

Oggetto: **VARIANTE PARZIALE N. 37 al PRGC**

OSSERVAZIONI E PROPOSTE rese ai sensi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s. m. ed i. .

In relazione alla variante normativa n. 37 in itinere, lo scrivente Ordine inoltra le seguenti osservazioni e proposte formulate nel pubblico interesse ai sensi dell'art. 17 7° comma della L.R. 56/77 e s. m. ed i. .

PREMESSE

La variante parziale n. 37 ha lo scopo dello snellimento e semplificazione dell'apparato normativo del PRGC vigente e le osservazioni prodotte dal nostro Ordine professionale sono coerenti con gli obiettivi della variante.

Le osservazioni proposte sono conformi ai limiti e condizioni di cui al comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56 ovvero rientrano tra le modifiche apportabili nel caso di una variante "parziale" al PRGC.

Si indicano con carattere evidenziato in **azzurro** le aggiunte normative e **azzurro barrate** gli stralci.

OSSERVAZIONE N. 1

Art. 2: Attuazione del PRGC comma 11

La variante in oggetto propone uno snellimento circa l'obbligatorietà dell'attivazione degli interventi sottoposti Piano Esecutivo Convenzionato, sostituendolo, a determinate condizioni, col Permesso di Costruire Convenzionato.

La modifica è assolutamente apprezzabile nel suo intento di semplificare e ridurre i tempi burocratici dell'iter di approvazione; tuttavia riteniamo si debba tener conto che molti interventi, relativamente agli standards, comportano la sola monetizzazione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree interne ai lotti e pertanto si propone di **introdurre la possibilità** (tra l'altro già praticata) **del ricorso al PdC accompagnato da atto unilaterale d'obbligo**.

Ovvero si propone di introdurre il seguente comma 11bis:

"11bis. Nel caso di interventi edilizi proposti che comportino la sola monetizzazione degli standards e/o l'assoggettamento ad uso pubblico è possibile, previo assenso dell'Amministrazione, ricorrere al Permesso di Costruire accompagnato da atto unilaterale d'obbligo."

OSSERVAZIONE N. 2

Art. 3: DEFINIZIONI comma 1.2

Fra le esclusioni dal computo delle altezze si propone di introdurre anche lo spazio occupato dalle travi strutturali prefabbricate degli edifici produttivi, prassi che è già praticata ma che sarebbe meglio specificare normativamente al fine di evitare interpretazioni differenti.

La modifica del comma potrebbe essere la seguente:

*1.2 Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra delle linee di imposta, quali sono i vani per i macchinari extracorsa degli ascensori, i camini e le torri di esalazione, i torrioni per le scale d'accesso alla copertura, **travi strutturali prefabbricate negli edifici produttivi**, e le altre analoghe opere.*

OSSERVAZIONI N. 3 e 4

Art. 3: DEFINIZIONI comma 1.4

Si propone la modifica di altre parti del comma ritenute inattuali e "mortificanti" dell'architettura moderna, con particolare riferimento alla limitazione della copertura di edifici con tetti a falda unica su edifici che prospettano su spazi pubblici.

Si propone inoltre la possibilità, fatta eccezione per i centri storici, di estendere la realizzazione dei terrazzini anche con superficie maggiore al 10% nell'ipotesi di realizzazione di terrazzi "verdi".

Si propone pertanto la seguente modifica del comma 1.4:

OSSERVAZIONI N. 3

1.4

Negli edifici con coperture a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi per un massimo di superficie pari al 10% di quella delle falde (misurata in proiezione orizzontale) della porzione sottostante di proprietà dei richiedenti ma comunque non superiore a 18 mq, purché al servizio di locali legittimamente autorizzati come abitabili; nel caso suddetti locali siano al piano sottostante il calpestio del terrazzo, dovranno essere collegati al terrazzo stesso attraverso un disimpegno coperto e delimitato fisicamente non superiore a 4.00 mq da ricavare all'interno del sottotetto.

Il limite del 10% della superficie di terrazzi realizzabile può arrivare al 20% nel caso di realizzazione di terrazzi "verdi" opportunamente documentati da soluzioni progettuali e studio dei benefici ambientali.

OSSERVAZIONE N. 4

1.4

E' consentita la copertura di edifici con tetti a falda unica, ~~purchè il fronte interessato dal colmo di copertura non prospetti su spazi di pubblica fruizione, quali strade, piazze, giardini, parcheggi ed altri servizi pubblici, fatta eccezione per gli ambiti di conservazione (A) e le zone agricole (F).~~

OSSERVAZIONE N. 5

Art. 3: DEFINIZIONI comma 4 Distanze

Nel successivo comma 5.2 gli ascensori e montascale (necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche) sono stati giustamente esclusi dalle verifiche della Superficie Coperta.

Analogo provvedimento dovrebbe riguardare i limiti di distanza per tali manufatti.

In tal senso segnaliamo la seguente giurisprudenza.

Il TAR Lombardia 31/03/2020n. 580, ha affermato che **l'installazione di un ascensore all'esterno di un condominio non richiede il permesso di costruire**, trattandosi della realizzazione di un volume tecnico, necessaria per apportare un'innovazione allo stabile, e non di una costruzione strettamente intesa.

Ne discende che tale opera non concorre alla creazione di volume o di superficie aventi rilievo in ambito edilizio, non generando un autonomo carico urbanistico.

Ciò posto, rientrando l'installazione di un ascensore fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, la stessa non è soggetta ai limiti previsti dall' art. 9 del DM 1444/68 e **può essere realizzata anche in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi**, salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del Codice Civile (tre metri) (art. 79 del DPR 380/01).

Si propone pertanto l'inserimento del seguente comma:

4.6 Per l'installazione di strutture e manufatti che rientrano fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, sono fatte salve le deroghe alle distanze indicate dalla normativa sovracomunale vigente salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile.

OSSERVAZIONI N. 6 e 7

Art. 3: DEFINIZIONI comma 6.2 (Sap)

Alcune parti del comma 6.2 sono, a nostro avviso, in palese contraddizioni con la L.R. n. 16 del 04 ottobre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la

rigenerazione urbana.), in particolare con gli artt. 2 e 6 che riguardano le definizioni degli spazi di sottotetto ed il recupero degli stessi.

In particolare:

- 1) il divieto della realizzazione di tramezzature interne e impianti idrosanitari (allacciamenti e scarichi) **è in contrasto** con la possibilità fornita dalla L.R. 16 di recuperare i sottotetti **anche solo con funzioni accessorie e di servizio**, locali indicati dalla norma quali “servizi igienici, posto cottura, verande, tavernette, corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli”;
- 2) analoga considerazione per i rapporti aeroilluminanti imposti dalle normative sanitarie in contrasto con il limite di 1/20 (per servizi e lavanderie ad esempio);
- 3) il calcolo dell'altezza cosiddetta “virtuale” delle superfici Sap indicato nell'articolo di PRGC nel modo seguente:

“Quando il solaio di copertura non sia piano, l'altezza prescritta è da riferirsi all'altezza media ricavata dividendo il volume geometrico per la relativa superficie, escludendo dal suddetto calcolo la porzione di sagoma volumetrica avente altezza inferiore a metri 1,80, verificata al lordo degli elementi strutturali ribassati.”

è in palese contrasto con la norma regionale in quanto non coerente con le prescrizioni delle altezze previste al comma 3 dell'art. 6 della L.R. 16/201 che prescrive i seguenti parametri per il recupero dei sottotetti:

- $H_{media} = 2,40$ m per i vani abitabili (camere)
- $H_{media} = 2,20$ m per i vani accessori (servizi igienici, posto cottura, verande, tavernette, corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli)
- $H_{min} = 1,60$ m per i vani abitabili
- $H_{min} = 1,40$ m per i vani accessori

Il limite dell'altezza media di 2,40 m (calcolato senza esclusioni di porzioni di sottotetto) per distinguere ciò che è vano abitabile e ciò che è vano accessorio e di servizio è l'espressione geometrica reale, unica, chiara ed inequivocabile; la norma delle NTA astigiane non trova eguali in nessun piano regolatore del Piemonte.

Senza un adeguamento delle NTA del nostro PRGC con la norma regionale si creano evidenti spazi interpretativi che impediscono l'applicabilità stessa della legge regionale ed il perseguimento delle finalità che la contraddistinguono: favorire il riuso, limitare il consumo del suolo, rigenerare e riqualificare.

Si ricorda infatti che la legge regionale è una grande opportunità ed è applicabile non solo agli edifici esistenti ma anche a quelli di nuova costruzione trascorsi 3 anni

dalla loro realizzazione; nell'interesse pubblico si considerino inoltre gli introiti di oneri di urbanizzazione che scaturiscono dal recupero dei sottotetti.

Al fine di eliminare interpretazioni contrastanti tra le NTA del PRGC e la norma sovracomunale, si propongono quindi le seguenti modifiche puntuali al comma 6.2:

OSSERVAZIONE 6

c) sottotetti sia con altezza interna media inferiore a cm. 240 sia con aperture finestrate, nonché con abbaini e lucernari di cui al precedente comma 1.4 che verifichino rapporti aereoilluminanti comunque inferiori ad 1/20 della superficie utile servita **(salvo diversi rapporti aereoilluminanti prescritti dalle normative sanitarie per i locali di servizio)**; nei sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti **non è consentita la realizzazione di tramezzature interne e impianti idrosanitari (allacciamenti e scarichi), fatta eccezione per lavatoi che non abbiano le caratteristiche di servizi igienici sono consentite le destinazioni accessorie di cui all'art. 2 comma lettera c) della L.R. 16/2018 (recupero dei sottotetti)**;

OSSERVAZIONE 7

Quando il solaio di copertura non sia piano, l'altezza prescritta è da riferirsi all'altezza media ricavata dividendo il volume geometrico per la relativa superficie, **escludendo dal suddetto calcolo la porzione di sagoma volumetrica avente altezza inferiore a metri 1,80**, verificata al **lorde netto** degli elementi strutturali ribassati.

OSSERVAZIONI N. 8 e 9

Art. 23: AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO

Art. 24: AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Vengono introdotte, per alcune aree produttive, altezze dei fabbricati produttivi sino a 20 m al fine di migliorare le attività ivi insediate.

E' evidente lo scopo di consentire altezze congrue con la possibilità di inserire "magazzini verticali" e adeguare le norme alle esigenze produttive della logistica moderna.

Tuttavia manifestiamo alcune perplessità sulla limitazione dell'applicabilità dell'altezza di 20 m solo a poche aree produttive.

In particolare:

- 1) la limitazione a poche aree crea discriminazioni fra i vari ambiti produttivi del territorio comunale, certamente non volute ma che possono tuttavia "viziare" il mercato immobiliare delle aree produttive;

- 2) la limitazione alla sola area DI.14 delle aree produttive consolidate già praticamente urbanizzate (art. 23) non consente la possibilità ad altre aree di riconvertirsi e/o completarsi migliorando l'attività insediata ospitando anche attività logistiche;
- 3) la possibilità introdotta dell' altezza di 20 m per le aree DI.1, DI.4, DI.6, DI.6/A, DI.6/B comporta le seguenti difficoltà:
 - l'area DI.1 (in località Pontesuero) è pressochè del tutto edificata; i pochi lotti rimasti liberi, a est del Versa, necessitano di OO.UU. molto costose difficilmente realizzabili con le solo opere in esecuzione diretta;
 - le aree DI.4 è situata tra il Tanaro e la ferrovia, attualmente con viabilità del tutto insufficiente ed urbanizzazioni pressochè assenti; si ritiene sia difficilmente attivabile senza un cospicuo intervento pubblico essendo le opere di urbanizzazione molto costose (quali ad esempio il ponte su ferrovia ed il ponte sul Versa) quindi difficilmente realizzabili che le solo opere in esecuzione diretta;
 - le difficoltà di attuazione sopra indicate in parte sono da considerarsi anche per l'area DI 6A (Quarto)
- 4) sottoporre gli interventi particolarmente complessi a parere **“non vincolante”** della Commissione Locale del Paesaggio non sembra di grande utilità mentre l'obbligatorietà dell'autorizzazione paesaggistica di livello comunale vincola i proponenti ad uno studio appropriato dell'inserimento urbanistico;

In poche parole la nuova norma introdotta sembrerebbe privilegiare poche aree di difficile attuazione se non attraverso un intervento pubblico che completi gli investimenti privati mentre sono escluse aree già urbanizzate in tutto o in parte.

Si ritiene invece che l'aumento delle altezze degli edifici in aree produttive sia:

- 1) da estendere a tutte le aree produttive consolidate e di completamento in quanto già urbanizzate;
- 2) da estendere a tutte le aree produttive di nuovo impianto vincolandolo ad un contestuale minor consumo del suolo con il duplice obiettivo di facilitare l'attività produttiva che vuole dotarsi di tecniche moderne di stoccaggio ed immagazzinamento, nonché di consentire una edificazione più sostenibile sotto il profilo ambientale (minore cementificazione, maggiore permeabilità dei suoli);
- 3) da sottoporre a studio di inserimento ambientale (per le aree di nuovo impianto) che verifichi la compatibilità con il contesto circostante e studi eventuali tecniche di mitigazione;

- 4) da sottoporre, di conseguenza, a parere “**vincolante**” della Commissione Locale del Paesaggio per tutte le aree di frangia che si confrontano con il paesaggio agricolo e/o, per interventi particolarmente complessi, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Si propongono le seguenti osservazioni.

OSSERVAZIONI N. 8

Art. 23: AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO

Venga introdotto prima della tabella il seguente comma 11.

11. Per tutte le aree sarà consentita una maggiore altezza sino a 20 m per comprovate esigenze aziendali previa adozione di misure di mitigazione quando necessarie (quali ad esempio pareti verdi e/o verde pensile); in casi particolarmente complessi, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, l'intervento sarà sottoposto a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio .

Venga di conseguenza stralciata la norma inserita in tabella per la solo area DI.14.

OSSERVAZIONI N. 9

Art. 24: AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Venga introdotto prima della tabella il seguente comma 15.

15. Per tutte le aree sarà consentita una maggiore altezza sino a 20 m per comprovate esigenze aziendali previa adozione di misure di mitigazione (quali ad esempio pareti verdi e/o verde pensile); per tutte le aree l'intervento sarà autorizzato se:

- accompagnato da idoneo studio di inserimento ambientale;**
- comporterà un minor utilizzo delle capacità edificabili del lotto in esame con una riduzione di almeno il 10% della Superficie Coperta massima realizzabile;**
- sottoposto a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio .**

Venga di conseguenza stralciata la norma inserita in tabella per le sole aree DI. 4, DI.4, DI.6, DI.6/A, DI.6/B

Fiduciosi in un benevolo accoglimento si porgono distinti saluti.

Asti, li _____

Il Presidente dell'Ordine
degli Architetti di Asti
