

VDG –SAL DECENTRAMENTO  
2^ CIRCOSCRIZIONE  
SANTA RITA - MIRAFIORI NORD

N. DOC. 74/09

CITTA' DI TORINO

PROVVEDIMENTO DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE II

**28 SETTEMBRE 2009**

Il Consiglio di Circoscrizione 2^ Santa Rita Mirafiori Nord convocato nelle prescritte forme in prima convocazione per la seduta del **28 SETTEMBRE** alle ore **18.45** sono presenti, nell'aula consiliare della Cascina Giajone – Via Guido Reni 95 int. 15, oltre al Presidente Andrea STARA, i Consiglieri:

BERNARDINI Luisa – BOTTICELLI Erica - BOTTIGLIERI Giorgio – CHIUSANO Giancarlo - DI MISCIO Massimo - DI SILVESTRO Marco - FIORIO PLA' Giovanni – GENTILE Vito – LOTITO Vito – MONACO Claudio - MUZZARELLI Marco – PATERNA Alfredo – PLAZZOTTA Eugenio - POMPONIO Nicola Felice - RAPPAZZO Marco - RASO Giuseppe - RINALDI Mario - RIVOIRA Luciano – RUSSO Anna Maria – RUSSO Giuseppe - SOLA Massimo - VALLONE PECORARO Filippo.

In totale con il Presidente risultano presenti n. 23 Consiglieri.

Risultano assenti n 2 Consiglieri: LUPI Maurizio – SPRIANO Paolo

Con l'assistenza del Segretario Dott. Silvio CORAGLIA ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così espresso all'ordine del giorno:

C. 2 – PARERE. VARIANTE PARZIALE N. 109 AL P.R.G. , AI SENSI DELL'ART.17, COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'AGGIORNAMENTO., DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE E DEL TIPO DI INTERVENTO DELLA “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA”, DELLE N.U.E.A. DI P.R.G.

## CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.2 - SANTA RITA - MIRAFIORI NORD

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C.2 - VARIANTE PARZIALE N.109 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'AGGIORNAMENTO, DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DEL TIPO DI INTERVENTO DELLA "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA", DELLE N.U.E.A. DI P.R.G.

Il Presidente della Circoscrizione 2 Andrea STARA di concerto con il Coordinatore della II Commissione Giancarlo CHIUSANO riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Direzione, con nota del 17 luglio 2009 assunta al protocollo il 20 luglio 2009 prot. T01.004/1 - 9028, ha chiesto alla Circoscrizione 2 l'espressione del parere in ottemperanza al disposto degli art. 43, comma 1, del Regolamento sul Decentramento Comunale, in merito alla “Variante Parziale n° 109 al P.R.G., ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.U.R., Concernente l'aggiornamento, delle modalità di attuazione e del tipo di intervento della “Ristrutturazione Edilizia”, della N.U.E.A. di P.R.G.

Il provvedimento oggetto della presente deliberazione modifica parzialmente la disciplina normativa prevista dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, in relazione alle definizioni inerenti i “tipi di intervento” e alle corrispondenti modalità di attuazione al fine di fornire un testo normativo coordinato con le definizioni introdotte dal T.U. dell'Edilizia e coerente con le disposizioni attuative derivanti dalla ridefinizione degli interventi di recupero edilizio (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia). In particolare i temi trattati riguardano:

1. la modifica del tipo di intervento richiesto per la realizzazione di “verande ad uso accessorio dell'abitazione” attualmente qualificato dall'art. 4 comma 35 bis delle N.U.E.A “ristrutturazione edilizia”;
2. l'applicazione della Legge Regionale 21/1998 “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti” nelle Zone Urbane di Trasformazione” (Z.U.T);
3. la disciplina relativa al rispetto dei parametri edilizi quali: distanza dai confini privati e distanza fra fabbricati, all'interno delle Zone Urbane Storico Ambientali (Z.U.S.A) I, II e III, nella Tavola normativa 1;
4. ulteriori specificazioni riguardo i parametri edilizi nelle Tavole normative 2,3,4;
5. l'adeguamento al D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” – T.U. dell'Edilizia e s.m.i, delle definizioni dei “tipi di intervento” riportati all'articolo 4 delle N.U.E.A..

L'intervento di realizzazione di una veranda ad uso accessorio alla residenza su un preesistente balcone, come definita all'art. 2 comma 58 delle N.U.E.A di P.R.G., pur non comportando aumento di superficie non residenziale nè di volumetria, è qualificato come “ristrutturazione edilizia” e come tale, soggetto a permesso di costruire.

Il T.U. dell'Edilizia e le leggi regionali non riportano alcuna specifica definizione su detto tipo di intervento e quindi non definiscono se si tratta di intervento soggetto a Denuncia di Inizio Attività o di permesso di costruire.

Il Nuovo Regolamento Edilizio della Città, art. 58, comma 5, definisce le verande accessorie come "costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante; non possono mai essere adibiti alla permanenza di persone, non possono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda/serra e i locali interni che su essa si affacciano, non devono essere installati corpi o apparecchi riscaldanti, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucine o altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata ;

Ai sensi della normativa vigente, pertanto, la realizzazione di verande accessorie non comporta aumento di unità immobiliari e aumento o modifica del volume come definito dalla normativa vigente e non modifica la sagoma esistente rappresentata dal contorno esterno dell'edificio (muratura perimetrale originaria).

Conseguentemente tale intervento non dovrebbe rientrare tra gli interventi soggetti a permesso di costruire.

Per quanto concerne i prospetti si rileva invece che, nella definizione di restauro, rientra anche "la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile.

La differente configurazione della veranda accessoria come intervento di restauro e risanamento conservativo rientrerebbe tra gli "interventi minori" previsti dal T.U. dell'Edilizia per i quali è sufficiente l'assoggettamento alla procedura di D.I.A., con conseguenze diverse sotto il profilo sanzionatorio, trattandosi di un abuso edilizio di minore gravità che non assume rilevanza penale e prevede unicamente la sanzione pecuniaria.

Alla luce di quanto succitato si ritiene che, a livello normativo, la realizzazione della veranda accessoria debba essere ricondotta al restauro e risanamento conservativo, in quanto più coerente con le N.U.E.A di P.R.G.. Tale attribuzione comporta, inoltre, un profilo procedurale e sanzionatorio più adeguato alla tipologia dell'intervento oltre a determinare un sostanziale snellimento dei procedimenti amministrativi edilizi.

Si ritiene, pertanto opportuno qualificare la realizzazione delle verande accessorie alle abitazioni come intervento di restauro e risanamento conservativo, coerentemente a quanto disposto dall'art. 2, comma 58, delle N.U.E.A. di P.R.G..

Con riguardo al recupero a fini abitativi dei sottotetti nella Z.U.T, la Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" si applica esclusivamente ai sottotetti esistenti e legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore e consente di recuperare i sottotetti esistenti a fini abitativi, anche mediante interventi edilizi in deroga alle norme regolamentari, ma sempre nel rispetto dei requisiti igienico-edilizi.

La normativa di P.R.G. relativa alle Z.U.T. è stata oggetto di recenti modifiche, apportate con la variante n. 106 al P.R.G. finalizzate ad ammettere, nelle more della trasformazione, l'insediamento di nuove attività produttive e artigianali, anche negli edifici a destinazione residenziale insistenti nelle Z.U.T che prevedono prevalentemente la destinazione produttiva, permettendo così maggiore flessibilità operativa e salvaguardando gli ambiti di trasformazione destinati a residenza.

Per gli edifici esistenti non coerenti con le trasformazioni previste dal piano, le attuali prescrizioni ammettono unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Si ritiene opportuno introdurre la possibilità di avvalersi di quanto previsto dalla Legge Regionale 21/1998 anche nelle Z.U.T., consentendo, con la legittima fruizione del sottotetto esistente sovrastante la residenza, l'uso di maggiori spazi per abitare, con conseguente miglioramento dello standard abitativo e senza ulteriore utilizzo di suolo e, dall'altro lato, aggiungere una specifica limitazione, finalizzata a non incrementare ulteriormente il carico insediativo residenziale, ammettendo l'intervento esclusivamente qualora il sottotetto costituisca pertinenza dell'unità immobiliare preesistente.

Per quanto concerne la tavola normativa n. 1 delle N.U.E.A. del P.R.G. è emersa una problematica inerente i parametri edilizi individuati all'art. 2, punto 34, comma 54, delle N.U.E.A. alle lettere "f) distanza dai confini dei privati" e "g) distanza fra fabbricati", nelle aree normative R1,R2,R3,M1,TE AR,S, sono prescritti per i seguenti tipi di intervento:

Sostituzione edilizia, Completamento e Nuovo impianto, individuati all'art. 4 delle citate N.U.E.A.

La tavola normativa n. 1 consente la sola realizzazione di edifici in aderenza e/o sul confine, al fine di evitare in prossimità della Zona Urbana Centrale Storica, la creazione di "vuoti" lungo la cortina edilizia.

Tale limitazione, quando gli edifici confinanti esistenti presentano, sui fronti laterali, vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice civile, impedisce di fatto la realizzazione di nuovi interventi edilizi in quanto non risulta possibile rispettare contestualmente i dispositivi della Tavola normativa n.1 (realizzazione in aderenza o sul confine) ed il disposto del D.M. 1444/1968 ( che prescrive la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti).

In analogia con le prescrizioni relative ai parametri edilizi della "distanza dai confini privati" e dalla "distanza fra fabbricati", riportate nella Tavola normativa n. 2, che riguarda le rimanenti Zone Urbano Storico Ambientali (dalla n. IV alla n. XXX)", e nel rispetto del Codice Civile e del D.M. 1444/1968, si prevede, pertanto, di integrare, nella Tavola normativa n. 1, l'attuale prescrizione che ammette esclusivamente "costruzioni in aderenza o sul confine "inserendo la seguente specifica; "o, in caso di pareti finestrate, esistenti alla data di adozione della variante n.109 al P.R.G., distanza tra fabbricati uguali o maggiori a 10 metri", consentendo la nuova costruzione di edifici in presenza di pareti finestrate su manufatti esistenti.

In relazione alle tavole normative 2,3 e 4 delle N.U.E.A. del P.R.G. si precisa che, in conformità ai contenuti dell'art. 4 delle N.U.E.A., le stesse vengono integrate nella sezione che riassume gli interventi ammessi, con lo specifico richiamo ai disposti del sopraccitato articolo inerenti il rispetto dei parametri edilizi, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione di edifici ed ampliamenti di edifici mono e bifamiliari, al fine di consentire una lettura univoca.

Con riguardo all'adeguamento dei tipi di intervento al T.U. dell'edilizia, quest'ultimo ridefinisce, ai sensi dell'art. 3, comma 2, gli interventi di recupero edilizio (manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.

Nella definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nel T.U. sono espressamente incluse le opere di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, anche con modifiche alle superfici interne, purché nel rispetto della preesistente volumetria e sagoma.

Vengono ,inoltre, previste due distinte modalità di intervento: la prima soggetta al permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c), cosiddetta "ristrutturazione intensa"; la seconda, cosiddetta "leggera" (art. 3 comma 1 lettera d), soggetta a denuncia di attività (D.I.A.).

Ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del T.U. gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a permesso di costruire in quanto possono comportare aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, mutamenti della destinazione d'uso ("ristrutturazione intensa"); gli interventi non riconducibili alla predetta definizione sono, pertanto, realizzabili mediante denuncia di inizio attività ("ristrutturazione leggera").

Con l'entrata in vigore del Testo Unico, la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia che, ad eccezione delle zone A, mutino la destinazione d'uso, ma che non determinino un manufatto edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che non modifichino il numero di unità immobiliari, la sagoma, i prospetti o le superfici, deve essere effettuata con la sola denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Premesso quanto sopra, si rende necessario introdurre nelle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione N.U.E.A. gli opportuni adeguamenti al fine di uniformare le possibilità operative della ristrutturazione edilizia con le definizioni del T.U. con particolare riguardo al rapporto tra specifiche caratteristiche di intervento e titolo abilitativo correlato (D.I.A. o permesso di costruire).

In particolare, la definizione generale del tipo di intervento in parola non viene modificata in quanto, coerentemente con le scelte effettuate dal T.U., riporta letteralmente la definizione del art. 31 lettera d) della legge 457/1978. Le modifiche del presente provvedimento riguardano invece l'articolazione, all'interno del tipo di intervento della ristrutturazione di tipo d1), di due sottotipologie denominate rispettivamente d1.a) e d1.b).

La tipologia di intervento denominata d1.a) riprende i contenuti della ristrutturazione edilizia di tipo d1) attualmente vigente; la tipologia di intervento d1.b) riprende invece il concetto di "integrale demolizione e ricostruzione", con il rispetto della volumetria e sagoma preesistenti, introdotto nel Testo Unico.

Preso atto della scarsità di parcheggi privati in ambiti consolidati si è ritenuto necessario, per gli interventi di tipo d1:a), ampliare le quantità già previste nella norma vigente nella misura del 50% della S.L.P. già destinata a parcheggio.

Per quanto riguarda , invece, gli interventi di tipo d1.b), considerata la rilevanza urbanistica assunta da tali interventi, si prevede invece la dotazione di aree a parcheggio privato dovuta ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/1989.

In relazione a quanto succitato, la variante prevede di apportare le seguenti modifiche alle N.U.E.A.:

1. all'art. 4 "Tipi di intervento" delle N.U.E.A., l'intervento inerente la realizzazione delle verande, come definite all'art. 2 punto 38 delle N.U.E.A. e all'art. 58 del Regolamento Edilizio, attualmente inserite nella "Ristrutturazione edilizia", viene ricompreso nel "Restauro e risanamento conservativo";
2. all'art. 15 "Zone urbane di trasformazione" delle N.U.E.A., si introduce la possibilità di avvalersi di quanto previsto dalla Legge Regionale 21/1998, consentendo la fruizione del sottotetto esistente sovrastante la residenza, esclusivamente quale pertinenza dell'unità immobiliare preesistente;
3. la tavola normativa 1 delle N.U.E.A., in riferimento al parametro edilizio della distanza tra fabbricati, si integra la prescrizione che ammette "costruzioni in aderenza o sul confine", inserendo la specifica che, in caso di pareti finestrate - esistenti alla data di adozione del presente provvedimento - la distanza da osservare per i nuovi interventi deve essere pari o maggiore di 10 metri";

4. nelle tavole normative 2,3 e 4, in riferimento agli interventi ammessi, si richiama specificatamente l'osservanza dei disposti dell'art. 4 al fine di una corretta ed univoca applicazione dei parametri edilizi nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione di edifici e ampliamenti di edifici mono e bifamiliari;
5. all'art. 4 delle N.U.E.A., in riferimento al tipo di intervento della "Ristrutturazione edilizia", si introducono infine gli opportuni adeguamenti al fine di uniformare le possibilità operative della ristrutturazione edilizia con le definizioni date dal Testo Unico dell'Edilizia con particolare riguardo al rapporto tra specifiche caratteristiche di intervento e titolo abitativo correlato (D.I.A o permesso di costruire).

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931, inerente i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali "non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi".

In relazione a quanto sopra, è in corso la verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale, il cui esito verrà puntualmente reso prima dell'adozione del presente provvedimento.

Si sottolinea che le modifiche apportate, che riguardano esclusivamente l'apparato normativo del Piano Regolatore, intervengono in particolare sulle modalità attuative e sul tipo di intervento "ristrutturazione edilizia" in recepimento della relativa definizione riportata nel Testo Unico dell'edilizia che discende comunque dalla Legge 457/1978. A tali modifiche non consegue, pertanto la realizzazione di nuovi interventi edificatori ovvero di nuovi volumi, rispetto a quelli già previsti dal P.R.G. vigente.

Si specifica inoltre che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Successivamente all'approvazione della presente variante si procederà all'aggiornamento delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Si da atto che l'argomento è stato oggetto di discussione nella riunione della II Commissione congiunta con la Circoscrizione 9 tenutasi in data 23 settembre 2009

Tutto ciò premesso

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) del

27 giugno 1996, modificato dalla deliberazione del Consiglio Comunale (n. mecc. 9606050/49) del 21 ottobre 1996, il quale fra l'altro, all'art. 43 elenca i provvedimenti per i quali è obbligatoria l'acquisizione del parere da parte dei Consigli Circostrizionali e all' art. 44 ne stabilisce i termini e le modalità;

Dato atto che il parere di cui all' art. 49 T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e all'art. 61 del succitato Regolamento del Decentramento è:

favorevole sulla regolarità tecnica;

Vista la proposta di "Variante Parziale n. 109 al P.R.G. 17 luglio 2009 a cura della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata che prevede l'aggiornamento delle modalità di attuazione e del tipo di intervento della "ristrutturazione edilizia" .

#### PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

di esprimere Parere favorevole incondizionato in merito alla Variante Parziale n. 109 al P.R.G., ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.U.R., concernente l'aggiornamento, delle modalità di attuazione e del tipo di intervento della "ristrutturazione edilizia", delle N.U.E.A. di P.G.R..

---