



CITTA' DI GRUGLIASCO

SETTORE URBANISTICA

SEZIONE EDILIZIA

OGGETTO: Mutamenti di destinazione d'uso, senza opere edilizie, di unità non superiori ai 700 mc – Art. 48, comma 1, lettera (a), Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i. – Compatibilità con le norme di attuazione del piano regolatore – Nota esplicativa.

L'art. 48 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56, come successivamente modificata ed integrata, stabilisce che i mutamenti di destinazione d'uso (evidentemente non accompagnati da opere edilizie) di unità che non superino i 700 mc, possa avvenire senza necessità di previo atto formale di assenso da parte del Comune, fermo restando la compatibilità della nuova destinazione con le norme di attuazione del piano regolatore.

Questo sta a significare che, oltre alla necessità che la nuova destinazione d'uso sia ricompresa tra quelle ammesse nella zona o subzona urbanistica nella quale ricade l'unità oggetto di mutamento di destinazione d'uso, è altresì indispensabile che vengano rispettate le prescrizioni di cui all'art. 57 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, affinché si concretizzi la "*...compatibilità della nuova destinazione con le norme di attuazione del piano regolatore*".

In altre parole è richiesto che siano reperite aree a parcheggio pubblico, o di uso pubblico, in relazione ai tipi di attività contemplati nel predetto articolo, ovvero, nei casi in cui lo strumento urbanistico lo consenta, in luogo del reperimento di dette aree, vengano "monetizzate" le medesime applicando quanto disposto dall'art. 20 del Regolamento per la determinazione del contributo di costruzione.

Dal coacervo di quanto sopra si evince che, i mutamenti di destinazione d'uso (evidentemente non accompagnati da opere edilizie) di unità che non superino i 700 mc, possono ben avvenire senza necessità di previo atto formale di assenso da parte del Comune ma è necessario che:

- **la nuova destinazione da insediarsi sia ricompresa tra quelle ammesse nella zona o subzona urbanistica di P.R.G.C. nella quale ricade l'unità oggetto di mutamento di destinazione d'uso;**
- **nel caso la nuova destinazione risulti CD1 (limitatamente alle strutture di vendita al dettaglio), CD2, CD3, CD5, CD6 ovvero determini una Sul destinata alla vendita al dettaglio nell'ambito delle destinazioni d'uso PA, PB e CD4, oltre al parcheggio privato, vengano individuate aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 100% della Sul dell'unità oggetto di mutamento di destinazione d'uso;**
- **qualora non sia possibile reperire le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nell'ambito di intervento, nel caso di strutture di vendita al dettaglio CD1 con superficie utile lorda fino a mq 250, da localizzarsi in edifici esistenti al 22.07.1998 in aree a prevalente destinazione residenziale, oppure pubblici esercizi CD6, sale giochi CD2, locali per il pubblico spettacolo CD3, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie) CD5, sede di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e**

il tempo libero CD7, con superficie utile lorda fino a mq 150 di Sul, da localizzarsi in edifici esistenti al 22.07.1998 in aree a prevalente destinazione residenziale, o ancora medie strutture di vendita extraalimentare, con superficie di vendita non superiore a mq 500, da localizzarsi nell'ambito dell'addensamento "A1" in edifici esistenti al 22.07.98, le medesime aree devono essere monetizzate secondo quanto disposto dall'art. 20 del Regolamento per la determinazione del Contributo di Costruzione.

In ogni caso, i soggetti interessati, sono tenuti a depositare presso questa Sezione, una comunicazione nella quale siano evidenziate le superfici oggetto di mutamento di destinazione d'uso e le relative superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico, ovvero, in caso di assenza o carenza di queste ultime le quantità per le quali si richiede la monetizzazione; il Servizio Edilizia, Ufficio Permessi e D.I.A., provvederà di conseguenza ad inviare comunicazione dell'importo da corrisponderci.

Evidentemente, nei casi in cui non sia possibile reperire le quantità di parcheggio richieste ne' monetizzare le relative quantità, il mutamento di destinazione d'uso non potrà avvenire in quanto non compatibile con le norme di attuazione del piano regolatore, come previsto dal citato 48 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56.

Il Direttore Sezione Edilizia
Arch. Marco Andreis

Allegati:

1. Art. 57 del vigente P.R.G.C.
2. Definizione delle destinazioni d'uso secondo l'art. 18 del vigente P.R.G.C.
3. Art. 20 del vigente Regolamento per la determinazione del contributo di costruzione.

ALLEGATO (1)

articolo 57 **Parametri edilizi ed urbanistici**

1 *I parametri edilizi ed urbanistici sono riportati nelle schede delle diverse zone, subzone urbanistiche o aree di intervento. I parcheggi privati richiesti sono comprensivi delle quantità prescritte dalla legge 122/89.*

2 *Negli interventi relativi alle classi di destinazione d'uso CD1 (limitatamente alle strutture di vendita al dettaglio), CD2, CD3, CD5, CD6 e CD7 e, per le Sul destinate alla vendita al dettaglio nell'ambito delle destinazioni d'uso PA, PB e CD4, oltre al parcheggio privato, dovranno essere reperite aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 100% della Sul.*

3 *Negli interventi edilizi nel centro storico, negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento ex art.13 LR.56/77, la dotazione minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico è stabilita nella misura dell'80% della Sul e potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano, negli edifici e loro coperture nonché nel sottosuolo.*

4 *Fermo restando il rispetto dei parametri di cui ai commi 1, 2 e 3, per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq 400 deve essere anche verificato il rispetto degli standard a parcheggio pubblico o di uso pubblico e privato determinati in applicazione dell'art.25 della delibera C.R. n. 563- 13414 del 29 ottobre 1999. Nel caso di interventi nel centro storico la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura dell' 80% dello standard anzidetto.*

5 *Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nell'ambito di intervento, è consentita la monetizzazione nei seguenti casi:*

- *Strutture di vendita al dettaglio CD1 con superficie utile lorda fino a mq 250, da localizzarsi in edifici esistenti al 22.07.1998 in aree a prevalente destinazione residenziale;*
- *pubblici esercizi CD6, sale giochi CD2, locali per il pubblico spettacolo CD3, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie) CD5, sede di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero CD7, con superficie utile lorda fino a mq 150 di Sul, da localizzarsi in edifici esistenti al 22.07.1998 in aree a prevalente destinazione residenziale;*
- *Medie strutture di vendita extraalimentare, con superficie di vendita non superiore a mq 500, da localizzarsi nell'ambito dell'addensamento "A1" in edifici esistenti al 22.07.98.*

ALLEGATO (2)

articolo 18 **Destinazioni d'uso**

1 Per ognuna delle classi di destinazione d'uso vengono elencate le relative destinazioni d'uso; in queste ultime devono considerarsi comprese, le funzioni che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento di quella specifica attività.

2 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Agricola di tipo A (AA)** sono le seguenti:

1) attività agricole anche in serra, allevamento di bestiame e custodia di animali e relative strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda, comprese altresì la residenza dell'imprenditore agricolo e le attività agrituristiche.

2) strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio con una superficie utile lorda minore di m² 200, legate alla presenza di una attività agricola con una superficie fondiaria minima di m² 6000;

3 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Agricola di tipo B (AB)** sono le seguenti:

1) attività agricole anche in serra, allevamento di bestiame e custodia di animali e relative strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda, comprese altresì la residenza dell'imprenditore agricolo e le attività agrituristiche.

2) sedi per attività culturali ed associative private;

4 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Produttiva di tipo A (PA)** sono le seguenti:

1) laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;

2) terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;

3) attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco, con le seguenti caratteristiche:

a) con modeste emissioni in atmosfera ed elencate nelle Deliberazioni Regionali relative al DPR n.203 del 24.05.1988 e successivi Decreti di attuazione;

b) con emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona;

c) che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva;

d) che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante.

4) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA), escluso deposito di rifiuti;

5) abitazione del custode, del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.

5 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Produttiva di tipo B (PB)** sono le seguenti:

1) attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;

- 2) attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;
- 3) corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
- 4) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA) e (PB);
- 5) laboratori di ricerca ;
- 6) terziario avanzato : comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;
- 7) attività laboratoriali;
- 8) abitazione del custode e del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.

6 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Commerciale e Direzionale (CD)** sono le seguenti:

- 1) strutture di vendita al dettaglio; strutture di vendita all'ingrosso con superficie utile lorda minore di 500 m²;
- 2) sale giochi;
- 3) locali per il pubblico spettacolo;
- 4) strutture di vendita all'ingrosso;
- 5) studi professionali; uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- 6) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande con esclusione di quelle di cui alla lettera "c" della L. 25/08/1991 n° 287;
- 7) sedi di associazioni varie; scuole private; sedi per attività culturali private; attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui ai punti 2 e 3;
- 8) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (CD).

La destinazione "struttura di vendita all'ingrosso" (CD4) ammette, limitatamente alle categorie merceologiche elencate all'art. 5 comma 6 della L.R. n. 28/99, la congiunta attività di commercio al dettaglio per una superficie di vendita non superiore a m² 250.

7 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Turistico e Ricettiva (TR)** sono le seguenti:

- 1) alberghi;
- 2) residence;
- 3) ostelli.

8 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Residenziale (RE)** sono le seguenti:

- 1) abitazioni mono e plurifamiliari;
- 2) abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni.

9 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR)** sono le seguenti:

- 1) istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
- 2) interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie;
- 3) verde e attrezzature sportive;
- 4) parcheggi;

10 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP)** sono le seguenti:

- 1) verde ed attrezzature sportive;
- 2) parcheggi;

- 3) servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;
- 4) servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;
- 5) mense consortili e attrezzature varie.

11 Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso **Servizi ed attrezzature di interesse generale (SG)** sono le seguenti:

- 1) parco universitario;
- 2) parco sportivo;
- 3) parco ;
- 4) attrezzature per l'istruzione superiore ;
- 5) attrezzature collettive.

12 Le infrastrutture comprese nella classe di destinazione d'uso **Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (IP)** sono le seguenti:

- 1) viabilità;
- 2) rete delle fognature;
- 3) rete dell'acquedotto;
- 4) cimitero;
- 5) pozzi per l'approvvigionamento idrico;
- 6) linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;
- 7) altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.

13 Le destinazioni comprese nella classe di destinazione d'uso **Attrezzature di servizio al trasporto (AT)** sono le seguenti:

- 1) impianti di distribuzione carburanti: chiosco;
- 2) impianti di distribuzione carburanti: stazione di rifornimento;
- 3) impianti di distribuzione carburanti: stazione di servizio;
- 4) complessi di servizio al trasporto: tipo A;
- 5) complessi di servizio al trasporto: tipo B;
- 6) complessi di servizio al trasporto: tipo C.

ALLEGATO (3)

Art. 20 **Monetizzazione delle aree a parcheggio**

- 1 Qualora sia richiesta l'applicazione del disposto del comma 5 dell'art. 57 delle N. di A. del P.R.G.C. in relazione alla monetizzazione delle aree a parcheggio, nell'ipotesi di impossibilità di reperimento delle medesime e limitatamente ai casi previsti dallo stesso articolo di piano regolatore, la quantificazione dell'importo da corrisondersi al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.*
- 2 La corresponsione, al Comune, dell'importo determinato come al comma precedente dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire.*
- 3 L'importo unitario di cui al comma 1 è stabilito in euro 52,25 per mq di parcheggio e sarà aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT.*