



## **Relazione Tecnica - Allegato '7'**

Disciplina della distribuzione e localizzazione  
delle funzioni

Luglio 2013

## ALLEGATO 7

### ALLEGATO 'D' - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

<p>art. 1</p>	<p>Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni / Contenuti e finalità</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo riassume in sintesi i contenuti dell'Allegato 'D' <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i> e della correlata tavola cartografica F 01, specificando tra l'altro che tale disciplina:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- articola le categorie di destinazioni d'uso individuate dalle vigenti norme regionali (residenziale, industriale e artigianale, direzionale, turistico-ricettiva, commerciale al dettaglio, etc.), individuando apposite sub-categorie e tipologie di funzioni assimilabili;</li> <li>- limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, individua ambiti e zone speciali di programmazione costituenti unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della LR 1/2005;</li> <li>- individua le fattispecie di mutamenti della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sottoposte a SCIA.</li> </ul> </li> <li>• per le destinazioni d'uso diverse dal commercio al dettaglio l'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta nel R.U.. Tali destinazioni d'uso sono pertanto direttamente disciplinate dalle Norme per l'Attuazione del R.U. medesimo e dai relativi allegati - fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al Capo I dell'Allegato 'D' - non rendendosi per esse necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della LR 1/2005.</li> </ul>
---------------	--	--

Capo I - Articolazione delle categorie di destinazioni d'uso in sub-categorie		
art. 2	Destinazione d'uso residenziale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo contiene in sintesi:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripartizione della destinazione d'uso residenziale in 4 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo;</li> <li>- la specificazione che la destinazione d'uso residenziale è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005);</li> <li>- l'elencazione delle aree, tessuti o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso residenziale;</li> <li>- il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale.</li> </ul> </li> </ul>
art. 3	Destinazione d'uso industriale e artigianale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo contiene in sintesi:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripartizione della destinazione d'uso industriale e artigianale in 7 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo;</li> <li>- la specificazione che la destinazione d'uso industriale e artigianale è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005);</li> <li>- l'elencazione delle aree o tessuti nei quali è consentita la destinazione d'uso industriale e artigianale;</li> <li>- il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale.</li> </ul> </li> </ul>

<p>art. 4</p>	<p>Destinazione d'uso commerciale al dettaglio</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo contiene in sintesi:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripartizione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio in 4 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo. Una delle sub-categorie è costituita dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;</li> <li>- la specificazione che per la destinazione d'uso commerciale al dettaglio vengono individuati dalla tavola F 01 appositi 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) e 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS), costituenti unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della LR 1/2005 / vedi successivi artt. 11. e 12;</li> <li>- l'elencazione delle aree, tessuti o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso commerciale al dettaglio;</li> <li>- il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. e dal successivo art. 13 in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.</li> </ul> </li> </ul>
<p>art. 5</p>	<p>Destinazione d'uso turistico-ricettiva</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo contiene in sintesi:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripartizione della destinazione d'uso turistico-ricettiva in 5 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo;</li> <li>- la specificazione che la destinazione d'uso turistico-ricettiva è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005);</li> <li>- l'elencazione delle aree, tessuti o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso turistico-ricettiva;</li> <li>- il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale.</li> </ul> </li> </ul>
<p>art. 6</p>	<p>Destinazione d'uso direzionale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo contiene in sintesi:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripartizione della destinazione d'uso direzionale in 3 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo;</li> <li>- la specificazione che la destinazione d'uso direzionale è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005);</li> <li>- l'elencazione delle aree, tessuti o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso direzionale;</li> <li>- il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale.</li> </ul> </li> </ul>

<p>art. 7</p>	<p>Destinazione d'uso di servizio</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo contiene in sintesi:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripartizione della destinazione d'uso relativa ad attività private di servizio in 8 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo;</li> <li>- la specificazione che la destinazione d'uso relativa ad attività private di servizio è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005), fatta salva l'assimilazione di due sub-categorie (attività artigianali di servizio alla residenza e attività di servizio alla persona) agli esercizi commerciali al dettaglio;</li> <li>- l'elencazione delle aree, tessuti o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso per attività private di servizio;</li> <li>- il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche;</li> <li>- le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative alla destinazione d'uso per attività private di servizio, differenziate in funzione delle diverse sub-categorie.</li> </ul> </li> </ul>
<p>art. 8</p>	<p>Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo contiene in sintesi:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripartizione della destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi in 3 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo;</li> <li>- la specificazione che la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005);</li> <li>- l'elencazione delle aree o tessuti nei quali è consentita la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi;</li> <li>- il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale.</li> </ul> </li> </ul>

<p>art. 9</p>	<p>Destinazione d'uso agricola e funzioni connesse</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo contiene in sintesi:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripartizione della destinazione d'uso agricola (e funzioni connesse) in 4 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo;</li> <li>- la specificazione che la destinazione d'uso agricola (e funzioni connesse) è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005);</li> <li>- l'elencazione delle aree o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso agricola (e funzioni connesse);</li> <li>- il richiamo alle prescrizioni del R.U. relativamente alla permanenza e all'esercizio di attività agricole nelle aree urbane e nelle aree di influenza urbana.</li> </ul> </li> </ul>
<p>art. 10</p>	<p>Attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo contiene in sintesi:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripartizione della destinazione d'uso per attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico in 4 sub-categorie (ivi compresa l'edilizia residenziale pubblica con finalità sociali), con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo;</li> <li>- la specificazione che la destinazione d'uso per attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005);</li> <li>- l'elencazione delle aree o tessuti nei quali è consentita la destinazione d'uso per attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;</li> <li>- il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria e di superamento delle barriere architettoniche;</li> <li>- le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (differenziate per l'edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, per le attrezzature private di interesse pubblico, collettivo o generale e per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico).</li> </ul> </li> </ul>

Capo II - Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale		
art. 11	Ambiti di programmazione commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo disciplina i n° 4 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) individuati dalla <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i> aggiornando e razionalizzando previsioni a suo tempo introdotte dalla variante al PRG del 2003 denominata <i>"Disciplina Urbanistica delle attività commerciali sul territorio comunale"</i>. Tali ambiti - graficamente rappresentati nella tav. F 01 - sono definiti in ragione delle caratteristiche storico-culturali, morfologico-insediative, demografiche, infrastrutturali e ambientali dei diversi contesti, nonché in coerenza con i vari tessuti, aree o ambiti territoriali individuati dal R.U.;</li> <li>• gli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC), unitamente alle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui all'art. 12, costituiscono unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della L.R. 1/2005. Per ciascuno di essi vengono specificati: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le tipologie di esercizio o di struttura di vendita consentite;</li> <li>- i limiti di superficie di vendita (Sv) consentiti per le medie strutture di vendita, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio;</li> <li>- le eventuali limitazioni e/o prescrizioni cui è subordinato l'insediamento degli esercizi o attività.</li> </ul> </li> </ul>
art. 12	Zone speciali di programmazione commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo disciplina le 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS), corrispondenti alle aree di trasformazione (TR) o di riqualificazione (RQ) individuate dal R.U. nelle quali è consentito l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita. L'insediamento di medie o grandi strutture di vendita nelle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) è comunque subordinato alla preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati;</li> <li>• le 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS), unitamente agli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC), di cui all'art. 11, costituiscono unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della L.R. 1/2005. Oltre a disposizioni di carattere generale l'articolo specifica tra l'altro che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insediamento di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente nella ZS corrispondente all'area di trasformazione TR 06b* (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.);</li> <li>- il dimensionamento massimo delle medie strutture di vendita previste in ciascuna ZS è definito dalla disciplina contenuta in ciascuna 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' dell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del R.U.. In assenza di indicazioni il dimensionamento massimo è fissato in 600 mq di superficie di vendita (Sv) per esercizio.</li> </ul> </li> </ul>

art. 13	Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione per gli esercizi con destinazione d'uso commerciale al dettaglio e per le attività ad essi assimilate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo detta disposizioni di dettaglio in ordine alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione per gli esercizi con destinazione d'uso commerciale al dettaglio e per le attività ad essi assimilate, integrando la disciplina di cui agli artt. 13 e 14 delle Norme per l'attuazione del R.U.. Viene tra l'altro specificato che:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dotazioni per la sosta di relazione, conformemente alle vigenti norme regionali, sono differenziate per gli esercizi commerciali di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita;</li> <li>- non è dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi nelle aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Capo III - Disposizioni particolari</b>		
art. 14	Mutamenti della destinazione d'uso senza opere soggetti a SCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo specifica i mutamenti della destinazione d'uso da ritenersi particolarmente significativi ancorché attuati in assenza di opere edilizie, come da assoggettarsi a SCIA ai sensi delle vigenti norme regionali in presenza di <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i>. Tra questi:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- mutamenti della destinazione d'uso senza opere a fini abitativi di unità immobiliari, locali o spazi collocati in tutto o in parte al piano terreno, seminterrato o interrato, ovvero al piano sottotetto, quale che sia la destinazione d'uso in essere;</li> <li>- mutamenti della destinazione d'uso senza opere finalizzati all'insediamento di sale-giochi in genere.</li> </ul> </li> </ul>
art. 15	Decadenza quinquennale e aggiornamenti della <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'articolo specifica le disposizioni non più applicabili in caso di decadenza della disciplina per avvenuto decorso del termine quinquennale previsto dalla LR 1/2005. Tra queste:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le disposizioni relative agli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) nella parte in cui prevedono la possibilità di insediare esercizi commerciali con superficie di vendita (Sv) superiore a 600 mq;</li> <li>- le disposizioni relative alle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U., non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari;</li> <li>- le disposizioni riferite ai mutamenti della destinazione d'uso soggetti a SCIA, ancorché attuati in assenza di opere edilizie;</li> <li>- le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per i mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie eseguiti in assenza di SCIA.</li> </ul> </li> <li>• non sono soggetti a decadenza quinquennale i contenuti di cui al Capo I della presente <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i>, in quanto disposizioni meramente specificative delle destinazioni d'uso previste dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e relativi allegati</li> </ul>