

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO B DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

aggiornato a seguito di Delibera di Consiglio dell'Unione n. 24 del 25/06/2026

TITOLO B DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. B1 Interventi edilizi

1. La definizione degli interventi edilizi è contenuta all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni (TU edilizia).
2. La disciplina degli interventi edilizi è regolata dalle Norme dello strumento urbanistico generale.

Art. B2 Usi

Art. B2.1 Mutamento di destinazione d'uso e gruppi funzionali

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m². Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 25% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 m², ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 m². Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di dotazioni territoriali, il relativo **carico urbanistico CU** articolato in quattro categorie: **basso (CU B)**, **medio (CU M)**, **alto (CU A)**, **nullo (CU n)**.

4. Gruppi di categorie funzionali:

a	funzione abitativa	
	a1 abitazioni, bed and breakfast	(CU B)
	a2 residenze stagionali, affittacamere;	(CU B)
	a3 collegi, studentati, colonie, convitti;	(CU B)
	a4 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(CU n)
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1 alberghi centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel	(CU A)
	b2 spazi congressuali ed espositivi;	(CU A)
	b3 campeggi e villaggi turistici;	(CU A)
	b4 altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, residence, case per ferie, ecc.) - locazione breve (per i soli Tessuti turistico-ricettivi)	(CU M)
	b5 strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, bicigrill, ecc.;	(CU B)
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	(CU n)
	b7 strutture per la balneazione e la navigazione;	(CU M)
	b8 impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(CU n)
c	funzioni produttive	
	c1 attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(CU B)

	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
	c5 attività di deposito a cielo aperto;	(Cu B)
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci;	(Cu B)
	c8 impianti zootecnici intensivi;	(Cu B)
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone,	(Cu M)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu A)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
	d5 rimessaggio camper;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari	(Cu A)
	e3 grandi strutture di vendita;	(Cu A)
	e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:	
	1 alimentari,	(Cu A)
	2 non alimentari;	(Cu A)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f1 abitazioni agricole;	(Cu n)
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	(Cu n)
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)
	f3 ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici:	
	1 laboratori per la ricerca,	(Cu B)
	2 foresterie aziendali,	(Cu B)
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
	4 produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del	(Cu B)

	bosco, sottobosco, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale,	
	5 agriturismo;	(Cu B)
	6 impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
f4	colture intensive:	
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(Cu n)
	2 abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(Cu n)
	f5 allevamento, ricovero, cura, addestramento animali	(Cu B)

5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Art. B2.2 Uso temporaneo

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di significativi contenitori e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali edifici, anche per usi diversi da quelli cui sono destinati. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. L'avvio dell'uso temporaneo è subordinato alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo edilizio.