

art.19 - classificazione degli usi

1. Generalità. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono riconducibili all'elenco riportato al comma 2 del presente articolo, che li classifica e li articola in attività. L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia. In tali usi debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto gli spazi accessori ad esse collegate e/o correlate. Nel presente Regolamento, il riferimento ad un uso implica il riferimento a tutte le relative articolazioni.

2. Usi e loro articolazioni. Gli usi insediabili sul territorio sono classificati in:

- **residenza (1):**

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, alloggi volano, case appartamenti vacanza, bed and breakfast, affittacamere, residenze storiche;

- **industriale e artigianale comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e depositi (2):**

(2a) produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione: laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali); artigianato artistico e produzioni tipiche;

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), commercio all'ingrosso (associato al dettaglio consentito);

(2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con vendita;

(2d) attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto;

- **direzionale comprensivo delle attività private di servizio (3):**

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di agenzie, aziende private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

(3b) attività di piccole dimensioni di servizio alla persona e alla residenza, svolte in singole unità immobiliari, integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere e/o di produzione diretta di alimenti senza somministrazione degli stessi, quali fornai,

pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie, box-office per spettacoli musicali, teatrali, cinematografici, ecc.), agenzie di spettacolo e animazione, onoranze funebri, istituti di bellezza, centri wellness, parrucchieri, tatuatori e piercing e simili;

(3c) centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive;

(3d) servizi culturali e ricreativi: spettacolo, sport, cultura, tempo libero; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri, centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre, spazi espositivi e museali, discoteche e sale da ballo, sale da gioco e sale scommesse, centri e sale polivalenti;

(3e) attività per servizi a carattere socio-sanitario, ambulatori medici, centri e laboratori di analisi cliniche, cliniche private e case di cura, centri di assistenza socio-sanitaria comprese residenze protette con servizi socio-assistenziali, centri di riabilitazione fisioterapia, veterinari;

(3f) attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati (nel rispetto della legge 14.11.2000, n.338 e dell'Allegato A, DM MIUR 27/2011), collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune;

(3g) attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: sedi di università private, scuole private paritarie, scuole materne private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa, campus per la formazione professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole;

- **commerciale (4):**

(4a) commercio in grandi strutture (con superficie di vendita $S_v > 2.500$ mq);

(4b) commercio in medie strutture di vendita (con superficie di vendita $300 \text{ mq} < S_v \leq 2.500$ mq);

(4c) commercio in esercizi di vicinato (con superficie di vendita $S_v \leq 300$ mq);

(4d) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili;

(4e) distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);

- **turistico-ricettivo (5):**

(5a) accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, residenze turistiche alberghiere, case per ferie, ostelli (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni di assistenza alla clientela, ecc.), albergo diffuso ai sensi della normativa regionale;

(5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi, villaggi turistici, aree sosta per camper);

- **servizi pubblici (6) (esclusi i servizi privati ad uso pubblico) aree a standard**

(6a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi;

(6b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio-sanitari;

(6c) servizi per la formazione universitaria (campus e sedi);

- (6d) servizi per la mobilità (stazioni, autostazioni, parcheggi pubblici);
- (6e) servizi culturali e ricreativi: spettacolo, sport, cultura, tempo libero;
- **agricolo e funzioni connesse e complementari ivi compreso l'agriturismo (7):**
 - (7a) coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature), allevamento;
 - (7b) attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale).

3. Usi principali. Si definiscono usi principali quelli funzionali alla disciplina del mutamento d'uso, di cui al successivo comma 4. Sono usi principali ai sensi del presente Regolamento quelli individuati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 al precedente comma 2.

4. Mutamento della destinazione d'uso. Si considera destinazione d'uso attuale, quella risultante da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla data di adozione del presente Regolamento (25.03.2014, DCC 2014/C/00013), ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data medesima.

La destinazione d'uso di un'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, ovvero superiore al 50%. I restanti usi (non prevalenti) devono essere complementari e accessori a quello prevalente.

Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'uno all'altro degli usi principali. Tali passaggi sono soggetti al rispetto dei requisiti di cui agli artt. 21 e 22.

Il mutamento della destinazione d'uso, anche in assenza di opere, è soggetto al deposito di SCIA quando l'uso da insediare sia fra quelli soggetti a verifica come definiti nelle norme relative a sub-sistemi e ambiti (Parte 4).

4.1 Fattispecie particolari. Le attività di cui al comma 2 di artigianato artistico e produzioni tipiche (articolazione d'uso (2a)), di servizio alla persona e di servizio alla residenza (articolazione d'uso (3b)) possono insediarsi indifferentemente in locali posti al piano terra a destinazione artigianale, commerciale e direzionale comprensiva dei servizi privati senza che ciò costituisca cambio di destinazione d'uso a condizione che l'attività si insedi:

- senza effettuare opere edilizie o effettuando opere riconducibili alla manutenzione straordinaria;
- la superficie aperta al pubblico sia < 100 mq.

È sempre ammesso l'insediamento di parcheggi in immobili esistenti. Costituisce mutamento della destinazione d'uso verso l'uso direzionale comprensivo delle attività private di servizio (articolazione d'uso (3b)) l'insediamento di parcheggi in immobili esistenti qualora non siano legati da vincoli di pertinenzialità.

4.2 Usi temporanei. Non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo (max 3 mesi annui anche non consecutivi), a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso (3f) e (6c).

Al fine di mitigare il degrado generato dall'abbandono, non costituisce mutamento della destinazione d'uso l'uso temporaneo di immobili esistenti dismessi, con le limitazioni stabilite nel Regolamento Edilizio.