

Capo III – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 20 - Destinazioni d'uso

1. Il Regolamento Urbanistico contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 98 della LR 65/2014.
2. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni ineditati nonché la suddivisione del territorio secondo le unità territoriali organiche elementari o parti di esse, costituenti unità minime d'intervento per riqualificare gli insediamenti esistenti.
3. Con riferimento a ciascun ambito (U.T.O.E. o parte di essa costituente unità minima di intervento di cui al comma precedente), la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni individua e definisce:
 - a) Le funzioni non ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
 - b) Le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
 - c) I mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;
 - d) Le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti
 - e) Specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a SCIA

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità quinquennale.

4. Ai sensi dell'articolo 99 della LR 65/2014, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) Residenziale
 - b) Industriale - artigianale
 - c) Commerciale al dettaglio
 - d) Turistico ricettiva
 - e) Direzionale e di servizio
 - f) Commerciale all'ingrosso e depositi
 - g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è subordinato alla verifica degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S.

5. Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da quanto disposto dall'art. 99 della LR 65/2014 e dalla seguente casistica :
 - a) Nel caso in cui risultasse indicata una generica destinazione d'uso come quella di "fondo" e/o "magazzino" ed altre similari indicazioni, si dovrà fare riferimento alla classificazione catastale o da altri atti pubblici ; .
 - b) In assenza di qualsiasi documentazione, dall'utilizzazione effettiva in corso ;
6. Gli edifici ricadenti in zona a carattere prevalentemente agricola, si considerano rurali, siano essi abitazioni e/o annessi, quando la loro destinazione non sia dimostrata mediante :
 - a) Deruralizzazione con Piano Aziendale approvato ;
 - b) Titoli abilitativi attestanti l'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti ;

c) L'iscrizione dell'immobile al Catasto fabbricati in data antecedente all'entrata in vigore della LR 10/1979 ;

Per gli edifici ricadenti in zona urbanistiche , ad esclusione di quella agricola , definite dalle disposizione del DM 1444/1968 , si valuta che abbiano perso la loro caratteristica di ruralità facendo ormai parte di un contesto urbano consolidato ;

7. Il cambiamento di destinazione d'uso dei suoli, degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici, rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico è subordinato a CIAL o SCIA anche in assenza di opere. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti (significativo incremento di carico urbanistico o necessità di verificare l'effettiva compatibilità con il tessuto esistente) l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato .

8. Per ciascun ambito del Sistema Insediativo il R.U. individua, in riferimento alle categorie di cui al precedente comma 4, le funzioni ammissibili. La tipologia ed il dimensionamento di tali funzioni può essere oggetto di ulteriori precisazioni e/o limitazioni nella disciplina dei singoli ambiti o comparti.

9. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U. individua le destinazioni ammissibili di cui al precedente comma 4.. Le funzioni residenziali, produttive, ricettive e di servizio sono dimensionate dal R.U. nel rispetto del dimensionamento del P.S. Per le funzioni commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, attività di somministrazione alimenti e bevande), il Regolamento Urbanistico definisce le tipologie di esercizi di vendita ammesse nei singoli ambiti o comparti