

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI VOLVERA



VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R. 56/77 così come modificata dalla L.R. n. 3 del 25.03.2013 e L.R. n. 17 del 12.08.2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

con documentazione delle modifiche apportate agli elaborati del PRGC vigente

DELIBERA C.C. DI ADOZIONE PRELIMINARE n. del
PUBBLICAZIONE dal
DELIBERA C.C. DI APPROVAZIONE n. del

IL SINDACO
Attilio vittorio BELTRAMINO

IL SEGRETARIO COM.LE
Dr.sa Santa Maria ALLETTO

Progetto a cura dell'Ufficio Tecnico Com.le
Arch. Gianluigi PERETTO
Geom. Franco CHIUMINO

SITUAZIONE URBANISTICA QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Volvera è dotato di Piano Regolatore Generale approvato, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., con D.G.R. n. 86 del 03/05/1993.

Il P.R.G.C. stesso è stato sottoposto, successivamente, alle seguenti varianti:

- Variante n. 1 (art. 17 L.R. 56/77 come modificato con L.R. 41/97) approvata con delib. C.C. n. 18 del 04/03/1998;
- Variante n. 2 (art. 17, comma 7, L.R. 56/77 s.m.i.) approvata con delib. C.C. n. 62 del 03/11/2000;
- Prima Variante Strutturale approvata con D.G.R. n. 62-6690 del 03/08/2007;
- Prima Variante Parziale (art. 17, comma 7, L.R. 56/77 s.m.i.) approvata con delib. C.C. n. 21 del 06/04/2009.

La presente Variante si inquadra nel contesto normativo della Legge urbanistica Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare nel rispetto dei dettami dell'art. 17 così come modificato con le L.R. n. 3 del 25/03/2013 e n. 17 del 12/08/2013.

Alla luce dei suddetti disposti legislativi la modifica alle Norme di P.R.G.C. in argomento configura una Variante Parziale, ricorrendo le condizioni di cui al 5° comma dell'art. 34 (ex art. 17) della Legge urbanistica Regionale.

OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente Variante è relativa ad una nuova articolazione normativa dell'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., relativamente all'utilizzo dei sottotetti.

Si provvede a rimodulare i contenuti dell'articolo in oggetto, articolando il comma 5 in sottopunti inerenti i "limiti di sagoma" dei sottotetti, la definizione di volume tecnico non abitabile, la definizione di sottotetto ad uso accessorio.

ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE

Perseguendo lo spirito di proseguire ed approfondire il completamento del quadro normativo comunale, in una logica di maggiore chiarezza operativa oltre che di individuazione di puntuali modalità gestionali, è emersa la necessità ed opportunità di individuare, nelle Norme Tecniche di Attuazione, più precise definizioni e caratteristiche relative ai sottotetti non abitabili, introducendo la tipologia “accessoria” per utilizzazione saltuaria.

L'introduzione di tale tipologia si pone come modifica del citato articolo 57 che, oltre agli interventi previsti dalla L.R. 21/1998 s.m.i. (recupero dei sottotetti), tende a riconoscere sostanzialmente tre tipologie di sottotetti:

- **sottotetto abitabile** (computato in volumetria e rispondente a tutti i parametri e requisiti igienico-sanitari);
- **volume tecnico non abitabile** (non conteggiato in volumetria, non collegato alle unità immobiliari sottostanti, con relativa declaratoria);
- **sottotetto accessorio per utilizzazione saltuaria** (non conteggiato in volumetria, collegato direttamente con l'unità immobiliare principale sottostante, con relativa declaratoria).

L'azione di questa Variante è pertanto la salvaguardia delle caratteristiche entro le quali “contenere” la sagoma dei sottotetti, modificando il dettato del comma 5 (organizzato in sottopunti) e rivisitando di conseguenza i commi 6-7.

Elemento da sottolineare è il consolidamento dell'indirizzo della Amministrazione comunale rivolto ad ampliare le opportunità di recupero delle superfici del patrimonio edilizio esistente, anche mediante un più razionale utilizzo delle zone compromesse e tendendo al contenimento del consumo di suolo.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLE PREVISIONI IN VARIANTE

Le modifiche proposte nella presente Variante, in base alle indicazioni di cui all'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., si configurano in Variante Parziale, la cui approvazione compete al Consiglio Comunale, non ricorrendo le condizioni di cui al quarto e sesto comma del citato ex art. 17, in quanto:

- a) NON viene modificato l'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) NON viene modificata in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non si generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) NON si riduce la quantità totale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 (per più di 0,5 mq per abitante), nel rispetto dei valori minimi della L.R.;
- d) NON si aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 (per più di 0,5 mq per abitante), oltre i valori minimi previsti dalla L.R.;
- e) NON si incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G. vigente in misura superiore al 4 per cento;
- f) NON si incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- g) NON si incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G. vigente;
- h) NON si modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

CONFORMITA' CON I PIANI SOVRACOMUNALI

La Variante illustrata nei precedenti paragrafi non interferisce con i Piani sovracomunali che interessano il territorio del Comune di Volvera, nella fattispecie:

- il “Piano Territoriale Regionale”, adottato dalla Giunta Regionale con D.G.R. in data 18/12/2008 n. 16-10273, e definitivamente approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011;
- il “Piano Paesaggistico Regionale”, adottato dalla Giunta Regionale con D.G.R. in data 04/08/2009 n. 53-11975 (con D.G.R. n. 6-5430 del 26/02/2013 sono state approvate le controdeduzioni formulate alle osservazioni e riformulate e adottate le prescrizioni contenute ai commi 8 e 9 dell’art. 13 delle norme di attuazione; è in corso consultazione di tutti i Comuni del Piemonte sui contenuti, per ciascun comune, del P.P.R.);
- il “Piano Territoriale di coordinamento provinciale – PTC2”, approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 121-29759 del 21/07/2011, quale “Variante del Piano Territoriale di coordinamento provinciale ex L.R. 56/77 e s.m.i.”;
- il “Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI)” dell’Autorità di Bacino del Fiume Po, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 del 26/04/2001 (Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 maggio 2001), e l’Addendum Chisola.

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La verifica, ai sensi dell'articolo 7 - commi 4 e 5 - del D.Lgs. 152/2006, in merito alla assoggettabilità della Variante Parziale alla Valutazione Ambientale Strategica, è stata condotta in riferimento alle indicazioni della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, ed in particolare a quanto riportato nell'allegato II "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica". Secondo tali indicazioni, le Varianti Parziali formate ed approvate ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. devono riportare una verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione, avendo come riferimento i criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs. 472008, correttivo del D.Lgs. 152/2006.

Si sono analizzate le potenziali ricadute ambientali, correlate all'attuazione delle modifiche apportate dalla Variante stessa.

Le modifiche previste dalla Variante riguardano l'utilizzo dei sottotetti non computati ai fini della verifica dei parametri urbanistico-edilizi e del fabbisogno di standards.

Non è pertanto modificata la dotazione complessiva prevista dal P.R.G.C. vigente.

Secondo quanto previsto dall'allegato I del D.Lgs. 4/2008 per la verifica di assoggettabilità sono stati analizzati i seguenti elementi:

- 1) Le modifiche apportate dalla Variante NON definiscono nuove specifiche edilizie rispetto a quelle previste dal P.R.G.C. vigente, ma ne costituiscono semplice completamento e puntualizzazione. Le caratteristiche degli insediamenti sono comunque governate dalle norme derivanti dal P.R.G.C. vigente;
- 2) La Variante NON influenza altri Piani o programmi;
- 3) La Variante NON è pertinente in merito agli aspetti legati a considerazioni ambientali o di sviluppo sostenibile;
- 4) La Variante NON presenta problematiche di carattere ambientale specifiche, tutte le eventuali ricadute ambientali degli interventi previsti sono già regolamentate dal vigente P.R.G.C.;
- 5) La Variante NON presenta aspetti che possono avere rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nei settori connessi con la gestione ambientale;

- 6) Gli impatti degli interventi previsti in Variante risultano coerenti con gli insediamenti dei contesti contigui; si ritiene quindi che gli impatti siano nulli o non significativi. Gli interventi previsti NON comportano la riduzione o frammentazione di aree boscate ed arbustive, NON incidono sul patrimonio vegetale, NON si verificano fenomeni di artificializzazione delle sponde dei corsi d'acqua, NON si realizzano edificazioni in prossimità di ambiti ad elevata naturalità; anche dal punto di vista acustico gli interventi NON presentano impatti significativi;
- 7) Gli interventi previsti dalla Variante NON incidono sui connotati del sistema viabile-infrastrutturale consolidato; gli interventi NON influiscono sul sistema del trasporto locale e non creano congestionamenti di traffico nei nodi del traffico locale;
- 8) Le modifiche apportate dalla Variante riguardano unicamente i fabbricati residenziali ovunque realizzati, con esclusione delle aree artigianali, industriali, terziarie/commerciali;
- 9) Le modifiche normative previste NON hanno ricadute dirette sugli aspetti connessi con le problematiche ambientali o su aspetti che possono produrre rischi per la salute umana;
- 10) Le modifiche apportate NON comportano ricadute su paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Si ritiene quindi che la Variante non debba essere sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica.

Di seguito si riporta l'art. 57 delle NTA oggetto della modifica sopra illustrata (stralci evidenziati in **giallo** e nuove aggiunte in **grassetto**).

ART. 57 - SOTTOTETTI

- 1** Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitativo degli edifici compresi all'interno della sagoma di copertura.
- 2** Sugli edifici residenziali esistenti nel territorio comunale alla data del 12/8/1998, è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n°21.
- 3** Oltre a quanto previsto al comma precedente, sugli edifici residenziali posti all'interno delle zone Co, Cc, Ci, Ce, è ammesso il recupero di sottotetti esistenti ai fini abitativi con la possibilità di sopraelevare la linea di gronda del tetto per un'altezza non superiore al metro anche in deroga ai limiti di altezza degli edifici previa verifica del rapporto di cubatura ammesso nella zona di pertinenza, alle seguenti condizioni:
 - la sagoma del sottotetto dovrà essere compresa all'interno di un'inclinata non superiore al 50% di pendenza con la linea di gronda distante non più di m 1,20 dal filo esterno del fabbricato;
 - i locali ricavati non costituiscano una nuova unità immobiliare e siano collegati funzionalmente esclusivamente con abitazioni esistenti;
 - negli edifici plurifamiliari i locali ricavati nei sottotetti dovranno essere regolarmente autorizzati dalle assemblee condominiali;
 - siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione riferiti alla cubatura compresa fra le quote di intradosso della falda di copertura di m 1.50 e 4.00 rispetto alla quota di pavimento.
- 4** Ai sensi del comma 13 del precedente art 23, nelle zone Bnc e Ba è ammessa la possibilità di realizzare destinazioni residenziali nei sottotetti dei corpi edilizi residenziali esistenti o demoliti e ricostruiti, con incrementi non superiori a m. 1,50 dell'altezza dell'estradosso del colmo esistente e comunque con altezza all'intradosso del colmo non superiore a m. 3,50 rispetto all'estradosso del solaio sottostante. L'incremento di altezza di m 1,5 per realizzare destinazioni residenziali nei sottotetti di cui al presente comma, non è conteggiato in cubatura.
- 5** **In tutte le zone, su edifici esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare collegamenti verticali fra singole unità immobiliari e sottotetti non abitabili, senza modifica della sagoma e dell'imposta del tetto, alle seguenti condizioni:**
 - **non siano modificate strutture e caratteristiche della copertura;**
 - **la superficie finestrata sia inferiore a 1/20 della superficie utile con solo utilizzo di velux complanari alle falde;**
 - **non siano ricavati abbaini;**
 - **l'imposta della falda sia a non più di 30 cm dall'estradosso dell'ultima soletta.**

5

In tutte le zone, salvo i casi di sottotetti rientranti nel conteggio della cubatura e di quelli di cui ai commi 3 e 4, il locale sottotetto dovrà essere “contenuto” entro un’inclinata non superiore al 60% di pendenza, con imposta delle falde a non più di 30 cm dall’estradosso dell’ultima soletta.

5bis

Si definisce volume tecnico e quindi non abitabile il sottotetto, rispondente ai criteri di cui al comma precedente, con le seguenti caratteristiche:

- assenza di collegamento verticale con unità immobiliari sottostanti;
- assenza di tramezzature interne, assenza di servizi igienici e di impianto termo/idraulico;
- assenza di abbaini;
- illuminazione e ventilazione fornite da lucernari complanari alle falde (tipo velux) con superficie finestrata non superiore a 1/20 della superficie netta del pavimento del locale.

5ter

Al fine di un razionale utilizzo dei sottotetti esistenti ed in progetto, si definisce accessorio il sottotetto, comprensivo delle tramezzature, che abbia le seguenti caratteristiche (per l’utilizzazione saltuaria):

- collegamento diretto con l’unità immobiliare principale sottostante;
- altezza media interna non superiore a mt 2,60;
- possibilità di realizzazione di tramezzature interne per delimitare singoli locali accessori;
- assenza di abbaini;
- illuminazione e ventilazione fornite da lucernari a raso della falda (tipo velux), di superficie complessiva almeno pari ad 1/12 della superficie netta di pavimento, rispondenti ai requisiti di “luce” così come definita dal Codice Civile. Questa caratteristica può anche essere raggiunta mediante la realizzazione di finestre sugli eventuali frontespizi, rispondenti alle norme del Codice Civile, ed opportunamente inserite nel disegno architettonico di facciata;
- possibilità di installazione di impianto di riscaldamento e di servizio igienico / lavanderia (con aerazione diretta o mediante sistemi meccanici);
- non rientra nel calcolo della superficie utile lorda (Sul), ma conteggiato come superficie non residenziale (Snr);
- non è computato ai fini della verifica dei parametri urbanistici ed edilizi, e del fabbisogno di standards, subordinando l’intervento al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria commisurati al 50% dell’importo afferente la volumetria ottenuta moltiplicando la superficie interna lorda per l’altezza di mt 2,60, e del relativo costo di costruzione;
- non viene compreso nel numero dei piani della costruzione, né per determinare l’altezza delle fronti dell’edificio.

6 Nelle nuove costruzioni, i sottotetti che non rispondano alle caratteristiche di cui al comma precedente sono conteggiati in cubatura con i criteri di cui al 2° comma dell’art. 14.

6

Nelle nuove costruzioni i sottotetti che non verificano le caratteristiche di sagoma di cui al comma 5 sono computati in volumetria secondo i criteri del 2° comma dell'art. 14.

7 La pendenza delle falde del tetto non può comunque superare il 60% nell'intero territorio comunale.

87

Oltre a quanto indicato per le zone Bnc e Ba al precedente comma 4, In tutte le zone residenziali possono essere ricavati vani abitabili nei sottotetti anche soprastanti al numero massimo di piani ammessi in zona, se conteggiati in cubatura, a condizione che non costituiscano unità abitative autonome e siano collegati direttamente alla unità immobiliare sottostante.