



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.

PARERE ORGANO TECNICO COMUNALE
VAS

Luglio 2014

Servizio Tutela Ambiente (Dirigente, o suo delegato)

Servizio Urbanistica (Dirigente, o suo delegato)

Dott. Ing. Alessandro Brosio (esperto tecnico)

Dott. Geol. Lorenzo Bellini (esperto tecnico)



PREMESSA

Oggetto della Variante Parziale.

La normativa comunale in vigore non disciplina specificatamente i locali ad uso tavernetta/spazio conviviale.

Il tessuto costruito del comune, dal più antico al più recente, è composto in buona parte da abitazioni uni/bifamiliari o case a schiera con locali posti nei piani interrati, regolarmente edificati, e destinati a cantine e/o locali di deposito. Nel corso degli anni è emersa più volte la volontà e la necessità di utilizzare i locali interrati o seminterrati con una destinazione diversa rispetto al semplice locale di sgombero: o per destinarli a luoghi preposti allo svolgimento di lavori domestici oppure a luoghi di svago o di spazio conviviale (locali hobbistica, locali gioco bimbi etc.).

Con la presente variante l'Amministrazione intende recepire le istanze di cui sopra, consapevole che le modifiche introdotte:

- non modificano il carico antropico in quanto i locali tavernetta, si caratterizzano come spazi complementari delle unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiscono in alcun modo unità immobiliare a sé stante;
- non modificano la sagoma degli edifici perché sono interventi eseguiti nei piani interrati;
- non comportano incremento di cubatura perché sono considerati come volumi accessori.
- non incrementano il consumo di suolo in quanto sono in prevalenza eseguiti all'interno della proiezione in pianta dell'edificio soprastante e, dunque, non modificano l'estensione dei suoli impermeabili presenti sul territorio;
- si migliorano le condizioni termo-igrometriche dei locali interrati e di quelli soprastanti, con una conseguente riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio nel suo complesso. inserendo l'obbligo di realizzare vespai aerati e intercapedini, o soluzioni tecniche alternative.

E' da evidenziare come l'intervento per cui i locali interrati vengano adattati per ospitare una tavernetta sarà ammissibile nel solo momento in cui questo non comporti una riduzione o una totale eliminazione dello standard a parcheggio privato ricavato nei locali in esame.

OSSERVAZIONI DEGLI ENTI.

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. 5114, l'ARPA Piemonte – Settore Ambiente ha espresso parere sulla verifica di assoggettabilità concludendo che la variante di che trattassi non sia da assoggettare alle successive fasi di valutazione ambientale stante la non significatività degli effetti ambientali ad essa connessi. Tuttavia, poiché con la variante si prevede l'utilizzo di locali interrati o seminterrati a fini 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.

A tal fine, 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.

Analisi delle osservazioni pervenute

ENTI	PARERI	OSSERVAZIONI
PROVINCIA DI TORINO	L'ente si esprime in maniera favorevole in merito alla non assoggettabilità alla VAS della Variante al PRGC, stante la non significatività degli effetti ambientali ad essa connessi.	
ARPA	L'ente si esprime in maniera favorevole in merito alla non assoggettabilità alla VAS della Variante al PRGC, stante la non significatività degli effetti ambientali ad essa connessi.	1. Poiché con la variante si prevede l'utilizzo di locali interrati o seminterrati a fini abitativi, si 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. 2. Poiché con la variante si prevede l'utilizzo di locali interrati o seminterrati a fini abitativi si evidenzia che occorrerà porre particolare attenzione alla prevenzione del rischio radon.
ASL TO 3	L'ente si esprime in maniera favorevole condizionata alle prescrizioni a fianco riportate.	1. Poiché il comma 2bis non pone differenze di genere degli immobili contribuendo alla potenziale confusione dell'applicazione della norma non unicamente alle pertinenze o accessori bensì anche alle residenze o luoghi di lavoro, si ritiene che la disciplina dell'attività edilizia e dei requisiti igienico sanitari degli immobili debba essere unicamente riferita alle destinazioni d'uso e non invece al tempo di permanenza negli stessi. Il comma 2bis deve essere così modificato: I servizi igienici posti in unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale o lavorativa produttiva devono possedere le seguenti caratteristiche: - idoneo sistema di ventilazione



		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. 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.. 2. In merito al comma 9, si propone di modificare il testo così come segue: Si definiscono tavernette i locali posti al piano terreno, seminterrato e/o interrato delle abitazioni, realizzabili in qualunque area urbana (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: a) superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40; b) pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite; c) vespaio aerato (qualora non vi sia un ulteriore piano sottostante); d) impianto elettrico e termico; 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. 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: a) superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40; b) pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite; c) le murature e i solai contro terra dovranno essere protetti contro l'umidità del terreno mediante idonee intercapedini aerate ed ispezionabili e vespai aerati; d) sarà consentita l'installazione dell'impianto elettrico e termico; e) 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 <u>microclima degli ambienti</u>, 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.
--	--	---

CONTRODEDUZIONI

Provincia di Torino, Servizio Valutazione Impatto ambientale

L'Ente, considerato che la Variante in oggetto non produce effetti significativi a scala territoriale sull'ambiente ritiene che NON debba essere assoggettata alla successiva fase di Valutazione ambientale ai sensi del D.lgs 152/2006 . Non presenta osservazioni

Osservazioni dell'ARPA.

L'ente si esprime in maniera **favorevole** in merito alla non assoggettabilità alla VAS della Variante al PRGC, stante la non significatività degli effetti ambientali ad essa connessi. Invita Il comune di Beinasco a consultare anche l'Azienda Sanitaria Locale in quanto le modificazioni prodotte rivestono i profili di salute pubblica e igiene negli ambienti di vita. , segnala inoltre che occorrerà porre particolare attenzione ala prevenzione del rischio radon.

1. 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.



2. Il radon è un gas radioattivo, inodore ed insapore, naturalmente presente in atmosfera in quanto generato dall'uranio presente nella crosta terrestre; di conseguenza, molti suoli e molti materiali da costruzione emanano in continuazione questo gas che, all'aperto si disperde in atmosfera diluendosi e mantenendo una bassissima concentrazione, mentre se penetra in ambienti confinati, quali le case, aumenta la sua concentrazione diventando più pericoloso.

In linea di massima si può distinguere tra risanamento del radon, quando si interviene sugli edifici esistenti, e prevenzione del radon, quando si è ancora in fase di progetto.

Nel primo caso, rientrano interventi quali:

- maggiore aerazione degli ambienti confinati;
- sigillatura ed isolamento delle vie d'ingresso;
- aerazione del vespaio;
- creazione di una sovrappressione negli ambienti abitabili;
- aspirazione dell'aria da pavimenti con intercapedine o con apposite canaline;
- aspirazione dell'aria dal sottosuolo con un pozzetto o con tubi di drenaggio.

Nel caso di edifici di nuova costruzione, invece, gli interventi sono:

- costruzione di fondazione su piattaforma in cemento, ovvero fondazione a platea;
- fondazione con vespaio aerato.



In entrambi i casi, le previsioni normative oggetto della presente variante non escludono in alcun modo la possibilità di effettuare gli interventi di cui sopra, al contrario esse prestano particolare attenzione alla corretta ventilazione dei locali, nonché alla protezione degli stessi mediante intercapedini aerate. Pertanto in sede di presentazione della pratica edilizia, sarà richiesto di precisare sulla relazione tecnica la descrizione degli interventi atti a prevenire il rischio radon e ridurre la concentrazione o la dimostrazione che livelli di concentrazione del radon non superano i valori di riferimento raccomandati.

Osservazioni dell'ASL.

L'ASL TO 3 ha espresso un parere favorevole condizionato. Si prende atto del parere favorevole circa i contenuti della variante. Poiché i contenuti prescrittivi del parere espresso riguardano non tanto elementi di carattere paesaggistico-ambientale, relativi alla verifica di assoggettabilità prevista dal D.lgs. 152/2006, quanto norme a carattere igienico sanitario, queste potranno utilmente essere recepite in fase di approvazione della variante.

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 Generale Comunale vigente in ordine alla costruzione di locali interrati e seminterrati.

Beinasco 31 luglio 2014



