

Scheda SUE D03

DISCIPLINA GENERALE DEGLI USI

Dicembre 2016

- 1. ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA**
 - 2. CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA GENERALE DEGLI USI**
 - 3. IMPATTI URBANISTICI E REQUISITI PER CAMBI D'USO**
 - 4. SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO**
 - 5. PRESCRIZIONI PER SUB-SISTEMI E AMBITI**
-

1. ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA

La disciplina degli usi si compone di:

- classificazione e disciplina generale (artt. 18-20)
- requisiti generali e specifici per l'insediamento di alcuni usi (art. 21)
- dotazione di parcheggi privati correlata agli usi (art. 22)
- tutela e valorizzazione di alcuni usi e attività e disposizioni specifiche per distributori carburanti (artt. 23-25)
- prescrizioni e divieti particolari relativi a sub-sistemi ed ambiti (parte 4)
- specifiche per le aree di trasformazione (parte 5 + artt. 4.3, 16 , e 77).

Nota bene

L'insieme di tali disposizioni costituisce la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi degli artt. 55 e 58 della LR 1/2005.

Tale compiuta disciplina costituisce esclusivo riferimento per le verifiche di conformità urbanistico-edilizie, in sede di controllo e vigilanza sull'attività edilizia.

Rapporti con i piani di settore: la disciplina degli usi costituisce riferimento per la revisione dei regolamenti di settore (regolamenti che non hanno tuttavia valenza di disciplina delle funzioni).

2. CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA GENERALE

Il Regolamento Urbanistico (art. 19) opera la classificazione degli usi individuando 7 usi principali, ai quali corrisponde un elenco, non esaustivo, delle relative articolazioni:

1. **Residenza**
2. **Industriale e artigianale comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e depositi**
3. **Direzionale comprensivo delle attività private di servizio**
4. **Commerciale**
5. **Turistico-ricettivo**
6. **Servizi pubblici (escluso i servizi privati di uso pubblico) aree a standard**
7. **Agricolo e funzioni connesse e complementari ivi compreso l'agriturismo**

a. Individuazione della legittima destinazione d'uso

La legittima destinazione d'uso di un'unità immobiliare (art. 19.4), è quella risultante da atti in possesso della pubblica amministrazione o, in mancanza, dalla posizione catastale alla data di adozione del RU (25.03.2014 DCC 13/2014)

Casi particolari:

- attività non comprese nell'elenco delle articolazioni degli usi devono essere a queste ricondotte per analogia;
- La compresenza di attività afferenti a diversi usi all'interno di una medesima unità immobiliare non richiede frazionamento e cambio d'uso a condizione che quella non prevalente sia complementare ed accessoria a quella prevalente, in tali casi la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, ovvero superiore al 50%.

b. Mutamento di destinazione d'uso

È mutamento di destinazione d'uso il passaggio da uno all'altro degli usi principali (art. 19.4).

Nota bene

Soglia: Il mutamento d'uso di u.i. con SUL maggiore di 2000 mq al momento dell'adozione del RU è consentito solo per le aree di trasformazione, in attuazione delle relative schede di trasformazione (art. 12).

Requisiti: il mutamento di destinazione d'uso è soggetto ai requisiti e alle prescrizioni definiti nella disciplina degli usi.

Cambio d'uso senza opere: il mutamento della destinazione d'uso senza opere è soggetto al deposito di SCIA esclusivamente quando l'uso da insediare sia fra quelli assoggettati a verifica dalla disciplina di sub-sistemi e ambiti.

c. Particolari casistiche di cambi d'uso

Indifferenze (art. 19.4.1): Le attività di artigianato artistico e produzioni tipiche (articolazione (2a), di servizio alla persona e di servizio alla residenza (articolazione (3b) possono insediarsi indifferentemente in locali posti al piano terra a destinazione artigianale, commerciale e direzionale comprensiva dei servizi privati senza che ciò costituisca cambio di destinazione d'uso a condizione che:

- l'attività si insedi senza effettuare opere edilizie o effettuando opere riconducibili alla manutenzione straordinaria;
- la superficie aperta al pubblico sia < 100 mq.

Parcheggi (art. 19.4.1): è sempre ammesso l'insediamento di parcheggi in immobili esistenti, e ciò costituisce mutamento della destinazione d'uso verso il direzionale comprensivo delle attività private di servizio (articolazione (3b) solo quando i parcheggi non siano legati da vincoli di pertinenzialità.

Variazioni di destinazioni d'uso in assenza di opere (art. 20.4): qualora il cambio d'uso sia realizzato senza eseguire alcun tipo di opera (le opere impiantistiche devono considerarsi opere), lo stesso è soggetto al deposito di SCIA solo per i cambi d'uso assoggettati a preliminare verifica degli impatti dalla disciplina di sub-sistemi ed ambiti.

d. Usi temporanei

Il RU definisce casi di temporanei utilizzi che non comportano mutamento d'uso (art.19.4.2), quali :

- il temporaneo utilizzo (max 3 mesi annui anche non consecutivi), a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso (3f): attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati (nel rispetto dei parametri e requisiti della Legge 14.11.2000, n.338 e dell'Allegato A, DM MIUR 27/2011, ma senza obbligo di convenzionamento), collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune;
- l'uso temporaneo di immobili esistenti dismessi, al fine di mitigare il degrado generato dall'abbandono, con le limitazioni stabilite nel Regolamento Edilizio, art. 98 (commi da 7 a 10)

3. IMPATTI URBANISTICI E REQUISITI PER MUTAMENTO DI USO

a. impatti urbanistici

Il Regolamento Urbanistico, allo scopo di prevenire le situazioni di conflitto, derivanti dall'insediarsi di usi differenti in condizioni specifiche di contesto, prescrive che il cambio d'uso debba garantire i requisiti generali, specifici e la dotazione di parcheggi privati definiti agli artt. 21 e 22.

Le norme di sub-sistemi e ambiti definiscono:

- ulteriori prescrizioni;
- usi esclusi;
- usi soggetti a verifica rispetto ai fattori impattanti correlati;
- casi di esclusione dal requisito dei parcheggi.

b. requisiti generali e specifici per l'insediamento di alcuni usi

I requisiti generali e specifici sono definiti all'art. 21 delle NTA e devono essere applicati esclusivamente in caso di cambio d'uso, con la sola eccezione di:

- incremento o formazione di Superficie di Vendita di Media Struttura di Vendita anche per accorpamento di esercizi di vicinato, su destinazioni commerciali esistenti (art. 21.2.1);
- realizzazione di locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande, quali attività complementari a Servizi pubblici o privati di uso pubblico, senza cambio d'uso (*vedi i riferimenti di articolato al punto 3*).

In tali casi devono essere verificati i requisiti generali e specifici anche in assenza di cambio d'uso.

c. dotazioni di parcheggi privati correlate agli usi

Il RU richiede una dotazione di parcheggi privati (art. 22), in relazione all'incremento di carico urbanistico, per:

- mutamento d'uso degli immobili, quando interessi l'intero immobile o porzioni di SUL maggiori del 50%;
- incremento del numero delle unità immobiliari, da calcolare sulle unità derivate;
- incremento della SUL degli edifici, ovvero recupero di SUL all'interno della sagoma superiore a 30 mq., (la dotazione di parcheggi è dovuta per la SUL in ampliamento/recupero).

Nota bene

Monetizzazione: nei soli casi di impossibilità di reperimento della dotazione di parcheggi, la stessa può essere monetizzata nei termini stabiliti con DGC 207/2014. Tale monetizzazione è applicabile solo ai parcheggi privati richiesti dal RU in via aggiuntiva a quelli prescritti per Legge (i parcheggi pertinenziali ex Legge 122/1989 e di relazione ex LR 28/2005 non sono monetizzabili).

Parcheggi di relazione per uso commerciale: Il requisito dei parcheggi di relazione, legato per norma regionale alla Superficie di Vendita, non è monetizzabile ed è:

- dovuto anche per ampliamenti di SV o quando si passi da esercizio di vicinato a Media Superficie di Vendita, anche in assenza di cambio d'uso;
- annullato per alcuni particolari ambiti insediativi.

d. distributori di carburante

Per la caratteristica natura di servizio complementare alle infrastrutture per la circolazione stradale, i distributori di carburante sono oggetto di specifica disciplina (art. 25 delle NTA) che:

- esclude l'insediamento di nuovi impianti all'interno del territorio rurale (tutti i sub-sistemi del territorio aperto) e all'interno degli ambiti costituenti zona omogenea "A";
- individua condizioni e parametri limite per i nuovi insediamenti e per le attività accessorie.

4. SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO (Parte 2)

I servizi pubblici e privati di uso pubblico sono oggetto di una particolare disciplina, anche in relazione agli usi, la quale, tra l'altro, riconosce le seguenti fattispecie (artt. 26 e 39):

- **presenza di usi non riconducibili al servizio:** qualora all'interno degli immobili individuati come servizi (pubblici o privati) siano legittimamente presenti usi non riconducibili ad essi, per quelle parti di immobile sono consentiti gli interventi ammessi dalle norme di sub-sistemi/ambiti in cui ricadono;
- **mancata ricognizione di servizi pubblici o privati:** in caso di mancata ricognizione di servizi pubblici o privati legittimamente esistenti alla data di adozione del RU, essi sono comunque da assoggettare alla disciplina dei servizi pubblici o dei servizi privati di uso pubblico, in relazione alla loro legittima consistenza.

a. Servizi Pubblici

Per i Servizi pubblici sono definite le seguenti particolarità in termini di usi.

- Attività complementari di servizio compatibili con Verde pubblico, parchi storici, aree per impianti sportivi (artt. 29,31,32), che possono insediarsi all'interno di tali Servizi pubblici, senza acquisire destinazione specifica, ma rispettando i limiti e le condizioni definiti dalla rispettiva disciplina.
- Dismissione di Servizi pubblici per scuole università e servizi collettivi (artt. 34 e 35), nei quali casi è sempre consentito l'insediamento della destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio di cui al comma 2, uso 3 dell'art. 19 anche in immobili aventi SUL > 2.000 mq con corresponsione degli oneri per il cambio d'uso.

b. Servizi Privati di uso pubblico

Per i Servizi Privati di uso pubblico sono definite le seguenti particolarità in termini di usi.

- **Aree per impianti sportivi privati (art. 42)**, per i quali è sempre consentito dedicare spazi interni ad attività complementari e di servizio compatibili necessarie alla fruizione confortevole degli impianti, nei limiti definiti all'art. 42 commi 5 e 6, senza che ciò comporti cambio d'uso o frazionamento.
- **Servizi collettivi privati di uso pubblico (art. 43)**, per i quali è sempre consentito:
 - il passaggio da un tipo di servizio ad un altro all'interno delle articolazioni dell'uso direzionale comprensivo delle attività private di servizio (uso 3);
 - l'insediamento di attività complementari compatibili, senza acquisizione di destinazione specifica;
 - il mutamento d'uso verso destinazioni compatibili entro un limite massimo pari al 10% della SUL destinata a servizi privati, nei limiti della disciplina degli usi definita per sub-sistemi ed ambiti.
- **Cinema e Teatri esistenti**, per i quali è consentito il frazionamento con mutamento d'uso, anche per unità immobiliari aventi SUL > 2.000 mq al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico, alle specifiche condizioni individuate all'art. 43.4.1 delle NTA.

5. PRESCRIZIONI DI SUB-SISTEMI E AMBITI

La disciplina degli usi territorializzata per sub-sistemi e ambiti definisce:

- gli usi esclusi, in relazione alle specifiche condizioni di contesto;
- gli usi soggetti a verifica e le relative specifiche verifiche di compatibilità con riferimento ai fattori impattanti correlati in ragione delle particolari condizioni di contesto;
- le condizioni per taluni mutamenti di destinazione d'uso;
- le fattispecie di annullamento delle dotazioni di parcheggi di relazione e dei parcheggi stanziali.

a. Subsistemi

Per comprendere la fattibilità di un mutamento di destinazione d'uso nei sub-sistemi del territorio aperto, le condizioni, le verifiche e i divieti vigenti, è necessario consultare dettagliatamente gli articoli di riferimento relativi:

- art. 56 - sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema
- art. 60 - sub-sistema della pianura coltivata
- art. 61 - sub-sistema della collina coltivata
- art. 62 - sub-sistema del bosco

Il cambio d'uso dalla destinazione agricola è comunque soggetto alle disposizioni degli artt. 45, 41 e 42 della LR 1/2005.

b. Ambiti insediativi

La disciplina degli usi territorializzata per gli ambiti insediativi è declinata specificamente in relazione alle criticità emergenti e riferita anche alla classificazione e collocazione degli edifici.

Per comprendere la fattibilità di un mutamento di destinazione d'uso negli ambiti in cui è suddiviso il territorio urbanizzato, le condizioni, le verifiche e i divieti vigenti, è necessario consultare dettagliatamente gli articoli di riferimento relativi:

- art. 65 - ambito del nucleo storico (zona A)
- art. 66 - ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)
- art. 67 - ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)
- art. 68 - ambito dell'insediamento recente (zona B)
- art. 69 - ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)
- art. 70 - ambito dell'insediamento recente - le aree per i depositi a cielo aperto (zona D).