



Allegato '7'
Disciplina della distribuzione e localizzazione
delle funzioni

Febbraio 2012

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

Staff Direzione Generale

Claudio Armini

Stefano Bechi

Ufficio di piano

Coordinamento tecnico

Alessandra Guidotti

Collaboratori esterni

Serena Barlacchi

Francesca Masi

Aspetti geologici

Studio associato Geotecno

Aspetti socio-economici

Laboratorio di economia dell'innovazione
dell'Università di Firenze

Sindaco

Simone Gheri

Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica:

Alessandro Baglioni

ALLEGATO 7

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

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

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

<p>art. 3</p>	<p>Destinazione d'uso industriale e artigianale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo contiene in sintesi: <ul style="list-style-type: none"> - la ripartizione della destinazione d'uso industriale e artigianale in 7 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo; - la specificazione che la destinazione d'uso industriale e artigianale è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005); - l'elencazione delle aree o tessuti nei quali è consentita la destinazione d'uso industriale e artigianale; - il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale.
<p>art. 4</p>	<p>Destinazione d'uso commerciale al dettaglio</p>	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo contiene in sintesi: <ul style="list-style-type: none"> - la ripartizione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio in 4 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo. Una delle sub-categorie è costituita dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico; - la specificazione che per la destinazione d'uso commerciale al dettaglio vengono individuati dalla tavola F 01 appositi 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) e 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS), costituenti unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della LR 1/2005 / vedi successivi artt. 11. e 12; - l'elencazione delle aree, tessuti o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso commerciale al dettaglio; - il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. e dal successivo art. 13 in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.
<p>art. 5</p>	<p>Destinazione d'uso turistico-ricettiva</p>	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo contiene in sintesi: <ul style="list-style-type: none"> - la ripartizione della destinazione d'uso turistico-ricettiva in 5 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo; - la specificazione che la destinazione d'uso turistico-ricettiva è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005); - l'elencazione delle aree, tessuti o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso turistico-ricettiva; - il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale.

art. 6	Destinazione d'uso direzionale	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo contiene in sintesi: <ul style="list-style-type: none"> - la ripartizione della destinazione d'uso direzionale in 3 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo; - la specificazione che la destinazione d'uso direzionale è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005); - l'elencazione delle aree, tessuti o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso direzionale; - il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni dettate dal R.U. in materia di dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale.
art. 7	Destinazione d'uso di servizio	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo contiene in sintesi: <ul style="list-style-type: none"> - la ripartizione della destinazione d'uso relativa ad attività private di servizio in 8 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo; - la specificazione che la destinazione d'uso relativa ad attività private di servizio è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005), fatta salva l'assimilazione di due sub-categorie (attività artigianali di servizio alla residenza e attività di servizio alla persona) agli esercizi commerciali al dettaglio; - l'elencazione delle aree, tessuti o ambiti territoriali nei quali è consentita la destinazione d'uso per attività private di servizio; - il richiamo alle prescrizioni delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche; - le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative alla destinazione d'uso per attività private di servizio, differenziate in funzione delle diverse sub-categorie.
art. 8	Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo contiene in sintesi: <ul style="list-style-type: none"> - la ripartizione della destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi in 3 sub-categorie, con repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo; - la specificazione che la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi è direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e dai relativi allegati, non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni (quali le unità minime di intervento previste dall'art. 58 della LR 1/2005); - l'elencazione delle aree o tessuti nei quali è consentita la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi;

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

Capo II - Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale		
art. 11	Ambiti di programmazione commerciale	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo disciplina i n° 4 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) individuati dalla <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i> aggiornando e razionalizzando previsioni a suo tempo introdotte dalla variante al PRG del 2003 denominata <i>"Disciplina Urbanistica delle attività commerciali sul territorio comunale"</i>. Tali ambiti - graficamente rappresentati nella tav. F 01 - sono definiti in ragione delle caratteristiche storico-culturali, morfologico-insediative, demografiche, infrastrutturali e ambientali dei diversi contesti, nonché in coerenza con i vari tessuti, aree o ambiti territoriali individuati dal R.U.; • gli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC), unitamente alle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui all'art. 12, costituiscono unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della L.R. 1/2005. Per ciascuno di essi vengono specificati: <ul style="list-style-type: none"> - 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; - le eventuali limitazioni e/o prescrizioni cui è subordinato l'insediamento degli esercizi o attività.
art. 12	Zone speciali di programmazione commerciale	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo disciplina le 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS), corrispondenti alle aree di trasformazione (TR) o di riqualificazione (RQ) individuate dal R.U. nelle quali è consentito l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita. L'insediamento di medie o grandi strutture di vendita nelle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) è comunque subordinato alla preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati; • le 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS), unitamente agli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC), di cui all'art. 11, costituiscono unità minime di intervento ai sensi dell'art. 58 della L.R. 1/2005. Oltre a disposizioni di carattere generale l'articolo specifica tra l'altro che: <ul style="list-style-type: none"> - l'insediamento di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente nella ZS corrispondente all'area di trasformazione TR 06b* (Area commerciale di interesse regionale / ex C.D.R.); - il dimensionamento massimo delle medie strutture di vendita previste in ciascuna ZS è definito dalla disciplina contenuta in ciascuna 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' dell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del R.U.. In assenza di indicazioni il dimensionamento massimo è fissato in 600 mq di superficie di vendita (Sv) per esercizio.
art. 13	Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione per gli esercizi con destinazione d'uso commerciale al dettaglio e per le attività ad essi assimilate	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo detta disposizioni di dettaglio in ordine alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione per gli esercizi con destinazione d'uso commerciale al dettaglio e per le attività ad essi assimilate, integrando la disciplina di cui agli artt. 13 e 14 delle Norme per l'attuazione del R.U.. Viene tra l'altro specificato che: <ul style="list-style-type: none"> - le dotazioni per la sosta di relazione, conformemente alle vigenti norme regionali, sono differenziate per gli esercizi commerciali di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita; - non è dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi nelle aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare.

Capo III - Disposizioni particolari		
art. 14	Mutamenti della destinazione d'uso senza opere soggetti a SCIA	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo specifica i mutamenti della destinazione d'uso da ritenersi particolarmente significativi ancorché attuati in assenza di opere edilizie, come da assoggettarsi a SCIA ai sensi delle vigenti norme regionali in presenza di <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i>. Tra questi: <ul style="list-style-type: none"> - 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; - mutamenti della destinazione d'uso senza opere finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.
art. 15	Decadenza quinquennale e aggiornamenti della <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i>	<ul style="list-style-type: none"> • l'articolo specifica le disposizioni non più applicabili in caso di decadenza della disciplina per avvenuto decorso del termine quinquennale previsto dalla LR 1/2005. Tra queste: <ul style="list-style-type: none"> - le disposizioni relative agli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC) nella parte in cui prevedono la possibilità di insediare esercizi commerciali con superficie di vendita (Sv) superiore a 600 mq; - le disposizioni relative alle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U., non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari; - le disposizioni riferite ai mutamenti della destinazione d'uso soggetti a SCIA, ancorché attuati in assenza di opere edilizie; - le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per i mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie eseguiti in assenza di SCIA. • non sono soggetti a decadenza quinquennale i contenuti di cui al Capo I della presente <i>"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"</i>, in quanto disposizioni meramente specifiche delle destinazioni d'uso previste dalle Norme per l'Attuazione del R.U. e relativi allegati