 Ha
d)	483,31 Ha	483,31 Ha
e)	24.750	24.750
f)	128,12 Ha	128,12 Ha

La deliberazione su citata prevedeva un limitato adeguamento al perimetro di un'area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo in area RA1-1, che ne riduceva l'estensione territoriale.

Tale modificazione non ha comportato variazioni ai parametri in esame.

3. VAR. n. 3/2010 D.C.C. n. 60 del 04.11.2010 "Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al Piano Regolatore Generale. Precisazione normativa in merito alla modalità di attuazione delle aree di edilizia residenziale pubblica"

PARAMETRO	PRGC vigente aggiornato alla VAR. n. 2/2010	VARIANTE PARZIALE n. 3/2010
c)	483,31 Ha	483,31 Ha
d)	483,31 Ha	483,31 Ha
e)	24.750	24.750
f)	128,12 Ha	128,12 Ha

La deliberazione su citata prevedeva la modifica dell'art. 29, comma 4 delle norme tecniche d'attuazione del P.R.G.C. in merito alle modalità di attuazione delle aree destinate dal P.R.G.C. a edilizia residenziale pubblica.

Tale modificazione non ha comportato variazioni ai parametri in esame.

4. VAR n. 4/2010 D.C.C. n. 15 del 23.02.2011 "Approvazione modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 consistenti nella trasformazione di area PC, inserita in ambito di strumento urbanistico esecutivo, in area produttiva trasformabile in destinazione terziaria-commerciale-alberghiera (PT-CD-AL2)".

PARAMETRO	PRGC vigente aggiornato alla VAR. n. 3/2010	VARIANTE PARZIALE n.4/2010
c)	483,31 Ha	483,31 Ha
d)	483,31 Ha	483,31 Ha
e)	24.750	24.750
f)	128,12 Ha	128,12 Ha

La deliberazione su citata prevedeva il cambio di destinazione d'uso di un'area PC, ossia area a destinazione produttiva consolidata, sita in Viale del Risorgimento/Via VIII marzo; la nuova destinazione d'uso proposta con la presente deliberazione è PT-CD-AL2, ossia area produttiva trasformabile in destinazione terziaria. Nonostante il cambio di destinazione d'uso, il parametro f) non cambia in quanto la superficie oggetto di variante era già conteggiata nel parametro medesimo.

5. VAR n.1/2011 D.C.C. n. 28 del 27.04.2011 "Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al piano regolatore generale: adeguamento di limitata entità del perimetro dell'area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, correzione di errore materiale sulle schede di area e sugli elaborati cartografici ai sensi dell'art. 17 comma 8 l.r. 56/77 e s.m. e i.".

PARAMETRO	PRGC vigente aggiornato alla VAR. n. 4/2010	VARIANTE PARZIALE n.1/2011
c)	483,31 Ha	483,31 Ha
d)	483,31 Ha	483,31 Ha
e)	24.750	24.750
f)	128,12 Ha	128,13 <sup>(1)</sup> Ha

(1): Calcolo:

$$128,12 \text{ Ha} * 10.000 = 1.281.200 \text{ mq}$$

$$1.281.200 \text{ mq} + 64 \text{ mq} = 1.281.264 \text{ mq}$$

$$1.281.264 \text{ mq} / 10.000 = 128,1264 \text{ Ha} \rightarrow 128,13 \text{ Ha}$$

La deliberazione prevedeva un adeguamento di limitata entità del perimetro delle aree da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo ricadenti in ambito PT-CD-AL2; delle correzioni di errori materiali sugli elaborati grafici e sulle schede dei dati sintetici per le aree TN6 e RN12. Parametro f). L'incremento di superficie territoriale a destinazione produttiva/commerciale ammontava a 64 mq; ai sensi della lettera f), l'incremento delle superfici territoriali non può essere superiore al 3%, pertanto:

$$128,12 \text{ Ha} \rightarrow 3\% = 3,84 \text{ Ha} = 38.400,00 \text{ MQ} > 64,00 \text{ mq.}$$

Il parametro risulta rispettato.

6. VAR n.1/2012 D.C.C. n. 46 del 01/10/2012 “Approvazione modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. ai sensi dell’art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. consistenti nel cambio di destinazione d’uso di area SP302, aree attrezzate a servizio degli impianti produttivi, in area PC, aree produttive consolidate, in ottemperanza al piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale approvato con D.C.C. n. 10 del 20/02/2012.”

PARAMETRO	PRGC vigente aggiornato alla VAR. n. 1/2011	VARIANTE PARZIALE VAR n. 1/2012
c)	483,31 Ha	483,31 Ha <sup>(2)</sup>
d)	483,31 Ha	483,31 Ha
e)	24.750	24.750
f)	128,13 Ha	128,53 Ha <sup>(3)</sup>

(2): Calcolo parametro c):

$$483,31 \text{ Ha} * 10.000 = 4.833.100 \text{ mq}$$

$$4.833.100 \text{ mq} / 21.945 \text{ abitanti} = \mathbf{220,24 \text{ mq/ab}}$$
 attuale

$$4.833.100 \text{ mq} - 4.000 \text{ mq} = 4.829.100 \text{ mq}$$

$$4.829.100 \text{ mq} / 21.945 \text{ abitanti} = \mathbf{220,05 \text{ mq/ab}}$$
 variato

$$220,24 \text{ mq/ab} - 220,05 \text{ mq/ab} = \mathbf{0,19 \text{ mq/ab}}$$
 riduzione

(3): Calcolo parametro f):

$$128,13 \text{ Ha} * 10.000 = 1.281.300 \text{ mq}$$

$$1.281.300 \text{ mq} + 4.000 \text{ mq} = 1.285.300 \text{ mq}$$

$$1.285.300 \text{ mq} / 10.000 = \mathbf{128,53 \text{ Ha}}$$

La deliberazione prevedeva il cambio di destinazione urbanistica di una parte di area da SP302 – ovvero aree a servizi per le attività produttive – in area PC – ossia aree produttive esistenti consolidate, per un’estensione complessiva di 4.000 mq.

Parametro c). L’incremento di superficie territoriale a destinazione produttiva ha comportato una riduzione di 4.000 mq (0,4 ha) delle aree a servizi; ai sensi della lettera c), la variazione di superficie a servizi non deve ridurre per più di 0,5 mq/ab la quantità globale delle aree a servizi

$$220,24 \text{ mq/ab} - 220,05 \text{ mq/ab} = 0,19 \text{ mq/ab} < 0,5 \text{ mq/ab}$$

Il parametro c risulta rispettato.

Parametro f). L’incremento di superficie territoriale a destinazione produttiva ammontava a 4.000 mq (0,4 ha); ai sensi della lettera f), l’incremento delle superfici territoriali non può essere superiore al 3%, pertanto:

$$128,13 \text{ Ha} \rightarrow 3\% = 3,84 \text{ Ha} = 38.400,00 \text{ mq} > 4.000 \text{ mq}.$$

Il parametro f risulta rispettato.

7. VAR n. 1/2013 D.C.C. n. 5 del 03/04/2014 “Variante n. 1/2013 ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma: approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in inserimento in cartografia del tracciato di strada di servizio della ex discarica di Borgo Melano. Zona di P.R.G.C.: AA (area agricola).”

PARAMETRO	PRGC vigente aggiornato alla VAR. n. 1/2012	VARIANTE PARZIALE VAR n.1/2013
-----------	---	-----------------------------------

c)	483,31 Ha	483,31 Ha
d)	483,31 Ha	483,31 Ha
e)	24.750	24.750 <sup>(4)</sup>
f)	128,53 Ha	128,53 Ha

(4): Calcolo

$388 \text{ Ha} * 1000 = 3.880.000 \text{ mq}$

$3.880.000 \text{ mq} - 1.200 \text{ mq} = 3.878.800 \text{ mq}$

$3.878.800 \text{ mq} / 1000 = 387,88 \text{ Ha}$

La variante in esame prevede l'inserimento cartografico di una viabilità di servizio.

Parametro e). Per essere rispettato il parametro e), la variante in esame non deve incrementare la capacità insediativa residenziale teorica (CIR) del PRGC vigente. L'estensione territoriale dell'area a destinazione agricola è pari a 3.88.000 mq (388 Ha) mentre la strada di servizio in progetto risulta pari a 1200 mq (0,12 Ha), pertanto, a variante approvata, l'area agricola avrà un'estensione di 3.878.800 mq (387,88 Ha), equivalente ad una diminuzione dello 0,04%.

Vista la minima estensione territoriale della nuova viabilità di progetto, la capacità insediativa residenziale (parametro "e") riferita alle aree agricole, nello specifico, e all'interno del territorio comunale, in generale, non subisce alcuna variazione

8. VAR 3/2013 D.C.C. n. 51 del 04/12/2013 "VARIANTE parziale N. 3/2013 ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma: modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in precisazioni normative in merito all'articolo 52 (sottotetti) delle norme tecniche di attuazione. **Adozione.**"

PARAMETRO	PRGC vigente aggiornato alla VAR. n. 1/2013	VARIANTE PARZIALE VAR n. 3/2013
c)	483,31 Ha	483,31 Ha
d)	483,31 Ha	483,31 Ha
e)	24.750	24.750
f)	128,53 Ha	128,53 Ha

La deliberazione su citata prevede l'inserimento di alcune modificazioni all'art. 52 (relativo ai sottotetti) delle N.T.D.A. Trattandosi di variante normativa non ha comportato variazioni ai parametri in esame.

Il rispetto dei parametri c,d,e,f è verificato

## 5. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

In data 24/02/2014, prot. n. 3674, è stata trasmessa la Verifica di Assoggettabilità alla VAS della variante parziale in oggetto alla Provincia di Torino – Servizio VIA e all'ARPA Piemonte – Settore Ambiente.

---

In data 28/02/2014, prot. n. 4068, la Provincia di Torino – Servizio Valutazione Impatto Ambientale ha espresso parere sulla verifica di assoggettabilità concludendo che la variante di che trattasi non produca effetti significativi a scala territoriale sull'ambiente.

In data 17/03/2014, prot. n. 5113, l'ARPA Piemonte – Settore Ambiente ha espresso parere sulla verifica di assoggettabilità concludendo che la variante di che trattasi non sia da assoggettare alle successive fasi di valutazione ambientale stante la non significatività degli effetti ambientali ad essa connessi. Tuttavia, poiché la variante apporta modifiche che riguardano ambienti abitativi, l'ARPA ritiene sia necessario individuare tra i soggetti competenti in materia ambientale da consultare in questa fase della procedura di VAS anche l'Azienda Sanitaria Locale.

In data 19/03/2014, prot. n. 5230, è stata trasmessa la Verifica di Assoggettabilità alla VAS della variante parziale in oggetto all'ASL TO 3. Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

In data 31/07/2014 si è riunito l'Organo Tecnico VAS comunale il quale, visti i pareri degli organi competenti in materia ambientale, ha espresso il seguente parere: “ In relazione alla Variante n. 3/2013 di modificazione dell'articolo 52. Sottotetti , l'Organo tecnico comunale, stante la natura normativa della variante, considerato che tali norme non producono effetti significativi a scala territoriale sull'ambiente, valuta che la stessa NON debba essere assoggettata alla successiva fase di Valutazione ambientale ai sensi del D. Lgs 152/2006