

n. 101/3-09

CITTA' DI TORINO

Provvedimento del Consiglio Circostrizionale n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"

Estratto del verbale della seduta del

28 SETTEMBRE 2009

Il Consiglio di Circostrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato **d'urgenza** nelle prescritte forme in **1^ convocazione** per la seduta ordinaria del **28 Settembre 2009**, alle ore **21,00** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Michele PAOLINO**, che presiede la seduta,

i Consiglieri **ARNULFO, AUDANO, BUCCIOL, BURA, CANELLI, CAPORALE, CARBONE, CASCIOLA, CAVAGLIA', COPPERI, FREZZA, GATTO, GRIECO, IANNETTI, INVIDIA, MAGLIANO, MARIELLA, MILETTO, PESSANA, e VALLE.**

In totale, con il Presidente, n. **21** Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **GRASSANO, PEPE, SOCCO e TRABUCCO.**

Con l'assistenza del Segretario **Dott. Francesco DANTE**

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

C. 3 - PARERE 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.R.G. - ADOZIONE

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.3 - SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE 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.R.G. - ADOZIONE.

Il Presidente PAOLINO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione COPPERI, riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Settore Procedure Amministrative Urbanistiche, con nota del 17 luglio 2009 prot. n. 3470-TO6.001/3.29, pervenuta il 22/7/2009 n/s prot. n. 11795 TO2.016/2, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, a norma degli artt. 43 e 44, comma 1, del Regolamento sul Decentramento, 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.R.G. Adozione.

Con nota del 6/8/2009 prot. n. 12595 TO2.016/2 la Circoscrizione ha richiesto la proroga dei termini per l'espressione del parere che la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata con nota del 14/8/2009 prot. n. 3921 TO6.001/3.29 ha concesso fino al 30/9/2009.

Il presente provvedimento 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 manutenzione 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'articolo 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 e 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'articolo 2 comma 58 delle N.U.E.A. di P.R.G., pur non comportando aumento di superficie non residenziale né di volumetria, è qualificato dall'articolo 4 comma 35 bis delle N.U.E.A. di P.R.G. (introdotto dalla variante n. 37 al P.R.G. approvata in data 25 marzo 2002), 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 sul tipo di intervento connesso alla realizzazione di una veranda accessoria all'abitazione, conseguentemente non definiscono se si tratta di intervento soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di permesso di costruire.

Il Nuovo Regolamento Edilizio (R.E.) della Città, all'articolo 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. Tali manufatti devono risultare coerenti alla situazione edilizia di riferimento ed essere conformi alle prescrizioni del P.R.G. Essi non possono mai essere adibiti alla permanenza di persone".

Inoltre il medesimo articolo, tra i requisiti da osservare nella realizzazione delle verande e delle serre, prescrive, al successivo comma 7, che "d) non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda/serra e i locali interni che su essa si affacciano; e) non devono essere installati nelle verande/serre corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed 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 alle abitazioni non comporta aumento di unità immobiliari, non aumenta o modifica il volume come definito dalla normativa vigente e non modifica la sagoma esistente rappresentata dal contorno esterno dell'edificio (muratura perimetrale originaria).

Consequentemente tale intervento, ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 380/2001, non dovrebbe rientrare tra gli interventi soggetti a permesso di costruire, non essendo riconducibile agli "interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso".

Per quanto concerne i prospetti si rileva invece che, nella definizione di restauro di cui all'articolo 4, comma 24 lettera c, delle N.U.E.A. del P.R.G., 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 sopra 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'articolo 2, comma 58, delle N.U.E.A. di P.R.G..

Con riguardo al recupero a fini abitativi dei sottotetti nelle 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 salvaguardano 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.

A distanza di circa quindici anni dall'approvazione del P.R.G., sono stati attuati o sono in corso di attuazione ambiti per un ammontare di oltre il 60% del totale delle aree destinate a Z.U.T., rimangono tuttavia ancora da trasformare ambiti di dimensione medio-piccole, in genere occupati da fabbricati con attività in corso che, al momento, risultano meno disponibili al riuso.

In relazione a quanto sopra si ritiene, pertanto, opportuno, da un lato, 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, in fase di applicazione, una problematica inerente i parametri edilizi individuati all'articolo 2, punto 34, comma 54, delle N.U.E.A. alle lettere "f) distanza dai confini 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'articolo 4 delle citate N.U.E.A.

Per tali tipi di intervento la Tavola normativa 1 consente la sola realizzazione di edifici in III, che sono localizzate 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'articolo 900 del Codice Civile, impedisce di fatto la realizzazione di nuovi interventi edilizi in quanto non risulta possibile rispettare contestualmente i disposti 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 della "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 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'articolo 4 delle N.U.E.A., le stesse vengono integrate nella sezione che riassume gli interventi ammessi, con lo specifico richiamo ai disposti del sopracitato 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'articolo 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, purchè nel rispetto della preesistente volumetria e sagoma.

Vengono, inoltre, previste due distinte modalità di intervento: la prima soggetta al permesso

di costruire (articolo 10, comma 1, lettera c), cosiddetta "ristrutturazione intensa"; la seconda, cosiddetta "leggera" (articolo 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, pertanto, 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 Testo Unico 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 dell'articolo 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'articolo 41 sexies della Legge 1150/1942 così come modificato dall'articolo 2 della Legge 122/1989.

Coerentemente al T.U. non possono, infine, trovare applicazione i disposti normativi che dettano prescrizioni in merito agli indici di edificabilità.

In relazione a quanto sopra la variante prevede di apportare le seguenti modifiche ed integrazioni alle N.U.E.A.:

- 1) all'articolo 4 "Tipi di intervento" delle N.U.E.A., l'intervento inerente la realizzazione delle verande, come definite all'articolo 2 punto 38 delle N.U.E.A. e all'articolo 58 del Regolamento Edilizio, attualmente inserite nella "Ristrutturazione edilizia", viene ricompreso nel "Restauro e risanamento conservativo";
- 2) all'articolo 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) nella 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 specificamente l'osservanza dei disposti dell'articolo 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'articolo 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 abilitativo 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.

In data 14 settembre 2009 si è svolta la sessione della II Commissione relativa 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.R.G. Adozione.

Considerato che nel corso della discussione non sono emerse osservazioni contrarie alle modifiche di N.U.E.A. indicate in narrativa, la II Commissione propone di esprimere **parere favorevole** 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.R.G. Adozione.

Tutto ciò premesso:

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

- Visto l'art. 54 dello Statuto della Città di Torino;
- Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 133 (n.mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996, esecutiva dal 23/07/96 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) esecutiva dal 23/07/96, il quale dispone, tra l'altro, agli artt. 43 e 44 in merito ai pareri di competenza attribuiti ai Consigli Circoscrizionali, cui appartiene l'attività in oggetto;
- Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 è:
favorevole sulla regolarità tecnica;

Viste le disposizioni di legge sopra richiamate;

PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di esprimere **parere favorevole** 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.R.G. Adozione.

Il Presidente del Consiglio di Circostrizione pone in votazione per alzata di mano il presente provvedimento.

Accertato e proclamato il seguente esito:

Presenti	21
Astenuti	6 (Arnulfo, Bura, Invidia, Magliano, Miletto e Pessana)
Votanti	15
Voti favorevoli	15

DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** 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.R.G. Adozione.