

COMUNE DI QUARRATA

PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO URBANISTICO

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.94 del 31/07/2008, in vigore dal 15/10/2008
1° Variante NTA approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 19/07/2010, in vigore dal 01/09/2010
2° Variante NTA approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 20/06/2011, in vigore dal 31/08/2011
3° Variante NTA approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. del / / , in vigore dal / /

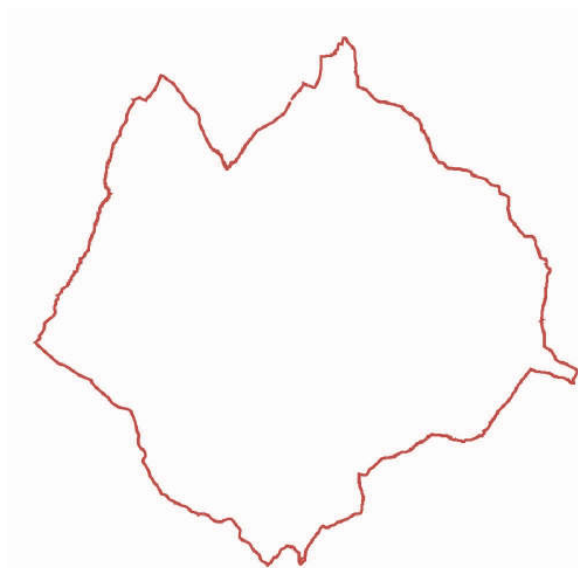
Progettisti: Arch. Riccardo Bartoloni
Arch. Riccardo L. Breschi

Indagini geologiche: Dott. Geol. Ferruccio Capecchi
Dott. Geol. Gaddo Mannori

Analisi agronomica e forestale: Dott. Marco Cei

Responsabile del servizio urbanistica: Arch. Caterina Biagiotti

Garante per la comunicazione: Anna Maria Venturi



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**ESTRATTI CON SOVRAPPOSTO STATO ADOTTATO - STATO
MODIFICATO A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI**

Il Sindaco: Sabrina Sergio Gori

L'Assessore all'Urbanistica: Luca Gaggioli

deposito e di parcheggio di mezzi di trasporto, anche attrezzature e servizi di supporto alle stesse attività quali uffici, locali per il personale, officine per automezzi e simili.

Art. 14 - Destinazione d'uso commerciale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "commerciale" le attività comunque finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini delle presenti norme le attività commerciali si distinguono in:

- c.1) commerciali al dettaglio;
- c.2) commerciali atipiche;
- c.3) vendita di mobili
- c.4) somministrazione di alimenti e bevande.
- c.5) vendita della stampa

2. Sono attività commerciali al dettaglio quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività commerciali al dettaglio sono definite e disciplinate dal Capo III del Titolo II della L.R.28/2005; le strutture in cui esse sono esercitate si articolano in:

- esercizi di vicinato, quando hanno una superficie di vendita fino a ~~250~~300 mq ,
- medie strutture di vendita- di primo livello M1-, quando hanno una superficie di vendita compresa fra ~~251~~301 e 400 mq,
- medie strutture di vendita di secondo livello M2, quando hanno una superficie di vendita compresa fra 401 e 800 mq.,
- medie strutture di vendita di terzo livello- M3, quando hanno una superficie di vendita compresa fra 801 e 1500 mq.,
- medie strutture di vendita di quarto livello- M4, quando hanno una superficie di vendita compresa fra 1501 e 2500 mq.
- grandi strutture di vendita-, quando hanno una struttura di vendita superiore a 2500 mq. e ove previste dalla disciplina locale di settore.

Le medie e grandi strutture di vendita, fatte salve specifiche disposizioni contrarie contenute nelle norme, possono essere sempre organizzate nella tipologia di centro commerciale.

~~3. Sono attività commerciali atipiche quelle particolari attività commerciali al dettaglio che commercializzano prodotti di grosse dimensioni o che, per quanto disposto dall'art.21 comma 3 della L.R. 28/2005, sono esercitabili nella stessa sede unitamente ad attività commerciali all'ingrosso. Rientrano fra le attività commerciali atipiche le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come elencate all'art.24 comma 1 del D.P.G.R. 1 aprile 2009 n.15/R.~~ Sono attività commerciali atipiche: le attività che esercitano congiuntamente la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, come definite e disciplinate all'art. 21 della LR 28/2005, e le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite e disciplinate all'art. 21 bis della LR 28/2005.

4. Sono attività di vendita di mobili quelle particolari attività commerciali al dettaglio, assai diffuse nel Comune di Quarrata, che sono specializzate nella vendita di mobili, singoli o componibili, e che a tal fine impegnano vaste superfici per l'esposizione dei prodotti.
5. Sono attività di somministrazione di alimenti e bevande quelle particolari attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico, adiacente o pertinente al locale (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili).
6. Sono attività di vendita della stampa quotidiana e periodica le attività definite e disciplinate al Capo IV del Titolo II della L.R.28/2005 , che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi sulla base di apposito regolamento comunale.
7. Nei centri commerciali, come definiti all'art.15 , comma 1, lettera g) della L.R. 28/2005, sono ammesse, salvo diverse disposizioni della disciplina di zona, tutte le funzioni della destinazione d'uso commerciale nonché la funzione direzionale di interesse pubblico e la funzione artigianale complementare alla residenza. I passaggi dall'una all'altra di dette funzioni all'interno dei centri commerciali, non costituiscono mutamento di destinazione d'uso.

Art. 15 - Destinazione d'uso direzionale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "direzionale" le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, ecc.). Ai fini della presente disciplina le attività direzionali si distinguono in :
 - f.1 direzionale privato
 - f.2 direzionale di interesse pubblico.
2. Nel direzionale privato rientrano gli uffici e gli studi professionali, le agenzie di affari e le strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere.
3. Nel direzionale di interesse pubblico sono comprese le sedi di banche, di società, di associazioni ed organismi partecipativi che per la funzione svolta e per le condizioni di accessibilità che richiedono rivestono un interesse pubblico.
4. Le unità adibite alle attività di cui ai commi precedenti, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare.

Art. 16 - Destinazione d'uso turistico ricettiva

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "turistico-ricettiva" le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R. 42/2000 , ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive si distinguono in:
 - e.1 le strutture ricettive alberghiere

- Montemagno: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di collina.
5. Con riferimento a ciascun ambito la presente disciplina individua e definisce:
- le funzioni non ammesse, eventualmente anche in relazione a limitate porzioni dell'ambito;
 - i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;
 - le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti;
 - specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, è sottoposto a denuncia di inizio dell'attività.
 - l'applicazione degli incentivi per l'innovazione tecnologica dei processi produttivi.
6. Sono inoltre oggetto della presente disciplina la indicazione delle azioni necessarie alla riqualificazione degli insediamenti, la individuazione delle funzioni da incentivare, l'integrazione con i progetti di riorganizzazione del sistema insediativo ed il coordinamento con le trasformazioni non materiali del territorio.
7. Per quanto riguarda le quantità massime e minime per ciascuna funzione, la disciplina non stabilisce valori numerici assoluti e complessivi che possono peraltro ricavarsi dalle potenzialità insediative ed dalle previsioni di attrezzature pubbliche contenute nel Regolamento Urbanistico ed in particolare negli allegati sul dimensionamento del piano; la disciplina definisce eventuali soglie dimensionali per l'insediamento di singole strutture e funzioni.

Art. 22 - Ambito Quarrata 1

1. Nell'Ambito Quarrata 1 valgono le seguenti disposizioni:
- a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
 - b) La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad immobili di modesta dimensione, non superiori di norma a 500 mq di superficie coperta ed a condizione che non arrechino disturbo alla residenza .Superfici superiori sono ammesse solo per immobili già a destinazione produttiva e comunque fino a mq.1500 di superficie coperta.
 - c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali al dettaglio per grandi strutture di vendita di qualsiasi tipo, per medie strutture non alimentari superiori a mq.800 di superficie di vendita e per medie strutture alimentari superiori a mq 400: le medie strutture non alimentari di superficie di vendita superiore a mq 800 sono ammesse esclusivamente nelle aree in fregio alla circonvallazione sud est in proseguimento di Via Firenze. Non sono in ogni caso ammesse medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a mq 800.
 - d) Le attività commerciali atipiche sono ammesse se la superficie di vendita calcolata come indicato all'art.103 non supera mq.~~250~~300. La vendita di mobili è ammessa se la superficie di vendita calcolata come indicato all'art.103 non supera mq.800.
 - e) Non sono stabilite quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con essa incompatibili.

- f) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste in conformità a quanto stabilito nell'art. 20.
- g) Quando il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500 , l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire, fermo restando quanto stabilito all'art.49 comma 2, quarto alinea.
- h) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività o altra forma di comunicazione prevista dall'ordinamento in conformità a quanto stabilito all'art 20
- i) Gli ampliamenti e gli incrementi finalizzati ad incentivare la permanenza delle attività produttive e l'innovazione tecnologica dei processi produttivi sono ammessi nel limite del 50% dei massimi indicati all'art.73 comma 4.

Art. 22 bis - Ambito Quarrata 2

1. Nell'Ambito Quarrata 2 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
- b) La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad immobili di modesta dimensione, non superiori a 500 mq di superficie coperta.
- c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali al dettaglio per grandi strutture di vendita di qualsiasi tipo e per medie strutture alimentari superiori a mq.400 di superficie di vendita.
- d) Le attività commerciali atipiche sono ammesse se la superficie di vendita, calcolata come indicato all'art.103, non supera mq. ~~250~~300. La vendita di mobili è ammessa se la superficie di vendita calcolata come indicato all'art.103 non supera mq.1500.
- e) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia le funzioni direzionale, commerciale e di servizio ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con esse incompatibili.
- f) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste in conformità a quanto stabilito all'art.20..
- g) Quando il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire, fermo restando quanto stabilito all'art.49 comma 2, quarto alinea.
- h) Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio di attività o altra forma di comunicazione prevista dall'ordinamento in conformità a quanto stabilito nell'art.20 ad eccezione dei mutamenti di destinazione d'uso all'interno della categoria commerciale e fra le seguenti sub-categorie di servizi come individuate all'art.17: f.6, f.8, f.10, f.11, f.16.

- i) Gli ampliamenti e gli incrementi finalizzati ad incentivare la permanenza delle attività produttive e l'innovazione tecnologica dei processi produttivi sono ammessi nel limite del 50% dei massimi indicati all'art.73 comma 4.
- l) Nel perimetro del Progetto di Centralità di Piazza Risorgimento (PC2) è facoltà del Comune derogare dalla disciplina di cui alle lettere precedenti, ammettendo funzioni di norma escluse o consentendo superfici di vendita superiori a quelle in precedenza indicate, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico; all'interno del perimetro del PC2 e nelle aree attigue sono ammessi ed incentivati l'ampliamento e la qualificazione degli spazi destinati al mercato all'aperto.

Art. 23 - Ambito Quarrata 3

1. Nell'Ambito Quarrata 3 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
- b) La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad immobili di modesta dimensione, non superiori di norma a 500 mq di superficie coperta ed a condizione che non arrechino disturbo alla residenza .Superfici superiori sono ammesse solo per immobili già a destinazione produttiva e comunque fino a mq.1500 di superficie coperta .
- c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali al dettaglio per grandi strutture di vendita di qualsiasi tipo, per medie strutture alimentari superiori a mq.400 di superficie di vendita e per medie strutture di vendita non alimentare superiori a mq. 800 di superficie di vendita. Non sono in ogni caso ammesse medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a mq 800.
- d) Le attività commerciali atipiche sono ammesse se la superficie di vendita calcolata come indicato all'art.103 non supera mq.~~250~~300. La vendita di mobili è ammessa se la superficie di vendita calcolata come indicato all'art.103 non supera mq.800.
- e) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con essa incompatibili.
- f) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste in conformità a quanto stabilito all'art.20.
- g) Quando il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire, fermo restando quanto stabilito all'art.49 comma 2, quarto alinea.
- h) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività o altra forma di comunicazione prevista dall'ordinamento in conformità a quanto stabilito all'art 20.
- i) Gli ampliamenti e gli incrementi finalizzati ad incentivare la permanenza delle attività produttive e l'innovazione tecnologica dei processi produttivi sono ammessi nel limite del 50% dei massimi indicati all'art.73 comma 4.

Art. 24 - Ambito Quarrata 4

1. Nell'Ambito Quarrata 4 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
- b) La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad immobili di modesta dimensione, non superiori di norma a 500 mq di superficie coperta e/o scoperta ed a condizione che non arrechino disturbo alla residenza. Superfici superiori sono ammesse solo per immobili già a destinazione produttiva e comunque fino a mq.1500 di superficie coperta.
- c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali al dettaglio per grandi strutture di vendita di qualsiasi tipo, per medie strutture alimentari superiori a mq.400 di superficie di vendita e per medie strutture non alimentari superiori a mq.800 di superficie di vendita ad eccezione delle aree incluse nel Progetto di Centralità PC1 ove sono ammesse tutte le tipologie di medie superfici di vendita. Medie strutture non alimentari di superficie superiore a mq 800 sono ammesse esclusivamente nelle aree in fregio a via Firenze e nei tessuti terziari TT. Ad eccezione delle aree incluse in PC1 non sono comunque ammesse medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a mq.1000 nelle aree in fregio a via Firenze e nei tessuti terziari TT e di mq 800 nelle restanti aree dell'ambito.
- d) Le attività commerciali atipiche sono ammesse se la superficie di vendita, calcolata come indicato all'art.103, non supera mq. ~~250~~300. La vendita di mobili è ammessa se la superficie di vendita calcolata come indicato all'art.103 non supera mq.1500.
- e) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale a sud di via Torino ed a nord di detta via un equilibrato mix di funzioni residenziali, commerciali e direzionali ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni incompatibili con tali destinazioni
- f) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste in conformità a quanto stabilito all'art.20.
- g) Ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire, fermo restando quanto stabilito all'art.49 comma 2, quarto alinea.
- h) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività o altra forma di comunicazione prevista dall'ordinamento in conformità a quanto stabilito all'art 20,
- i) Gli ampliamenti e gli incrementi finalizzati ad incentivare la permanenza delle attività produttive e l'innovazione tecnologica dei processi produttivi sono ammessi fino ai limiti massimi indicati all'art.73 comma 4.
- l) Nel perimetro del Progetto di centralità PC1 è facoltà del Comune derogare dalla disciplina di cui alle lettere precedenti ammettendo funzioni escluse od elevando limiti di ammissibilità di funzioni parzialmente escluse senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico, fermo restando quanto stabilito alla lettera c) per le attività commerciali al dettaglio

Art. 24 bis - Ambito Quarrata 5

1. Nell'Ambito Quarrata 5 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
- b) La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad immobili di modesta dimensione, di norma non superiori a 500 mq di superficie coperta.
- c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali al dettaglio per grandi strutture di vendita di qualsiasi tipo e per medie strutture alimentari superiori a mq. 400 di superficie di vendita .
- d) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia le funzioni direzionale, commerciale e di servizio ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con esse incompatibili.
- e) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste in conformità a quanto stabilito all'art.20. .
- f) Quando il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire.
- g) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività o altra forma di comunicazione prevista dall'ordinamento in conformità a quanto stabilito all'art 20, ad eccezione dei mutamenti di destinazione d'uso all'interno della categoria commerciale e fra le seguenti sub- categorie di servizi come individuate all'art.17: f.6, f.8, f.10, f.11, f.16.
- h) Gli ampliamenti e gli incrementi finalizzati ad incentivare la permanenza delle attività produttive e l'innovazione tecnologica dei processi produttivi sono ammessi nel limite del 50% dei massimi indicati all'art.73 comma 4.

Art. 25 - Ambito Quarrata 6

1. Nell'Ambito Quarrata 6 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove attività produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
- b) La destinazione attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad immobili di modesta dimensione, non superiori di norma a 500 mq di superficie coperta ed a condizione che non arrechino disturbo alla residenza .Superfici superiori sono ammesse solo per immobili già a destinazione produttiva, e comunque fino a mq.1500 di superficie coperta.
- c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali al dettaglio per grandi strutture di vendita di qualsiasi tipo, per medie strutture alimentari superiori a mq.400 di superficie di vendita e per medie strutture non alimentari superiori a mq.800 di superficie di vendita . Non sono in ogni caso ammesse medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a mq. 800.

- d) Le attività commerciali atipiche sono ammesse se la superficie di vendita, calcolata come indicato all'art.103, non supera mq. ~~250~~300. La vendita di mobili è ammessa se la superficie di vendita calcolata come indicato all'art.103 non supera mq.1500.
- e) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con essa incompatibili.
- f) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste in conformità a quanto stabilito all'art. 20.
- g) Ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire, fermo restando quanto stabilito all'art.49 comma 2, quarto alinea.
- h) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività o altra forma di comunicazione prevista dall'ordinamento in conformità a quanto stabilito all'art 20.
- i) Gli ampliamenti e gli incrementi finalizzati ad incentivare la permanenza delle attività produttive e l'innovazione tecnologica dei processi produttivi sono ammessi fino ai limiti massimi indicati all'art.73 comma 4.

Art. 26 - Ambito Quarrata 7

1. Nell'Ambito Quarrata 7 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove funzioni residenziali, fatta eccezione per gli alloggi di servizio alle attività produttive e commerciali nelle misura prescritta dalle norme di zona.
- b) Le attività commerciali al dettaglio sono ammesse limitatamente agli esercizi di vicinato ad eccezione dei tessuti terziari (TT) ove sono ammesse anche medie strutture di vendita non alimentari.
- c) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione produttiva ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni residenziali esistenti.
- d) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste in conformità a quanto stabilito all'art.20 .
- e) Ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire. E' fatta eccezione per i mutamenti di destinazione tra le funzioni produttive, commerciali all'ingrosso e depositi, nel qual caso si applicano le disposizioni di cui alla lettera "d", fermo restando quanto stabilito all'art.49 comma 2, quarto alinea.
- f) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività o altra forma di comunicazione prevista dall'ordinamento in conformità a quanto stabilito all'art.20, ad eccezione dei mutamenti di destinazione d'uso

Art. 49 - Progetti Unitari

1. Il Progetto Unitario costituisce una forma particolare di intervento diretto che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente e che, pertanto, subordina il rilascio del permesso di costruire alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
2. L'intervento si attua previo Progetto Unitario nei seguenti casi:
 - ogni qualvolta ciò sia espressamente previsto nelle presenti norme, nelle schede ad essa allegata o nelle tavole del Regolamento Urbanistico, ivi compresi gli interventi diretti convenzionati identificati con apposito perimetro;
 - per interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia che interessino una superficie utile lorda superiore a mq. 1000 da realizzarsi nei tessuti assimilati alle zone A e B;
 - per interventi di nuova edificazione o ampliamento che prevedano una superficie utile lorda superiore a mq. 2000 da realizzarsi nei tessuti assimilati alle zone B o D;
 - per interventi che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici di consistenza superiore a mq. 2000 di superficie utile lorda;
 - su richiesta del Comune quando gli interventi diretti assumono rilevanti dimensioni o comunque si renda necessario inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.
3. Il Progetto Unitario è sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale, salvo quando sia relativo all'attuazione di uno dei Progetti di Centralità di cui all'art. 167, nel qual caso è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

4. Il Progetto Unitario è sostituito dal Piano Attuativo nei seguenti casi:

- quando si renda necessaria una modifica delle opere di urbanizzazione indicate dal Regolamento Urbanistico sull'area, e tale modifica non sia prevista ed ammessa dalle norme,
- quando non partecipano al Progetto Unitario i proprietari di una superficie superiore al 10% della superficie dell'area.

E' comunque sempre ammesso il ricorso a Piano Attuativo su richiesta e per iniziativa dei proprietari dei beni compresi nell'area, il cui valore catastale superi il 50% del valore complessivo dei beni dell'area.

Art. 50 - Elaborati dei Progetti unitari

1. Il Progetto Unitario dovrà contenere, di norma, i seguenti elaborati:
 - a) l'inquadramento urbanistico dell'area di intervento;
 - b) la verifica della corrispondenza con le prescrizioni delle schede e con gli assetti progettuali contenuti nel Regolamento Urbanistico;
 - c) il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d) la ripartizione catastale esistente;
 - e) il progetto planivolumetrico degli interventi edilizi;
 - f) la distribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione;
 - g) l'eventuale definizione delle unità minime di intervento;

attrezzature di servizio delle strade e di impianti di distribuzione di carburante di cui all'art. 217, in ogni caso fermo restando il rispetto delle limitazioni di cui ai commi precedenti.

6. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto ai fini della verifica degli indici previsti dal Regolamento Urbanistico o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità dell'intervento progettato alle norme ad esso applicabili.
7. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con la limitazione che le eventuali addizioni funzionali sono ammesse solo sul lato opposto alla strada.

Art. 217 - Distributori di carburante

1. Nelle more dell'approvazione dell'apposito piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva comunale di cui all'art. 59 della L.R. 28/2005, in materia di distributori di carburanti si applica la disciplina transitoria di cui al presente articolo.
2. Sulle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuati esclusivamente gli impianti di distribuzione carburante esistenti, a prescindere dalla compatibilità del sito.
3. Gli impianti che ricadano in condizioni di incompatibilità assoluta, secondo quanto disposto dall'art. 11 del Regolamento Regionale nr. 42 del 02/08/2004, non possono essere oggetto di opere di ampliamento o, comunque, di potenziamento dell'attività. Di tali impianti il Regolamento Urbanistico incentiva la delocalizzazione in aree qualificate come compatibili secondo quanto disposto dal presente articolo. Una volta dismessi o delocalizzati, tali distributori assumono la disciplina del tessuto o della zona in cui sono ricadono.
4. Gli impianti che ricadano in condizioni di incompatibilità relativa, secondo quanto disposto dall'art. 12 dello stesso Regolamento) possono permanere nel sito originario ma non possono essere oggetto di opere di ampliamento o, comunque di potenziamento dell'attività, fino all'approvazione del piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva comunale di cui al comma 1, il quale dispone anche i termini e le modalità per l'adeguamento dei medesimi.
5. Ai fini della realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante il territorio comunale si distingue nelle seguenti zone:
 - Zona 1: corrispondente alla zona omogenea A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
 - Zona 2: corrispondente alle zone omogenee B e C di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 ed inoltre alle aree a pianificazione differita APD 1;
 - Zona 3: corrispondente alle zone omogenee D e F di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 ed inoltre alle aree a pianificazione differita APD 2;
 - Zona 4: corrispondente alla zona omogenea E di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 ed inoltre alle aree a pianificazione differita APD 3.
6. In conformità alle indicazioni del Regolamento Regionale nr. 42/2004, i nuovi impianti erogano almeno i prodotti benzina e gasolio e sono dotati di dispositivi self-service pre e post-pagamento, di servizi o attività informative di interesse turistico, di almeno due servizi all'automobile e all'automobilista, nonché di un'attività di vendita al dettaglio con superficie

di vendita non inferiore a mq. 25 e non superiore a mq. ~~250~~300. I nuovi impianti possono dotarsi anche delle attività economiche accessorie di cui all'art. 2, comma 1, lettera "b" del Regolamento Regionale nr. 42/2004.

7. Con riferimento alle zone di cui al comma 5, l'ammissibilità di nuovi impianti di distribuzione carburanti è stabilita come segue:
 - a) nella zona 1 non sono ammissibili nuovi impianti, ad eccezione di quelli dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione dei veicoli elettrici;
 - b) nella zona 2 e nella zona 3 nuovi impianti sono ammessi nelle aree in fregio a strade di tipo C-C1-C2-E1, fatta eccezione per quelle nelle quali il Regolamento Urbanistico non ammette costruzioni e per quelle riservate ad uso pubblico o comunque preordinate all'esproprio; la tipologia dell'impianto, la sua superficie minima e la distanza minima da altri impianti sono quelle stabilite, per la zona ricorrente, dall'Allegato "A" al Regolamento Regionale nr. 42/2004;
 - c) nella zona 4 nuovi impianti sono ammessi nelle aree in fregio a strade di tipo C-C1-C2, fatta eccezione per quelle nelle quali il Regolamento Urbanistico non ammette costruzioni e per quelle riservate ad uso pubblico o comunque preordinate all'esproprio; la tipologia dell'impianto, la sua superficie minima e la distanza minima da altri impianti sono quelle stabilite, per la zona 4, dall'Allegato "A" al Regolamento Regionale nr. 42/2004.
8. In nessuna zona sono ammessi nuovi impianti che si debbano considerare in condizioni di incompatibilità assoluta o di incompatibilità relativa secondo quanto disposto dagli artt. 11 e 12 del Regolamento Regionale nr. 42/2004.
9. Per tutti i tipi di impianto, la realizzazione di nuove costruzioni è ammissibile alle seguenti condizioni:
 - superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata, escluse le pensiline;
 - altezza massima non superiore a ml. 4,50;
 - distanza minima dai confini mt. 5.00;
 - distanza minima del bordo stradale ml. 15.00;
 - distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 20.00;
 - spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area.

Art. 218 - Piazze

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifiche polarità urbane sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
2. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate con apposita grafia le piazze di progetto, la cui realizzazione è subordinata alla preventiva approvazione, da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio, di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree e l'arredo urbano.
3. Nelle piazze non sono ammesse nuove costruzioni se non a carattere precario e destinate a funzioni connesse con la loro natura di pubblico punto di incontro e di sosta (edicole, piccoli