

**Regolamento
Urbanistico**



Norme per l'Attuazione - Allegato D

**Disciplina della distribuzione e
della localizzazione delle funzioni**

Luglio 2013

Progettista e responsabile unico del procedimento
Lorenzo Paoli

Garante della comunicazione
Cinzia Rettori

Settore edilizia e urbanistica:
Cinzia Rettori
Palma Di Fidio
Fabrizio Fissi
Valentina Tonelli
Simona Iommi
Alessandra Chiarotti
Samuele Tacchi
Giulio Pafundi
Luca Zeppi

Contributi di settore

Dirigente Settore OO.PP. Manutenzione
Andrea Martellacci

Settore OO.PP. Manutenzione
Marco Calderini
Carlo Spagna

Ufficio Ambiente
Ilaria Baldi
Paolo Giambini

Traffico - mobilità
Ivonne Montanari
Avvocatura comunale
Claudia Bonacchi

Ufficio di piano
Coordinamento tecnico
Alessandra Guidotti

Collaboratori esterni
Serena Barlacchi
Francesca Masi

Aspetti geologici
Studio associato Geotecno

Aspetti idraulici
PHYSIS S.R.L. - Ingegneria per l'Ambiente

Aspetti socio-economici
Laboratorio di economia dell'innovazione
dell'Università di Firenze

Sindaco
Simone Gheri
Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica
Alessandro Baglioni

ALLEGATO 'D'

DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

art. 1	Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni / Contenuti e finalità
--------	---

Capo I - Articolazione delle categorie di destinazioni d'uso in sub-categorie	
art. 2	Destinazione d'uso residenziale
art. 3	Destinazione d'uso industriale e artigianale
art. 4	Destinazione d'uso commerciale al dettaglio
art. 5	Destinazione d'uso turistico-ricettiva
art. 6	Destinazione d'uso direzionale
art. 7	Destinazione d'uso di servizio
art. 8	Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi
art. 9	Destinazione d'uso agricola e funzioni connesse
art. 10	Attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Capo II - Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale	
art. 11	Ambiti di programmazione commerciale
art. 12	Zone speciali di programmazione commerciale
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

Capo III - Disposizioni particolari	
art. 14	Mutamenti della destinazione d'uso senza opere soggetti a segnalazione certificata di inizio attività
art. 15	Decadenza quinquennale e aggiornamenti della <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i>

**Art. 1 - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI /
CONTENUTI E FINALITÀ**

1. La *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”*, di cui al presente Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, concorre alla equilibrata programmazione delle destinazioni d'uso degli immobili sul territorio comunale ed alla regolazione dei relativi mutamenti, integrando e dettagliando le disposizioni riferite alle destinazioni d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza, o dei terreni inedificati, contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico e nei relativi allegati.

A tal fine la presente disciplina:

- a) articola le categorie di destinazioni d'uso individuate dalle vigenti norme regionali, individuando apposite sub-categorie e tipologie di funzioni assimilabili;
- b) contiene un repertorio esemplificativo di attività e modalità di utilizzo riconducibili a ciascuna delle sub-categorie di cui alla precedente lett. a);
- c) limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, di cui al successivo art. 4, individua ambiti e zone speciali di programmazione costituenti unità minime di intervento ai fini:
 - della equilibrata distribuzione degli esercizi commerciali in sede fissa nel territorio comunale, a servizio e per la qualificazione degli insediamenti esistenti;
 - del corretto dimensionamento delle strutture di vendita nelle varie aree.
 Tali ambiti e zone speciali di programmazione sono individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico di livello F (Tav. F 01) denominato *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni / Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale”* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- d) individua le fattispecie di mutamenti della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sottoposte a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Per le destinazioni d'uso diverse dal commercio al dettaglio di cui alla lett. c) l'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta nel Regolamento Urbanistico. Tali destinazioni d'uso sono pertanto direttamente disciplinate dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo e dai relativi allegati - fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al Capo I della presente disciplina - non rendendosi per esse necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali.

La presente *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* - unitamente alle disposizioni riferite alle destinazioni d'uso degli immobili contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico e nei relativi allegati - persegue l'obiettivo della massima *“accessibilità sostenibile”*, razionalizzando la necessità degli spostamenti e favorendo la riduzione della domanda di trasporto urbano.

2. L'articolazione in sub-categorie di cui al punto 1, lett. a) - definita dagli articoli di cui al Capo I della presente disciplina (artt. da 2 a 10) - è riferita alle seguenti categorie di destinazioni d'uso, individuate o desumibili dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio:

- residenziale
- industriale e artigianale
- commerciale al dettaglio
- turistico-ricettiva
- direzionale
- di servizio
- commerciale all'ingrosso e depositi
- agricola e funzioni connesse
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

3. Per ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale di cui al punto 1, lett. c) - fatto salvo il rispetto delle disposizioni dettate dal Regolamento Urbanistico in merito alle destinazioni d'uso e alle trasformazioni urbanistico-edilizie nei vari tessuti, aree o ambiti territoriali, anche in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi - gli articoli di cui al Capo II della presente disciplina (artt. 11, 12 e 13) individuano e definiscono:

- a) le tipologie di esercizi commerciali ammesse;
- b) i limiti di superficie di vendita (Sv) per le medie strutture e il relativo settore merceologico, ove previsti;
- c) gli eventuali limiti dimensionali per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio;
- d) le condizioni per la localizzazione degli esercizi commerciali, anche con riferimento ai raccordi con la viabilità pubblica;
- e) le dotazioni minime di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale e di relazione..

4. Le fattispecie di mutamenti della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sottoposte a segnalazione certificata di inizio attività, di cui al punto 1, lett. d), sono disciplinate dal successivo art. 14.

5. Le attività esercitabili all'interno degli impianti per la distribuzione dei carburanti sono direttamente disciplinate dall'art. 93 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, cui si rinvia.

CAPO I - ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO IN SUB-CATEGORIE

Art. 2 - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della destinazione d'uso residenziale sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nel Regolamento Urbanistico. Non rendendosi necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali, la destinazione d'uso residenziale è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo e dai relativi allegati, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo.

2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico la seguente tabella individua apposite sub-categorie della destinazione d'uso residenziale (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

SUB-CATEGORIE (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
edilizia residenziale ordinaria	<ul style="list-style-type: none"> • abitazioni private stabili a libero mercato
edilizia residenziale privata con finalità sociali	<ul style="list-style-type: none"> • alloggi di edilizia economica e popolare agevolata • alloggi di edilizia economica e popolare convenzionata • alloggi di proprietà privata riservati all'affitto a canone controllato (disciplinati dalle norme urbanistiche e regolamentari comunali) • alloggi di proprietà privata riservati alla vendita a prezzo controllato (disciplinati dalle norme urbanistiche e regolamentari comunali)
residenze promiscue	<ul style="list-style-type: none"> • abitazioni con attività di affittacamere o di bed & breakfast, nei limiti specificati al successivo punto 3 • abitazioni con locali per attività lavorative di varia natura (studi professionali, attività terziarie o artigianali), nei limiti specificati al successivo punto 3
residenze speciali	<ul style="list-style-type: none"> • alloggi speciali per anziani o disabili con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma) • alloggi-volano • foresterie costituenti unità immobiliari autonome

3. Rientrano nella sub-categoria denominata 'residenze promiscue' di cui al precedente punto 2:

- le abitazioni con attività di affittacamere o di bed & 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 - a condizione che la superficie utile (Su) dell'unità immobiliare risulti in prevalenza ad utilizzo residenziale;
- le abitazioni con locali per attività lavorative di varia natura (studi professionali, attività terziarie o artigianali e simili), a condizione che la superficie utile (Su) dell'unità immobiliare risulti per almeno il 65% ad utilizzo residenziale e che la superficie utile (Su) dei locali per attività lavorative non superi comunque i 30 mq complessivi.

4. Ai sensi delle vigenti norme statali l'edilizia residenziale pubblica con finalità sociali (alloggi ERP di edilizia sovvenzionata) è annoverata dalla presente disciplina tra le attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui al successivo art. 10. Tale tipologia di alloggi è comunque consentita ovunque il Regolamento Urbanistico preveda la destinazione d'uso residenziale (o sue singole sub-categorie).

5. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso residenziale (o sue singole sub-categorie) è consentita nelle seguenti aree, tessuti o ambiti territoriali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126);
- verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane (art. 130);
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136);
- ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno (art. 155);
- ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve (art. 156);
- ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali (art. 157);
- ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare (art. 158);
- ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali (art. 160);
- ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa (art. 161).

6. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi), RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) e CP (edificazione di completamento) nelle quali è consentita la destinazione d'uso residenziale, o sue singole sub-categorie. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

7. La realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale presuppone in ogni caso il rispetto dei requisiti igienico-sanitari afferenti agli edifici e ai locali d'abitazione - con specifico riferimento all'altezza ed ampiezza dei vani nonché al loro corretto rapporto illuminante e di aerazione - nonché il rispetto delle disposizioni di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

8. Il reperimento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative alla destinazione d'uso residenziale ed il relativo dimensionamento sono disciplinati dall'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 3 - DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della destinazione d'uso industriale e artigianale sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nel Regolamento Urbanistico. Non rendendosi necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali, la destinazione d'uso industriale e artigianale è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo e dai relativi allegati, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo.

2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico la seguente tabella individua apposite sub-categorie della destinazione d'uso industriale e artigianale (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

SUB-CATEGORIE (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
attività industriali	<ul style="list-style-type: none"> • attività industriali e manifatturiere in genere, con i rispettivi uffici • fabbricazione di computer e prodotti di elettronica ed ottica • attività industriali di confezionamento
attività artigianali	<ul style="list-style-type: none"> • attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici • riparazione di autoveicoli, motoveicoli, macchinari in genere
attività produttive correlate alla produzione agricola	<ul style="list-style-type: none"> • attività di trasformazione dei prodotti agricoli • attività di stoccaggio e conservazione dei prodotti agricoli • attività di distribuzione dei prodotti agricoli
attività produttive particolari	<ul style="list-style-type: none"> • attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere con esposizione, custodia e/o consegna sul posto • impianti per produzione di energia da fonti rinnovabili (ove non costituenti attività connesse alla produzione agricola) • stampa e riproduzione di supporti registrati
impianti e attività specialistiche	<ul style="list-style-type: none"> • impianti di autodemolizione (stoccaggio e trattamento di veicoli a motore, rimorchi e simili) • escavazione di inerti ed attività estrattive in genere, compresi servizi di supporto
laboratori e attività di ricerca	<ul style="list-style-type: none"> • laboratori di ricerca, con i rispettivi uffici • centri di elaborazione di prodotti software
spazi di corredo alle attività produttive e tipologie speciali	<ul style="list-style-type: none"> • uffici per la gestione delle attività aziendali (non costituenti unità immobiliari autonome) • locali per esposizione e vendita di prodotti aziendali (non costituenti unità immobiliari autonome) • locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività industriali o artigianali (non costituenti unità immobiliari autonome) • foresterie a servizio delle attività industriali o artigianali (non costituenti unità immobiliari autonome) • residenze/laboratorio finalizzate alla ricerca e alla sperimentazione produttiva

3. Non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione, o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato ($S_v \leq 300$ mq).

4. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso industriale e artigianale (o sue singole sub-categorie) è consentita nelle seguenti aree o tessuti:

- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126);
- tessuti produttivi saturi (art. 127);
- tessuti produttivi consolidati (art. 128);
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129);
- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (art. 168);
- aree per impianti di autodemolizione (art. 172).

5. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi) ed RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) nelle quali è consentita la destinazione d'uso industriale e artigianale, o sue singole sub-categorie. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

6. La realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso industriale e artigianale presuppone in ogni caso il rispetto dei requisiti igienico-sanitari afferenti agli edifici e ai locali o ambienti di lavoro - con specifico riferimento all'altezza ed ampiezza dei vani, al loro corretto rapporto illuminante e di aerazione, alle dotazioni di servizio - nonché il rispetto delle disposizioni di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

7. Il reperimento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative alla destinazione d'uso industriale e artigianale ed il relativo dimensionamento sono disciplinati dall'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 4 - DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio nel territorio comunale è disciplinata dal Regolamento Urbanistico unitamente alla presente *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, che a tale scopo individua appositi 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) e 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS), costituenti unità minime di intervento ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, ai fini:

- della equilibrata distribuzione degli esercizi commerciali in sede fissa nel territorio comunale, a servizio e per la qualificazione degli insediamenti esistenti;
- del corretto dimensionamento delle strutture di vendita nei vari tessuti, aree o ambiti territoriali.

2. Ai fini della presente disciplina si assumono le seguenti definizioni:

- per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta 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;
- per somministrazione di alimenti e bevande si intende la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, intesa come adiacente o pertinente al locale, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità dell'esercizio.

3. Per ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale di cui al punto 1 - fatto salvo il rispetto delle disposizioni dettate dal Regolamento Urbanistico in merito alle destinazioni d'uso e alle trasformazioni urbanistico-edilizie nei vari tessuti, aree o ambiti territoriali, anche in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi - la disciplina di cui ai successivi artt. 11 e 12, cui si rinvia, individua e definisce, unitamente all'elaborato cartografico di livello F denominato *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni / Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale"* su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000:

- a) le tipologie di esercizi commerciali ammesse;
- b) i limiti di superficie di vendita (Sv) per le medie strutture e il relativo settore merceologico, ove previsti;
- c) gli eventuali limiti dimensionali per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio;
- d) le condizioni per la localizzazione degli esercizi commerciali e delle tipologie di funzioni ad essi assimilate, anche con riferimento alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione e ai raccordi con la viabilità pubblica.

4. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni del Regolamento Urbanistico e delle disposizioni di cui alla presente *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, la seguente tabella individua apposite sub-categorie della destinazione d'uso commerciale al dettaglio (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

SUB-CATEGORIE (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
esercizi commerciali di vicinato Sv ≤ 300 mq	<ul style="list-style-type: none"> • esercizi operanti nel settore alimentare • esercizi operanti nel settore non alimentare • esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (concessionari autoveicoli, motocicli e simili) con esposizione, custodia e/o consegna sul posto
medie strutture di vendita Sv > 300 mq ≤ 2500 mq	<ul style="list-style-type: none"> • strutture di vendita operanti nel settore alimentare • strutture di vendita operanti nel settore non alimentare • esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (concessionari autoveicoli, motocicli e simili) con esposizione, custodia e/o consegna sul posto

<p>grandi strutture di vendita Sv > 2500 mq</p>	<ul style="list-style-type: none"> • strutture di vendita operanti nel settore alimentare • strutture di vendita operanti nel settore non alimentare • esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (concessionari autoveicoli, motocicli e simili) con esposizione, custodia e/o consegna sul posto
<p>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche e locali consimili • bar, birrerie, pub e locali consimili • (solo ove dotati di spazi o locali attrezzati per il consumo sul posto o per somministrazione non assistita) esercizi comprendenti attività di preparazione di alimenti, pasti e piatti pronti in genere, quali pasticcerie, gelaterie, pizza al taglio e/o per asporto, rosticcerie e simili

5. L'individuazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico quale sub-categoria della destinazione d'uso commerciale al dettaglio non comporta alcuna equiparazione tra i medesimi e gli esercizi commerciali operanti nel settore alimentare.

6. Riguardo ai criteri per la determinazione della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) si rinvia all'art. 11, paragrafo 25, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

7. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso commerciale al dettaglio (o sue singole sub-categorie, fatta comunque eccezione per le grandi strutture di vendita) è consentita nelle seguenti aree, tessuti o ambiti territoriali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126);
- tessuti produttivi saturi (art. 127);
- tessuti produttivi consolidati (art. 128);
- ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno (art. 155);
- ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve (art. 156);
- ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali (art. 157);
- ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare (art. 158);
- ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali (art. 160);
- ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa (art. 161);
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (art. 167);
- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (art. 168);
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 170).

8. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi), RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) e CP (edificazione di completamento) nelle quali è consentita la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, o sue singole sub-categorie. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

9. La realizzazione di unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale al dettaglio presuppone in ogni caso il rispetto dei requisiti igienico-sanitari afferenti agli edifici e ai locali o ambienti di lavoro - con specifico riferimento all'altezza ed ampiezza dei vani, al loro corretto rapporto illuminante e di aerazione, alle dotazioni di servizio - nonché il rispetto delle disposizioni di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

10. Il reperimento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale e per la sosta di relazione relative alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, nonché il relativo dimensionamento, sono disciplinati dal successivo art. 13, in coerenza con le disposizioni dettate dagli artt. 13 e 14 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 5 - DESTINAZIONE D'USO TURISTICO - RICETTIVA

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nel Regolamento Urbanistico. Non rendendosi necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali, la destinazione d'uso turistico-ricettiva è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo e dai relativi allegati, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo.

2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico la seguente tabella individua apposite sub-categorie della destinazione d'uso turistico-ricettiva (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

SUB-CATEGORIE (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
ospitalità alberghiera	<ul style="list-style-type: none"> • alberghi • pensioni
ospitalità extralberghiera	<ul style="list-style-type: none"> • affittacamere, con le caratteristiche di cui al successivo punto 3 • bed & breakfast, con le caratteristiche di cui al successivo punto 3 • alberghi e locande di campagna (intendendosi per tali le strutture turistico-ricettive con ospitalità non superiore a 25 posti letto per esercizio) • ostelli per la gioventù a gestione privata
ricettività speciale semiresidenziale	<ul style="list-style-type: none"> • residence • residenze collettive speciali convenzionate per studenti, composte da stanze da letto (comprehensive di servizio igienico), cucina a comune, locali di studio e soggiorno a comune, lavanderia e servizi a comune, il tutto per ogni quota predeterminata di posti letto (indicativamente per gruppi di 10/12 posti letto) • residenze speciali convenzionate per anziani o portatori di handicap senza corredo di ambulatori e assistenza socio-sanitaria interna (gestione autonoma)
campeggi e spazi attrezzati per la ricettività all'aperto	<ul style="list-style-type: none"> • campeggi, comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) • spazi attrezzati per autocaravan con dotazioni di servizio
spazi di corredo alle attività turistico-ricettive	<ul style="list-style-type: none"> • ristorazione e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, limitatamente a quelli di corredo all'attività alberghiera o turistico-ricettiva • sale congressi (senza gestione autonoma) • aule e spazi attrezzati in genere per attività formative (senza gestione autonoma)

3. Rientrano nella sub-categoria denominata 'ospitalità extralberghiera' di cui al precedente punto 2 le attività di affittacamere o di bed & 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 (Su) dell'unità immobiliare non risulti in prevalenza ad utilizzo residenziale.

4. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso turistico-ricettiva (o sue singole sub-categorie) è consentita nelle seguenti aree, tessuti o ambiti territoriali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane (art. 130);
- verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana (art. 133);
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136);
- verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale (art. 150);
- ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno (art. 155);
- ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve (art. 156);
- ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali (art. 157);
- ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare (art. 158);
- ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali (art. 160);
- ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa (art. 161);
- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane (art. 163);
- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale (art. 164);
- aree per campeggi (art. 165).

5. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi), RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) nelle quali è consentita la destinazione d'uso turistico-ricettiva, o sue singole sub-categorie. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

6. Oltre alle specifiche dotazioni previste per legge per le singole tipologie di attività, la realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso turistico-ricettiva presuppone in ogni caso il rispetto dei requisiti igienico-sanitari afferenti agli edifici e ai locali o ambienti di lavoro - con specifico riferimento all'altezza ed ampiezza dei vani, al loro corretto rapporto illuminante e di aerazione, alle dotazioni di servizio - nonché il rispetto delle disposizioni di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

7. Il reperimento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative alla destinazione d'uso turistico-ricettiva ed il relativo dimensionamento sono disciplinati dall'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 6 - DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della destinazione d'uso direzionale sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nel Regolamento Urbanistico. Non rendendosi necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali, la destinazione d'uso direzionale è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo e dai relativi allegati, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo.

2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico la seguente tabella individua apposite sub-categorie della destinazione d'uso direzionale (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

SUB-CATEGORIE (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
attività direzionali	<ul style="list-style-type: none"> • sedi di banche, assicurazioni, società private in genere • servizi di supporto alle imprese • servizi informatici ed altri servizi d'informazione • attività editoriali • attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, senza esposizione, custodia e/o consegna sul posto
attività terziarie	<ul style="list-style-type: none"> • uffici e studi per attività professionali • uffici e studi per attività scientifiche e tecniche • agenzie e sportelli bancari (con superficie di back-office prevalente rispetto a quella destinata al pubblico) • attività di servizio finanziario, assicurativo, immobiliare e simili • produzione di software, consulenza informatica ed attività connesse
spazi di corredo alle attività direzionali	<ul style="list-style-type: none"> • foresterie a servizio delle attività direzionali (non costituenti unità immobiliari autonome) • sale congressi (senza gestione autonoma) • aule e spazi attrezzati in genere per attività formative (senza gestione autonoma)

3. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso direzionale (o sue singole sub-categorie) è consentita nelle seguenti aree, tessuti o ambiti territoriali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126);
- tessuti produttivi saturi (art. 127);
- tessuti produttivi consolidati (art. 128);
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129);
- verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane (art. 130);
- verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana (art. 133);
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136);
- verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale (art. 150);

- ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno (art. 155);
- ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve (art. 156);
- ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali (art. 157);
- ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare (art. 158);
- ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali (art. 160);
- ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa (art. 161).

4. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi) ed RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) nelle quali è consentita la destinazione d'uso direzionale, o sue singole sub-categorie. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

5. La realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso direzionale presuppone in ogni caso il rispetto dei requisiti igienico-sanitari afferenti agli edifici e ai locali o ambienti di lavoro - con specifico riferimento all'altezza ed ampiezza dei vani, al loro corretto rapporto illuminante e di aerazione, alle dotazioni di servizio - nonché il rispetto delle disposizioni di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

6. Il reperimento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative alla destinazione d'uso direzionale ed il relativo dimensionamento sono disciplinati dall'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 7 - DESTINAZIONE D'USO DI SERVIZIO

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della destinazione d'uso relativa ad attività private di servizio sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nel Regolamento Urbanistico. Non rendendosi necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali, la destinazione d'uso relativa ad attività private di servizio - salvo quanto specificato al successivo punto 3 - è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo e dai relativi allegati, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo.

2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico e delle disposizioni di cui alla presente *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, la seguente tabella individua apposite sub-categorie della destinazione d'uso relativa ad attività private di servizio (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

SUB-CATEGORIE (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
attività artigianali di servizio alla residenza	<ul style="list-style-type: none"> • (solo ove prive di spazi o locali attrezzati per il consumo sul posto o per somministrazione non assistita) attività artigianali di preparazione di pasti e piatti pronti in genere e/o di produzione diretta di alimenti, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili • altre attività artigianali di servizio quali: lavanderia, parrucchiere ed affini, calzolaio, toilette per animali, tappezziere, falegname restauratore, sartoria su misura e riparazioni, vetraio, corniciaio, restauratore, orafo, riparazione computer e beni ad uso personale o per la casa, noleggio apparecchi non ingombranti a consegna non differita
attività private di servizio alla persona	<ul style="list-style-type: none"> • agenzie di viaggio, tour operator, biglietterie (aeree, navali, ferroviarie e box-office per spettacoli musicali, teatrali, cinematografici etc.), agenzie di noleggio autoveicoli con e senza conducente, agenzie di spettacolo e animazione, etc. • agenzie d'affari, servizi di intermediazione, centri per l'impiego, agenzie per servizi postelegrafonici e telefonici, agenzie e sportelli bancari (con superficie destinata al pubblico prevalente rispetto a quella di back-office), servizi postali, internet-point, ricevitorie, agenzie ippiche • servizi di vigilanza, agenzie di investigazione, onoranze funebri • istituti di bellezza, centri wellness • autorimesse o parcheggi privati con attività di affitto di posti-auto (tariffa oraria, giornaliera, mensile, etc.)
attività private per servizi a carattere socio-sanitario	<ul style="list-style-type: none"> • ambulatori medici e consultori, centri e laboratori di analisi cliniche • cliniche private e case di cura, centri di assistenza socio-sanitaria, centri di riabilitazione fisioterapica, centri di rieducazione fisiologomotora per portatori di handicap, etc. • veterinari • odontotecnici • residenze protette convenzionate con assistenza socio-sanitaria (compresi i servizi ambulatoriali e sociali connessi)

<p>attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sedi di università private, scuole private paritarie, scuole materne private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa • campus per la formazione professionale correlati a specifiche istituzioni o agenzie formative (comprensivi di aule/laboratorio, attrezzature per la didattica, alloggi speciali per studenti, servizi individuali e collettivi etc.) • incubatori e acceleratori d'impresa, infrastrutture per il trasferimento tecnologico • scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione • autoscuole
<p>attività private a carattere ricreativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • cinema, teatri, sale per concerti, luoghi di spettacolo e intrattenimento in genere • discoteche, sale da ballo, night clubs • sale bowling, sale giochi in genere • sedi di circoli e/o associazioni ricreative private • attività ricreative all'aperto e relativi servizi • circhi equestri, luna park e/o strutture temporanee consimili per spettacoli viaggianti o per attività di divertimento
<p>attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sedi di circoli e/o associazioni artistiche e culturali private • accademie e istituzioni culturali private • biblioteche e archivi privati • musei privati, collezioni d'arte private • gallerie d'arte • sale per esposizioni, spazi espositivi in genere • sale musica (prova, registrazione) • teatri di posa, studi radiofonici e televisivi • produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore • attività culturali e/o espositive all'aperto e relativi servizi • sale e centri attrezzati per congressi e conferenze
<p>attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • piscine coperte e servizi correlati (idromassaggio, sauna, talasso-terapia, etc.) • campi da tennis, squash, calcetto e simili al coperto • palestre, centri fitness e servizi correlati • spogliatoi e locali accessori a servizio delle attività sopraelencate
<p>attività private di interesse collettivo o generale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sedi per attività associative (ricreative, di volontariato e solidarietà) non gestite da organizzazioni o associazioni senza fini di lucro • strutture private per l'infanzia, ludoteche • attività di consulenza (sindacali, di categoria) • attività di custodia temporanea di cani, gatti e animali d'affezione in genere

3. Ai soli fini di una più efficace distribuzione e localizzazione delle funzioni nel territorio comunale e del corretto dimensionamento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato sono assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio le seguenti sub-categorie delle attività private di servizio:

- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di servizio alla persona

A tali sub-categorie si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 11, per quanto attiene ai limiti di superficie di vendita (Sv) consentiti in ciascun 'ambito di programmazione commerciale' (APC), ed all'art. 13, per quanto riguarda le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento urbanistico-edilizio o mutamenti della destinazione d'uso.

4. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso relativa ad attività private di servizio (o sue singole sub-categorie) è consentita nelle seguenti aree, tessuti o ambiti territoriali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126);
- tessuti produttivi saturi (art. 127);
- tessuti produttivi consolidati (art. 128);
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129);
- verde privato soggetto a tutela (artt. 130, 133 e 150);
- ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno (art. 155);
- ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve (art. 156);
- ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali (art. 157);
- ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare (art. 158);
- ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali (art. 160);
- ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa (art. 161);
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto (art. 166);
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (art. 167).

L'installazione circhi equestri, luna park, e/o strutture temporanee consimili per spettacoli viaggianti o per attività di divertimento è disciplinata dall'art. 179 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

5. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi) ed RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) nelle quali è consentita la destinazione d'uso relativa ad attività private di servizio, o sue singole sub-categorie. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

6. La realizzazione di unità immobiliari destinate ad attività private di servizio presuppone in ogni caso il rispetto dei requisiti igienico-sanitari afferenti agli edifici e ai locali o ambienti di lavoro - con specifico riferimento all'altezza ed ampiezza dei vani, al loro corretto rapporto illuminante e di aerazione, alle dotazioni di servizio - nonché il rispetto delle disposizioni di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

7. Fatto salvo quanto di seguito specificato per le attività ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative alla destinazione d'uso per attività private di servizio sono differenziate in funzione delle diverse sub-categorie nel modo seguente:

sub-categorie	dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale
attività artigianali di servizio alla residenza	<ul style="list-style-type: none"> • 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (V_{ve} o V_{vui}), come definito all'art. 11, paragrafo 24, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, maggiorati di un quantitativo aggiuntivo di mq di parcheggio equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio
attività private di servizio alla persona	<ul style="list-style-type: none"> • 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (V_{ve} o V_{vui}), come definito all'art. 11, paragrafo 24, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, maggiorati di un quantitativo aggiuntivo di mq di parcheggio equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio

attività private per servizi a carattere socio-sanitario	<ul style="list-style-type: none"> • 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (V_{ve} o V_{vui}), come definito all'art. 11, paragrafo 24, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico
attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo	<ul style="list-style-type: none"> • 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul)
attività private a carattere ricreativo	<ul style="list-style-type: none"> • 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (V_{ve} o V_{vui}), come definito all'art. 11, paragrafo 24, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico <p>Per le strutture da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari il quantitativo di mq di parcheggio per la sosta stanziale è definito sulla base di una stima dell'effettivo fabbisogno, fermo restando il rispetto del parametro minimo sopra indicato</p>
attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale	<ul style="list-style-type: none"> • 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (V_{ve} o V_{vui}), come definito all'art. 11, paragrafo 24, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico
attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati)	<ul style="list-style-type: none"> • 1,50 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (V_{ve} o V_{vui}), come definito all'art. 11, paragrafo 24, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico <p>Per le attrezzature sportive da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari le dotazioni parcheggio per la sosta stanziale sono definite sulla base di una stima dell'effettivo fabbisogno, fermo restando il rispetto del parametro minimo sopra indicato</p>
attività private di interesse collettivo o generale	<ul style="list-style-type: none"> • 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (V_{ve} o V_{vui}), come definito all'art. 11, paragrafo 24, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico

All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico si applicano i minimi di legge - calcolati con riferimento al volume virtuale (V_{ve} o V_{vui}), come definito all'art. 11, paragrafo 24, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico - salvo dimostrata impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare le dotazioni di parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo. In tali casi l'Amm./ne Comunale dispone adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite ai sensi dell'art. 13, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Il reperimento delle dotazioni minime di parcheggio di cui sopra è prescritto per gli esercizi e le attività private di servizio derivanti dai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) addizioni funzionali o volumetriche ad edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul).

Nell'ambito di programmazione commerciale riferito a tessuti insediativi ad esclusivo o prevalente carattere produttivo (APC 3) - fermo restando il rispetto di quanto specificato al Titolo VIII, Capo II, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti produttivi - il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in caso di semplice mutamento della destinazione d'uso di edifici o di singole unità immobiliari, finalizzato all'introduzione delle seguenti attività private di servizio, come individuate al precedente punto 2:

- attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività private di servizio alla persona;
- attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati).

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nel Regolamento Urbanistico. Non rendendosi necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali, la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo e dai relativi allegati, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo.

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico, la seguente tabella individua apposite sub-categorie della destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

SUB-CATEGORIE (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
attività commerciali all'ingrosso	<ul style="list-style-type: none"> • attività commerciali senza vendita diretta al pubblico, operanti nel settore alimentare (con i rispettivi magazzini e uffici) • attività commerciali senza vendita diretta al pubblico, operanti nel settore non alimentare (con i rispettivi magazzini e uffici) • esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) con commercializzazione dei prodotti esposti (esclusa vendita diretta al pubblico) • depositi di carburanti con commercializzazione a ditte private (senza distribuzione al pubblico)
deposito ed esposizione di merci e materiali	<ul style="list-style-type: none"> • attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti) • deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), compresi i rispettivi uffici • depositi di carburanti (senza commercializzazione a ditte private o distribuzione al pubblico) • esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto), senza commercializzazione dei prodotti esposti • esposizione di merci e materiali ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), compresi i rispettivi uffici, senza commercializzazione dei prodotti esposti • deposito e messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione
spazi di corredo alle attività di commercio all'ingrosso e di deposito	<ul style="list-style-type: none"> • uffici per la gestione delle attività aziendali (non costituenti unità immobiliari autonome) • locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività aziendali (non costituenti unità immobiliari autonome)

3. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso è consentita nelle seguenti aree o tessuti:

- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126);
- tessuti produttivi saturi (art. 127);
- tessuti produttivi consolidati (art. 128);
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 170).

4. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso relativa a depositi è consentita nelle seguenti aree o tessuti:

- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126);
- tessuti produttivi saturi (art. 127);
- tessuti produttivi consolidati (art. 128);
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129);
- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (art. 168);
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 170);
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione (art. 171).

5. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi) ed RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) nelle quali è consentita la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi, o sue singole sub-categorie. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

6. La realizzazione di unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale all'ingrosso, o per attività di deposito ed esposizione di merci e materiali, presuppone in ogni caso il rispetto dei requisiti igienico-sanitari afferenti agli edifici e ai locali o ambienti di lavoro - con specifico riferimento all'altezza ed ampiezza dei vani, al loro corretto rapporto illuminante e di aerazione, alle dotazioni di servizio - nonché il rispetto delle disposizioni di legge per il superamento delle barriere architettoniche.

7. Il reperimento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative alla destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi ed il relativo dimensionamento sono disciplinati dall'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE

1. La destinazione d'uso agricola e le funzioni ad essa connesse sono regolate dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta nel Regolamento Urbanistico, ed in particolare dalle disposizioni relative al territorio rurale ed alle aree di influenza urbana ad esso assimilate. Non rendendosi necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali, la destinazione d'uso agricola e le funzioni ad essa connesse sono pertanto direttamente disciplinate dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo.

2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico la seguente tabella individua apposite sub-categorie della destinazione d'uso agricola (e/o tipologie di funzioni ad essa connesse o assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

SUB-CATEGORIE (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
attività agricole aziendali	<ul style="list-style-type: none"> • produzione agricola aziendale, comprendente colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, piante aromatiche, etc.) e non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali, legumi, piante da foraggio etc.) • 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
attività zootecniche aziendali	<ul style="list-style-type: none"> • allevamento di bovini, equini e suini (ivi compresi l'addestramento e la custodia di cavalli) • allevamento di ovini e caprini • allevamento di pollame, conigli e altri animali da cortile • allevamenti zootecnici minori (api, chiocciole, lombrichi) • allevamento di fauna selvatica • pascolo • acquacoltura in acque dolci e servizi connessi
attività connesse alla produzione agricola aziendale	<ul style="list-style-type: none"> • 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 (previa relazione agronomica a verifica del requisito di attività connessa alla produzione agricola) • parchi-avventura a gestione aziendale

agricoltura amatoriale	<ul style="list-style-type: none">• attività agricole amatoriali (produzione per autoconsumo e/o coltivazioni del tempo libero)• allevamento non professionale di animali da cortile
-------------------------------	---

3. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso agricola (o sue singole sub-categorie o funzioni connesse) è consentita nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136);
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137);
- ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno (art. 155);
- ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve (art. 156);
- ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali (art. 157);
- ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare (art. 158);
- ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali (art. 160);
- ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa (art. 161).

Nelle aree urbane di cui al Titolo VIII e nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX Capo I delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la permanenza e l'esercizio delle attività agricole, aziendali o amatoriali, sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 175.

Art. 10 - ATTIVITA' E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione delle aree, spazi o attrezzature per attività pubbliche o di interesse pubblico sul territorio comunale è garantita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenute nel Regolamento Urbanistico. Non rendendosi necessaria l'individuazione di unità minime di intervento ai sensi delle vigenti norme regionali, la destinazione d'uso relativa ad attività pubbliche o di interesse pubblico è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico medesimo e dai relativi allegati, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo.

2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico la seguente tabella individua apposite sub-categorie della destinazione d'uso relativa ad attività pubbliche o di interesse pubblico (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

SUB-CATEGORIE (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
attività e attrezzature pubbliche	<ul style="list-style-type: none"> • attività e attrezzature pubbliche comunali, o di altre amministrazioni o enti pubblici, ovvero gestite da soggetti esercenti servizi pubblici o di interesse pubblico, quali: <ul style="list-style-type: none"> - attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole per l'istruzione superiore, scuole di formazione professionale, istituti universitari) - strutture per l'infanzia (asili nido, ludoteche) - attrezzature di interesse comune, a carattere culturale, sociale, assistenziale, amministrativo - chiese ed altri luoghi di culto - uffici comunali e attrezzature per pubblici servizi - attrezzature sanitarie ed ospedaliere - case di riposo per anziani - mercati di quartiere - impianti e attrezzature sportive - aree per il verde pubblico (giardini e parchi pubblici e relative attrezzature di servizio) - ostelli per la gioventù a gestione pubblica - acquedotti, impianti e opere di captazione o derivazione ad uso acquedottistico, impianti di potabilizzazione - impianti di depurazione delle acque reflue - impianti di trattamento e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani - centrali e attrezzature per la produzione e/o distribuzione del gas e dell'energia elettrica - strutture pubbliche con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione - spazi pubblici per incubatori di imprese e laboratori di ricerca
edilizia residenziale pubblica con finalità sociali	<ul style="list-style-type: none"> • alloggi ERP di edilizia sovvenzionata (di proprietà pubblica)

<p>attività e attrezzature private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • attività e attrezzature private, gestite esclusivamente da associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico o collettivo senza fini di lucro, quali: <ul style="list-style-type: none"> - circoli ricreativi - centri sociali - spazi privati per circoli, istituzioni e/o attrezzature culturali o espositive - spazi privati per attrezzature formative - attrezzature private per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.) - strutture per il culto o per servizi religiosi, centri parrocchiali - sedi di associazioni onlus - attrezzature sportive di quartiere - attrezzature sanitarie - ostelli per la gioventù gestiti da associazioni onlus - residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti
<p>attività e attrezzature private per servizi di interesse generale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • strutture private con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione • spazi privati per incubatori di imprese e laboratori di ricerca • impianti per la distribuzione dei carburanti (esclusi i locali e spazi per la vendita di prodotti o la somministrazione di alimenti e bevande) • aree cimiteriali per animali d'affezione • canili-rifugio convenzionati • discariche private autorizzate

3. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, la destinazione d'uso relativa ad attività pubbliche o di interesse pubblico (o sue singole sub-categorie) è consentita nelle seguenti aree o tessuti:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94);
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95);
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 97);
- aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune) (art. 98);
- aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo (art. 99).

La destinazione d'uso relativa ad attività pubbliche o di interesse pubblico è da ritenersi comunque consentita in tutti i tessuti, aree o ambiti - diversi da quelli sopra elencati - individuati dal Regolamento Urbanistico, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle relative Norme per l'Attuazione. L'edilizia residenziale pubblica con finalità sociali è consentita in tutti i tessuti, aree o ambiti nei quali il Regolamento Urbanistico preveda la destinazione d'uso residenziale.

4. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi), RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) e CP (edificazione di completamento), nelle quali è prevista la realizzazione di spazi e/o attrezzature per attività pubbliche o di interesse pubblico (o sue singole sub-categorie, ivi compresa l'edilizia residenziale pubblica con finalità sociali). Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

5. Oltre agli specifici requisiti e dotazioni previste per legge per i singoli edifici a carattere specialistico, la realizzazione di attrezzature per attività pubbliche o di interesse pubblico presuppone in ogni caso il rispetto dei requisiti igienico-sanitari - con specifico riferimento all'altezza ed ampiezza dei vani, al loro corretto rapporto illuminante e di aerazione, alle dotazioni di servizio - nonché il raggiungimento dei requisiti prescritti per il superamento delle barriere architettoniche.

6. Il reperimento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale ed il relativo dimensionamento sono disciplinati nel modo seguente:

- l'edilizia residenziale pubblica con finalità sociali è equiparata alla destinazione d'uso residenziale. Per tale sub-categoria si applicano le disposizioni di cui all'art. 13, punto 2, lett. a) delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- per le attività e attrezzature private di interesse pubblico, collettivo o generale le dotazioni di parcheggio sono dimensionate in funzione delle specifiche necessità indotte dall'attività insediata, tenuto conto per analogia dei dimensionamenti previsti dall'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime imposte dalla legge per la sosta stanziale; per le eventuali superfici di vendita o di somministrazione (Sv) collocate all'interno degli impianti per la distribuzione dei carburanti il reperimento delle dotazioni minime ad uso privato per la sosta di relazione è dovuto nella misura stabilita dal successivo art. 13, punto 5, della presente disciplina.

Per il reperimento delle dotazioni minime di parcheggi di pertinenza delle attività e attrezzature pubbliche si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

CAPO II - AMBITI E ZONE SPECIALI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Art. 11 - AMBITI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

1. Ai fini della equilibrata distribuzione e del corretto dimensionamento degli esercizi commerciali e delle strutture di vendita in sede fissa nel territorio comunale, a servizio e per la qualificazione degli insediamenti esistenti, la presente *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* individua appositi ‘ambiti di programmazione commerciale’ (APC), disciplinati dal presente articolo. Tali ambiti - individuati con apposito segno grafico nell’elaborato cartografico di livello F denominato *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni / Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale”* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - 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 Regolamento Urbanistico.

Gli ‘ambiti di programmazione commerciale’ (APC) di cui al presente articolo, unitamente alle ‘zone speciali di programmazione commerciale’ (ZS) di cui all’art. 12, costituiscono unità minime di intervento ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia di distribuzione e localizzazione delle funzioni.

2. Ferme restando le destinazioni d’uso consentite e le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle Norme per l’Attuazione del Regolamento Urbanistico nei vari tessuti, aree o ambiti territoriali individuati dal medesimo, nella seguente tabella sono specificati, per ciascun ‘ambito di programmazione commerciale’ (APC):

- le tipologie di esercizio o di struttura di vendita consentite;
- 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 ai sensi dell’art. 7, punto 3, e dell’art. 13, punto 2, della presente disciplina;
- le eventuali limitazioni e/o prescrizioni cui è subordinato l’insediamento degli esercizi o attività.

Riguardo ai criteri per la determinazione della superficie di vendita (Sv) e per il calcolo degli altri parametri urbanistici ed edilizi che incidono sul dimensionamento e sulla conformazione degli interventi di cui al presente articolo, si rinvia alle definizioni di cui all’art. 11 delle Norme per l’Attuazione del Regolamento Urbanistico.

	ambiti di programmazione commerciale (APC)	tipologie di esercizio, limiti di superficie di vendita e disposizioni particolari
1	tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate	<ul style="list-style-type: none"> • <u>esercizi di vicinato</u> (Sv ≤ 300 mq) • <u>medie strutture di vendita</u> con Sv ≤ 500 mq, limitatamente alle aree esterne ai ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’ (art. 124 delle Norme per l’Attuazione del Regolamento Urbanistico) • <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> (senza limiti di Sv) • <u>attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio alla persona</u> (senza limiti di Sv) <p>L’insediamento degli esercizi commerciali e delle altre attività sopra elencate è soggetto alle disposizioni di cui al successivo punto 3.</p> <p>Gli interventi edilizi e le merceologie devono risultare coerenti con i caratteri morfo- tipologici e/o storico-culturali dei singoli edifici e/o dei tessuti urbani interessati. Il Regolamento Edilizio può dettare un elenco indicativo delle merceologie e/o delle attività da considerarsi incompatibili con il presente ambito.</p>

2	tessuti insediativi prevalentemente residenziali	<ul style="list-style-type: none"> • <u>esercizi di vicinato</u> (Sv ≤ 300 mq) • <u>medie strutture di vendita</u> con Sv ≤ 500 mq • <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> (senza limiti di Sv) • <u>attività artigianali di servizio alla residenza</u> e <u>attività private di servizio alla persona</u> (senza limiti di Sv) <p>L'insediamento degli esercizi commerciali e delle altre attività sopra elencate è soggetto alle disposizioni di cui al successivo punto 3.</p>
3	tessuti insediativi prevalentemente produttivi	<ul style="list-style-type: none"> • <u>esercizi di vicinato</u> (Sv ≤ 300 mq) • <u>medie strutture di vendita</u> con Sv ≤ 1.500 mq per lotto urbanistico di riferimento • <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> con Sv ≤ 400 mq per lotto urbanistico di riferimento • <u>attività artigianali di servizio alla residenza</u> e <u>attività private di servizio alla persona</u> con Sv ≤ 400 mq per lotto urbanistico di riferimento <p>Gli esercizi commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita non devono avere accesso diretto da Via Pisana. Le medie strutture di vendita sono soggette alle prescrizioni di cui al successivo punto 4.</p>
4	aree extraurbane e territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"> • <u>esercizi di vicinato</u> (Sv ≤ 300 mq) • <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> (senza limiti di Sv) • <u>attività artigianali di servizio alla residenza</u> e <u>attività private di servizio alla persona</u> con Sv ≤ 300 mq <p>Gli esercizi e le attività di cui sopra sono soggette alle prescrizioni di cui al successivo punto 5.</p>

3. Gli esercizi e le attività ricadenti nei tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate (APC 1) e nei tessuti insediativi prevalentemente residenziali (APC 2) sono soggetti alle seguenti disposizioni e/o prescrizioni:

- a) nelle parti ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' (art. 124 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) la trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi e le attività, nonché la sistemazione delle relative aree scoperte pertinenti, deve essere consona al carattere storicizzato degli assetti insediativi, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee al carattere dei luoghi;
- b) i parcheggi da realizzarsi su aree scoperte devono essere pavimentati con materiali consoni al contesto urbano di riferimento, ricorrendo preferibilmente, ove l'intervento ricada all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' (art. 124 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico), all'impiego di materiali lapidei. Nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte.

Le politiche dell'Amm./ne Comunale - in campo socio-economico, urbanistico, nella gestione del traffico e dei servizi pubblici - promuovono la creazione ed il consolidamento di centri commerciali naturali nelle aree urbane e la permanenza di esercizi e attività con carattere di tradizione e tipicità. A tale scopo sono privilegiate soluzioni atte a regolamentare e/o limitare la circolazione veicolare e ad incentivare la percorribilità pedonale nel centro della città e nelle aree centrali di quartiere. Sono adottate altresì misure volte a prevenire e/o ad evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali di vicinato e delle attività artigianali di servizio alla residenza. Al riguardo si richiamano anche le disposizioni di cui all'art. 114, punto 7, ed all'art. 115, punto 6, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

4. Le medie strutture di vendita ricadenti nell'ambito di programmazione commerciale riferito a tessuti insediativi ad esclusivo o prevalente carattere produttivo (APC 3) sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- a) l'insediamento di medie strutture di vendita deve contribuire alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree interessate, incrementando e/o qualificando le dotazioni di verde all'interno dei singoli lotti e ponendo particolare cura nella progettazione e nella sistemazione delle aree ubicate a diretto contatto visivo con la viabilità principale e con il sistema degli spazi pubblici;
- b) nei lotti urbanistici nei quali si prospetti una compresenza con unità immobiliari con destinazione d'uso non commerciale (artigianale, industriale, o altra) l'insediamento di medie strutture di vendita è consentito solo a condizione che le tali strutture siano dotate di accesso e resede di pertinenza autonomo, e che sia al tempo stesso garantita per le unità immobiliari con destinazione d'uso non commerciale piena accessibilità e funzionalità degli spazi destinati alla sosta ed alla manovra degli automezzi e dei veicoli in genere, fermo restando il rispetto delle dotazioni di parcheggio prescritte dalle vigenti norme e/o dalla disciplina urbanistica comunale;
- c) i raccordi fra i parcheggi destinati alla clientela e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa.

5. Gli esercizi e le attività ricadenti nelle aree extraurbane e nel territorio rurale (APC 4) sono soggetti alle seguenti disposizioni e/o prescrizioni:

- a) l'insediamento di esercizi commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico ed attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio è consentito solo in edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Regolamento Urbanistico. La sistemazione delle aree scoperte interessate deve essere consona al contesto di riferimento, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee al paesaggio rurale;
- b) gli esercizi di vicinato devono operare prioritariamente nel settore merceologico alimentare, favorendo la diffusione dei prodotti delle attività agricole locali. L'insediamento di esercizi di vicinato operanti nel settore merceologico non alimentare privilegia la commercializzazione di beni di prima necessità e/o di prodotti dell'artigianato locale;
- c) l'insediamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o di attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio è consentito solo ove gli interventi e le attività risultino coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici delle aree extraurbane e del territorio rurale. E' privilegiato in particolare l'insediamento di trattorie tradizionali di campagna e di punti di degustazione e vendita di prodotti tipici locali;
- d) i parcheggi e le aree di sosta in genere devono avere il fondo in battuto di terra, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti tipici dei luoghi trattati con stabilizzanti. Deve essere garantita una adeguata ombreggiatura attraverso la messa a dimora di specie arboree di alto fusto scelte tra quelle tipiche dei luoghi. Allorché ricavati su aree non recintate da muri o da siepi esistenti, i parcheggi devono essere adeguatamente schermati con siepi arbustive sempreverdi di specie vegetali autoctone e/o tipiche dei luoghi. Nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte.

6. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione prescritte per gli esercizi e le attività ricadenti negli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) di cui al presente articolo sono specificate al successivo art. 13.

7. In caso di contrasto tra la disciplina di cui al presente articolo e le disposizioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico e nei relativi allegati, queste ultime prevalgono.

8. In caso di decadenza della presente "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 15, lett. a).

Art. 12 - ZONE SPECIALI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

1. Ai fini della equilibrata distribuzione e del corretto dimensionamento degli esercizi commerciali e delle strutture di vendita in sede fissa nel territorio comunale, a servizio e per la qualificazione degli insediamenti esistenti, la presente *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* individua apposite ‘zone speciali di programmazione commerciale’ (ZS), disciplinate dal presente articolo. Tali zone - individuate con apposito segno grafico nell’elaborato cartografico di livello F denominato *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni / Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale”* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - corrispondono a specifici ambiti urbani o territoriali individuati dal Regolamento Urbanistico ove, in virtù della complessità delle condizioni di stato e/o di progetto, l’insediamento di strutture commerciali è correlato ad interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi subordinati alla preventiva approvazione Piani attuativi o Progetti Unitari convenzionati.

Le ‘zone speciali di programmazione commerciale’ (ZS) di cui al presente articolo, unitamente agli ‘ambiti di programmazione commerciale’ (APC) di cui all’art. 11, costituiscono unità minime di intervento ai sensi delle vigenti disposizioni regionali.

2. Costituiscono ‘zone speciali di programmazione commerciale’ (ZS), le seguenti aree ‘TR / trasformazione degli assetti insediativi’ ed ‘RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali’, nelle quali è consentito l’insediamento di medie o grandi strutture di vendita:

TR 03a*	Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 04a*	Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore)
TR 04b	Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone n° 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore)
TR 04cbis	Nuovo centro della città / zona n° 3 (parte) del Programma Direttore
TR 06a*	Loc. ‘Padule’ / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni
TR 06b*	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)
TR 09a*	Loc. ‘I Pratonì’ / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale
TR 09b	Via Meucci / insediamenti produttivi
TR 09g	Via dei Pratonì / stabilimento produttivo

RQ 02c	Area ex Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale
RQ 06a	Area ex opificio conserviero “Zaccaria Rossi”
RQ 07a	Nuovo svincolo autostradale / riconfigurazione di stabilimenti produttivi
RQ 07b	Via del Parlamento Europeo / riqualificazione e riconversione funzionale dell’area dell’ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze
RQ 11a	S. Maria a Marciola / Ristorante “Fiore”
RQ 13a	Via di Mosciano / Ristorante “Anastasia”

L’insediamento di medie o grandi strutture di vendita nelle ‘zone speciali di programmazione commerciale’ (ZS) di cui sopra è correlato ad interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, nel rispetto della disciplina contenuta nelle rispettive ‘schede normative e di indirizzo progettuale’ di cui all’Allegato ‘B’ alle Norme per l’Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Nell’area di trasformazione TR 09g l’insediamento di medie strutture di vendita è ammesso solo per attività di commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.).

L’inserimento delle aree di riqualificazione RQ 11a e RQ 13a nelle ‘zone speciali di programmazione commerciale’ (ZS) di cui al presente articolo è da intendersi esclusivamente riferito all’esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico ed al dimensionamento della relativa superficie di somministrazione (Sv).

3. Costituiscono altresì 'zone speciali di programmazione commerciale' gli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' disciplinati dall'art. 167 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, ovvero:

supermercato di quartiere / Via Aleardi	superficie di vendita (Sv) max: 2.000 mq
supermercato di quartiere / Via Pisana (loc. Casellina)	superficie di vendita (Sv) max: 600 mq

4. Il dimensionamento massimo delle medie e grandi strutture di vendita per ciascuna delle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui al punto 2 è definito dalla disciplina contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, fermo restando il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'insediamento di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente nella zona speciale corrispondente all'area di trasformazione TR 06b* (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.);
- b) il dimensionamento massimo delle medie strutture di vendita previste in ciascuna zona speciale è definito dalla disciplina contenuta in ciascuna 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'. In assenza di indicazioni il dimensionamento massimo è fissato in 600 mq di superficie di vendita (Sv) per esercizio, fatta eccezione per le attività di commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), per le quali il limite è fissato in 2.500 mq di superficie di vendita (Sv);
- c) le medie strutture di vendita possono operare nel settore merceologico alimentare solo ove non siano presenti unità immobiliari con destinazione d'uso industriale o artigianale nello stesso lotto urbanistico di riferimento;
- d) il dimensionamento della superficie di somministrazione (Sv) aree di riqualificazione RQ 11a e RQ 13a è definito in sede di approvazione dei rispettivi Progetti Unitari.

5. La redazione dei Piani Attuativi o Progetti Unitari relativi alle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui al punto 2 è altresì soggetta alle seguenti disposizioni:

- la progettazione architettonica delle nuove strutture commerciali deve essere particolarmente curata sotto il profilo qualitativo, tenendo conto delle caratteristiche ambientali ed insediative dei luoghi;
- i raccordi fra i parcheggi destinati alla clientela degli esercizi commerciali e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa;
- deve essere assicurata un'adeguata accessibilità pedonale e ciclabile ai nuovi esercizi commerciali, favorendo altresì - per i punti vendita di maggiori dimensioni e le aggregazioni di punti vendita - le condizioni per garantire, contestualmente o successivamente all'entrata in esercizio, un appropriato servizio di trasporto pubblico mediante estensione e/o adeguamento delle reti esistenti.

6. Riguardo ai criteri per la determinazione della superficie di vendita e di somministrazione (Sv) e per il calcolo degli altri parametri urbanistici ed edilizi che incidono sul dimensionamento e sulla conformazione degli interventi di cui al presente articolo si rinvia alle definizioni di cui all'art. 11 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

7. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione prescritte per gli esercizi e le attività commerciali al dettaglio ricadenti nelle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui al presente articolo sono specificate al successivo art. 13.

8. In caso di decadenza della presente "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 15, lett. b).

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 ATTIVITA' AD ESSI ASSIMILATE

1. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato relative agli esercizi e strutture commerciali al dettaglio, consistono in:

- a) dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, di cui al successivo punto 3;
- b) dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, di cui al successivo punto 4.

2. Ai sensi del precedente art. 4, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico sono identificati come sub-categoria della destinazione d'uso commerciale al dettaglio. Le dotazioni di parcheggio di cui al punto 1 sono pertanto da reperirsi anche per tali esercizi. Ai fini del calcolo si assume il parametro della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di cui all'art. 11, paragrafo 25, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande.

Ai soli fini di una più efficace distribuzione e localizzazione delle funzioni nel territorio comunale e del corretto dimensionamento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato sono altresì assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio, ai sensi e per gli effetti della presente disciplina, le seguenti sub-categorie delle attività private di servizio, come individuate al precedente art. 7, punto 2:

- attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività private di servizio alla persona.

Per le sub-categorie di cui sopra le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale sono maggiorate di un quantitativo aggiuntivo di mq di parcheggio equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio. Ai fini del calcolo delle maggiorazioni si assume pertanto il parametro della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di cui all'art. 11, paragrafo 25, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela destinati alla vendita di prodotti o alla prestazione di servizi.

3. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio - nonché per le attività di servizio ad essa assimilate di cui al punto 2 - sono determinate nella misura di 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (V_{vui} o V_{ve}), come definito dall'art. 11, paragrafo 24, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Ai quantitativi così determinati vanno aggiunte le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui al punto 4, fatto salvo quanto specificato al punto 5 per i singoli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC).

Il reperimento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale di cui sopra è prescritto per la destinazione d'uso commerciale al dettaglio e le attività di servizio ad essa assimilate di cui al punto 2 derivanti dai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) addizioni funzionali o volumetriche ad edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul).

Nell'ambito di programmazione commerciale riferito a tessuti insediativi ad esclusivo o prevalente carattere produttivo (APC 3) - fermo restando il rispetto di quanto specificato al Titolo VIII Capo II delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti produttivi - il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in caso di semplice mutamento della destinazione d'uso di edifici o di singole unità immobiliari, finalizzato all'introduzione di attività commerciali al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, ovvero di attività private di servizio ad essi assimilate, come individuate al precedente punto 2.

All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico si applicano i minimi di legge, salvo dimostrata impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo. In tali casi l'Amm./ne Comunale dispone adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite.

Per le ulteriori disposizioni riferite alle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale si rinvia all'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione relative alle destinazioni d'uso commerciali al dettaglio ed alle attività private di servizio ad esse assimilate di cui al punto 2 - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui al precedente punto 3 - sono determinate come segue:

<ul style="list-style-type: none"> • esercizi di vicinato • esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di vendita o somministrazione (Sv) ≤ 300 mq • attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio, con superficie di vendita o somministrazione (Sv) ≤ 300 mq 	mq 1,00 per ogni mq di superficie di vendita o somministrazione (Sv)
<ul style="list-style-type: none"> • medie strutture di vendita • esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di vendita o somministrazione (Sv) > 300 mq ≤ 2500 mq • attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio, con superficie di vendita o somministrazione (Sv) > 300 mq ≤ 2500 mq 	mq 1,50 per ogni mq di superficie di vendita o somministrazione (Sv)
<ul style="list-style-type: none"> • grandi strutture di vendita 	mq 2,00 per ogni mq di superficie di vendita o somministrazione (Sv)

Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi; legnami; attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio; materiali per l'edilizia; materiali termoidraulici), si applicano alle superfici di vendita (Sv) i coefficienti di riduzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa, come specificati all'art. 11, paragrafo 25, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

La superficie di vendita (Sv) degli esercizi che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio di specifici prodotti è calcolata con i criteri specificati all'art. 11, paragrafo 25, punto 5, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi.

Fatta eccezione per l'ambito di programmazione commerciale denominato 'tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate' (APC 1) e per le zone speciali (ZS) ricadenti in aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare - e le cui norme espressamente lo escludano - il reperimento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio (ivi compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico), nonché per le attività private di servizio ad essi assimilate di cui al punto 2, derivanti dai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia.

Fatta eccezione per gli ambiti di programmazione commerciale riferiti ad aree o tessuti insediativi a prevalente carattere residenziale (APC 1 e 2) e per le zone speciali (ZS) di cui al precedente capoverso, il reperimento è altresì prescritto in caso di:

- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti con introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, o delle attività private di servizio ad essa assimilate di cui al punto 2, anche in assenza di opere edilizie;
- ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ovvero di attività private di servizio esistenti ad essi assimilate.

5. Fermo restando quanto disposto dai precedenti punti 3 e 4, il reperimento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale e di relazione nei diversi 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) di cui all'art. 11 è disciplinato nel modo seguente:

	ambiti di programmazione commerciale (APC)	disciplina delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione
1	tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate	<ul style="list-style-type: none"> • <u>sosta stanziale</u> Non è dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio - né per gli esercizi ed attività di cui al punto 2 - in quanto aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare
2	tessuti insediativi prevalentemente residenziali	<ul style="list-style-type: none"> • <u>sosta stanziale</u> • <u>sosta di relazione</u>, per i soli esercizi commerciali al dettaglio - nonché per gli esercizi ed attività di cui al punto 2 - derivanti da interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia
3	tessuti insediativi prevalentemente produttivi	<ul style="list-style-type: none"> • <u>sosta stanziale</u>, anche per i nuovi esercizi commerciali al dettaglio - nonché per i nuovi esercizi ed attività di cui al punto 2 - derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti • <u>sosta di relazione</u> Non è dovuto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione in caso di mutamento della destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti finalizzato alla realizzazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico con superficie di somministrazione (Sv) non superiore a mq 80.
4	aree extraurbane e territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"> • <u>sosta stanziale</u> • <u>sosta di relazione</u>

6. Il reperimento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale e di relazione nelle diverse 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui al precedente art. 12 è disciplinato nei termini specificati ai precedenti punti 3 e 4.

Nelle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) comprendenti grandi strutture di vendita (art. 12, punto 4, lett. a), le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione relative agli esercizi ed attività di cui al punto 2 eventualmente previsti sono dimensionate nella misura di 1,50 mq per ogni mq di superficie di vendita (Sv), anche per esercizi o attività con superfici di vendita (Sv) pari o inferiori a 300 mq.

7. In caso di decadenza della presente "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 15, punto 2, lett. c).

CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 14 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Ai fini della presente *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* sono soggetti a previa segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi delle vigenti norme regionali in materia urbanistico-edilizia, i seguenti mutamenti della destinazione d'uso, ancorché attuati in assenza di opere edilizie:

- a) 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;
- b) mutamenti della destinazione d'uso senza opere di unità immobiliari residenziali finalizzati all'insediamento di attività private a carattere ricreativo, come definite all'art. 7 della presente disciplina, limitatamente alle sale giochi in genere;
- c) mutamenti della destinazione d'uso senza opere a fini abitativi di unità immobiliari o edifici ricadenti in aree TR (trasformazione degli assetti insediativi) o RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) soggette a limitazioni e/o prescrizioni in ordine al mutamento della destinazione d'uso;
- d) utilizzo di terreni inediti, provvisti o meno di recinzione, per deposito di merci e materiali o utilizzazioni non agricole, senza contestuali opere edilizie.

2. In caso di incremento dei carichi urbanistici le SCIA di cui al precedente punto 1 comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni comunali.

3. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie di cui al punto 1, laddove eseguiti in assenza di SCIA, sono soggetti alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali, differenziate in ragione della conformità o meno della destinazione d'uso posta in essere con le disposizioni dettate dal Regolamento Urbanistico e dalla presente *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*.

Art. 15 - DECADENZA QUINQUENNALE E AGGIORNAMENTI DELLA DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

1. La presente *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* - approvata unitamente al Regolamento Urbanistico, dei cui contenuti costituisce parte integrante e sostanziale - ha validità quinquennale, salvo diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali o regionali in materia di governo del territorio.

2. In caso di decadenza della presente disciplina per avvenuto decorso del termine quinquennale di cui al punto 1 (ovvero del termine eventualmente stabilito da sopravvenute norme statali o regionali in materia di governo del territorio, se diverso) non sono applicabili:

- a) le disposizioni di cui al precedente art. 11, relative agli ‘ambiti di programmazione commerciale’ (APC) nella parte in cui prevedono la possibilità di insediare esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita (Sv) superiore a 600 mq;
- b) le disposizioni di cui al precedente art. 12, relative alle ‘zone speciali di programmazione commerciale’ (ZS) nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. In tal caso si applicano le disposizioni contenute nelle singole ‘schede normative e di indirizzo progettuale’ di cui all’Allegato ‘B’ alle Norme per l’Attuazione del Regolamento Urbanistico alla voce *“Disciplina (...) in caso di scadenza del termine quinquennale”*;
- c) le disposizioni di cui al precedente art. 13, punti 4, 5 e 6, relative al reperimento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione nei diversi ‘ambiti di programmazione commerciale’ (APC) e ‘zone speciali di programmazione commerciale’ (ZS). Nelle more del rinnovo quinquennale della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* tali dotazioni sono pertanto calcolate facendo diretto riferimento alle vigenti norme regionali in materia di programmazione urbanistica del commercio in sede fissa, fatta eccezione per l’ambito di programmazione commerciale denominato *‘tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate’* (APC 1), per il quale restano valide le disposizioni di cui all’art. 13, punti 4 e 5;
- d) le disposizioni di cui al precedente art. 14, riferite ai mutamenti della destinazione d’uso soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ancorché attuati in assenza di opere edilizie;
- e) le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per i mutamenti della destinazione d’uso senza opere edilizie eseguiti in assenza di SCIA.

3. Fermo restando quanto disposto dal precedente punto 2, non sono soggetti a decadenza quinquennale i contenuti di cui al Capo I della presente disciplina, in quanto disposizioni meramente specificative delle destinazioni d’uso previste dalle Norme per l’Attuazione del Regolamento Urbanistico e relativi allegati, come tali non direttamente incidenti sulla distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale.

4. L’adeguamento della presente *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* a sopravvenute modifiche e/o integrazioni all’ordinamento statale o regionale, ivi comprese eventuali diverse disposizioni incidenti sulla disciplina urbanistica delle attività commerciali, è effettuato - ove non comportante opzioni di carattere discrezionale - con singola Deliberazione del Consiglio Comunale. Negli altri casi le modifiche e/o 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 urbanistica.

5. Si intende comunque recepita quale parte integrante della presente *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* - anche in assenza di esplicito atto deliberativo comunale - ogni disposizione giuridicamente prevalente sulle norme locali emanata successivamente alla sua approvazione.