C o m u n e d i C a p a n n o l i

REGOLAMENTO URBANISTICO

PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Linee guida e norme tecniche di attuazione

VARIANTE PER AGGIORNAMENTO QUINQUENNALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Gruppo di lavoro per la redazione della variante:

Ufficio Urbanistica Comunale- capogruppo arch. Maria Antonietta Vocino

Supporto per gli aspetti geologici Studio Geoprogetti - dott Emilio Pistilli

Supporto per gli aspetti idrologici ed idraulici Ing Jacopo Taccini

---

Il responsabile del Procedimento: Arch. Maria Antonietta Vocino

procedimento di formazione ed approvazione della variante al RU:

Adozione: ***Del. C.C. n. del***

Approvazione: ***Del. C.C. n. del***

I N D I C E S O M M A R I O

LINEE GIUDA PER LA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

0. Premessa:Note per l'elaborazione delle linee guida

1. Gli obiettivi per l'elaborazione delle linee guida

2. Gli indirizzi per la strutturazione del Piano

3. L'armonizzazione delle funzioni in ambito urbano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I - Disposizioni generali

Art. 1 Finalità ed efficacia del Piano

Art. 2 Ambiti di applicazione e contenuti

Art. 3 Elaborati costitutivi del Piano

Art. 4 Destinazione d'uso; funzioni principali, loro articolazione e compatibilità Art 4 bis vademecum dei pubblici esercizi

Art. 5 Suddivisione del territorio: UTOE, sub-unità e perimetro del centro abitato

Art. 6 Definizione dei livelli di piano nei fabbricati

Titolo II - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 7 Funzioni ammissibili per ambiti: UTOE e sub-unità

Art. 8 Mutamento di destinazione d'uso

Art. 9 Mutamento di destinazione d'uso e incremento di carico urbanistico

Titolo III - Dotazione e caratteristiche dei parcheggi

Art. 10 Standards di parcheggio

ALLEGATI

Allegati:

– Cartografia con il perimetro dell' UTOE Capannoli centro, delle sub-unità e del perimetro del centro abitato Scala 1: 10.000

– Cartografia con il perimetro dell' UTOE S: Pietro B. e UTOE per attività produttive, delle sub-unità e del perimetro del centro abitato Scala 1: 10.000

LINEE GUIDA PER LA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

0. Premessa:Note per l'elaborazione delle linee guida

Le presenti linee guida sono state redatte ai sensi dell'art. 58 della L.R. 01/2005 e successive modifiche ed integrazioni e costituisce lo strumento del Regolamento Urbanistico (R.U.) che disciplina la distribuzione e la localizzazione delle funzioni ed i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili presenti all'interno dei centri abitati.

Obiettivo generale di queste linee guida per la distribuzione e localizzazione delle funzioni è la riqualificazione funzionale e fruizionale di Capannoli e del suo territorio attraverso:

1. il complessivo mantenimento e la tutela della funzione residenziale attualmente presente nei centri di Capannoli e Santo Pietro;
2. il riequilibrio complessivo degli usi in atto, nello spazio e nel tempo, secondo i diversi parametri stabiliti dal presente piano;
3. la verifica del grado di compatibilità fra le singole attività, i caratteri tipologico costruttivi degli edifici e il carattere morfologico del tessuto edilizio.

La Legge 38/98 "Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città" sottolinea l'importanza di costruire sinergie da affiancare a quello che è il campo tradizionale della pianificazione delle trasformazioni materiali del territorio fra i tre temi: funzioni, tempi e mobilità.

Governo del territorio vuol dire, infatti, l'insieme di due componenti principali: le trasformazioni fisiche del territorio stesso e le trasformazioni che avvengono senza che l'assetto fisico cambi, modificandone però la qualità e l'utilizzazione degli spazi da parte di chi vive, lavora, o solo visita il territorio.

Con la L.R. n. 1/2005, recante norme per il governo del territorio, si è cercato di migliorare, di rendere più semplici ed efficienti gli strumenti a disposizione delle amministrazioni pubbliche in questo campo; è però necessario raggiungere una maggiore consapevolezza della necessità di muoversi su questo campo in modo integrato, riuscire a capire che ci sono determinate aree della città che hanno bisogno di un governo particolare attraverso questi strumenti, che si possono realizzare anche in modo speditivo e che probabilmente possono produrre effetti enormi sulla qualità urbana.

La ratio del provvedimento è quella di ricondurre l'obbligo di tale elaborazione solo ai quegli ambiti comunali in cui il tema della regolamentazione delle funzioni materiali ed immateriali della città assuma un ruolo significativo.

Le modifiche introdotte dalla Legge 1/2005 comunque lasciano aperta la facoltà, anche per i Comuni che non siano ricompresi tra quelli tenuti ad adottare il piano di indirizzo, di elaborare comunque tale strumento qualora lo ritengano necessario per conseguire una migliore qualità di vita dei cittadini.

In quest'ottica ci sembra opportuno comunque riproporre alcuni indirizzi per una corretta pianificazione del modello temporale quale strumento di progetto.

In realtà non si pianifica specificatamente il "tempo" o la funzione, bensì attraverso un intervento sulla distribuzione e armonizzazione delle funzioni e delle modalità di fruizione si pianifica un miglioramento della qualità della vita degli individui, si organizzano le attività sociali, si sincronizzano le vite individuali con i ritmi sociali, si determinano i limiti di fruibilità dei servizi, e così via. Il piano, in altri termini, sarà il risultato di forze e relazioni molteplici – sociali, culturali, occupazionali, e perché no,

anche turistiche - che pur muovendo da punti diversi, e forse talvolta distanti, trovano delle connessioni in virtù di un migliore funzionamento e di una maggiore vivibilità degli insediamenti e del loro territorio.

Negli ultimi anni le profonde trasformazioni del settore organizzativo-tecnologico, l'introduzione di tecnologie nuove, maggiormente "flessibili" e l'incertezza e la variazione delle esigenze di mercato, l'espansione del settore dei servizi, il cambiamento del modello di trasporto e mobilità sul territorio, hanno avuto un ruolo determinante nel modificare il modello temporale tradizionale: l'esigenza di flessibilizzare le strutture organizzative si inserisce poi in nuove logiche e sistemi organizzativi temporali in cui viene incrementata la domanda di servizi ricreativi e del tempo libero e un modello temporale flessibile compatibile con i nuovi orari del sistema produttivo.

Il forte cambiamento da una produzione prevalente di beni verso una nuova area produttiva, di servizi e di "loisir", hanno prodotto, e stanno producendo anche profondi cambiamenti nel modo di fruire la città da parte degli abitanti e delle popolazioni temporanee residenti, pendolari, uomini di affari e city user, consumatori di servizi e di beni.

Inoltre i processi di modernizzazione che hanno investito l'economia negli ultimi anni, così come il modificarsi dei rapporti sociali, hanno introdotto elementi moderni nel sistema dei valori e in particolare nella cultura del lavoro locale: l'importanza della sfera del lavoro viene ridimensionata rispetto agli altri aspetti che investono la qualità della vita quotidiana. Emerge e si diffonde la richiesta di una città più confortevole, meno "faticosa" dove i tempi e gli orari siano più adeguati e conformi a un sistema cittadino entro cui potersi muovere in modo flessibile, cioè ricco di opzioni e opportunità temporali diverse da scegliere. A questa si ricollega la domanda di uno sviluppo più razionale della città e l'abbandono definitivo di in modello localizzativi dove residenza ed attività produttive si sono a lungo combattute e sovrapposte.

L'ingresso sempre più consistente delle donne nel mercato del lavoro rappresenta inoltre un ulteriore fattore di sviluppo e articolazione di molti servizi alla persona che una volta venivano invece espletati tra le mura domestiche ed esclusi dal circuito del mercato.

1. Gli obiettivi per l'elaborazione delle linee guida

Nella redazione delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, è stata posta particolare attenzione alla compatibilità e complementarità delle funzioni nell'ambito delle diverse parti in cui è articolato il territorio di Capannoli, prevedendo l'inserimento di attività finalizzate:

- alla riqualificazione delle aree degradate o sprovviste di servizi;
- ad uno sviluppo qualificato delle aree destinate ad attività produttive;
- alla valorizzazione dei centri storici sia sotto l'aspetto della dotazione di servizi, con particolare riguardo per le attrezzature di interesse generale, sia sotto l'aspetto dell'offerta turistica come attrezzature turistico ricettive, commerciali di vicinato e pubblici esercizi;
- alla determinazione delle condizioni per più elevati standard di qualità e libertà urbane per tutte le aree residenziali localizzando servizi e attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza e favorendo l'eliminazione delle attività in contrasto con la residenza stessa.

I principali **obiettivi** che si vogliono perseguire, anche al fine dell'elaborazione del Piano Strutturale sono individuati in:

a) La definizione delle condizioni per una ***equilibrata distribuzione delle diverse funzioni*** che consenta di elevare il livello di qualità della vita attraverso un'appropriata dotazione di servizi, nonché la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni afferenti la residenza favorendo il mantenimento e lo sviluppo delle attività compatibili con la stessa. In tal modo è

possibile creare le premesse atte a consentire il permanere dell'effetto "città", caratterizzato sia dalla compresenza ed integrazione di attività diverse, sia dalle opportunità che scaturiscono da questo insieme e che costituiscono la differenza sostanziale tra un centro abitato vitale, dinamico ed un semplice agglomerato urbano.

b) *Una* ***corretta e duratura valorizzazione dei centri storici e del territorio***; la vivacità culturale che si può esprimere attraverso lo svolgimento di manifestazioni ed eventi - culturali e per il tempo libero ma anche sportivi, religiosi, ecc. - permette di vivere i centri storici quali "luoghi" di incontro tra generazioni e di riscoperta delle tradizioni, degli antichi mestieri, delle proprie radici. In quest'ottica il Piano degli Orari e dei Tempi diviene uno strumento fondamentale di sostegno del PS nella riorganizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici, nella loro riprogettazione come spazi di socialità, della conservazione e valorizzazione dei tessuti edilizi e dei "segni" della storia delle collettività.

c) *Il* ***ruolo dei centri urbani principali quali riferimento nel territorio per le attività commerciali e i servizi nonché per le attività turistiche e per il tempo libero***; Tale obiettivo prevede inoltre la creazione di percorsi urbani integrati con le attività commerciali e con gli spazi verdi, la promozione di iniziative culturali ed artistiche anche in funzione della valorizzazione dei centri storici, la creazione di "presidi urbani" ovvero luoghi dotati di servizi che hanno orari di apertura particolari.

d) *L'organizzazione di* ***eventi e manifestazioni per il tempo libero*** *e la fruizione turistica del territorio*; il tempo degli eventi (feste, manifestazioni, ecc.) è utile per riaffermare ed accrescere nei cittadini il senso di appartenenza alla comunità, infatti la "festa" in tutte le culture è un momento di rappresentazione iconica della comunità stessa. Sarà necessario promuovere politiche affinché il tempo libero sia *vissuto* e non puramente *trascorso* incrementando e qualificando l'offerta per il tempo libero, lo svago e la ricreazione di tutti i cittadini e di chi a vario titolo fruisce del territorio.

e) *Una* ***corretta informazione dei servizi offerti per la popolazione*** *e per chiunque fruisca del territorio comunale che* comprende il potenziamento degli uffici di Relazioni con il Pubblico, l'allacciamento di tali uffici agli altri settori dell'am-ministrazione, al fine di dar luogo ad una sorta di sportello unico che preveda anche modalità di informazione telefonica e telematica specifica per problemi e per categorie di cittadini. Si tratta in sostanza di aumentare la velocità con cui si forniscono informazioni e/o servizi, riducendo di conseguenza i tempi di risposta agli utenti. I settori in cui accelerare permette di ridurre il tempo sono per esempio: il trasporto pubblico, la certificazione, la prenotazione di prestazioni sanitarie, la consultazione di informazioni di varia natura, etc.

Da qui nasce la necessità di accompagnare politiche di settore non rinunciando però ad un punto di vista globale. Le esperienze europee indicano come su questo terreno si sia iniziato a lavorare da tempo, e come si possa immaginare di identificare coordinate comuni di riflessione e lavoro. Ne risulta la necessità di avere sul territorio attori sociali ed istituzionali preparati adeguatamente rispetto a questo quadro in movimento. Ciò determina una interazione necessaria, anche se non facile, tra le Amministrazioni Pubbliche e le Parti Sociali, tra gli attori sociali ed istituzionali e la popolazione, sempre più esigente e reattiva alla questione dei servizi alla cittadinanza.

2. Gli indirizzi per la strutturazione del Piano

Il **Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni** ha lo scopo di individuare interventi finalizzati e provvedimenti amministrativi in grado di migliorare i ritmi di chi vive stabilmente e di chi, con continuità, saltuariamente o occasionalmente, fruisce dei servizi e degli spazi del territorio e i suoi insediamenti e di creare condizioni che aumentino il tempo liberato ovvero *gli spazi di autogoverno del tempo di vita personale e sociale.*

Il Piano si concentra su alcuni fattori, governabili localmente, in grado di influenzare e armonizzare il tempo d'uso e gli orari della città. Tali fattori, su cui intervenire con politiche di armonizzazione degli usi e delle funzioni e di fruizione temporale, sono considerati in termini di servizi alla cittadinanza (pubblici o di uso pubblico, nuovi o rinnovati, generalizzati o mirati,…) collocati nel tempo (articolazione oraria) e nello spazio (localizzazione).

3. L'armonizzazione delle funzioni in ambito urbano

Finalità principale di questo piano è garantire una distribuzione e armonizzazione delle funzioni, esistenti e di progetto, nelle varie parti del territorio comunale.

Quello che viene correntemente definito "mix funzionale", cioè la compresenza in uno stesso ambito di una pluralità di funzioni fra loro compatibili, complementari – che generano cioè sinergie – e sostenibili reciprocamente in senso ambientale, è una caratteristica peculiare dei tessuti storici e viene riproposto quale valore di integrazione e uso che ha favorito nel tempo la coabitazione di attività artigiane e industriali insieme alla residenza e al commercio.

L'aspetto innovativo, dal punto di vista della pianificazione e della progettazione urbana, risiede nel ruolo strategico rivestito dalla distribuzione delle funzioni e dalle possibili relazioni e connessioni che si possono innescare, sia interne che esterne al territorio comunale.

L'integrazione delle funzioni compatibili diviene allora strumento per superare il concetto dello zoning, troppo rigido per adattarsi alle nuove istanze di trasformazione, affrontando in maniera esplicita i problemi e le potenzialità legate alla commistione di funzioni.

Proposta innovativa in questo senso riguarda una **integrazione verticale** di funzioni ed usi differenti all'interno degli edifici.

La sezione, sia a scala del singolo manufatto, sia di complessi di maggior dimensione, non assume solo il valore di dettaglio tecnico ma diviene elemento fondamentale di strutturazione delle relazioni urbane; è nella sezione che si devono risolvere le complessità e le compatibilità delle funzioni contemporanee e che si devono creare le premesse per la coabitazione di persone, usi e servizi diversi. La integrazione delle funzioni in sezione scandisce lo scorrere del tempo, i cicli quotidiani e periodici dello spazio urbano.

Al livello urbano, l'elaborazione di strategie mirate alla protezione e alla promozione del mix funzionale e del settore produttivo, all'interno degli interventi di riqualificazione, può costituire un forte contributo al mantenimento delle strutture esistenti e alla valorizzazione della competitività locale, anche attraverso programmi di sviluppo economico e strumenti di pianificazione innovativi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità ed efficacia del Piano

Il presente Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è redatto ai sensi dell'art. 58 della L.R. 01/2005 e costituisce lo strumento del Regolamento Urbanistico (RU) che disciplina la distribuzione e la localizzazione delle funzioni ed i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili.
Il presente Piano è efficace dalla pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità quinquennale.

Art. 2 Ambiti di applicazione e contenuti

Il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni si applica nell'ambito delle UTOE e nelle parti di esse costituenti sub-unità minime di intervento per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, cui alla tavola allegata del presente Piano.
Disciplina i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili attraverso:

- la definizione delle funzioni ammesse nelle diverse parti del territorio
- i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate Subunità.

Art. 3 Elaborati costitutivi del Piano

Il presente Piano è costituito dai seguenti documenti:

1) Norme di attuazione
2) Elaborati grafici: Tavola contenente la suddivisione in UTOE e Subunità contenente il perimetro del cento abitato.

Art. 4 Destinazione d'uso; funzioni principali, loro articolazione e compatibilità

4.1.Destinazione d'uso
Per destinazione d'uso si intende l'insieme delle funzioni previste e/o ammesse per un ambito urbano, un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di essi, e/o singoli immobili.

4.2.Funzioni principali

a) Residenziale
b) Industriale ed artigianale
c) Commerciale

d) Turistico ricettivo
e) Direzionale
f) Servizi
g) Commerciale all'ingrosso e deposito
h) Agricolo e funzioni connesse ai sensi di legge

4.3.Articolazione delle funzioni principali

a) **Residenziale:** abitazioni, spazi di pertinenza della residenza come parcheggi, aurtorimesse, cantine, soffitte, locali tecnici, nonché le attrezzature di uso comune come locale lavanderia, spazi per i giochi, sala per riunioni condominiali, giardini.
b) **Industriale ed artigianale:** attività manifatturiere industriali ed artigianali, deposito e stoccaggio all'aperto e al coperto legate all'attività produttiva, centri di servizio alle imprese, attività di rottamazione, riciclaggio rifiuti ed altre attività funzionalmente connesse con le attività produttive.
c) **Commerciale:** esercizi commerciali in sede fissa come definiti dalla LR 28/2005 sue successive modificazioni ed integrazioni, pubblici esercizi come bar, ristoranti; botteghe artigiane, quali panetterie, pasticcerie, pizzerie, rosticcerie da asporto.
d) **Turistico ricettivo:** attrezzature ricettive alberghiere ed ex alberghiere come definite dalla L.R. 42/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni; residenze speciali per studenti e tipologie assimilabili.
e) **Direzionale:** uffici per attività terziarie, assicurative, finanziarie, bancarie, studi professionali e centri di ricerca.
f) **Servizi:** servizi ed attrezzature di interesse comune

Servizi di prevalente interesse pubblico:

1. Servizi per la cultura: musei, teatri, auditori, cinema, biblioteche, mostre ed attrezzature per esposizioni, centri per congressi;
2. Servizi sociali, culturali e ricreativi: centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti;
3. Servizi per il culto: edifici destinati al culto ed ai servizi religiosi;
4. Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo; università;
5. Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
6. Servizi ospedalieri e sanitari: ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori;
7. Servizi di assistenza: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi) associazioni di assistenza socio-sanitaria;
8. Impianti sportivi coperti: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
9. Impianti sportivi all'aperto: stadi, campi per lo svolgimento dei vari sport;
10. Servizi cimiteriali;
11. Servizi tecnici ed amministrativi: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici;
12. Servizi della Pubblica Amministrazione: uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature dalla finanza, per la pubblica sicurezza e militari;

Servizi privati:

13. Principali servizi alla persona ed alle cose: artigianato di servizio e laboratori artigiani e botteghe artigiane compatibili con la residenza (parrucchieri, estetisti, centri benessere e per attività fisica, lavanderie, sartorie e similari, assistenza e riparazione elettrodomestici, radio, tv, computer); studi professionali e artistici, laboratori artigianali artistici, ambulatori medici e veterinari;
14. Principali servizi ed attrezzature per lo spettacolo: multisale, sale da ballo, discoteche.

g) **Commerciale all'ingrosso e deposito:** Attività commerciali di acquisto e rivendita di merci a: commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, Comunità, cooperative di

consuma e loro consorzi. Stoccaggio di merci ed attività di deposito sia coperto che scoperto, magazzini.
Rientrano in questa categoria le attività di logistica e trasporto merci, magazzini, spedizionieri e depositi merci sia al chiuso che all'aperto, ivi compreso i depositi di materiali edili.

h) **Agricolo e funzioni connesse ai Sensi di legge:** Attività produttive agricole, coltivazioni agrarie, allevamenti ed attività funzionalmente connesse con le attività agricole; abitazioni per operatori agricoli; agriturismo e attività connesse per il tempo libero legate alla manutenzione dei fondi agricoli ed altre attività compatibili di tipo ricreativo e sportivo che non comportino alterazione morfologica dei suoli.

4.4.Compatibilità tra insiemi di destinazioni d'uso:

1. Principali ervizi/attività compatibili con la residenza:
   - esercizi commerciali in sede fissa limitatamente a esercizi di vicinato ed a medie superfici di vendita, pubblici esercizi , botteghe artigiane;
   - attività artigianali compatibili con la residenza,non inquinanti e non rumorose quali: sartorie e similari, rilegatorie, oreficerie e similari, riparazioni di piccoli elettrodomestici e computers, lavanderie, artigianato artistico;
   - uffici pubblici e privati, studi professionali, servizi di assistenza sociale sanitaria, ambulatori medici, servizi per la cultura e creativi, residenze protette e pensionati per anziani;
   - impianti sportivi coperti: palestre;
   - impianti sportivi all'aperto: piccoli campi polivalenti, pallavolo, pallacanestro ect.. semplici campi di calcio, campi da tennis, piscina, piste di pattinaggio e similari;
   - attrezzature turistico ricettive alberghiere ed extralbergiere;
   - studi, ateliers e gallerie d'arte ;
   - servizi per l'istruzione;
   - servizi per la cultura;
   - servizi sociali, culturali e ricreativi;
   - servizi per il culto;
   - servizi alle persone ed alle cose.
2. Servizi compatibili con attività produttive e direzionali (Servizi alle imprese):
   - uffici per attività assicurative, finanziarie, bancarie,
   - centri di ricerca;
   - servizi ricreativi;
   - studi professionali;
   - centri congressi,
   - strutture espositive;
   - servizi alle persone;
   - servizi tecnici ed amministrativi;
   - pubblici esercizi .

4.5 Funzioni incompatibili con l'edificato storico

Sono individuate come incompatibili rispetto alla caratterizzazione e alle funzioni dei centri storici le seguenti attività:

- esercizi per la vendita di materiali edili e beni collegati all'edilizia
- esercizi per la vendita di automezzi e relativi accessori e ricambi
- esercizi di vendita di beni per le imprese industriali e commerciali (materie prime e semilavorati, macchinari, materiali e componenti per la meccanica, combustibili solidi e liquidi, prodotti chimici e oli lubrificanti, ecc…)
- impianti di distribuzione carburante e servizi all'automobilista

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso
- tutte le attività considerate insalubri ai sensi della legislazione vigente
- medie e grandi strutture di vendita
- rottami e materiali di recupero
- macchinari ed attrezzature per l'agricoltura, compresi accessori e ricambi.

4.6 Aggiornamento delle funzioni
L'articolazione delle funzioni, di cui al precedente comma, scaturisce dal quadro complessivo delle funzioni in atto fornito dall'Amministrazione Comunale, esaustivo delle attività individuate in base ai dati esistenti. Tale quadro potrà essere aggiornato nel caso in cui si presentino attività non esplicitamente contemplate.
In tale caso l'assegnazione della nuova attività alla singola funzione principale dovrà avvenire per analogia con attività similari.

Art 4 bis vademecum dei pubblici esercizi e delle strutture ricettive

In mancanza di specifica disciplina di settore si farà riferimento al vademecum come sotto elencato

Tipologie:
A. Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (LR 28/2005 e regolamento di attuazione DPGR 15/R/2009)
B. Strutture ricettive a carattere alberghiero (LR 42/2000 e regolamento di attuazione DPGR 18/R/2001)
C. strutture ricettive a carattere extralberghiero (LR 42/2000 e regolamento di attuazione DPGR 18/R/2001)
D. strutture ricettive a carattere extralberghiero per ospitalità collettiva (LR 42/2000 e regolamento di attuazione DPGR 18/R/2001)
A. Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
Rientrano in questa tipologia tutti gli ex pubblici esercizi che, a titolo esemplificativo e per richiami negli ambiti in cui è suddiviso il R.U. sono così raggruppabili:
A.1 Bar, caffè, osterie, pub, birrerie, enoteche e simili:sono esercizi per la somministrazione al pubblico e per la vendita per asporto di bevande analcoliche, alcooliche e superalcooliche, di gelati, toast, panini, paste, dolciumi, tranci di pizza pronti e prodotti analoghi
A.2 Ristori, trattorie, ristoranti, grill, pizzerie, rosticcerie, bistro e simili:sono esercizi per la somministrazione al pubblico e per la vendita per asporto di pasti e di bevande analcoliche, alcooliche e superalcooliche
A.3 Altre tipologie:
A.3.1 vi sono altre tipologie del settore alimentare che però non rientrano nella tipologia di "somministrazione alimenti e bevande" quali:
- esercizi commerciali del settore alimentare per i quali è consentito il consumo immediato dei prodotti utilizzando i locali e gli arredi dell'azienda con esclusione del servizio di somministrazione assistita;
- attività artigianali di produzione alimenti e bevande che possono somministrare nei locali di produzione ed in quelli adiacenti con esclusione del servizio di somministrazione assistita (es gelaterie artigianali, pasticcerie, etc).
A.3.2 attività di somministrazione effettuate non al pubblico ma ad una cerchia determinata di soggetti:
- spacci interni;
- mense aziendali;
- circoli privati;
- esercizi congiunti ad attività ricreative e di spettacolo.

B. Esercizi ricettivi a carattere alberghiero
B.1 Alberghi strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio e ristorazione in almeno sette camere e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori. Possono fornire il servizio di ristorazione anche ai non alloggiati. Negli alberghi è consentita la presenza di unità abitative, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40% di quella complessiva dell'esercizio.
B.2 Motel possono assumere la denominazione di motel, gli alberghi ubicati nelle vicinanze di grandi vie di comunicazione o di porti e approdi turistici, i quali risultino attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture e/o delle imbarcazioni. Nei Motel sono altresì assicurati i servizi di autorimessa, rifornimento carburanti e riparazione.
B.3 Residenze turistiche-alberghiere strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili che offrono alloggio in unità abitative arredate costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina. Possono disporre di bar, ristorante ed altri servizi accessori. Nelle residenze turistico alberghiere, i clienti possono essere alloggiati anche in camere, con o senza il vano soggiorno e senza il servizio autonomo di cucina ma la capacità ricettiva di tali locali non deve risultare superiore al 40% di quella complessiva dell'esercizio.
B.4 Campeggi strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti, di norma di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. E' consentita in non più del 40% delle piazzole, l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo per l'intero periodo di permanenza del campeggio nell'area autorizzata, e messe a disposizione degli ospiti. I campeggi possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.
B.5 Villaggi turistici strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate con strutture temporaneamente o permanentemente ancorate al suolo. E' consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di mezzi propri di pernottamento, purchè in misura non superiore al 40% del numero complessivo delle piazzole. I Villaggi turistici possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.
B.6 Aree di sosta strutture ricettive a gestione unitaria aperte al pubblico che hanno un minimo di 5 ed un massimo di 50 piazzole destinate alla sosta, per non più di 72 ore, di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomo. Le aree di sosta possono disporre di bar e spaccio al servizio delle sole persone ospitate.
B.7 Parchi di vacanza sono denominati parchi di vacanza i campeggi, a gestione unitaria, in cui è praticato l'affitto della piazzola ad un unico equipaggio per l'intera durata del periodo di apertura della struttura. E' consentito, per non più del 40% delle piazzole, l'affitto delle piazzole stesse per periodi inferiori a quelli di apertura della struttura.

C. Esercizi ricettivi a carattere extralberghiero
(devono possedere le caratteristiche di civile abitazione):
C.1 Esercizi di affittacamere strutture composte da non più di 6 camere per clienti, con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto, ubicate nello stesso appartamento, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari. Gli affittacamere possono somministrare, limitatamente alle persone alloggiate, alimenti e bevande. Gli affittacamere che oltre all'alloggio somministrano la prima colazione possono assumere la denominazione di "bed & breakfast".
C.2 Case e appartamenti per vacanze unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati. La gestione di case e appartamenti per vacanze non può comprendere la somministrazione di cibi e bevande e l'offerta di altri servizi centralizzati caratteristici delle aziende alberghiere.
C.3 Residenze d'epoca strutture ricettive ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico – architettonico, che offrono alloggio in camere ed unità abitative, con o senza servizio

autonomo di cucina, con il limite di 25 posti letto. Nelle residenze d'epoca possono essere somministrati alimenti e bevande.
C.4 Residence strutture ricettive costituite da almeno 7 unità abitative mono o plurilocali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina. La gestione di residence può comprendere la somministrazione di sole bevande.

D. Esercizi ricettivi a carattere extralberghiero per ospitalità collettiva
D.1 Case per ferie Strutture ricettive gestite da enti pubblici, da associazioni e da enti religiosi operanti senza scopo di lucro oppure da privati che però possono ospitare solo le categorie di persone previste dall'Art. 53 del Regolamento)
D.2 Rifugi escursionistici strutture ricettive che possiedono i requisiti igienico sanitari delle case per ferie, idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in luoghi collegati direttamente alla viabilità pubblica, anche in prossimità di centri abitati.
D.3 Ostelli per la gioventù strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani e dei loro accompagnatori
D.4 Rifugi alpini locali idonei ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone ubicate in luoghi favorevoli ad ascensioni e raggiungibili a piedi e non collegate direttamente alla viabilità pubblica
D.5 Bivacchi fissi locali di alta montagna e di difficile accesso, allestiti con un minimo di attrezzature per il riparo degli alpinisti. I bivacchi sono incustoditi ed aperti in permanenza

Le suddette strutture ricettive per ospitalità collettiva possono effettuare somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati ed agli ospiti delle persone alloggiate.

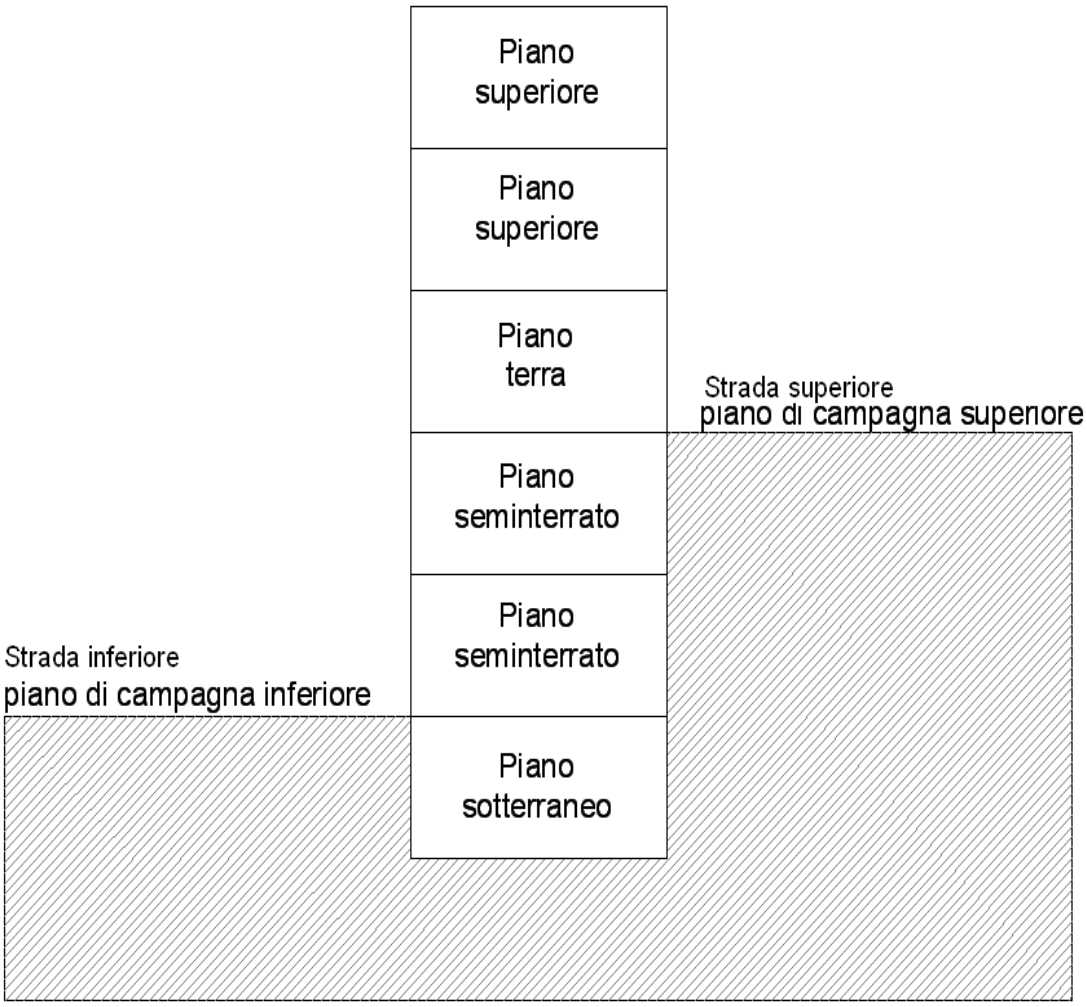
Art. 5 Suddivisione del territorio: U.T.O.E. , subunità e centro abitato

Il presente piano individua i centri abitati,nelle due tavole allegate al presente piano, compresi nelle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) del R.U.
I centri abitati sono suddivisi, in riferimento all'uso attuale specifico prevalente di ambiti urbani con superficie rilevante, in Subunità.
Ciascuna Subunità è costituita da un insieme di complessi immobiliari, edifici ed aree nei quali sono in atto, in modo prevalente, determinate funzioni.

Art. 6 Definizione dei livelli di piano nei fabbricati

I livelli di piano in riferimento alla loro disposizione nel corpo del fabbricato ed alla loro posizione rispetto al piano strada o al piano di campagna, sono definiti come segue:

a) piani sotterranei (interrati, scantinati, cantine): sono disposti completamente al di sotto della quota del piano strada e/o del piano di campagna, generalmente privi di luce naturale e senza accesso diretto dal piano strada;
b) i piani seminterrati: disposti al di sotto del piano strada superiore e direttamente accessibili dal piano strada o piano di campagna inferiore;
c) piani terra: sono disposti alla stessa quota (od a quota leggermente superiore o inferiore) a quella del piano strada e sono da quest'ultima direttamente accessibili;
d) piani superiori: sono disposti a quota superiore rispetto al piano strada superiore.


Piano
superiore
Piano
superiore
Piano
terra
Strada superiore
piano di campagna superiore
Piano
seminterrato
Piano
seminterrato
Strada inferiore
piano di campagna inferiore
Piano
sotterraneo

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art. 7 - Funzioni ammissibili per ambiti: U.T.O.E. e sub-unità

U.T.O.E. CAPANNOLI :

Le attività consentite sono riportate nelle N.T.A. del R.U. all'interno dei vari ambiti e delle schede-norma. Per le norme del territorio aperto che ricadono nell'U.T.O.E. sono comunque ammesse, oltre a quelle espressamente consentite nelle zone agricole, le seguenti destinazioni, nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente, dal R.U. e dal R.E.

a) Abitazioni civili;
b) Abitazioni specialistiche,
c) Attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
d) Studi professionali solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
e) Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);
f) Le attività commerciali di vicinato che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura ed il tempo libero e prodotti tipici.

Per sale gioco e sale bowling si fa rinvio all'art 19 della NTA del RU che disciplina, al comma 6, le limitazioni all'insediamento.

Subunità 1 – Aree produttive :

Le attività consentite sono riportate nella N.T.A. del R.U. all'interno degli ambiti e delle schede norma.
Si fa rinvio a quanto previsto all'art. 53 della N.T.A. del R.U. per quanto concerne le aziende a rischio e/o insalubri.

U.T.O.E. SANTO PIETRO BELVEDERE :

Le attività consentite sono riportate nelle N.T.A. del R.U. all'interno dei vari ambiti e delle schede-norma. Per le norme del territorio aperto che ricadono nell'U.T.O.E. sono comunque ammesse, oltre a quelle espressamente consentite nelle zone agricole, le seguenti destinazioni, nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente, dal R.U. e dal R.E.

g) Abitazioni civili;
h) Abitazioni specialistiche,
i) Attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
j) Studi professionali solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
k) Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);
l) Le attività commerciali di vicinato che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura ed il tempo libero e prodotti tipici.
m)

Per sale gioco e sale bowling si fa rinvio all'art 19 della NTA del RU che disciplina, al comma 6, le limitazioni all'insediamento.

U.T.O.E. STRATEGICA (attività produttive) :

Le attività consentite sono riportate nelle N.T.A. del R.U., all'interno dell'ambito specifico e della relativa scheda-norma.
Si fa rinvio a quanto indicato all'art. 53 della N.T.A. del R.U. per quanto concerne le aziende a rischio o insalubri.

Art. 8 - Mutamento di destinazione d'uso

8.1. Mutamenti di destinazione d'uso consentiti

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
a) residenziale;
b) industriale e artigianale;
c) commerciale al dettaglio;
d) turistico - ricettiva;
e) direzionale e di servizio;
f) di servizio;
g) commerciale all'ingrosso e depositi;
h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
~~Fermo restando quanto succitato, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi~~
Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito mentre da una ad un'altra delle categorie sopra riportate costituisce mutamento rilevante di destinazione d'uso.
La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

8.2. Destinazione d'uso attuale

Per definire la destinazione d'uso attuale di una unità immobiliare si dovrà fare riferimento a quanto risultante da:
a) atti pubblici;
b) atti in possesso della Pubblica Amministrazione formati in data anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali;
c) in mancanza degli atti sopraindicati la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali.

~~Viene considerata destinazione d'uso attuale quella risultante dalla posizione catastale riscontrabile da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'adozione del presente Piano. Per quanto riguarda le quantificazioni delle superfici utili delle singole subunità, si fa riferimento alle quantificazioni derivanti dal quadro conoscitivo delle funzioni in atto risultante dai dati della banca dati T.I.A., gestita dall'Associazione dei Comuni della Val d'Era, banca dati formata prima della data di adozione del presente Piano.~~

Art. 9 - Mutamento di destinazione d'uso, e incremento di carico urbanistico, aggregazione di strutture di vendita - linee guida

1. Le funzioni e destinazione d'uso sono distinte in singole categorie. I passaggi dall'una all'altra sono da considerare mutamenti d'uso.

2. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone dal presente Regolamento Urbanistico.
3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere indicata nei piani di attuazione e nei progetti edilizi.
4. fatto salvo quanto di seguito specificato per attività artigianali di servizio, magazzini/depositi e logistiche, il mutamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, comporta incremento di carico urbanistico nel passaggio da una all'altra delle seguenti categorie ~~nei seguenti casi:~~
~~-mutamento da una all'altra di queste categorie:~~
a) residenziale;
b) industriale e artigianale;
c) commerciale al dettaglio;
d) turistico - ricettiva;
e) direzionale e di servizio;
f) di servizio;
g) commerciale all'ingrosso e depositi;
h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

~~a) residenza;~~
~~b) attività commerciali, turistiche, direzionali;~~
~~c) industria e artigianato;~~
~~d) commercio all'ingrosso;~~

~~-mutamento all'interno delle categorie b) e c), sulla base di qualità e quantità del carico urbanistico, da svolgere in forma congiunta con gli Uffici comunali, quando sia variata l'utilizzazione delle unità immobiliari in modo da interessare la percentuale indicata all'art. 8, per unità inferiori a mq. 100, anche con più interventi successivi.~~

Le attività artigianali di servizio (parrucchieri, estetisti, fotografi e similari nella categoria di attività di servizio alle residenze) che si insediano in fondi precedentemente utilizzati per negozio o commerciali non danno luogo ad incremento di carico urbanistico ovvero possono essere svolte senza produrre variazione della destinazione di provenienza.

I magazzini o i depositi di merci a servizio di attività produttive diverse da quelle industriali o artigianali/artigianali di servizio, ancorchè non costruiti sul lotto pertinenziale dei fabbricati principali, vengono assimilati alle costruzioni per attività di commercio all'ingrosso (vedi art 4).
I fabbricati per lo svolgimento di attività di logistica sono assimilati alle attività di commercio all'ingrosso (vedi art 4).

5. Nel mutamento della destinazione d'uso di immobili ad uso abitativo per adibirli ad asilo nido si dovrà:
- Concertare l'ubicazione con il comune;
- Osservare le previsioni normative in materia di sicurezza, igiene e tutela della salute, le disposizioni contenute nei regolamenti condominiali, l'abbattimento delle barriere architettoniche (per garantire l'accessibilità degli spazi di relazione utilizzabili nel rapporto genitori/assistenti), l'abbattimento dell'inquinamento acustico con contestuale piano di risanamento, se dovuto.

6. aggregazione di strutture di vendita - linee guida
Non costituiscono aggregazione di medie strutture di vendita di cui all'art 26 della LRT 65/2014 l'insieme di medie strutture di vendita che rispettino congiuntamente le seguenti condizioni:
a) alle strutture di vendita si accede da vie o piazze (sia pedonali che carrabili) pubbliche o di uso pubblico;
b) le vie o piazze di cui alla lettera a), se non risultano già pubbliche o di uso pubblico, devono essere acquisite al patrimonio pubblico quali urbanizzazioni primarie o deve essere stipulata idonea convenzione che ne sancisce e disciplina l'uso pubblico;
c) le vie o piazze di cui alla lettera a) devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana di riferimento rispetto al traffico indotto;

d) ciascuna struttura di vendita usufruisce di propri spazi di parcheggio per la sosta di relazione, realizzati con riferimento al dettato dell'art 27 del D.P.G.R. n. 15/R/2009, in funzione dello standard di legge e di eventuali determinazioni comunali;
e) Le strutture di vendita non usufruiscono di spazi di servizio a comune gestiti unitariamente, fatte salve le reti di urbanizzazione e gli spazi pubblici o di uso pubblico.
Non ricorrendo le condizioni di cui sopra non costituisce aggregazione la somma delle superfici delle medie strutture interagenti che non arrivi alla misura (in termine di superficie) della grande struttura.

TITOLO III – DOTAZIONE E CARATTERIOSTICHE DEI PARCHEGGI

Art. 10- Standards di parcheggio

1. L'apertura di nuovi esercizi, in locali di nuova edificazione o in locali oggetto di intervento di cambio d'uso in quanto precedentemente destinati ad usi diversi da quelli commerciali, è consentita se si possono recuperare gli standard commerciali previsti, tenendo comunque conto di quanto previsto ai successivi commi.
2. Si considerano "edifici a destinazione commerciale esistenti" quelli che alla data di entrata in vigore del presente Piano risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stato rilasciato il Permesso di Costruire o sia stata presentata DIA per il cambio di destinazione d'uso, fatto salvo quanto diversamente ed espressamente indicato nella normativa di Settore.
3. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, il Comune prevede la possibilità di "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi di relazione, che saranno destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, negli ambiti individuati nelle UTOE (artt. 30 e 35 della NTA del RU). Per quanto concerne le dotazioni di parcheggi stanziali, l'apertura di nuovi esercizi in edifici esistenti è subordinata alle verifiche previste nel regolamento Edilizio e dalla normativa di Settore.
4. Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali da recepire negli strumenti urbanistici comunali è individuato nella misura che segue:

   a) Parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 2 della L. 24/03/89 n°122.

   b) Parcheggi per la sosta di relazione nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Art. 10.1 – Standards di parcheggio – esercizi di vicinato.

L'apertura di nuovi esercizi, in locali esistenti di nuova edificazione o in locali oggetto di intervento di cambio d'uso in quanto precedentemente destinati ad usi diversi da quelli commerciali, è consentita se si possono garantire spazi da destinare a parcheggi secondo quanto sopra previsto e nella misura che segue:

a) parcheggi per la sosta stanziale.

b) Parcheggi per la sosta di relazione dimensionati nella misura di 1 mq ogni mq di superficie di vendita, fatto salvo deroghe per edifici esistenti ricadenti in ambiti espressamente indicati nel R.U.

Art. 10.2 – Standards di parcheggio - medie strutture

L'apertura di nuove "medie strutture di vendita", in locali esistenti, di nuova edificazione o in locali oggetto di intervento di cambio d'uso in quanto precedentemente destinati ad usi diversi da quelli commerciali, è consentita se si possono garantire spazi da destinare a parcheggi secondo quanto sopra previsto e nella misura che segue:

a) parcheggi per la sosta stanziale.

b) Parcheggi per la sosta di relazione dimensionati nella misura di 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Le aree a parcheggio sono di norma localizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato destinato ad ospitare l'attività commerciale, ovvero anche in altra area posta ad una distanza di massimo 100 metri calcolati in linea d'aria dal perimetro dell'area di pertinenza. Il R.U. può prevedere deroghe per edifici esistenti ricadenti in ambiti specifici.

Le aree a parcheggio localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzate, arbusti o siepi ornamentali.

Il numero dei posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

Per la realizzazione dei raccordi viari fra insediamenti commerciali e viabilità pubblica, valgono le indicazioni contenute al comma 2 dell'art. 9 delle Direttive n° 137/99 e 233/99 per la programmazione urbanistica commerciale.

Art. 10.3 – Standards di Parcheggio – grandi strutture.

L'apertura di nuove "grandi strutture di vendita" esercizi, in locali esistenti, di nuova edificazione o in locali oggetto di intervento di cambio d'uso in quanto precedentemente destinati ad usi diversi da quelli commerciali, è consentita se si possono garantire spazi da destinare a parcheggi secondo quanto sopra previsto e nella misura che segue:

a) parcheggi per la sosta stanziale.

b) Parcheggi per la sosta di relazione dimensionati nella misura di 2 mq ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Le aree a parcheggio sono di norma localizzate all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato destinato ad ospitare l'attività commerciale, ovvero anche in altra area posta ad una distanza di massimo 100 metri calcolati in linea d'aria dal perimetro dell'area di pertinenza.

Per la dotazione di alberature e la definizione del numero di posti auto si applica quanto disposto per le medie strutture.

Per la progettazione dei parcheggi valgono le indicazioni contenute ai commi 8 e 9 dell'art. 10 delle Direttive n° 137/99 e 233/99 per la programmazione urbanistica commerciale.

Per la realizzazione dei raccordi viari fra insediamenti commerciali e viabilità pubblica, valgono le indicazioni contenute al comma 3 dell'art. 9 delle Direttive n°137/99 e 233/99 per la programmazione urbanistica commerciale.

Art. 10.4 – Standard a parcheggio per mostre ed esposizioni.

Per le attività commerciali che allestiscono ampi spazi espositivi all'interno di edifici esistenti è prevista la riduzione fino ad un quinto degli spazi d.a destinare ai parcheggi per la sosta di relazione, alle condizioni indicate agli artt. 30 e 35 NTA del R.U. -

Art. 10.5 – Standard di parcheggio per pubblici esercizi sale gioco e sale bowling

Si fa rinvio a quanto previsto all'art. 41 della NTA del R.U.

Seguono gli allegati:

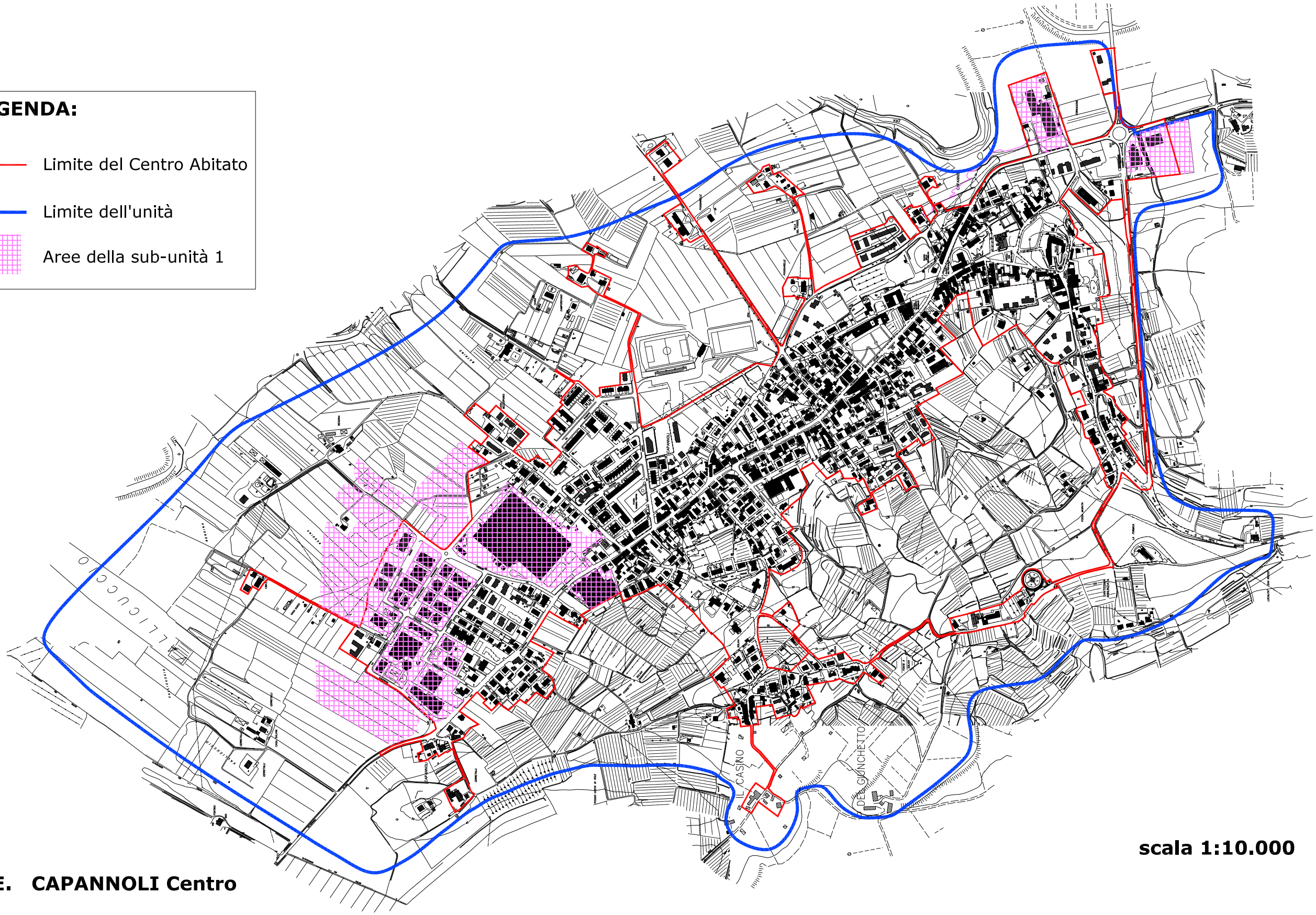
– Cartografia con il perimetro dell' UTOE Capannoli centro, delle sub-unità e del perimetro del centro abitato Scala 1: 10.000

– Cartografia con il perimetro dell' UTOE S: Pietro B. e UTOE per attività produttive, delle sub-unità e del perimetro del centro abitato Scala 1: 10.000

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.T.O.E. SUBUNITA' e CENTRO ABITATO)

LEGENDA:

- Limite del Centro Abitato
- Limite dell'unità
- Aree della sub-unità 1



scala 1:10.000

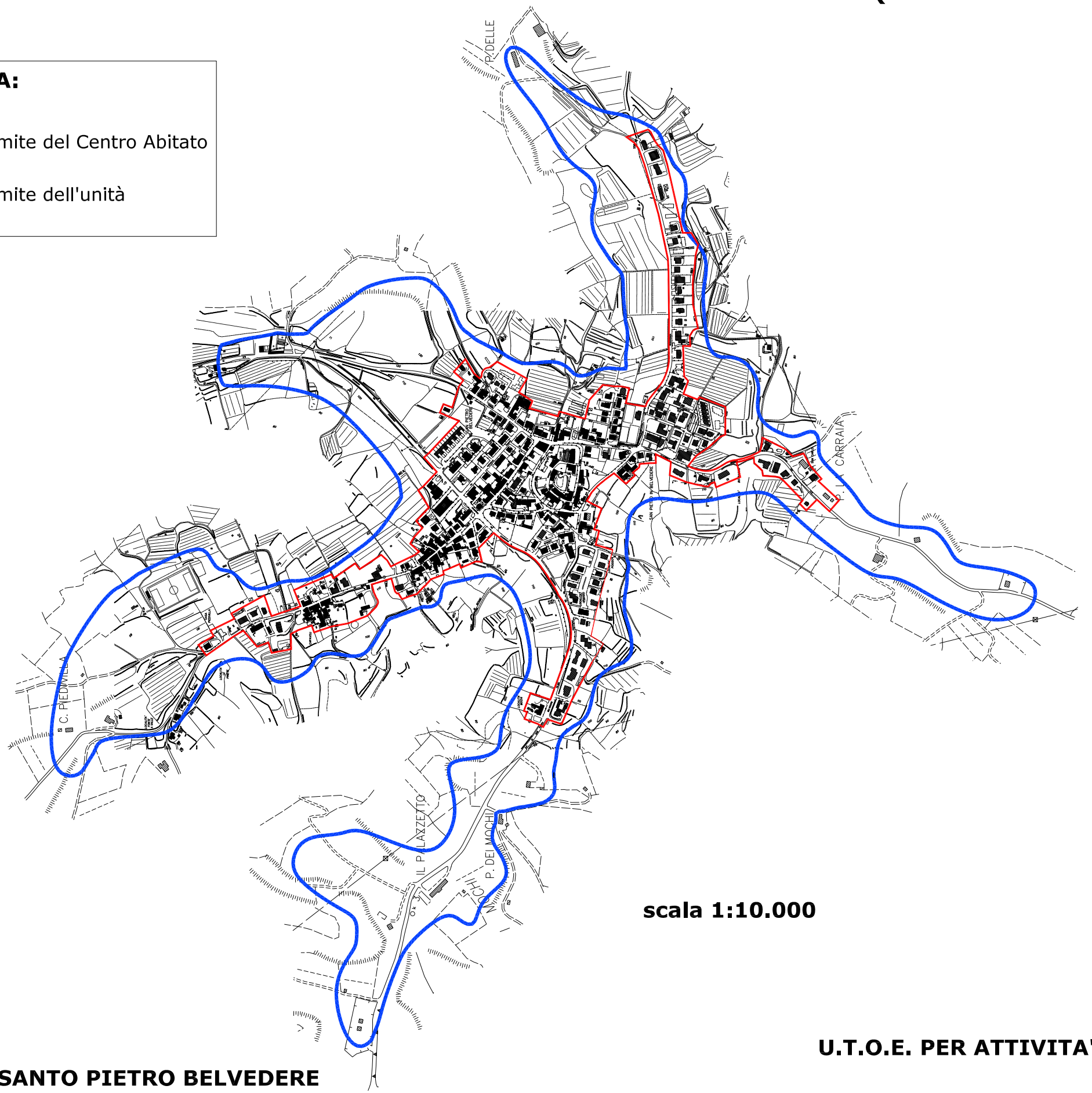
U.T.O.E. CAPANNOLI Centro

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.T.O.E. SUBUNITA' e CENTRO ABITATO)

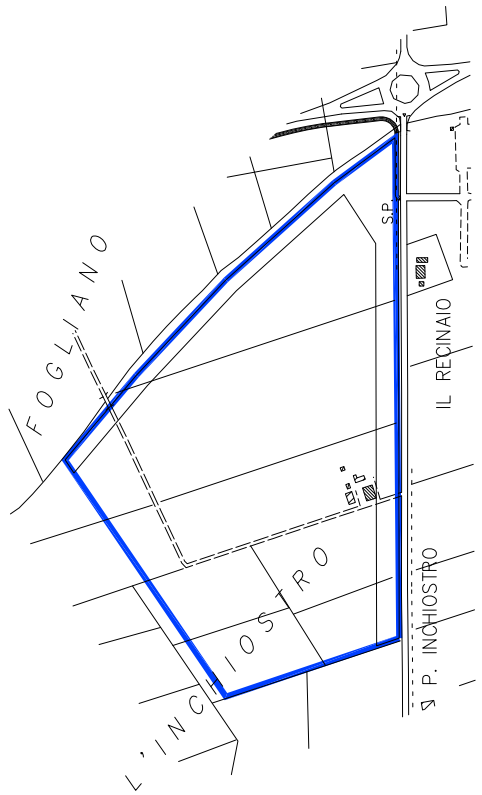
LEGENDA:

Limite del Centro Abitato

Limite dell'unità



scala 1:10.000



U.T.O.E. PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (zona strategica)

U.T.O.E. SANTO PIETRO BELVEDERE