

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE DI BEINASCO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

VARIANTE N. 4/2013

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 54 (locali accessori) 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. 54 - Locali accessori, fabbricati accessori, locali per impianti tecnologici, tettoie	4
2.1.1. Art. 54, commi 2 e 9.	4
3. Illustrazione delle varianti e modifiche proposte.	9
4. Verifica della conformita' delle opere previste in variante (Art. 17, 7° comma).....	12
4.1 Capacità insediativa residenziale teorica.	12
4.2 Verifica dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) ed f) per le varianti parziali già approvate	13
5. Valutazione ambientale strategica.	18

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. 54 - LOCALI ACCESSORI, FABBRICATI ACCESSORI, LOCALI PER IMPIANTI TECNOLOGICI, TETTOIE

2.1.1. Art. 54, commi 2 e 9.

In analogia a quanto disciplinato nell’articolo 52, che individua tipologie di locali ed usi diversi che si possono individuare nel piano sottotetto [volume tecnico (soffitte), volume accessorio e volume abitabile], si intende procedere ad una migliore individuazione delle casistiche di locali accessori residenziali pertinenziali, specificando che in questa tipologia rientrano anche i locali ad uso “tavernetta”. Si intende quindi individuare nei piani terreni, interrati (o seminterrati), oltre alla tipologia “cantina”, o “locale abitabile”, anche l’uso accessorio come “tavernetta”.

Le modifiche all’art. 54 sono state introdotte per riempire un vuoto presente nelle normative comunali: esse, infatti, non prevedono la destinazione ad uso tavernetta, intesa come uno spazio destinato allo svolgimento di lavori domestici o destinato allo svago o a momenti conviviali; nel corso degli anni è emersa la necessità di disciplinare questa destinazione d’uso. La nuova destinazione d’uso garantisce una maggiore flessibilità dei vani presenti all’interno di un’abitazione, permettendone un diverso utilizzo alla luce di mutate e/o nuove esigenze del nucleo familiare. Inoltre, si ritiene che l’adeguamento normativo in esame si inserisca nel solco delle recenti normative sovracomunali che incentivano tutti quegli interventi volti alla riqualificazione e al recupero di edifici esistenti piuttosto che quelli volti al consumo di suolo in edificato

Pertanto, il comma 2 dell’articolo in esame è stato così modificato:

“*Si considerano locali accessori residenziali pertinenziali le cantine, i locali stenditoi e deposito attrezzi, le lavanderie, **le tavernette** e le soffitte*”.

Di conseguenza, si è voluto definire nel dettaglio quali debbano essere le caratteristiche di un locale affinché possa avere come destinazione d'uso la dicitura tavernetta. Nel procedere all'individuazione delle caratteristiche di cui sopra, l'ufficio urbanistica ha analizzato la normativa regionale e la normativa urbanistico-edilizia di diversi comuni della Provincia di Torino.

Normativa regionale.

La normativa regionale disciplina le tavernette nella Circolare P.G.R. n. 1/PET del 25/01/1999, "Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti)", dove all'art. 4 le definisce come superfici destinate a gioco, svago, attività conviviali, ecc., eventualmente dotate di "piano cottura".

Normativa comunale –Comune di Rivoli.

Il Regolamento edilizio del Comune di Rivoli non individua specificamente il locale tavernetta ma, all'art. 81, comma 4, disciplina quanto segue.

4 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

4.1 I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

4.2 Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni:

- a) abbiano le parti contro terra protette da intercapedine aereata ed ispezionabile;
- b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
- c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione temporanea ma non di abitazione permanente.

4.3 I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione temporanea quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.

4.4 Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

La normativa in esame offre un interessante spunto di riflessione al punto 4.2, dove individua le caratteristiche tecnologiche di cui i locali interrati devono essere dotati per garantirne le migliori condizioni termoigrometriche (presenza di intercapedini e vespaio debitamente aerati). Il punto 4.4. risulta congeniale al patrimonio edilizio e alle dinamiche edificatorie del nostro territorio: gli

interventi prevalenti, infatti, possono essere quelli di recupero di locali posti ai piani interrati al fine di destinarli a tavernette o simili. Sugli edifici esistenti, però, non sempre è possibile realizzare intercapedini o vespai, pertanto è opportuno permettere l'impiego di soluzioni alternative che consentano comunque di garantire le condizioni termoigrometriche previste dalla normativa.

Normativa comunale –Comune di Pinerolo.

Anche il Regolamento Edilizio del Comune di Pinerolo non disciplina nello specifico i locali ad uso tavernetta, normando genericamente i vani siti ai piani seminterrati ed interrati.

Articolo 36/b. Locali nei piani seminterrati ed interrati.

1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono essere adibiti alla permanenza abitativa o per attività, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi, fatto salvo quanto ammissibile al comma 4 seguente.

2. I locali interrati o seminterrati in ogni caso devono essere ventilati con canne di ventilazione adeguate ad un ricambio d'aria ogni ora.

3. In caso di locali interrati sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi. La Città non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

4. Con deroga a quanto stabilito al precedente 1° comma, il Comune può ammettere nei locali dei piani seminterrati e interrati spazi utili ed agibili salvo gli usi non ammessi da Leggi o normative e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti (Spresal, Uffici Autorizzativi A.S.L., Commissione di Vigilanza, etc.) purchè :

- a) altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, comunque le altezze non inferiori a quanto precisato nel precedente articolo 36/a;
- b) le murature siano protette contro l'umidità del terreno mediante intercapedini di almeno m. 0,70 di luce libera e profonda per almeno m.0,30 sotto il piano del pavimento e pavimento compatto ed impermeabile su sottostante vespaio aerato di altezza pari ad almeno m. 0,50, o mediante altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
- c) esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
- d) lo scarico delle acque avvenga in collettori che, se posti a livello superiore, siano dotati di valvole antirirgurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
- e) tali spazi, qualora non dotati di completa aeroilluminazione diretta, siano complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiscano in alcun modo unità immobiliare e a se stante

Anche in questo regolamento edilizio è posta particolare attenzione alla presenza di intercapedini e vespai per ottenere standard ottimali di temperatura e umidità relativa all'interno degli ambienti posti sotto il livello del suolo. I disposti della lettera e) sembrano essere molto attinenti ai fini perseguiti dalla presente variante, permettendo di recuperare volumi esistenti ad usi accessori e pertinenziali alla destinazione residenziale prevalente, evitando di fatto l'incremento di carico antropico in quanto questi vani non potranno mai essere accatastati come unità immobiliari a se stanti.

Si ritiene opportuno precisare che:

-I nuovi interventi potranno applicare la normativa introdotta relativa ai locali "tavernetta", che sarà vigente dal momento dell'approvazione.

-Negli edifici preesistenti un locale ad uso "cantina" potrà essere trasformato in "Tavernetta" inserendo gli impianti e le specifiche caratteristiche.

Per consentire il riconoscimento della destinazione d'uso "tavernetta" già realizzata, prima della variante in oggetto, deve essere verificata la doppia conformità come prescrivono gli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001 e s.mei,

Il Piano regolatore esistente, prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio nel 2001, consentiva l'utilizzo del piano interrato senza verifica della cubatura, qualunque fosse la destinazione d'uso.

Il regolamento edilizio, dal 2001 ad oggi precisa che anche i locali interrati contribuiscono al calcolo della cubatura con l'unica esclusione della cantina e box auto.

La presente variante va a disciplinare, ulteriori destinazioni d'uso "accessorie" che non formano un maggiore carico urbanistico.

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.

L'ASL in data.05_05_2014 ha espresso parere favorevole a condizione che i commi 2bis e 9 dell'art.54 siano così modificati ed integrati:

Comma 2bis.

- a) I servizi igienici posti in unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale o lavorativa produttiva devono possedere le seguenti caratteristiche:
- idoneo sistema di aerazione naturale e/o meccanica;
 - altezza minima pari a metri 2,40;
 - w.c., lavabo, bidet vasca 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.
- b) I servizi igienici posti in unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale ed attigui ai locali accessori pertinenziali non abitabili, devono possedere le seguenti caratteristiche:
- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
 - altezza minima 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
 - non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c..

comma 9

Si definiscono tavernette i locali posti al piano terreno, seminterrato e/o interrato delle abitazioni, realizzabili in qualunque area urbanistica (fatti salvi i disposti delle prescrizioni particolari delle N.T.d'A. delle singole aree urbanistiche), che abbiano le seguenti caratteristiche:

se ubicate al piano terreno:

- superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40 e comunque inferiore a m. 2,70(*);
- pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite;
- vespaio aerato (qualora non vi sia un ulteriore piano sottostante);
- impianto elettrico e termico;

- illuminazione ed aerazione naturale con rapporto pari ad almeno 1/8 tra la superficie del pavimento del locale e la superficie finestrata apribile dello stesso.

Tali spazi saranno complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiranno in alcun modo unità immobiliare a se stante.

E' ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico avente i seguenti requisiti:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima 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.
- non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.

Se ubicate al piano interrato:

- superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40;
- pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite;
- le murature e i solai contro terra dovranno essere protetti contro l'umidità del terreno mediante idonee intercapedini aerate ed ispezionabili e vespai aerati;
- sarà consentita l'installazione dell'impianto elettrico e termico;
- almeno una finestra apribile direttamente sull'intercapedine aerata idoneo impianto di ventilazione meccanico tale da garantire l'adeguata immissione di aria opportunamente captata.

Tali spazi saranno complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiranno in alcun modo unità immobiliare a se stante.

E' ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico avente i seguenti requisiti:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima 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.
- non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, le disposizioni del presente comma non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare tali soluzioni tecniche in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e microclima degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento rispetto alla situazione in atto.

(*) qualora il locale posto al piano terreno abbia un'altezza di 2,70 metri e illuminazione ed aerazione naturale con rapporto pari ad almeno 1/8 tra la superficie del pavimento del locale e la superficie finestrata apribile dello stesso lo stesso dovrà rientrare nel conteggio della cubatura e della superficie utile.

3. ILLUSTRAZIONE DELLE VARIANTI E MODIFICHE PROPOSTE.

La variante in esame comporta la modifica dell'art. 54 delle Norme Tecniche d'Attuazione attualmente vigenti. Nello specifico, esso viene così modificato (le modifiche sono riportate in grassetto):

VIGENTE	
ART. 54 - LOCALI ACCESSORI, FABBRICATI ACCESSORI, LOCALI PER IMPIANTI TECNOLOGICI, TETTOIE.	
1.	Si definiscono locali accessori i locali pertinenziali non abitabili a esclusivo servizio dell'unità immobiliare principale residenziale, produttiva o terziaria.
2.	Si considerano locali accessori residenziali pertinenziali le cantine, i locali stenditoi e deposito attrezzi, le lavanderie e le soffitte.
3.	Si considerano locali accessori pertinenziali alle attività produttive e terziarie i locali quali servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, locali di riposo, locali per ricovero di mezzi per attività di manutenzione e pulizia.
4.	Si considerano locali tecnologici le centraline e cabine Enel, i locali per impianti di condizionamento, le centrali termiche, locali autoclave, depositi oli e infiammabili.
5.	Non sono conteggiati nella cubatura e nella superficie utile: <ul style="list-style-type: none">- i locali di cui al comma 2 posti negli interrati e nei sottotetti e i locali di cui al comma 3 posti negli interrati;- i locali per impianti tecnologici delle attività produttive e terziarie posti negli interrati o sull'estradosso dell'ultima soletta o in bassi fabbricati esterni;- i locali per impianti tecnologici di cui sopra possono essere inseriti nella sagoma degli edifici principali qualora risulti inopportuna o impossibile la collocazione indicata al punto precedente per motivi di inserimento ambientale o di carattere tecnologico, per una S.U.L. non superiore al 3% della S.U.L. totale di proprietà.
6.	I locali accessori di cui al comma precedente sono comunque conteggiati ai fini della superficie coperta.
7.	Si definisce tettoia il fabbricato accessorio a copertura di uno spazio aperto con superficie di facciata permanentemente aperta non minore del 50% per le nuove costruzioni o con almeno un lato della facciata permanentemente aperto per le costruzioni esistenti.
8.	Nelle aree residenziali esistenti e nelle aree produttive e terziarie esistenti e in progetto, è ammessa la realizzazione di tettoie per una superficie non superiore ad 1/5 della superficie libera. L'area libera è data dalla superficie fondiaria meno la superficie coperta.

IN PROGETTO

ART. 54 - LOCALI ACCESSORI, FABBRICATI ACCESSORI, LOCALI PER IMPIANTI TECNOLOGICI, TETTOIE.

1. Si definiscono locali accessori i locali pertinenziali non abitabili a esclusivo servizio dell'unità immobiliare principale residenziale, produttiva o terziaria.
 2. Si considerano locali accessori residenziali pertinenziali le cantine, i locali stenditoi e deposito attrezzi, le lavanderie, **le tavernette** e le soffitte.
- 2bis.**
- a) I servizi igienici posti in unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale o lavorativa produttiva devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - idoneo sistema di aerazione naturale e/o meccanica;
 - altezza minima pari a metri 2,40;
 - w.c., lavabo, bidet vasca 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.
 - b) I servizi igienici posti in unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale ed attigui ai locali accessori pertinenziali non abitabili, devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
 - altezza minima 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
 - non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c..
3. Si considerano locali accessori pertinenziali alle attività produttive e terziarie i locali quali servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, locali di riposo, locali per ricovero di mezzi per attività di manutenzione e pulizia.
 4. Si considerano locali tecnologici le centraline e cabine Enel, i locali per impianti di condizionamento, le centrali termiche, locali autoclave, depositi oli e infiammabili.
 5. Non sono conteggiati nella cubatura e nella superficie utile:
 - a) i locali di cui al comma 2 posti negli interrati e nei sottotetti e i locali di cui al comma 3 posti negli interrati;
 - b) i locali per impianti tecnologici delle attività produttive e terziarie posti negli interrati o sull'estradosso dell'ultima soletta o in bassi fabbricati esterni;
 - c) i locali per impianti tecnologici di cui sopra possono essere inseriti nella sagoma degli edifici principali qualora risulti inopportuna o impossibile la collocazione indicata al

punto precedente per motivi di inserimento ambientale o di carattere tecnologico, per una S.U.L. non superiore al 3% della S.U.L. totale di proprietà.

5.bis I locali aventi destinazione d'uso tavernette sono soggetti al versamento del contributo di costruzione determinato in base alle vigenti deliberazioni comunali.

6. I locali accessori di cui al comma precedente sono comunque conteggiati ai fini della superficie coperta.
7. Si definisce tettoia il fabbricato accessorio a copertura di uno spazio aperto con superficie di facciata permanentemente aperta non minore del 50% per le nuove costruzioni o con almeno un lato della facciata permanentemente aperto per le costruzioni esistenti.
8. Nelle aree residenziali esistenti e nelle aree produttive e terziarie esistenti e in progetto, è ammessa la realizzazione di tettoie per una superficie non superiore ad 1/5 della superficie libera. L'area libera è data dalla superficie fondiaria meno la superficie coperta.
9. **Si definiscono tavernette i locali posti al piano terreno, seminterrato e/o interrato delle abitazioni, realizzabili in qualunque area urbanistica (fatti salvi i disposti delle prescrizioni particolari delle N.T.d'A. delle singole aree urbanistiche), che abbiano le seguenti caratteristiche:**

se ubicate al piano terreno:

- superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40 e comunque inferiore a m. 2,70(*);
- pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite;
- vespaio aerato (qualora non vi sia un ulteriore piano sottostante);
- impianto elettrico e termico;
- illuminazione ed aerazione naturale con rapporto pari ad almeno 1/8 tra la superficie del pavimento del locale e la superficie finestrata apribile dello stesso.

Tali spazi saranno complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiranno in alcun modo unità immobiliare a se stante.

E' ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico avente i seguenti requisiti:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima 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.
- non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.

Se ubicate al piano interrato:

- superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40;
- pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite;
- le murature e i solai contro terra dovranno essere protetti contro l'umidità del terreno mediante idonee intercapedini aerate ed ispezionabili e vespai aerati;
- sarà consentita l'installazione dell'impianto elettrico e termico;

- almeno una finestra apribile direttamente sull'intercapedine aerata idoneo impianto di ventilazione meccanico tale da garantire l'adeguata immissione di aria opportunamente captata.

Tali spazi saranno complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiranno in alcun modo unità immobiliare a se stante.

E' ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico avente i seguenti requisiti:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima 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.
- non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, le disposizioni del presente comma non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare tali soluzioni tecniche in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e microclima degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento rispetto alla situazione in atto.

(*) qualora il locale posto al piano terreno abbia un'altezza di 2,70 metri e illuminazione ed aerazione naturale con rapporto pari ad almeno 1/8 tra la superficie del pavimento del locale e la superficie finestrata apribile dello stesso lo stesso dovrà rientrare nel conteggio della cubatura e della superficie utile.

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^a 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:

AREA DI PRGC	ESTENSIONE TERRITORIALE (Ha)	CAPACITA' INSEDIATIVA
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
CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE		24.750

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:

PARAMETRO	VALORE
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 ^A 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 ⁽¹⁾ 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:

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

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 ⁽²⁾
d)	483,31 Ha	483,31 Ha
e)	24.750	24.750
f)	128,13 Ha	128,53 Ha ⁽³⁾

(2): Calcolo parametro c):

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

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

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

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

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

(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 ⁽⁴⁾
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\elf è verificato

9. VAR 4/2013 D.C.C. n. 52 del 04/12/2013"VARIANTE parziale N. 4/2013 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 54 (locali accessori) delle norme tecniche di attuazione. **Adozione.**"

PARAMETRO	PRGC vigente aggiornato alla VAR. n. 3/2013	VARIANTE PARZIALE VAR n. 4/2013
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. 54 (relativo ai locali accessori) delle N.T.D.A. Trattandosi di variante normativa non ha comportato variazioni ai parametri in esame

Il rispetto dei parametri c)\d\elf è verificato

5. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

La variante di cui in oggetto non è soggetta alle procedure di VAS in quanto ricorrono tutte le condizioni di cui al comma 9 dell'art. 17, ovvero:

- 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. 4/2014 di modificazione dell'articolo 54. Locali accessori, tavernette, 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 Restano ferme le prescrizioni contenute negli allegati geologici al Piano Regolatore in ordine alla costruzione di locali interrati e seminterrati .