

Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2021, n. 3-3671

Legge regionale 13/2020, articolo 71. Approvazione della "Matrice di compatibilita' e complementarieta' delle destinazioni d'uso applicabili nelle aree oggetto di intervento ai sensi della L.R. 16/2018", in materia di riuso e riqualificazione edilizia urbana.

A relazione del Vicepresidente Carosso:

Premesso che:

- l'articolo 48 della Legge regionale 56/1977 disciplina la modifica delle destinazioni d'uso prevedendo il titolo edilizio necessario e, in combinato disposto con l'articolo 52, l'eventuale onerosità;
- l'articolo 8, comma 1 della Legge regionale 19/1999 dispone che *“costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:*
 - a) destinazioni residenziali;*
 - b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;*
 - c) destinazioni commerciali;*
 - d) destinazioni turistico-ricettive;*
 - e) destinazioni direzionali;*
 - f) destinazioni agricole”;*
- gli strumenti urbanistici stabiliscono per le diverse zone urbanistiche o sui fabbricati le destinazioni d'uso ammesse;
- la Legge regionale 16/2018, al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, promuove interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137) e del piano paesaggistico regionale (PPR).

Premesso, inoltre, che, in considerazione dell'emergenza sanitaria da Covid-19, che ha rallentato l'attività economica e produttiva anche del territorio regionale, la Legge regionale 13/2020, con cui sono stati previsti interventi per agevolare la ripresa economica e produttiva della Regione:

- all'articolo 58, rimanda a misure straordinarie per la semplificazione dell'attività amministrativa e per il rilancio dell'edilizia, al fine di agevolare la ripresa economica e produttiva della Regione, la rigenerazione e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente e l'attività delle imprese operanti nel settore edilizio e di prevenire negativi impatti occupazionali;
- all'articolo 71, nell'ambito di tali misure straordinarie, sancisce che, qualora i Comuni non abbiano definito nello strumento urbanistico le destinazioni d'uso compatibili e complementari per le aree oggetto di intervento ai sensi della Legge regionale 16/2018, spetti alla Giunta regionale definire con proprio provvedimento una “Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso”.

Dato atto che la Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio, al fine di dare attuazione al suddetto articolo 71 in modo uniforme per il territorio regionale, ha provveduto ad individuare le destinazioni compatibili e complementari nell'ambito di ciascuna destinazione d'uso prevalente di cui all'articolo 8 della Legge regionale 19/1999, da applicarsi esclusivamente per gli interventi promossi ai sensi della L.R. 16/2018, in particolare nei casi previsti dagli articoli 4 (interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento), 5 (interventi di sostituzione edilizia con ampliamento) e 6 (Norme per il recupero dei sottotetti), salvo che i comuni abbiano già disposto diversamente nei propri strumenti urbanistici, come sancito dal comma 1 del medesimo art. 71.

Richiamato che:

- ai sensi dell'articolo 71 comma 2 della L.R. 13/2020, le compatibilità e complementarietà definite con provvedimento di Giunta regionale trovano applicazione diretta, senza necessità di variazione dello strumento urbanistico, fatta salva la facoltà dei comuni di limitarne l'applicazione diretta con deliberazione del Consiglio comunale e fino a diversa previsione da parte degli strumenti urbanistici comunali;

- i Comuni possono disporre la limitazione dell'applicazione diretta della "Matrice di compatibilità e complementarietà" anche contestualmente alla valutazione di cui all'articolo 3 comma 7 della L.R. 16/2018.

Acquisito, ai sensi dell'articolo 6 della Legge regionale 34/1998, nella seduta del 27 luglio 2021 il parere della Conferenza Permanente Regione-Autonomie locali.

Ritenuto, pertanto, di approvare la "Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso", di cui all'articolo 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, di cui all'Allegato 1, alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

Visto il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

visto l'articolo 71 della L.R. 13 del 29 maggio 2020;

vista la Legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018;

vista la Legge regionale n. 19 del 8 luglio 1999;

vista la Legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.

Attestata l'assenza degli effetti diretti ed indiretti, del presente provvedimento, sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio regionale, ai sensi della D.G.R. 1-4046 del 17 ottobre 2016;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016, come modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021.

Tutto ciò premesso e considerato,
la Giunta regionale con voti unanimi

delibera

- di approvare, ai sensi dell'articolo 71 della Legge regionale 13/2020, la "Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso", di cui all'articolo 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, di cui all'Allegato 1 alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, applicabili nelle aree oggetto di intervento ai sensi degli articoli 4 (interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento), 5 (interventi di sostituzione edilizia con ampliamento) e 6 (Norme per il recupero dei sottotetti) della L.R. 16/2018, stabilendo che le disposizioni ivi contenute trovano immediata applicazione dalla data di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale delle Regione Piemonte;

- di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri sul bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010 e sul sito Amministrazione Trasparente della Regione Piemonte dell'articolo 12 del Decreto legislativo 33/2013.

(omissis)

Allegato

ALLEGATO 1
Matrice di compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso applicabili nelle aree oggetto di intervento ai sensi della LR 16/2018

Premessa

Al fine di dare attuazione all'articolo 71 della l.r. 13/2020 sono definite di seguito le compatibilità e complementarietà tra le destinazioni d'uso di cui all'articolo 8 della l.r. 19/1999, da utilizzarsi per l'attuazione della l.r. 16/2018.

Gli usi compatibili e complementari indicati nel presente Allegato 1 si applicano esclusivamente per gli interventi previsti dagli articoli 4 (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento), 5 (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento) e 6 (Norme per il recupero dei sottotetti) della LR 16/2018, salvo che i Comuni non abbiano già disposto diversamente nei propri strumenti urbanistici;

Le compatibilità e complementarietà definite con il presente Allegato 1 si applicano ai sensi dell'art. 71, comma 2 della LR 13/2020, senza la necessità di redigere varianti allo strumento urbanistico *“fatta salva la facoltà dei comuni di limitarne l'applicazione diretta con deliberazione del Consiglio comunale e fino a diversa previsione da parte degli strumenti urbanistici comunali.”*

Vista la portata generale della disposizione, che trova applicazione diretta senza prevedere un preventivo recepimento da parte degli strumenti urbanistici comunali, si ritiene necessario porre un congruo limite dimensionale, al fine di non modificare le destinazioni urbanistiche prevalenti e il relativo rapporto tra capacità insediativa e pubblici servizi definito dagli strumenti urbanistici vigenti. Pertanto, si dispone che le destinazioni compatibili o complementari sono ammesse fino ad un massimo del 35 % della superficie lorda o del volume dell'edificio esistente oggetto d'intervento, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero del sottotetto ai sensi dell'articolo 6 della l.r. 16/2018, le destinazioni compatibili o complementari sono ammesse fino ad un massimo di 100 mq di superficie lorda di ciascuna unità immobiliare oggetto d'intervento.

I Comuni possono disporre la limitazione dell'applicazione diretta del presente Allegato 1 anche contestualmente alla valutazione di cui all'articolo 3 comma 7 della LR 16/2018, escludendo il cambio di destinazione d'uso quando non compatibile con le disposizioni urbanistiche, edilizie o settoriali aventi incidenza sull'attività edilizia o limitando ulteriormente la superficie lorda o il volume oggetto di cambio di destinazione d'uso o limitando l'applicazione nei diversi piani dell'edificio interessato, a mero titolo esemplificativo si considerino le destinazioni d'uso che determinano flussi di utenti pubblici in spazi comuni di edifici di proprietà privata o che possono determinare problematiche di ordine pubblico.

In particolare, si richiama l'attenzione delle Amministrazioni comunali nel valutare preventivamente alla deliberazione di Consiglio comunale ai sensi dell'art. 3 della l.r. 16/2018 che il cambio di destinazione d'uso operato applicando la matrice di compatibilità e complementarietà rispetti le disposizioni normative di carattere urbanistico, in particolare:

- la verifica del rapporto tra capacità insediativa e pubblici servizi ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera f) della l.r. 56/1977;
- la verifica delle disposizioni in materia geologica, secondo quanto previsto dal Piano per l'Assetto idrogeologico del Fiume Po (PAI) e s.m.i o dallo strumento urbanistico adeguato al PAI e delle disposizioni in materia sismica;

- la verifica dei requisiti acustici ai sensi della normativa e degli strumenti urbanistici vigenti; nonché le disposizioni edilizie di cui al DPR 380/2001, e quanto previsto dalle normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia.

Si riporta di seguito la Matrice di relazione tra le destinazioni d'uso prevalenti previste dallo strumento urbanistico vigente (riportate nelle righe) e le destinazioni d'uso compatibili e complementari con le relative limitazioni (riportate nelle colonne).

USI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI CON LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PRG

(Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 art. 4, 5 e 6)

Destinazioni prevalenti da PRGC				Destinazioni compatibili e complementari						
				Agricolo	Residenziale	Produttivo, industriale o artigianale	Direzionale	Commercio	Turistico ricettivo	Servizi pubblici o privati ad uso pubblico
L1	L2	L3 - Descrizione								
USI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI	A - AGRICOLA	1.AT (attrezzature e residenze connesse all'attività agricola)	1.a. Residenza del conduttore agricolo	◆						
			1.b. Agriturismo	◆						
	R - RESIDENZIALE	2.R (Residenza)	2.a. Residenza privata (comprende anche "B&B")		◆	● Limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona non moleste, non inquinanti ¹ e non rumorose, secondo quanto definito dalla normativa comunale	● servizi del credito, finanziari e postali, di esercizio della libera professione e attività terziarie al servizio della persona	● esercizi di vicinato e pubblici esercizi	● destinazione alberghiera, extralberghiera, condhotel e residence house in affitto	● Servizi alla persona (ambulatori medici.), servizi culturali, servizi formativi
	P - PRODUTTIVO	3.PI (produttivo industriale/ artigianale)	3.a. Attività industriale/arti gianale non pericolosa ¹		● residenza limitata alla custodia o al proprietario con un massimo di 250 mq di SU	◆		● spaccio aziendale, commercio all'ingrosso, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, e attività terziarie al servizio della persona		
			3.b. Attività industriale/arti gianale pericolosa		● residenza limitata alla custodia o al proprietario con un massimo di 250 mq di SU	◆				
		3.PL (servizi logistici per la produzione)	3.c. Servizi logistici		● residenza limitata alla custodia o al proprietario con un massimo di 250 mq di SU	◆		● pubblici esercizi, con un massimo di 250 mq di SU		

¹ Sono escluse le attività soggette al Decreto legislativo 26 giugno 2015, n. 105 (https://www.rischioindustriale.isprambiente.gov.it/seveso-query-105/inventario_listatolist.php) e le attività insalubri come definite ai sensi del Regio Decreto 27 Luglio 1934 n. 1265 "T.U. delle Leggi Sanitarie" e dal D.M. 5 settembre 1994 (<http://www.arpab.it/aria/normativa/DM%205-09-94.pdf>).

USI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI CON LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PRG

(Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 art. 4, 5 e 6)

Destinazioni prevalenti da PRGC			Destinazioni compatibili e complementari							
			Agricolo	Residenziale	Produttivo, industriale o artigianale	Direzionale	Commercio	Turistico ricettivo	Servizi	
L1	L2	L3 - Descrizione								
USI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI	D - DIREZIONALE	4.TD (Terziario direzionale)	4.a. Attività direzionale (Servizi immateriali di tipo professionale o di servizio alla produzione, servizi finanziari e assicurativi)		● residenza limitata alla custodia o al proprietario con un massimo di 250 mq di SU	● Limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona non moleste e non inquinanti ¹ e non rumorose, secondo quanto definito dalla normativa comunale	◆	● esercizi di vicinato e pubblici esercizi		● Servizi alla persona (ambulatori medici.), servizi culturali, servizi formativi
			4.b. Ricerca e sviluppo			◆	● pubblici esercizi			
			4.c. Sede congressi, fiere ed esposizioni			◆	● esercizi di vicinato e pubblici esercizi	●		
	C - COMMERCIALE		5.TC (Terziario commerciale) <i>escluse le medie e grandi superfici di vendita</i>	5.a. Esercizi di vicinato	●	● Limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona non moleste e non inquinanti ¹ e non rumorose, secondo quanto definito dalla normativa comunale	● servizi del credito, finanziari e postali, di esercizio della libera professione e attività terziarie al servizio della persona	◆ pubblici esercizi	●	● Servizi alla persona (ambulatori medici.), servizi culturali, servizi formativi
				6.a. Ricettività alberghiera	●			● pubblici esercizi	◆	
				6.b. Campeggio o villaggio turistico				● esercizi di vicinato e pubblici esercizi	◆	
	RICETTIVO - TIURISTICO		6.H (Turistico ricettivo)	6.c. Strutture ricettive extra- alberghiere	●			● pubblici esercizi	◆	

Legenda:

◆ destinazione propria e prevalente

● destinazioni compatibili e complementari fino ad un massimo del 35% della superficie o del volume dell'edificio esistente oggetto d'intervento, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; per il recupero del sottotetto le destinazioni compatibili o complementari sono ammesse fino ad un massimo di 100 mq di superficie lorda.