

**Allegato C**

**Disciplina della distribuzione e  
localizzazione delle funzioni**



**Piano**  
Operativo

**Aprile 2019**

Progettista e responsabile unico del procedimento  
Lorenzo Paoli

Garante della informazione  
e della partecipazione  
Cinzia Rettori

Ufficio di Piano  
Settore Governo del Territorio

Cinzia Rettori  
Palma Di Fidio  
Fabrizio Fissi  
Simonetta Cirri  
Alessandra Chiarotti  
Chiara Narduzzi

Supporto tecnico  
Linea Comune s.p.a.  
Suzete Amirato  
Tommaso Di Pietro  
Fabrizio Milesi  
Ilaria Scatarzi

Collaborazioni intersettoriali:

Settore Servizi Tecnici e Lavori Pubblici  
Paolo Calastrini

Aspetti ambientali  
Paolo Giambini

Aspetti agronomici e ecosistemici  
Ilaria Scatarzi

Aspetti paesaggistici  
Lorenzo Paoli  
Suzete Amirato

Aspetti geologici  
Alberto Tomei

Aspetti idraulici  
West Systems S.r.l. - Divisione Physis

Aspetti archeologici  
Michele De Silva  
Gruppo Archeologico Scandiccese  
Chiara Maiani e Ada Salvi  
Ursula Wierer  
Direzione Scientifica: Soprintendenza ABAP FI-PT-PO

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

Sindaco  
Sandro Fallani

Vice Sindaco / Assessore all'Urbanistica  
Andrea Giorgi

Portavoce del Sindaco  
Responsabile Ufficio Informazione  
Claudia Sereni

Ufficio Stampa  
Matteo Gucci

**PO**  
2019 - 2024

## ALLEGATO 'C'

### DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

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

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

<b>Capo II - Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale</b>	
art. 10	Ambiti di programmazione commerciale
art. 11	Zone speciali di programmazione commerciale
art. 12	Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio e per le attività ad essi assimilate

<b>Capo III - Disposizioni particolari</b>	
art. 13	Mutamenti della destinazione d'uso senza opere soggetti a SCIA

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

1. In coerenza con gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale per le diverse U.T.O.E., la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”*, di cui al presente Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, 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 Piano Operativo e nei relativi allegati.

A tal fine la presente disciplina:

- a) articola le categorie funzionali individuate dalle vigenti norme regionali, individuando apposite sub-articolazioni (destinazioni d'uso appartenenti alla medesima categoria funzionale, ovvero tipologie di attività e/o di funzioni riconducibili alla medesima categoria funzionale o destinazione d'uso);
- b) contiene un repertorio esemplificativo di attività e modalità di utilizzo riconducibili a ciascuna delle sub-articolazioni di cui alla precedente lett. a);
- c) limitatamente alla categoria funzionale 'commerciale al dettaglio', di cui al successivo art. 4, individua ambiti e zone speciali di programmazione, 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 D (tav. D 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 categorie funzionali e 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 Piano Operativo. Tali categorie funzionali e destinazioni d'uso sono pertanto direttamente disciplinate dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo 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 ulteriori suddivisioni territoriali.

2. L'articolazione in destinazioni d'uso e sub-articolazioni di cui al punto 1, lett. a) - definita dagli articoli di cui al Capo I della presente disciplina (artt. da 2 a 8) - è riferita alle seguenti categorie funzionali, individuate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio:

- residenziale
- industriale e artigianale
- commerciale al dettaglio
- turistico-ricettiva
- direzionale e di servizio
- commerciale all'ingrosso e depositi
- agricola e funzioni connesse

Alle categorie funzionali sopra elencate - riferite ad attività di interesse privato - si aggiunge la disciplina relativa alle attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (art. 9).

Ferme restando le limitazioni e condizioni disposte dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo e dai relativi allegati - e fatta eccezione per i casi in cui il Piano Operativo contenga previsioni specificamente riferite a singole destinazioni d'uso e/o sub-articolazioni funzionali - il mutamento della destinazione d'uso all'interno di ciascuna delle categorie funzionali sopra elencate è sempre consentito.

A norma di legge il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie funzionali sopra elencate costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.

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 Piano Operativo in merito alle destinazioni d'uso previste e alle trasformazioni urbanistico-edilizie consentite 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. 10, 11 e 12) 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 (SCIA), di cui al punto 1, lett. d), sono disciplinate dal successivo art. 13.

5. Le attività esercitabili all'interno degli impianti per la distribuzione dei carburanti sono direttamente disciplinate dall'art. 82 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, cui si rinvia.

6. 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.

**Art. 2 - CATEGORIA FUNZIONALE 'RESIDENZIALE'**

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della categoria funzionale '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 Piano Operativo. Non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori suddivisioni territoriali, la categoria funzionale di cui trattasi è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo 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 Piano Operativo la seguente tabella individua apposite sub-articolazioni della categoria funzionale 'residenziale' (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

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

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

- a) 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 calpestabile (SCal) dell'unità immobiliare risulti in prevalenza ad utilizzo residenziale;
- b) le abitazioni con locali per attività lavorative di varia natura (studi professionali, attività terziarie o artigianali e simili), a condizione che la superficie calpestabile (SCal) dell'unità immobiliare risulti in prevalenza ad utilizzo residenziale.

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. 9. Tale tipologia di alloggi è comunque consentita ovunque il Piano Operativo preveda la categoria funzionale 'residenziale' (o sue singole sub-articolazioni).

5. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, la categoria funzionale 'residenziale' (o sue singole sub-articolazioni) è consentita nelle seguenti aree, tessuti o ambiti territoriali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114);

- verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato (art. 118);
- tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138);
- aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici (art. 139);
- ambito territoriale AT1 - *“Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno”* (art. 142);
- ambito territoriale AT2 - *“Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve”* (art. 143);
- ambito territoriale AT3 - *“Pendici collinari settentrionali”* (art. 144);
- ambito territoriale AT4 - *“Dorsale collinare”* (art. 145);
- ambito territoriale AT5 - *“Pendici collinari meridionali”* (art. 147);
- ambito territoriale AT6 - *“Fascia ripariale della Pesa”* (art. 148).

6. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Piano Operativo 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 categoria funzionale 'residenziale', o sue singole sub-articolazioni. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

7. La realizzazione di unità immobiliari riconducibili alla categoria funzionale '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 categoria funzionale 'residenziale' ed il relativo dimensionamento sono disciplinati dall'art. 11 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

### Art. 3 - CATEGORIA FUNZIONALE 'INDUSTRIALE E ARTIGIANALE'

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della categoria funzionale '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 Piano Operativo. Non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori suddivisioni territoriali, la categoria funzionale di cui trattasi è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo 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 Piano Operativo la seguente tabella individua apposite sub-articolazioni della categoria funzionale 'industriale e artigianale' (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

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

3. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa, 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 (SV ≤ 300 mq). Ai fini urbanistico-edilizi la destinazione d'uso di ciascuna unità immobiliare resta comunque quella prevalente in termini di superficie calpestabile (SCal).

4. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, la categoria funzionale 'industriale e artigianale' (o sue singole sub-articolazioni) è consentita nelle seguenti aree o tessuti:

- impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 82);
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114);
- tessuti produttivi saturi (art. 115);
- tessuti produttivi consolidati (art. 116);
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117);
- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (art. 155);
- aree per impianti di autodemolizione (art. 159).

5. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Piano Operativo 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-articolazioni. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

6. La realizzazione di unità immobiliari riconducibili alla categoria funzionale '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 categoria funzionale 'industriale e artigianale' ed il relativo dimensionamento sono disciplinati dall'art. 11 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.



**Art. 4 - CATEGORIA FUNZIONALE 'COMMERCIALE AL DETTAGLIO'**

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della categoria funzionale 'commerciale al dettaglio' nel territorio comunale è disciplinata dal Piano Operativo 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), 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 Piano Operativo 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. 10 e 11, cui si rinvia, individua e definisce, unitamente all'elaborato cartografico di livello D 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 Piano Operativo e delle disposizioni di cui alla presente "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", la seguente tabella individua apposite sub-articolazioni della categoria funzionale '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-ARTICOLAZIONI (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
<b>esercizi commerciali di vicinato</b> <b>Sv ≤ 300 mq</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi operanti nel settore alimentare</li> <li>• esercizi operanti nel settore non alimentare</li> <li>• 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</li> </ul>
<b>medie strutture di vendita</b> <b>Sv &gt; 300 mq ≤ 2500 mq</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• strutture di vendita operanti nel settore alimentare</li> <li>• strutture di vendita operanti nel settore non alimentare</li> <li>• 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</li> </ul>

<p><b>grandi strutture di vendita Sv &gt; 2500 mq</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• strutture di vendita operanti nel settore alimentare</li> <li>• strutture di vendita operanti nel settore non alimentare</li> <li>• 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</li> </ul>
<p><b>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche e locali consimili</li> <li>• bar, birrerie, pub e locali consimili</li> <li>• (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</li> </ul>

5. L'individuazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico quale sub-articolazione della categoria funzionale '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 (SV) e della superficie di somministrazione (SS) si rinvia all'art. 10, paragrafo 25, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

7. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, la categoria funzionale 'commerciale al dettaglio' (o sue singole sub-articolazioni, 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. 112);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114);
- tessuti produttivi saturi (art. 115);
- tessuti produttivi consolidati (art. 116);
- tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138);
- ambito territoriale AT1 - "Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno" (art. 142);
- ambito territoriale AT2 - "Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve" (art. 143);
- ambito territoriale AT3 - "Pendici collinari settentrionali" (art. 144);
- ambito territoriale AT4 - "Dorsale collinare" (art. 145);
- ambito territoriale AT5 - "Pendici collinari meridionali" (art. 147);
- ambito territoriale AT6 - "Fascia ripariale della Pesa" (art. 148);
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (art. 154);
- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (art. 155);
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 157).

8. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Piano Operativo 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 categoria funzionale 'commerciale al dettaglio', o sue singole sub-articolazioni. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

9. La realizzazione di unità immobiliari riconducibili alla categoria funzionale '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 categoria funzionale 'commerciale al dettaglio', nonché il relativo dimensionamento, sono disciplinati dal successivo art. 12, in coerenza con le disposizioni dettate dagli artt. 11 e 12 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

## Art. 5 - CATEGORIA FUNZIONALE 'TURISTICO - RICETTIVA'

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della categoria funzionale '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 Piano Operativo. Non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori suddivisioni territoriali, la categoria funzionale di cui trattasi è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo 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 Piano Operativo la seguente tabella individua apposite sub-articolazioni della categoria funzionale 'turistico-ricettiva' (e/o tipologie di funzioni ad essa assimilabili), associando ad esse un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo:

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

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 calpestabile (SCal) 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 Piano Operativo, la categoria funzionale 'turistico-ricettiva' (o sue singole sub-articolazioni) è consentita nelle seguenti aree, tessuti o ambiti territoriali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato (art. 118);

- tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138);
- aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici (art. 139);
- verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale (art. 140);
- ambito territoriale AT1 - *“Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno”* (art. 142);
- ambito territoriale AT2 - *“Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve”* (art. 143);
- ambito territoriale AT3 - *“Pendici collinari settentrionali”* (art. 144);
- ambito territoriale AT4 - *“Dorsale collinare”* (art. 145);
- ambito territoriale AT5 - *“Pendici collinari meridionali”* (art. 147);
- ambito territoriale AT6 - *“Fascia ripariale della Pesa”* (art. 148);
- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato (art. 150);
- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale (art. 151);
- aree per campeggi (art. 152).

5. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Piano Operativo individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi), RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) nelle quali è consentita la categoria funzionale ‘turistico-ricettiva’, o sue singole sub-articolazioni. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell’Allegato ‘B’ alle Norme per l’Attuazione del Piano Operativo.

6. Oltre alle specifiche dotazioni previste per legge per le singole tipologie di attività, la realizzazione di unità immobiliari riconducibili alla categoria funzionale ‘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 categoria funzionale ‘turistico-ricettiva’ ed il relativo dimensionamento sono disciplinati dall’art. 11 delle Norme per l’Attuazione del Piano Operativo.

**Art. 6 - CATEGORIA FUNZIONALE 'DIREZIONALE E DI SERVIZIO'**

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della categoria funzionale 'direzionale e 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 edili del territorio contenute nel Piano Operativo. Non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori suddivisioni territoriali, la categoria funzionale di cui trattasi è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo 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 Piano Operativo la seguente tabella individua apposite sub-articolazioni 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-ARTICOLAZIONI (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
<b>attività direzionali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sedi di banche, assicurazioni, società private in genere</li> <li>• servizi di supporto alle imprese</li> <li>• servizi informatici ed altri servizi d'informazione</li> <li>• attività editoriali</li> <li>• attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, senza esposizione, custodia e/o consegna sul posto</li> </ul>
<b>attività terziarie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uffici e studi per attività professionali</li> <li>• uffici e studi per attività scientifiche e tecniche</li> <li>• agenzie e sportelli bancari (con superficie di back-office prevalente rispetto a quella destinata al pubblico)</li> <li>• attività di servizio finanziario, assicurativo, immobiliare e simili</li> <li>• produzione di software, consulenza informatica ed attività connesse</li> </ul>
<b>spazi di corredo alle attività direzionali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• foresterie a servizio delle attività direzionali (non costituenti unità immobiliari autonome)</li> <li>• sale congressi (senza gestione autonoma)</li> <li>• aule e spazi attrezzati in genere per attività formative (senza gestione autonoma)</li> </ul>

3. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Piano Operativo e delle disposizioni di cui alla presente "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", la seguente tabella individua altresì apposite sub-articolazioni 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
<b>attività artigianali di servizio alla residenza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (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</li> <li>• 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</li> </ul>

<p><b>attività private di servizio alla persona</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> <li>• servizi di vigilanza, agenzie di investigazione, onoranze funebri</li> <li>• istituti di bellezza, centri wellness</li> <li>• autorimesse o parcheggi privati con attività di affitto di posti-auto (tariffa oraria, giornaliera, mensile, etc.)</li> </ul>
<p><b>attività private per servizi a carattere socio-sanitario</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ambulatori medici e consultori, centri e laboratori di analisi cliniche</li> <li>• cliniche private e case di cura, centri di assistenza socio-sanitaria, centri di riabilitazione fisioterapica, centri di rieducazione fisiologomotoria per portatori di handicap, etc.</li> <li>• veterinari</li> <li>• odontotecnici</li> <li>• residenze protette convenzionate con assistenza socio-sanitaria (compresi i servizi ambulatoriali e sociali connessi)</li> </ul>
<p><b>attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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.)</li> <li>• incubatori e acceleratori d'impresa, infrastrutture per il trasferimento tecnologico</li> <li>• scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione</li> <li>• autoscuole</li> </ul>
<p><b>attività private a carattere ricreativo</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• cinema, teatri, sale per concerti, luoghi di spettacolo e intrattenimento in genere</li> <li>• discoteche, sale da ballo, night clubs</li> <li>• sale bowling, sale giochi in genere</li> <li>• sedi di circoli e/o associazioni ricreative private</li> <li>• attività ricreative all'aperto e relativi servizi</li> <li>• circhi equestri, luna park e/o strutture temporanee consimili per spettacoli viaggianti o per attività di divertimento</li> </ul>
<p><b>attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sedi di circoli e/o associazioni artistiche e culturali private</li> <li>• accademie e istituzioni culturali private</li> <li>• biblioteche e archivi privati</li> <li>• musei privati, collezioni d'arte private</li> <li>• gallerie d'arte</li> <li>• sale per esposizioni, spazi espositivi in genere</li> <li>• sale musica (prova, registrazione)</li> <li>• teatri di posa, studi radiofonici e televisivi</li> <li>• produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore</li> <li>• attività culturali e/o espositive all'aperto e relativi servizi</li> <li>• sale e centri attrezzati per congressi e conferenze</li> </ul>

<b>attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• piscine coperte e servizi correlati (idromassaggio, sauna, talassoterapia, etc.)</li> <li>• campi da tennis, squash, calcetto e simili al coperto</li> <li>• palestre, centri fitness e servizi correlati</li> <li>• centri ippici, scuole di equitazione</li> <li>• spogliatoi e locali accessori a servizio delle attività sopraelencate</li> </ul>
<b>attività private di interesse collettivo o generale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sedi per attività associative (ricreative, di volontariato e solidarietà) non gestite da organizzazioni o associazioni senza fini di lucro</li> <li>• strutture private per l'infanzia, ludoteche</li> <li>• attività di consulenza (sindacali, di categoria)</li> <li>• attività di custodia temporanea di cani, gatti e animali d'affezione in genere</li> </ul>

4. 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-articolazioni delle attività private 'di servizio':

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

A tali sub-articolazioni si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 10, per quanto attiene ai limiti di superficie di vendita (SV) consentiti in ciascun 'ambito di programmazione commerciale' (APC), ed all'art. 12, 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.

5. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, la categoria funzionale 'direzionale e di servizio' (o sue singole sub-articolazioni) è consentita nelle seguenti aree, tessuti o ambiti territoriali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114);
- tessuti produttivi saturi (art. 115);
- tessuti produttivi consolidati (art. 116);
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117);
- verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato (art. 118);
- tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138);
- aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici (art. 139);
- verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale (art. 140);
- ambito territoriale AT1 - "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 142);
- ambito territoriale AT2 - "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 143);
- ambito territoriale AT3 - "*Pendici collinari settentrionali*" (art. 144);
- ambito territoriale AT4 - "*Dorsale collinare*" (art. 145);
- ambito territoriale AT5 - "*Pendici collinari meridionali*" (art. 147);
- ambito territoriale AT6 - "*Fascia ripariale della Pesa*" (art. 148);
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto (art. 153);
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale (art. 154).

L'installazione circhi equestri, luna park, e/o strutture temporanee consimili per spettacoli viaggianti o per attività di divertimento è disciplinata dall'art. 166 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

6. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Piano Operativo individua le aree TR (trasformazione degli assetti insediativi) ed RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) nelle quali è consentita la categoria funzionale 'direzionale e di servizio', o sue singole sub-articolazioni. Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.



7. La realizzazione di unità immobiliari riconducibili alla categoria funzionale 'direzionale e 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.

8. 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. 11 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

9. Fatto salvo quanto di seguito specificato per le attività ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 112 e dei 'tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali' di cui all'art. 138 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale per destinazione d'uso per attività private 'di servizio' sono differenziate in funzione delle diverse sub-articolazioni nel modo seguente:

sub-articolazioni	dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale
attività artigianali di servizio alla residenza	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali, maggiorati di un quantitativo aggiuntivo di mq di parcheggio equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio</li> </ul>
attività private di servizio alla persona	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali, maggiorati di un quantitativo aggiuntivo di mq di parcheggio equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio</li> </ul>
attività private per servizi a carattere socio-sanitario	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali</li> </ul>
attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie edificabile (o edificata) (SE)</li> </ul>
attività private a carattere ricreativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali</li> </ul> <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"> <li>1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali</li> </ul>
attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,50 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali</li> </ul> <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"> <li>1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali</li> </ul>



All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 112 e dei 'tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali' di cui all'art. 138 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo si applicano i minimi di legge - calcolati con riferimento al volume virtuale (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali - senza maggiorazioni. In caso di dimostrata impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento, o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo, l'Amm./ne Comunale dispone adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite, ai sensi dell'art. 11, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

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) ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R5 e 'R6', come definita all'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- e) addizioni volumetriche ad edifici esistenti comportanti incremento di superficie edificata (SE).

**Art. 7 - CATEGORIA FUNZIONALE 'COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI'**

1. L'equilibrata distribuzione e localizzazione della categoria funzionale '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 Piano Operativo. Non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori suddivisioni territoriali, la categoria funzionale di cui trattasi è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo 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 Piano Operativo, la seguente tabella individua apposite sub-articolazioni della categoria funzionale '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:

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

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

- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114);
- tessuti produttivi saturi (art. 115);
- tessuti produttivi consolidati (art. 116);
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 157).

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

- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114);
- tessuti produttivi saturi (art. 115);
- tessuti produttivi consolidati (art. 116);
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117);
- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (art. 155);
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 157);
- 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. 158).

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

6. La realizzazione di unità immobiliari ad 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 categoria funzionale 'commerciale all'ingrosso e depositi' ed il relativo dimensionamento sono disciplinati dall'art. 11 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

## Art. 8 - CATEGORIA FUNZIONALE 'AGRICOLA' E FUNZIONI CONNESSE

1. La categoria funzionale 'agricola' e le funzioni ad essa connesse sono regolate dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti contenuta nel Piano Operativo, ed in particolare dalle disposizioni relative al territorio rurale. Non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori suddivisioni territoriali, la categoria funzionale di cui trattasi e le funzioni ad essa connesse sono pertanto direttamente disciplinate dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo 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 Piano Operativo la seguente tabella individua apposite sub-articolazioni della categoria funzionale '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-ARTICOLAZIONI (e tipologie di funzioni assimilabili)	repertorio esemplificativo di tipologie, attività, modalità di utilizzo
<b>attività agricole aziendali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione agricola aziendale, comprendente colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, piante aromatiche, etc.) e non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali, legumi, piante da foraggio etc.)</li> <li>• agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie</li> <li>• selvicoltura e altre attività forestali connesse</li> <li>• raccolta di prodotti selvatici non legnosi</li> <li>• stoccaggio e trasformazione diretta dei prodotti agricoli aziendali</li> <li>• degustazione e vendita diretta di prodotti aziendali</li> <li>• abitazioni rurali</li> </ul>
<b>attività zootecniche aziendali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• allevamento di bovini, equini e suini (ivi compresi l'addestramento e la custodia di cavalli)</li> <li>• allevamento di ovini e caprini</li> <li>• allevamento di pollame, conigli e altri animali da cortile</li> <li>• allevamenti zootecnici minori (api, chioccioline, lombrichi)</li> <li>• allevamento di fauna selvatica</li> <li>• pascolo</li> <li>• acquacoltura in acque dolci e servizi connessi</li> </ul>
<b>attività connesse alla produzione agricola aziendale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• agriturismo, ivi comprese attività di ristorazione a gestione aziendale</li> <li>• attività faunistico-venatorie aziendali (caccia, cattura di animali e servizi connessi)</li> <li>• cinotecnica (attività di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine), custodia dei cani</li> <li>• pesca in acque dolci e servizi connessi</li> <li>• attività di valorizzazione del territorio rurale e/o del patrimonio forestale mediante utilizzazione di attrezzature o risorse aziendali</li> <li>• attività di supporto all'agricoltura, attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi</li> <li>• servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse</li> <li>• lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali</li> <li>• 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)</li> <li>• parchi-avventura a gestione aziendale</li> </ul>

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

3. Fatte salve diverse e/o ulteriori disposizioni o limitazioni contenute nelle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, la categoria funzionale 'agricola' (o sue singole sub-articolazioni o funzioni connesse) è consentita nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136);
- aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137);
- aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici (art. 139);
- ambito territoriale AT1 - "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 142);
- ambito territoriale AT2 - "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 143);
- ambito territoriale AT3 - "*Pendici collinari settentrionali*" (art. 144);
- ambito territoriale AT4 - "*Dorsale collinare*" (art. 145);
- ambito territoriale AT5 - "*Pendici collinari meridionali*" (art. 147);
- ambito territoriale AT6 - "*Fascia ripariale della Pesa*" (art. 148).

Nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, la permanenza e l'esercizio delle attività agricole, aziendali o amatoriali, sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 162.

**Art. 9 - 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 Piano Operativo. Non rendendosi necessaria l'individuazione di ulteriori articolazioni territoriali, la destinazione d'uso relativa ad attività pubbliche o di interesse pubblico è pertanto direttamente disciplinata dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo medesimo e dai relativi allegati, fermo restando il rispetto delle articolazioni e specificazioni di cui al presente articolo.

Il mutamento della destinazione d'uso di aree, spazi o attrezzature per attività pubbliche o di interesse pubblico verso una delle categorie funzionali di cui agli artt. da 2 a 8 della presente disciplina è da ritenersi, a norma di legge, mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.

2. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Piano Operativo la seguente tabella individua apposite sub-articolazioni 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:

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

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

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

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83);
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 84);
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 85);
- aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune) (art. 86);
- aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo (art. 87).

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 Piano Operativo, 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 Piano Operativo preveda la destinazione d'uso residenziale.

4. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Piano Operativo 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-articolazioni, ivi compresa l'edilizia residenziale pubblica con finalità sociali). Al riguardo si rinvia alle disposizioni contenute nell'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

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. 11, punto 2, lett. a) delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- 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. 11 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime imposte dalla legge per la sosta stanziale; per le eventuali superfici di vendita (SV) o di somministrazione (SS) 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. 12, 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.



**Art. 10 - 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 D 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 Piano Operativo.

2. Ferme restando le destinazioni d'uso consentite e le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo 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 e per le attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 6, punto 4, e dell'art. 12, punto 2, della presente disciplina;
- i limiti di superficie di somministrazione (SS) per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;

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 della superficie di somministrazione (SS), nonché 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 alle vigenti norme regionali di settore.

	<b>ambiti di programmazione commerciale (APC)</b>	<b>tipologie di esercizio, limiti di superficie di vendita e disposizioni particolari</b>
<b>1</b>	tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>esercizi di vicinato</u> (SV ≤ 300 mq)</li> <li>• <u>medie strutture di vendita</u> con SV ≤ 500 mq, limitatamente alle aree esterne ai 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' (art. 112 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo)</li> <li>• <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> (senza limiti di SS)</li> <li>• <u>attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio alla persona</u> (senza limiti di SV)</li> </ul> <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 devono risultare coerenti con i caratteri morfo-tipologici e/o storico-culturali dei singoli edifici e/o dei tessuti urbani interessati.</p>
<b>2</b>	tessuti insediativi prevalentemente residenziali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>esercizi di vicinato</u> (SV ≤ 300 mq)</li> <li>• <u>medie strutture di vendita</u> con SV ≤ 500 mq</li> <li>• <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> (senza limiti di SS)</li> <li>• <u>attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio alla persona</u> (senza limiti di SV)</li> </ul> <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"> <li>• <u>esercizi di vicinato</u> (SV ≤ 300 mq)</li> <li>• <u>medie strutture di vendita</u> con SV ≤ 1.500 mq per lotto urbanistico di riferimento</li> <li>• <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> con SS ≤ 400 mq per lotto urbanistico di riferimento</li> <li>• <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</li> </ul> <p>Le medie strutture di vendita sono soggette alle prescrizioni di cui al successivo punto 4.</p>
4	territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>esercizi di vicinato</u> (SV ≤ 300 mq)</li> <li>• <u>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</u> (senza limiti di SS)</li> <li>• <u>attività artigianali di servizio alla residenza</u> e <u>attività private di servizio alla persona</u> con SV ≤ 300 mq</li> </ul> <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. 112 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) la trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi e le attività, nonché la sistemazione delle relative aree scoperte pertinentziali, 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. 112 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo), 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. 102, punto 8, ed all'art. 103, punto 7, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

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 nelle quali sono insediate attività diverse dal commercio al dettaglio (es: attività industriali, artigianali, o con altra destinazione d'uso) 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 aventi destinazione d'uso diversa dal commercio al dettaglio, 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 nel territorio rurale (APC 4) sono soggetti alle seguenti indicazioni, 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 Piano Operativo. 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 operanti prioritariamente nel settore merceologico alimentare contribuiscono alla promozione e diffusione dei prodotti delle attività agricole locali. Analogamente, gli esercizi di vicinato operanti nel settore merceologico non alimentare contribuiscono alla promozione e diffusione di beni e 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 attuato con interventi coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici 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. 12.

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

## Art. 11 - 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 D 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 Piano Operativo 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 - di norma, salvo specifiche eccezioni previste dal Piano Operativo - alla preventiva approvazione Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati.

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 03b	Villa Costanza / 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 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato
TR 06a	Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni
TR 06b	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)

RQ 02c	Area ex Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale
RQ 02e	Piazza Togliatti / riconfigurazione e integrazione funzionale
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"
RQ 07a	Via C. Darwin / riconfigurazione di stabilimenti produttivi
RQ 07b	Via del Parlamento Europeo / riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze

L'insediamento di medie o grandi strutture di vendita nelle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui sopra presuppone il rispetto della disciplina contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

3. Costituiscono altresì 'zone speciali di programmazione commerciale' gli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' disciplinati dall'art. 154 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, ovvero:

supermercato di quartiere / Via Aleardi	superficie di vendita (SV): 2.000 mq circa
supermercato di quartiere / Via Pisana (loc. Casellina)	superficie di vendita (SV): 600 mq circa
supermercato di quartiere / Via Masaccio	superficie di vendita (SV): 500 mq circa
supermercato di quartiere / Via Pisana (loc. La Pieve)	superficie di vendita (SV): 1.000 mq circa

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 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, 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) nei lotti urbanistici in cui sono presenti unità immobiliari con destinazione d'uso industriale o artigianale l'inserimento di medie strutture di vendita operanti nel settore merceologico alimentare è subordinato alla previa verifica della sussistenza di idonee condizioni igienico-sanitarie per lo svolgimento dell'attività.

5. La redazione dei progetti 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 (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 alle vigenti norme regionali di settore.

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. 12.

**Art. 12 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE E DI RELAZIONE PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI 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, si articolano 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 dell'art. 4 della presente disciplina, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico sono identificati come sub-articolazione della categoria funzionale 'commerciale al dettaglio'. In ragione dell'attrazione del traffico veicolare potenzialmente generata da tali esercizi si rende pertanto necessaria una maggiorazione delle dotazioni di parcheggio di cui al punto 1, lett. a), in misura equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio. Tale maggiorazione è calcolata sulla base del parametro della superficie di somministrazione (SS) di cui alle vigenti norme regionali di settore.

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-articolazioni della categoria funzionale 'direzionale e di servizio', come individuate al precedente art. 6, punto 3:

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

Anche per le sub-articolazioni 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 il parametro della superficie di vendita (SV) di cui alle vigenti norme regionali di settore, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela destinati alla prestazione di servizi all'utenza.

3. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanZIALE relative alla categoria funzionale '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 (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Fatto salvo quanto specificato al punto 5 per i singoli 'ambiti di programmazione commerciale' (APC), ai quantitativi così determinati vanno aggiunte:

- per gli esercizi commerciali al dettaglio, le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione, nella misura stabilita dal successivo punto 4;
- per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, e per le attività di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio, di cui al punto 2, le maggiorazioni delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanZIALE specificate nella seguente tabella:

<ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione (SS) <math>\leq 300</math> mq</li> </ul>	mq 1,00 per ogni mq di superficie di somministrazione (SS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio, con superficie di vendita (SV) <math>\leq 300</math> mq</li> </ul>	mq 1,00 per ogni mq di superficie di vendita (SV)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione (SS) <math>&gt; 300</math> mq <math>\leq 2500</math> mq</li> </ul>	mq 1,50 per ogni mq di superficie di somministrazione (SS)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio, con superficie di vendita (SV) <math>&gt; 300</math> mq <math>\leq 2500</math> mq</li> </ul>	mq 1,50 per ogni mq di superficie di vendita (SV)

Il reperimento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale, nei quantitativi sopra specificati, è prescritto per gli esercizi e le attività derivanti dai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R5 e 'R6', come definita all'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
- e) addizioni volumetriche ad edifici esistenti comportanti incremento di superficie edificata (SE).

Nell'ambito di programmazione commerciale riferito ai 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 Piano Operativo 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.

Nell'ambito di programmazione commerciale denominato *'tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate'* (APC 1) e nelle 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 - non si applica la maggiorazione delle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività private di servizio di cui al punto 2.

All'interno dei *'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati'* di cui all'art. 112 e dei *'tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali'* di cui all'art. 138 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sono da reperirsi le dotazioni minime di legge, senza maggiorazioni. In caso di dimostrata impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento, o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo, 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. 11 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione relative agli esercizi commerciali al dettaglio - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui al precedente punto 3 - sono determinate come segue:

• esercizi di vicinato	mq 1,00 per ogni mq di superficie di vendita (SV)
• medie strutture di vendita	mq 1,50 per ogni mq di superficie di vendita (SV)
• grandi strutture di vendita	mq 2,00 per ogni mq di superficie di vendita (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. 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 dalle vigenti norme regionali.

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 commerciali al dettaglio derivanti dai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;



- c) sostituzione edilizia;
- d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R5 e 'R6', come definita all'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

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 creazione di esercizi commerciali al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
- ampliamento della superficie di vendita (SV) di esercizi commerciali al dettaglio esistenti.

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. 10 è disciplinato nel modo seguente:

	<b>ambiti di programmazione commerciale (APC)</b>	<b>disciplina delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione</b>
1	tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>sosta stanziale</u></li> </ul> Trattandosi di aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare, non è dovuto il reperimento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio</li> <li>- delle dotazioni aggiuntive di parcheggio per la sosta stanziale per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività private di servizio di cui al punto 2</li> </ul>
2	tessuti insediativi prevalentemente residenziali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>sosta stanziale</u></li> <li>• <u>sosta di relazione</u>, per i soli esercizi commerciali al dettaglio derivanti da interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R5 e 'R6'</li> <li>• <u>maggiorazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale</u>, per i soli esercizi ed attività di cui al punto 2 derivanti da interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R5 e 'R6'</li> </ul>
3	tessuti insediativi prevalentemente produttivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <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 mutamento della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti</li> <li>• <u>sosta di relazione</u></li> <li>• <u>maggiorazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale</u>, anche per i nuovi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico derivanti da semplice mutamento della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti, fatta eccezione per il mutamento finalizzato alla realizzazione di esercizi con superficie di somministrazione (SS) non superiore a mq 80</li> </ul>
4	territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>sosta stanziale</u></li> <li>• <u>sosta di relazione</u></li> <li>• <u>maggiorazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale</u>, anche per i nuovi esercizi ed attività di cui al punto 2 derivanti da semplice mutamento della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti</li> </ul>



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. 11 è disciplinato nei termini specificati ai precedenti punti 3 e 4.

Nelle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) comprendenti grandi strutture di vendita (art. 11, punto 4, lett. a), le maggiorazioni delle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale relative agli esercizi ed attività cui al punto 2 eventualmente previsti, sono dimensionate nella misura di 1,50 mq per ogni mq di superficie di vendita (SV) o di somministrazione (SS), anche per esercizi o attività con superfici di vendita (SV) o di somministrazione (SS) pari o inferiori a 300 mq.

**Art. 13 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE SOGGETTI A SCIA**

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 finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita) o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;
- c) mutamenti della destinazione d'uso senza opere di unità immobiliari residenziali finalizzati all'insediamento di attività private a carattere ricreativo, come definite all'art. 6 della presente disciplina, limitatamente alle sale giochi in genere;
- d) 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;
- e) mutamenti della destinazione d'uso senza opere di immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico (Classi 1 e 2 / artt. 94 e 95 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo);
- f) utilizzo di terreni inedificati, 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 Piano Operativo e dalla presente *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*.