



COMUNE DI CASTELFIORENTINO

P.zza del Popolo 1 - 50051 Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355 C.F. e P.I. 00441780483
www.comune.castelfiorentino.fi.it PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



12° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - SUB. 4

NORME TECNICHE ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

IL SINDACO DEL COMUNE
Alessio Falorni

Aprile 2019

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

Ufficio di Piano
Arch. *Martina Ancillotti*
Geom. Francesco Marchetti

Geom. Gloria Bartaloni
Susanna Bigazzi

Geom. Irene Bellucci
Elisabetta Sordi

Catia Materozzi



Art. 134 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1) Campo di applicazione ed elaborati costitutivi

- a) La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, fatti salvi i tipi di intervento edilizi e di trasformazione urbanistica definiti dal Regolamento Urbanistico, regola i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili esistenti, delle relative aree di pertinenza e dei terreni non edificati.
- b) La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni stabilisce inoltre quali mutamenti di destinazione sono soggetti a titolo abilitativo, le specifiche fattispecie o aree nelle quali il mutamento di destinazione d'uso in assenza di ogni attività edilizia è sottoposto a SCIA, le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso, nonché ai sensi dell'art. ~~127~~ 184 della LR ~~1/2005~~ 65/2014, i mutamenti di destinazione d'uso soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.
- c) Sono elaborati di riferimento della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni le tavole facenti parte della "Carta A" in scala 1:10.000, della "Carta D" in scala 1:2.000 e della "Carta E" con planimetrie in scala 1:5.000, gli allegati B e C ai quali riferire le azioni di riqualificazione, gestione, controllo degli insediamenti esistenti.

2) Definizioni

- a) Destinazione d'uso degli immobili: il complesso delle funzioni previste per ogni ambito dal Regolamento Urbanistico.
- b) Mutamento della destinazione d'uso: quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare ~~oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati~~ **la superficie prevalente della stessa**, anche con più interventi successivi. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali e compatibili delle funzioni.
- c) Mutamento di destinazione d'uso senza opere: la ~~sostituzione~~ **modifica** dell'uso attuale di una unità immobiliare, con un altro uso, senza l'esecuzione di opere edilizie.
- d) Destinazione d'uso attuale delle unità immobiliari: si presume quella risultante da titoli abilitativi edilizi **o altri atti pubblici, atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale**, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale **quale risulta alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale**.
- e) Titolo abilitativo: il permesso di costruire, la SCIA a seconda dei casi previsti dall'art. ~~77~~ **133 e segg.** della ~~legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1~~ **L.R. 65/2014**.

3) Destinazioni d'uso

- a) Le destinazioni d'uso sono definite dall'art. ~~59~~ 99 della LR ~~1/2005~~ 65/2014 e dal RU che individua per ogni sistema insediativo le destinazioni d'uso degli immobili consentite o compatibili. Nelle cartografie allegate al RU ed in particolare nella Carta E e negli allegati B e C vengono formulate ulteriori specificazioni e limitazioni per ciò che concerne l'utilizzo degli immobili. Le prescrizioni della Carta "E" e degli allegati "B" e "C" prevalgono rispetto alle NTA in quanto norme specifiche d'area legate ai singoli interventi. Ai commi successivi vengono definite le categorie principali e secondarie riferite alle destinazioni d'uso.
- b) Categorie principali delle destinazioni d'uso degli immobili e dei terreni:
 - I. Residenziale: civili abitazioni e relativi accessori;
 - II. Industriale e artigianale: fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, abitazioni di servizio, se strettamente connessi); depositi della produzione coperti e scoperti; spazi coperti per veicoli, serbatoi, silos, locali tecnici, impianti tecnologici, costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e

zootecnici; depositi di materiali all'aperto. Quando le imprese che svolgono tali attività presentano le caratteristiche di cui alla L. 443 del 08.08.1985 sono classificate come artigianali.

- III. Commerciale: strutture commerciali definite dalla ~~LR n. 28/2005~~ **L.R. 62/2018 (nuovo codice del commercio)**, con le precisazioni dei successivi articoli, esposizioni commerciali;
 - IV. Turistico-ricettiva: attività definite dalla ~~LR 42/2000~~ **L.R. 86/2016 (testo unico del sistema del turismo regionale)**;
 - V. Direzionale: palazzi per uffici, banche, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc;
 - VI. Servizi: ~~attività di cui al comma 6 dell'art. 37 della LR 1/2005~~ e l'insieme delle attività pubbliche o di interesse collettivo che non ricadono in altre destinazioni d'uso;
 - VII. Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali: magazzini e depositi commerciali all'ingrosso; depositi merceologici all'aperto (esclusa la vendita); depositi per la logistica;
 - VIII. Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: campi coltivati, colture florovivaistiche, boschi, pascoli; abitazioni per i conduttori dei fondi; serre; annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali); costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo; agriturismo.
- c) Categorie secondarie delle destinazioni d'uso degli immobili e dei terreni: Turistico ricettiva, Sportiva, Cave, Depositi all'aperto, Lavorazioni di inerti, Servizi pubblici e impianti, Canili. Le destinazioni d'uso elencate sono ammesse dove è prevista la specifica funzione dal Regolamento Urbanistico.

4) Destinazioni d'uso

- a) Sono destinazioni d'uso compatibili con quelle principali del precedente articolo le seguenti funzioni:
- b) Attività compatibili con la Residenza (R): Direzionale; Turistico ricettiva; Commerciale; Artigianale; Servizi (servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi; servizi di assistenza sociale e sanitaria, case di riposo, residenze protette; servizi per l'istruzione; parcheggi coperti e a silos, servizi tecnici e amministrativi: uffici e spazi di supporto a servizi comunali e simili, pubblica sicurezza e simili; parcheggi; Chiese ed attrezzature religiose)
- c) Attività compatibili con le Attività agricole (A): servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri culturali e ricreativi); servizi di assistenza sociale e sanitaria, case di riposo, residenze protette; servizi per l'istruzione (asili, scuole per l'infanzia, centri estivi);
- d) Attività compatibili con le Attività industriali e artigianali (I): Direzionale; Commerciale; Attività ricreative e per il tempo libero; parcheggi coperti e a silos; servizi sportivi coperti; servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri culturali e ricreativi); servizi comunali e della protezione civile; servizi pubblica sicurezza e simili; impianti tecnici per la distribuzione dell'acqua, energia elettrica, gas, impianti per il trattamento, trasformazione e raccolta dei rifiuti (previa valutazione degli impatti significativi sul contesto ambientale, paesaggistico e costruito circostante); spazi espositivi della produzione; commercio all'ingrosso e depositi commerciali, logistica; sale di spettacolo, cinema, discoteche;
- e) Nel caso sia prevista dalla presente disciplina una categoria funzionale principale, senza ulteriori specificazioni, si intendono ammesse tutte le articolazioni nell'ambito della categoria stessa, nonché le funzioni compatibili.
- f) Il commercio all'ingrosso e i depositi commerciali sono compatibili con la categoria Commerciale.

- g) Le stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti sono compatibili secondo la specifica disciplina di cui all'art. 47 e 135 del Regolamento Urbanistico.
- h) I depositi di materiali all'aperto sono ammessi dove è prevista la specifica funzione dal Regolamento Urbanistico.

5) Quantità delle funzioni ammesse

Le quantità delle funzioni ammesse sono indicate dal Regolamento Urbanistico.

6) Disciplina generale delle funzioni

La disciplina delle funzioni ammesse è stabilita dalla presente normativa con riferimento ai Sistemi insediativi e ai Sottosistemi individuati dal Regolamento Urbanistico. Le funzioni sono inoltre stabilite nell'Allegato B - Schede degli interventi con destinazione residenziale"; nell'Allegato C - schede degli interventi con destinazione produttiva"; nella "Carta E - Elenco nuclei, attività produttive esistenti, insediamenti turistico ricettivi, servizi pubblici, servizi pubblici nel territorio aperto". Il RU individua le destinazioni d'uso ammissibili al Titolo 2 e 3 delle NTA, all'interno dei sistemi insediativi e delle UTOE.

7) Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso

- a) Il mutamento di destinazione d'uso connesso a interventi edilizi è consentito quando questi ultimi siano ammessi dal Regolamento Urbanistico.
- b) Il mutamento di destinazione senza opere è consentito se l'immobile possiede, prima del cambio d'uso, le caratteristiche di abitabilità o agibilità richieste per la nuova funzione e se quest'ultima risulti comunque conforme con le disposizioni del RU.
- c) Il mutamento di destinazione d'uso connesso o non connesso ad interventi edilizi, è ammesso se risulti soddisfatto il reperimento degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 78 delle NTA del RU.
- d) Non è consentito il mutamento di destinazione che comporti l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.

8) Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

- a) Sono soggetti all'acquisizione del corrispondente titolo edilizio abilitativo, i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono. Sono inoltre soggetti all'acquisizione del corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione d'uso che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli spazi di relazione.
- b) Sono soggetti all'acquisizione del corrispondente titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nel Sistema Ambientale e Paesaggistico del territorio aperto, secondo la disciplina di cui al Capo III Titolo IV della LR n. ~~1/2005~~ 65/2014.

9) Mutamenti di destinazione d'uso senza opere soggetti a SCIA

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono sottoposti a SCIA qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali o compatibili indicate ~~all'art. 4~~ al punto 4 della presente disciplina, salvo quelle per cui sia esclusa la necessità del titolo abilitativo in base a quanto disposto ~~all'art. 11~~ al punto 10 della presente disciplina.

~~10) Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito~~

- ~~a) Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso per la destinazione degli immobili esistenti da oltre dieci anni e da destinare ad attività industriali ed artigianali e ad attività agricole e a servizi, relativamente alla componente di oneri relativa al mutamento di destinazione stesso.~~
- ~~b) Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso non soggetti a titolo abilitativi, di cui all'art. 11.~~

10) Mutamenti di destinazione d'uso senza opere non soggetti a titolo abilitativo

- a) E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso senza presentazione di alcun titolo abilitativo quando non sia necessaria la realizzazione di opere edilizie, si verifichi almeno una delle condizioni di seguito elencate ai commi successivi e sempre che ricorrano le condizioni di cui ~~all'art.~~ **al punto 7 della presente disciplina.**
- b) UTOE 1 Centro Storico, UTOE 2 zona scolastica e sportiva, UTOE 3 settore nord in riva destra, UTOE 4 settore sud in riva destra, UTOE 5 settore nord ovest ferrovia, UTOE 6 settore sud in riva sinistra. Partenza da qualsiasi destinazione alle seguenti destinazioni finali: commerciale (escluso il commercio all'ingrosso), direzionale, artigianale (artigianato di servizio ed attività artigianali non rumorose e maleodoranti), servizi, attività agricole (punti vendita e promozione prodotti aziendali) a condizione che tali mutamenti d'uso siano eseguiti in unità immobiliari poste a livello della strada e al primo livello con SLP non superiore a 150 mq, esclusi gli interventi coordinati di mutamento di destinazione d'uso relativi all'edificio di appartenenza, per una SLP superiore a 150 mq.
- c) UTOE 9 Castelnuovo all'interno dei tessuti TA e lungo via Coianese; UTOE 10 Dogana lungo la Samminiatese e via VIII Marzo, UTOE 11 Granaiolo lungo via Senese Romana, UTOE 12 Cambiano lungo la SRT 429, UTOE 13 Petrazzi lungo via Darwin e Einstein. Partenza da qualsiasi destinazione alle seguenti destinazioni finali: commerciale (escluso il commercio all'ingrosso), direzionale, artigianale (artigianato di servizio ed attività artigianali non rumorose e maleodoranti), servizi, attività agricole (punti vendita e promozione prodotti aziendali) per unità immobiliari poste a livello della strada e al primo livello con SLP non superiore a 150 mq, esclusi gli interventi coordinati di mutamento di destinazione d'uso relativi all'edificio di appartenenza, per una SLP superiore a 150 mq.
- d) UTOE 1P San Donato, UTOE 2P Malacoda Pesciola, UTOE 3P Gello, UTOE 4P Casone, UTOE 5P Casenuove, UTOE 7 Silap, Montemaggiori, San Martino alle Fonti, UTOE 8 Via Praticelli:
- partenza da qualsiasi destinazione alla destinazione industriale e artigianale e servizi, con SLP non superiore a 500 mq, esclusi gli interventi coordinati di mutamento di destinazione d'uso relativi all'edificio di appartenenza, per una SLP superiore a 500 mq;
 - partenza da qualsiasi destinazione alle seguenti destinazioni finali: servizi, direzionale e turistico ricettivo con SLP non superiore a 250 mq, esclusi gli interventi coordinati di mutamento di destinazione d'uso relativi all'edificio di appartenenza, per SLP superiori a quella individuata.
- e) Sono esclusi dall'applicazione della disciplina del presente articolo, i casi relativi alle unità immobiliari per le quali sia stata stipulata la convenzione con il Comune per destinarli a servizi ~~S.~~

11) Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito

Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso per la destinazione degli immobili esistenti da oltre dieci anni e da destinare ad attività industriali ed artigianali e ad attività agricole e a servizi, relativamente alla componente di oneri relativa al mutamento di destinazione stesso.

Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso non soggetti a titolo abilitativi, di cui al punto 10 della presente disciplina.