



COMUNE DI MASSA

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 98 LR 65/2014

Normativa

testo revisionato con sovrapposizione delle parti aggiunte e di quelle eliminate

Ottobre 2016

N.B.: le parti aggiunte sono riportate in grassetto di colore blu, mentre le parti cancellate sono indicate con testo barrato evidenziato in grigio:

- **testo inserito**

- ~~testo eliminato~~

Indice

Parte Prima Disposizioni generali	3
Art. 1. Campo di applicazione, finalità, contenuti.....	3
Art. 2. Efficacia e validità	3
Art. 3. Elaborati costitutivi.....	4
Art. 4. Definizioni.....	4
Art. 5. Destinazioni d'uso	4
Art. 6. Compatibilità tra destinazioni d'uso	7
Art. 7. Quantità delle funzioni ammesse	8
Parte Seconda Disposizioni specifiche.....	8
Art. 8. Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso.....	8
Art. 9. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere soggetti a segnalazione certificata di inizio attività	8
Art. 10. Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo	9
Art. 11. Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito.....	9
Parte Terza Disposizioni particolari	9
Art. 12. Specifiche fattispecie di attività insediabili senza obbligo di cambio di destinazione d'uso	9
Art. 13. Art. 12 Normativa di raccordo con il Regolamento urbanistico comunale.....	10

Parte Prima Disposizioni generali

Art. 1. Campo di applicazione, finalità, contenuti

~~La Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni si applica alle porzioni di territorio comunale interne al centro abitato e a connotazione urbana.~~

La Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro, garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti, e concorre alla equilibrata programmazione delle destinazioni d'uso degli immobili sul territorio comunale ed alla regolazione dei relativi mutamenti, in raccordo con le disposizioni riferite alle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati, contenute nelle norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico, dettagliandole ove necessario ai sensi della legislazione vigente in materia.

Essa:

- regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati,
- integra le previsioni del Regolamento urbanistico comunale, tramite suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale corrispondenti alle unità territoriali organiche elementari, come individuate dal vigente Piano strutturale comunale, o a parti di esse, costituenti Unità Minime d'Intervento, allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale,
- è coordinata con il "Piano di indirizzo e regolazione degli orari" e ~~con il "Piano Urbanistico commerciale", nonché~~ con la classificazione acustica del territorio comunale.

Per i fini di cui al presente articolo, e ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della LR 65/2014, la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni individua e definisce:

- l'articolazione delle categorie ~~delle destinazioni d'uso~~ **funzionali** individuate dalla legislazione regionale vigente, individuandone sub-categorie e funzioni assimilate;
~~le funzioni non ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;~~
- ~~le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità e in raccordo con le previsioni dimensionali del Regolamento urbanistico;~~
- i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;
- le condizioni e le compatibilità per la localizzazione delle funzioni ~~in determinate parti del territorio comunale, all'interno del proprio campo di applicazione;~~
- specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 2. Efficacia e validità

La Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni – approvata, quale atto di governo ai sensi della legislazione vigente in materia, in raccordo al Regolamento urbanistico, dei cui contenuti costituisce parte integrante e sostanziale - ha validità quinquennale, salvo diverse disposizioni dettate da norme statali o regionali in materia sopravvenute dopo la sua adozione o approvazione.

Non sono soggette a decadenza quinquennale le Disposizioni generali contenute nella Parte Prima della presente Normativa, in quanto specificazioni delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche della Disciplina

della distribuzione e localizzazione delle funzioni, non cogenti né incidenti sull'attribuzione funzionale degli edifici e dei suoli.

L'adeguamento della presente Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni a sopravvenute modifiche o integrazioni all'ordinamento statale o regionale, è effettuato - ove non comportante opzioni di carattere discrezionale - con singola deliberazione del Consiglio comunale. Negli altri casi le modifiche e integrazioni sono apportate contestualmente all'aggiornamento quinquennale della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento urbanistico, o mediante specifica variante, secondo le procedure dettate dalla legislazione vigente.

Deve essere considerata immediatamente recepita dalla presente Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni - anche in assenza di esplicito atto deliberativo comunale - ogni disposizione giuridicamente prevalente emanata successivamente alla sua approvazione.

In caso di contrasto tra la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e i contenuti del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, questi ultimi prevalgono sui contenuti della prima.

Art. 3. Elaborati costitutivi

Gli elaborati costitutivi della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono:

- Normativa
- Individuazione delle Unità Minime di Intervento / Tavole DF 1.1, DF 1.2, DF 1.3, DF 1.4 scala 1:5000.

Art. 4. Definizioni

Destinazione d'uso: l'insieme delle funzioni previste/ammesse per edifici, loro pertinenze o terreni ineditati.

Destinazione d'uso attuale: ai sensi del comma 6 dell'art. 99 della LR 65/2014, si presume destinazione d'uso attuale quella risultante **da titoli abilitativi o** da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore della presente Disciplina, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della Disciplina stessa. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.

Mutamento di destinazione d'uso: ai sensi del comma 2 dell'art. 99 della Lr 65/2014, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre ammesso; il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate al comma 1 dell'art. 99 della Lr 65/2014 costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso.

Unità Minime di Intervento: porzioni urbane del territorio comunale interne al centro abitato, riferite a Unità Territoriali Organiche Elementari previste dal Piano strutturale comunale o parti di esse, non superiori a 50 ha.

Art. 5. Destinazioni d'uso

Sono individuate le destinazioni d'uso secondo le categorie, da a) a g), **ai** sensi dell'art. 99 della LR 65/2014.

All'interno di tali categorie sono individuate delle sotto-categorie, cui sono associati elenchi esplicativi e non esaustivi delle attività che possono esservi comprese.

Detti elenchi possono essere aggiornati in qualunque momento ~~dall'Amministrazione comunale~~ **mediante deliberazione del Consiglio comunale**.

a) Residenziale. ~~Comprende tutte le~~ **Civili** abitazioni private, sia a libero mercato che con finalità sociali, ed inoltre:

- le abitazioni speciali quali gli alloggi-volano, le residenze per anziani, **minori** o disabili vincolate per convenzione **senza corredo di ambulatori e assistenza socio-sanitaria interna**, le foresterie qualora costituiscano unità immobiliari autonome,
- le residenze che effettuano attività turistico-ricettiva **ai sensi della LR n. 42/2000 quali** ~~di~~ case e

appartamenti per vacanza, affittacamere, bed and breakfast, **residenza d'epoca, residence** comprendenti non più di sei camere per la clientela ubicate nella medesima unità immobiliare, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare risulti in prevalenza a destinazione d'uso residenziale,

~~le residenze che, con caratteristica di residenza d'epoca, effettuano attività turistico-ricettive,~~

- le abitazioni **con locali** per attività lavorative di varia natura, quali studi professionali, attività terziarie e artigianali, a condizione che la SUL dell'unità immobiliare sia per almeno il 60% a destinazione residenziale.

L'edilizia residenziale pubblica, sempre ammessa ove sia ammessa la destinazione residenziale, è intesa quale attrezzatura pubblica (standard) ai sensi della legislazione statale vigente in materia.

b) Industriale e artigianale. ~~La localizzazione ed equilibrata distribuzione sul territorio comunale delle destinazioni specialistiche industriali e artigianali sono contenute nel Regolamento urbanistico comunale.~~

Attività di produzione, riparazione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici amministrativi, i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva. Nelle attività industriali e artigianali sono sempre comprese attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici, attività di servizio e integrative, purché ~~non costituenti unità immobiliari autonome~~ **inerenti l'attività produttiva e a servizio della stessa**, quali uffici per la gestione delle attività, locali per l'esposizione e la vendita dei prodotti aziendali - entro le dimensioni dell'esercizio di vicinato, foresterie e ~~residenze~~ **alloggi di guardianaggio**.

La localizzazione ed equilibrata distribuzione sul territorio comunale delle destinazioni specialistiche industriali ed artigianali sono contenute nel Regolamento urbanistico.

c) Commerciale al dettaglio. Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande come definiti dalla LR n. 28/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, botteghe e laboratori artigiani al servizio della residenza con annessa vendita. La funzione commerciale è articolata nelle seguenti sottocategorie:

- c.01.01. Alimentare **nella** grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali;
- c.01.02. Alimentare **negli** esercizi di **vicinato che comprendono gli esercizi con laboratori di lavorazione, quali le panetterie, le pasticcerie, le gelaterie, le rosticcerie, le gastronomie, le pizzerie o simili che forniscono cibi da asporto o con consegna a domicilio; vendita diretta da parte di aziende agricole;**
- c.02.01. Non alimentare grande e media struttura di vendita;
- c.02.02. Non alimentare commercio e artigianato di servizio alla residenza: esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio compresi gli articoli per fumatori, cosmetici, articoli di profumeria e per l'igiene personale, erboristerie, articoli in cuoio, calzature ed accessori, libri, giornali, riviste, periodici, articoli di cancelleria e cartoleria, articoli per fotografia, cinematografia ed ottica, orologi, giochi, giocattoli e videogiochi, abbigliamento ed accessori, articoli sportivi e per il tempo libero, oggetti d'arte e di antiquariato, libri antichi, oggetti d'artigianato e di decorazione, bomboniere, chincaglieria, oggetti di ricordo e da regalo, articoli per le belle arti, tappeti, stuoie ed arazzi, filatelia, numismatica e articoli da collezionismo; botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose tipo ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria, noleggio di supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette;
- c.02.03 . farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie;
- c.02.04 . esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti, nonché noleggio di auto e motocicli, **sale giochi, agenzie ippiche, sale scommesse;**
- c.02.05. esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita;
- **c.03.01** somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc.) ~~nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc.)~~

d) Turistico-ricettiva. ~~Tutte~~ **Le** categorie della ricettività alberghiera ed extra-alberghiera di cui alla legislazione regionale vigente in materia, ~~e a titolo esemplificativo:~~

- **t.1.** Alberghi, residenze turistico alberghiere, motel;
- **t.2. Case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bivacchi fissi, rifugi escursionistici** residenze collettive speciali convenzionate per studenti, composte da stanze da letto comprensive di servizio igienico, con cucina, locali di studio e soggiorno, lavanderia e servizi in comune;
- **t.3.** Campeggi comprensivi dei servizi quali uffici, minimarket e spaccio, ristorante e simili; villaggi turistici, **aree di sosta e parchi vacanza;**
~~case per ferie;~~
~~residence;~~
~~affittacamere e bed and breakfast comprendenti più di sei camere per la clientela nella stessa unità immobiliare con una capacità ricettiva superiore a dodici posti letto;~~
~~affittacamere e bed and breakfast comprendenti non più di sei camere per la clientela ubicate nella medesima unità immobiliare, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, laddove la superficie utile dell'unità immobiliare non risulti in prevalenza a destinazione d'uso residenziale;~~
- residenze speciali convenzionate per anziani, portatori di handicap senza corredo di ambulatori e assistenza socio sanitaria interna (gestione autonoma);
- **t.4.** Stabilimenti balneari.

e) Direzionale e di servizio. Uffici per attività terziarie, assicurative, finanziarie, bancarie, studi professionali e centri di ricerca; servizi pubblici o d'interesse pubblico, servizi privati alla persona e alle cose. La funzione direzionale e di servizio è articolata nelle seguenti sottocategorie:

- **e.1. Direzionale.** Uffici pubblici o privati, uffici di informazione turistica, sedi di partiti e associazioni, servizi professionali ed imprenditoriali (quali ad esempio: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione) **attività direzionali in strutture complesse quali uffici aggregati autonomamente organizzati, centri congressuali, centri di ricerca, centri di formazione e simili.** Comprendono **anche** servizi non costituenti unità immobiliari autonome come foresterie e uffici o servizi integrativi non a gestione autonoma quali sale convegni, spazi per formazione e simili.
- **e.2.** Servizi ~~pubblici o privati~~ alla persona e **alle cose.** ~~ATTREZZATURE PUBBLICHE o di interesse pubblico~~ ~~servizi per la persona;~~ **Artigianato di servizio alla residenza quali** lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, **tatuatori e/o piercing, ecc. ;** palestre **per fitness/culturismo, scuole di danza,** centri benessere, centri fisioterapici e simili; banche, **agenzie di assicurazione, agenzie d'affari,** agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, attività di formazione e scuole private, imprese di pulizia, **assistenza e riparazione elettrodomestici** e simili;
- **e.3.** Servizi pubblici o di ~~uso~~ **interesse pubblico.** Servizi di assistenza sociale e sanitaria, quali centri di assistenza, case di riposo, campi per famiglie nomadi; servizi per l'istruzione di base quali asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo; servizi per l'istruzione superiore quali scuole non dell'obbligo, scuole speciali; università e servizi universitari, attrezzature didattiche e di ricerca, compresi servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie; servizi cimiteriali; servizi per la cultura e lo spettacolo quali musei, teatri, auditori, sale cinematografo, sale spettacolo, discoteche, sale convegni e mostre, biblioteche; servizi per il culto quali chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione; servizi ospedalieri e sanitari quali presidi ospedalieri, cliniche, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori, **laboratori di analisi;** servizi sociali e ricreativi quali centri culturali, centri sociali, centri ricreativi, ~~aireoli,~~ centri polivalenti, mense; servizi sportivi quali palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi coperti; servizi tecnici e amministrativi quali servizi posteografonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari; impianti tecnologici quali impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue; parcheggi coperti e scoperti, piazze e simili, giardini e parchi, campi sportivi scoperti, **parchi avventura,** servizi per la mobilità e stazioni passeggeri e merci, mercati, collegi e convitti, pensionati, residenze sociali.

f) Commerciale all'ingrosso e depositi

- f.1. Commerciale all'ingrosso **come definito dalla LR n. 28/2005 e successive modificazioni ed integrazioni;**
- f.2. Magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto

e/o al coperto di merci e/o mezzi e/o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio.

g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge. Produzione agricola aziendale, comprendente colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, piante aromatiche, etc.) e non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali, legumi, piante da foraggio), agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, selvicoltura e altre attività forestali connesse, raccolta di prodotti selvatici non legnosi, stoccaggio e trasformazione diretta dei prodotti agricoli aziendali, degustazione e vendita diretta di prodotti aziendali, abitazioni rurali; allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile, allevamenti zootecnici minori (api, chioccioline, lombrichi), allevamento di fauna selvatica, pascolo, acquacoltura in acque dolci e servizi connessi; attività connesse alla produzione agricola aziendale: agriturismo, ~~ivi comprese attività di ristorazione a gestione aziendale,~~ attività faunistico-venatorie aziendali (caccia, cattura di animali e servizi connessi), cinotecnica (attività di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine), custodia dei cani, pesca in acque dolci e servizi connessi, attività di valorizzazione del territorio rurale e/o del patrimonio forestale mediante utilizzazione di attrezzature o risorse aziendali, attività di supporto all'agricoltura, attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi, servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse, lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali, impianti fotovoltaici aziendali per produzione e cessione di energia elettrica e/o calorica da fonti rinnovabili, parchi-avventura a gestione aziendale, attività per il tempo libero connesse all'attività aziendale e legate alla manutenzione dei fondi agricoli.

Art. 6. Compatibilità tra destinazioni d'uso

Ove la presente Normativa o le Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico diano una prevalenza di funzione, si intendono ammesse, ~~se non specificatamente vietato,~~ tutte le sotto-articolazioni della categoria, nonché le funzioni compatibili come di seguito indicato, ~~ancorché non esplicitamente contenuto nelle norme testé richiamate,~~ fermo restando l'obbligo ~~di verificare la compatibilità dal punto di vista~~ **del rispetto** della salute e del benessere psico-fisico **delle persone** e in tal caso di assegnare priorità alla protezione delle attività residenziali.

~~In riferimento al campo di applicazione della Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, articolato in Unità Minime di Intervento all'interno del centro abitato, si danno~~ **Le** seguenti definizioni generali di compatibilità, ~~che~~ possono essere limitate e diversamente individuate dal Regolamento urbanistico, in ordine a criteri di accessibilità e di equilibrio funzionale e formale delle configurazioni urbane, e in riferimento all'articolazione progettuale operata dal medesimo Regolamento per la conformazione d'uso degli edifici e dei suoli nel territorio comunale.

~~I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle attività prevalenti.~~

~~Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza.~~

Sono sempre compatibili con la residenza le attività commerciali ad esclusione della grande distribuzione e di quelle all'ingrosso, le attività direzionali, quelle turistico-ricettive limitatamente a residenze turistico alberghiere e alberghi, **case per ferie ed** ostelli ~~e residenze speciali, affittacamere, bed and breakfast,~~ quelle di servizio private e pubbliche, le attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Sono sempre compatibili con le attività industriali e artigianali quelle commerciali all'ingrosso e di deposito, gli impianti tecnologici, le infrastrutture per la mobilità e servizi connessi, e, ove verificata la compatibilità rispetto ai rischi per la salute e le tipologie delle produzioni industriali presenti, le grandi e medie distribuzioni di vendita alimentare e non alimentare, le attività turistico ricettive alberghiere, le attività commerciali c.02.03, c.02.04, c.02.05, **c.03.01**, i servizi privati e pubblici o di uso pubblico.

Sono sempre compatibili con le attività commerciali quelle direzionali, turistico-ricettive, i servizi privati e pubblici ~~o di uso pubblico.~~

Sono sempre compatibili con le attività direzionali quelle commerciali, turistico-ricettive, i servizi privati e pubblici ~~o di uso pubblico.~~

Le stazioni di erogazione carburanti ed erogazione di servizi all'automobile e all'automobilista sono localizzate dal Regolamento urbanistico o ivi disciplinate in termini di compatibilità localizzativa.

Le infrastrutture per la mobilità ferroviaria, aerea e viaria, pubbliche e private, compresi i tracciati di scorrimento e i manufatti di servizio, per uffici, per erogazione servizi al passeggero e per la sicurezza, sono disciplinate dalle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico, e individuate sulla sua cartografia.

I depositi di materiale all'aperto sono ammessi solo ove localizzati dal Regolamento urbanistico.

Art. 7. Quantità delle funzioni ammesse

Le quantità delle funzioni ammesse sul territorio comunale sono definite dal Regolamento urbanistico, in coerenza con le definizioni delle destinazioni d'uso e delle compatibilità stabilite dalla presente Disciplina della localizzazione e della distribuzione delle funzioni, e in coordinamento con la classificazione acustica del territorio comunale, il Piano degli orari, ~~il Piano del commercio~~ e il Piano della mobilità del Comune.

Parte Seconda Disposizioni specifiche

Art. 8. Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione **d'uso** connesso ad **un** intervento edilizio è consentito ~~quando l'intervento edilizio è consentito~~ **univocamente nei casi previsti** dal Regolamento urbanistico.

Il mutamento di destinazione **d'uso** senza opere è consentito quando l'immobile abbia, precedentemente al mutamento, le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa dal Regolamento urbanistico.

Qualora la presente Disciplina richieda l'adeguamento degli standard urbanistici o il reperimento della dotazione di spazi di relazione, il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo se sia possibile procedere a detto adeguamento o reperimento e, in tal caso, il mutamento di destinazione d'uso potrà essere eseguito solo se siano eseguiti contestualmente gli adeguamenti e reperimenti richiesti degli standard urbanistici e degli spazi di relazione.

~~Non è consentito il mutamento di destinazione che comporti l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla legislazione vigente (parcheggi per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o dal quale consegua la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.~~

~~Restano esclusi dall'applicazione dei due comma precedenti i cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari poste al piano terreno, al fine dell'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, per i quali è consentita **il Regolamento urbanistico consente** la monetizzazione delle dotazioni degli spazi pubblici e **pertinenziali** di relazione, se non direttamente realizzabili nelle immediate pertinenze dell'attività commerciale stessa, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nel tessuto di appartenenza o in quelli limitrofi.~~

Art. 9. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere soggetti a segnalazione certificata di inizio attività

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 136 della LR 65/2014, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono sottoposti a segnalazione certificata d'inizio di attività qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie ~~o sottocategorie~~ indicate all'art. 5 della presente Normativa, salvo ~~quelle per cui sia esclusa la necessità del titolo edilizio~~ **quanto previsto all'art. 12 della presente Normativa**

Art. 10. Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

Sono soggetti al corrispondente titolo edilizio abilitativo, i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono o comunque connessi ad opere edilizie che ne modificano le condizioni di abitabilità o agibilità. Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici e degli spazi di relazione.

Art. 11. Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito

Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili ~~tra funzioni comprese all'interno delle medesime categorie funzionali principali~~ **che non determinano un incremento dei carichi urbanistici.**

Parte Terza Disposizioni particolari

Art. 12. Specifiche fattispecie di attività insediabili senza obbligo di cambio di destinazione d'uso

Le specifiche fattispecie di attività commerciali, direzionali e di servizi pubblici e privati riportate nella tabella sottostante, possono insediarsi indifferentemente in locali già utilizzati per gli uni o gli altri usi, senza che si configuri la necessità di un cambio di destinazione d'uso, a condizione che siano rispettati i parametri igienico-sanitari e di sicurezza prescritti per l'attività.

Le associazioni di promozione sociale possono insediarsi in qualsiasi destinazione d'uso.

La tabella indica puntualmente la corrispondenza tra attività esercitata e destinazione d'uso dei locali in cui questa può essere insediata in ragione della sua natura e della specifica normativa di settore:

Attività	Categoria funzionale	Altre destinazione d'uso d'insediamento
Attività artigianali con preparazione e vendita di prodotti alimentari (panetterie, pasticcerie, gelaterie, rosticcerie, pizzerie ecc.)	Commerciale al dettaglio	Industriale e artigianale ad esclusione dell'ambito della Zona industriale apuana
Attività di servizio alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, centri benessere, centri fisioterapici ecc.)	Direzionale e di servizio	Commerciale al dettaglio Industriale e artigianale ad esclusione dell'ambito della Zona industriale apuana
Uffici di informazione turistica, sedi di partiti e associazioni, servizi professionali ed imprenditoriali	Direzionale e di servizio	Commerciale al dettaglio Servizi pubblici o privati alla persona
Banche, agenzie di assicurazione, agenzie d'affari, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, ecc.	Direzionale e di servizio	Commerciale al dettaglio Servizi pubblici o privati alla persona
Palestre per fitness/culturismo, scuole di danza e simili	Direzionale e di servizio	Commerciale al dettaglio Direzionale
Attività di rimessa di veicoli ai sensi del DPR n. 380/2001	Commerciale all'ingrosso e depositi	Industriale e artigianale
Residenze per anziani, minori o disabili vincolate per convenzione senza corredo di ambulatori e assistenza socio-sanitaria interna	Residenziale	Turistico-ricettiva
Collegi e convitti, pensionati, residenze sociali	Direzionale e di servizio	Residenziale Turistico-ricettiva
Le associazioni di promozione sociale		Qualsiasi destinazione d'uso

Le attività agricole condotte su terreni inedificati sia dall'imprenditore agricolo che a livello amatoriale possono essere esercitate in qualsiasi destinazione d'uso.

L'imprenditore agricolo può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola secondo quanto stabilito dall'art. 75 della LR n. 65/2014.

Art. 13. ~~Art. 12~~ Normativa di raccordo con il Regolamento urbanistico comunale

Gli usi consentiti dal Piano strutturale per le UTOE sono individuati, nel rispetto del dimensionamento del Piano strutturale medesimo, dal Regolamento urbanistico nelle Tavole del Quadro progettuale.

Gli elaborati costituenti la presente Disciplina sono allegati al Regolamento urbanistico, andando a costituirne parte integrante, sotto lettera E), come specificato nell'art. 3 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento medesimo.

Le partizioni spaziali stabilite dal Regolamento urbanistico, per le quali sono indicati i tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, si riferiscono ai tessuti insediativi caratterizzati per componenti tipologiche e morfologiche.

Le categorie e sottocategorie di funzioni definite dalla presente Disciplina sono raccordate alle categorie stabilite dal Regolamento urbanistico ai fini del dimensionamento, come elencate nell'art. 14 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento medesimo. In particolare, si individuano le seguenti corrispondenze:

Regolamento urbanistico art. 14 delle NTA	Disciplina delle funzioni presente Normativa art. 5
residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	a) RESIDENZIALE c) COMMERCIALE al dettaglio c.01.02, c.02.02, c.02.03, c.02.04, e.02.05 c.03.01
industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI
commerciale, direzionale e attività di servizio	e) DIREZIONALE e di servizio c) COMMERCIALE c.01.01, c.02.01
turistico-ricettiva	d) TURISTICO-RICETTIVA
agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo	g) AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE