



PIANO ^{PRATO} OPERATIVO

CONOSCERE IL PIANO

INCONTRI PER PROFESSIONISTI,
CON CREDITI FORMATIVI

05 OTTOBRE 2018

FORMAZIONE SU REGOLE E CONTENUTI DEL PIANO

— Auditorium
CAMERA DI COMMERCIO

PAMELA
BRACCIOTTI
UFFICIO DI PIANO

PIANO DELLE FUNZIONI

comune di
PRATO



PIANO DELLE FUNZIONI_ categorie funzionali

Il piano delle funzioni identifica all'art. 152 gli usi insediati o insediabili articolandoli nelle seguenti categorie funzionali:

- **R - Residenza**
- **I - Industriale e artigianale**
- **CI - Commerciale all'ingrosso e depositi**
- **CD - Commerciale al dettaglio**
- **TR - Turistico ricettivo**
- **D - Direzionale e servizi privati**
- **Servizi pubblici**
- **A - agricolo e funzioni connesse e complementari**

Definizioni di destinazioni d'uso

- destinazione d'uso attuale: quella risultante da atti in possesso della Pubblica Amministrazione formati in data anteriore alla data di adozione del Piano Operativo, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data medesima.
- destinazione d'uso di una unità immobiliare: quella **prevalente in termini di superficie utile** della medesima unità, cioè la destinazione d'uso/attività che **supera il 50% della superficie utile complessiva dell'unità immobiliare**. I restanti usi (non prevalenti) devono essere complementari e accessori a quello prevalente.

Il mutamento della destinazione d'uso consiste nel passaggio dall'una all'altra categoria funzionale ammessa.

E' sempre consentito all'interno della stessa categoria funzionale, facendo salve le norme relative ai requisiti di carattere igienico-sanitario necessario per la specifica attività che si va ad insediare e le specifiche norme di settore.

art. 153

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali è consentito:

- se l'immobile possiede le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione, e la nuova destinazione è ammessa dal Piano Operativo in riferimento al Tessuto o all'Ambito Rurale ed all'UTOE di appartenenza
- solo se è possibile procedere all'adeguamento o al reperimento degli standard urbanistici nella misura (art. 25) e secondo le modalità prescritte nelle norme
- se gli adeguamenti o reperimenti dovuti siano eseguiti contestualmente

PIANO DELLE FUNZIONI_ LIMITAZIONE ALL'INSEDIAMENTO DI NUOVE FUNZIONI

IL PIANO OPERATIVO DEFINISCE LE CATEGORIE O SOTTOCATEGORIE FUNZIONALI NON AMMESSE

Articolo 154

Limitazioni nelle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

Articolo 155

Ulteriori limitazioni per i singoli tessuti nel territorio urbanizzato

Articolo 156

Ulteriori limitazioni per i singoli ambiti rurali nel territorio rurale

**SONO ESCLUSI
GLI AMBITI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEI PIANI ATTUATIVI
PER I QUALI VALE LA SPECIFICA DISCIPLINA**

R Residenza

Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- Abitazioni singole permanenti e temporanee;
- Cohousing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni (ad esempio: lavanderia, micronido, laboratorio per il fai da te, stanze per gli ospiti, orti e giardini, sala delle feste con cucina professionale, palestra, piscina, internet caffè, spazi di coworking, ecc..);
- Affittacamere professionali e non professionali, Bed & Breakfast professionali e non professionali;
- Case ed appartamenti vacanza, Residenze d'epoca;
- Case studio con destinazione prevalente abitativa;
- Edilizia convenzionata

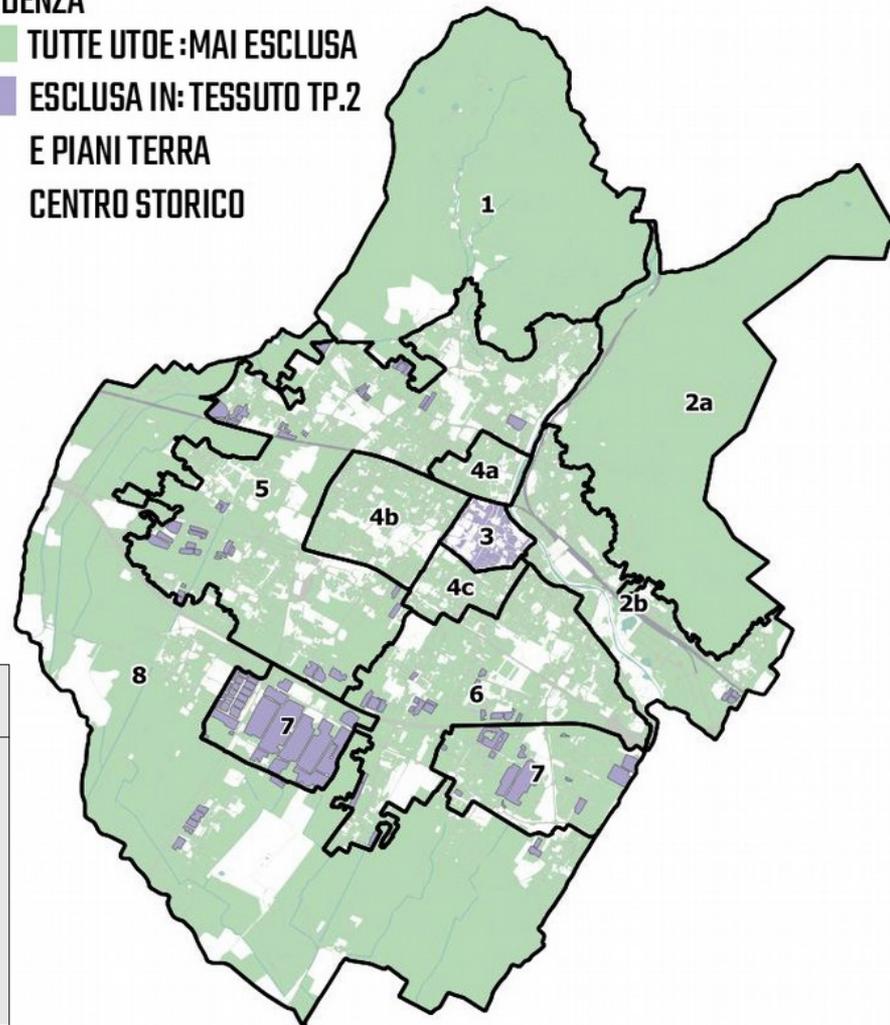
Limitazioni all'insediamento – R residenza

Esclusa nella **UTOE 3**
solo nel caso di nuovo insediamento
ai piani terra con accesso diretto
dalla pubblica via



RESIDENZA

- TUTTE UTOE :MAI ESCLUSA
- ESCLUSA IN: TESSUTO TP.2
E PIANI TERRA
CENTRO STORICO



Tessuti urbani	Ambiti rurali
TCS nel caso di nuovo insediamento ai piani terra con accesso diretto dalla pubblica via; TP.2 tessuti produttivi	Mai esclusa

I Industriale e artigianale

Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **I.1** Produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici;
- **I.2** Produzione artigianale di beni o servizi anche in forma associata (coworking artigianale) quali laboratori artigiani ed imprese edili, corrieri, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere/o di produzione diretta di alimenti senza somministrazione degli stessi, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie;
- **I.3** Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto;

Limitazioni all'insediamento I.1 - industriale

I.1 PRODUZIONE INDUSTRIALE

■ NON ESCLUSA
■ ESCLUSA

Esclusa nelle UTOE: 1 - 2a - 3

+

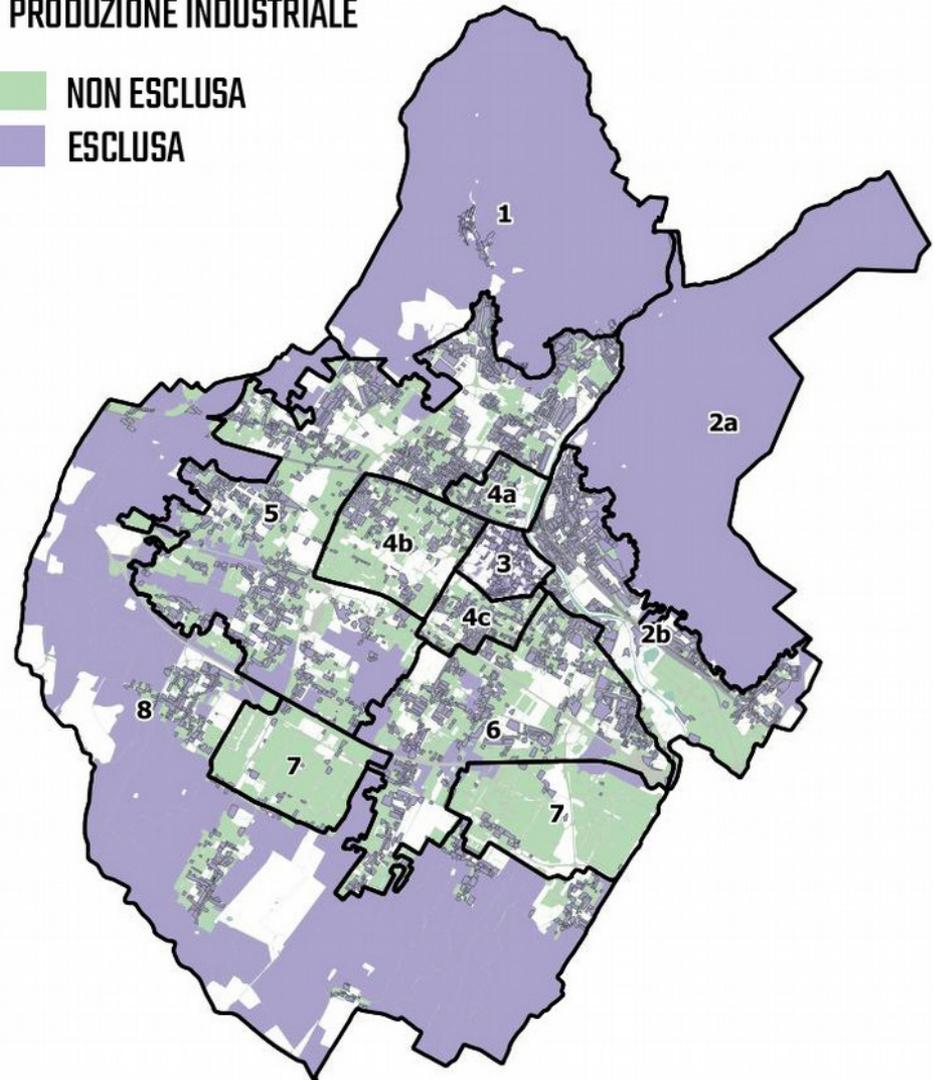


Tessuti urbani

Esclusa in tutti i tessuti a prevalente funzione residenziale

Ambiti rurali

Sempre esclusa



Limitazione all'insediamento I.2 - artigianale

I.2 PRODUZIONE ARTIGIANALE

NON ESCLUSA
ESCLUSA

Esclusa nella UTOE: 2a

+

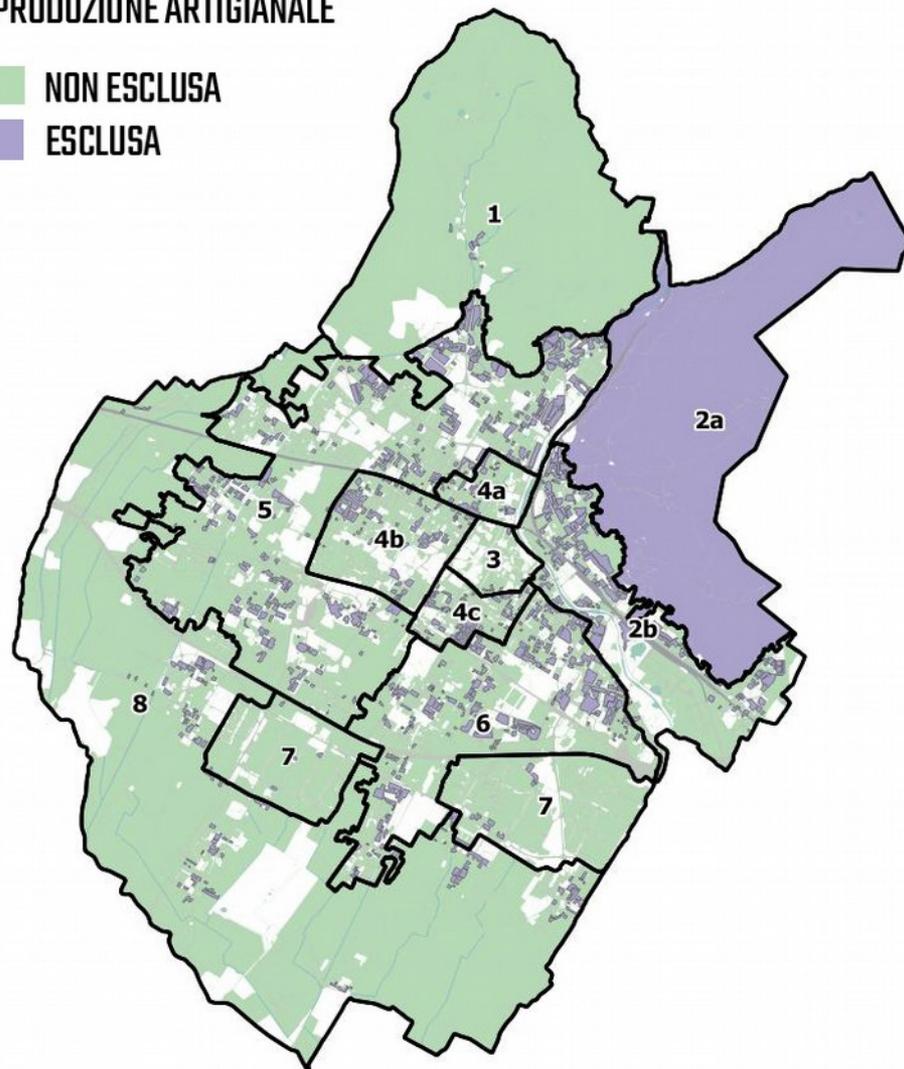


Tessuti urbani

Esclusa nei tessuti a prevalente funzione residenziale TR.2, TR.3, TR.4

Ambiti rurali

Mai esclusa

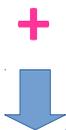


Limitazione all'insediamento I.3 – attività di recupero

I.3 ATTIVITA' DI RECUPERO MATERIALI DI RIFIUTO

■ NON ESCLUSA
■ ESCLUSA

Esclusa nelle UTOE: 1 - 2a - 3 - 4a - 4b - 4c

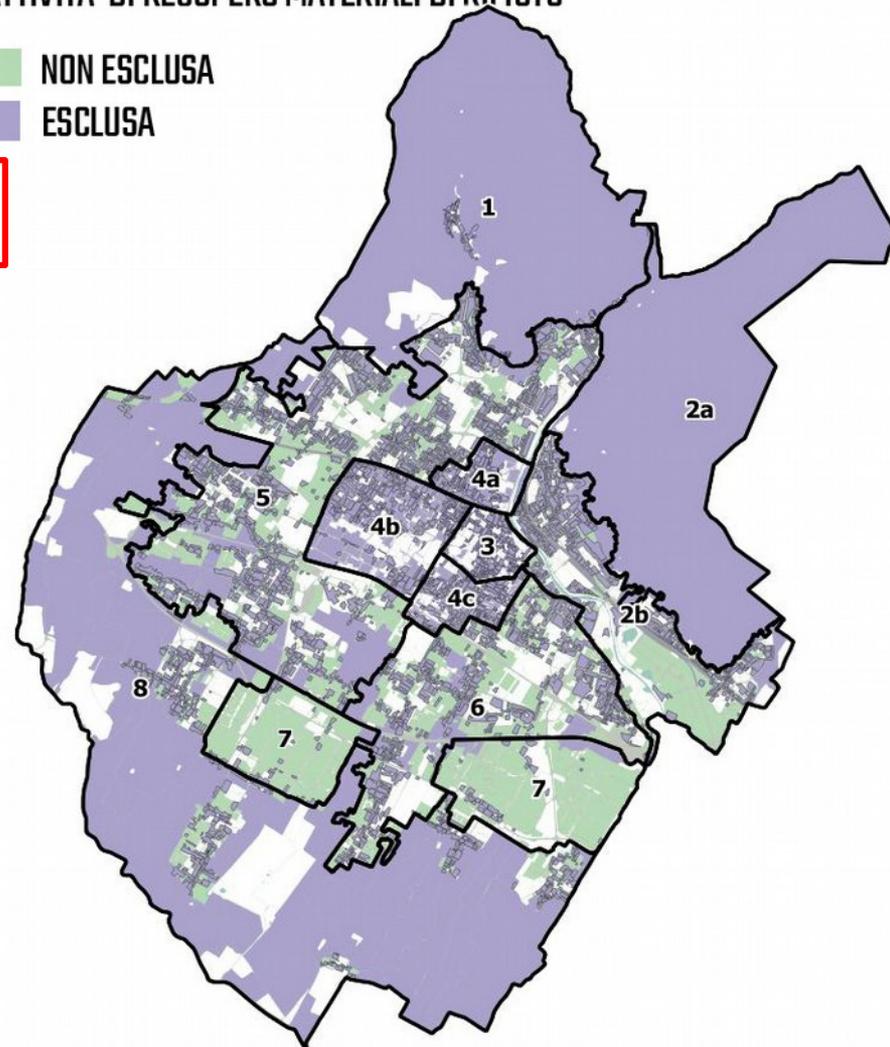


Tessuti urbani

Esclusa in tutti i tessuti a prevalente funzione residenziale e funzione mista

Ambiti rurali

Sempre esclusa



CI Commerciale all'ingrosso e depositi

Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **CI.1** Commercio all'ingrosso (materie prime agricole ed animali vivi, prodotti alimentari, bevande, e prodotti del tabacco, beni di consumo, apparecchiature ICT, macchine ed attrezzature, in forma specializzata di altri prodotti e non specializzata);
- **CI.2** Magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
- **CI.3** Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci;

Limitazione all'insediamento CI.1 – commerciale ingrosso

CI.1 COMMERCIO ALL'INGROSSO

NON ESCLUSA

ESCLUSA

Esclusa nelle UTOE: 1 - 2a - 3 - 4a - 4b - 4c

+

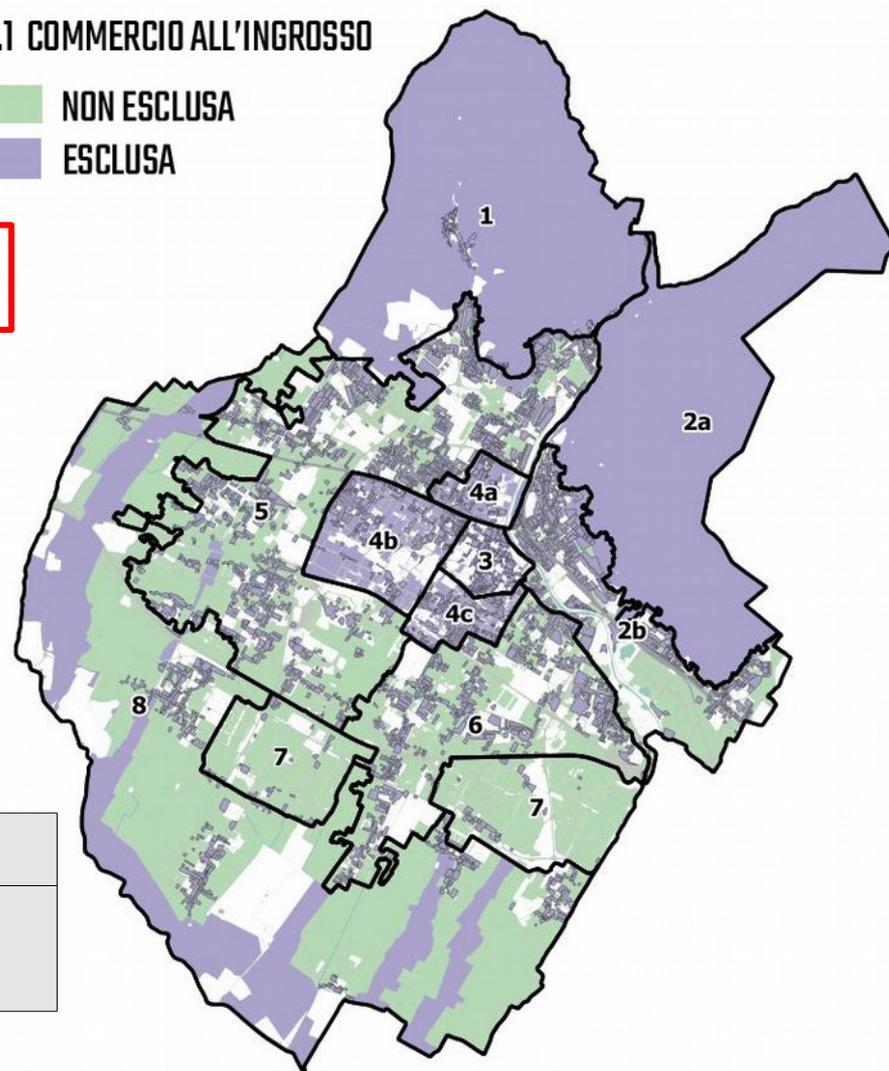


Tessuti urbani

Esclusa in tutti i tessuti a prevalente funzione residenziale

Ambiti rurali

Esclusa negli ambiti AR.5, AR.6, AR.7, AR.8, AR.9, AR.10, AR.11

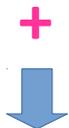


Limitazione all'insediamento **Cl.2** – magazzinaggio e logistica

Cl.2 MAGAZZINAGGIO E LOGISTICA

■ NON ESCLUSA
■ ESCLUSA

Esclusa nelle UTOE: 1 - 2a – 3 - 4a – 4b - 4c

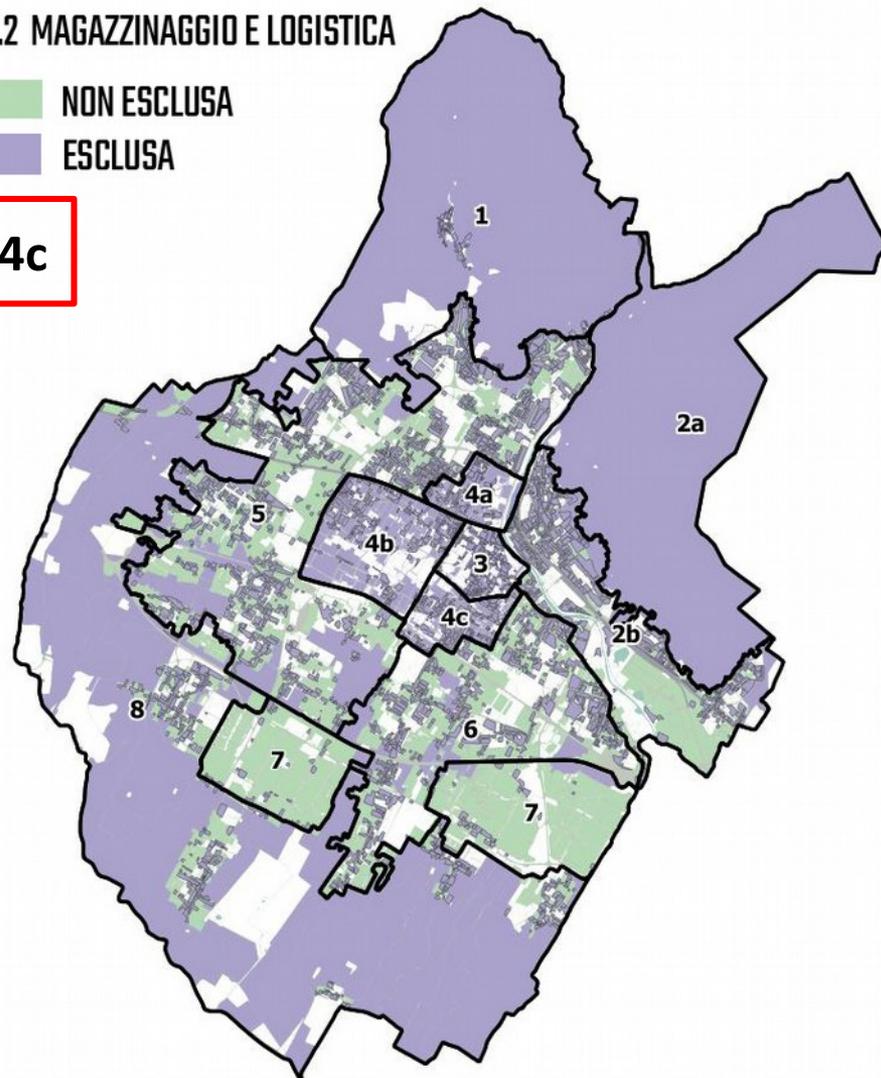


Tessuti urbani

Esclusa in tutti i tessuti a prevalente funzione residenziale

Ambiti rurali

Sempre esclusa

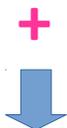


Limitazione all'insediamento **CI.3** – depositi e stoccaggio

CI.3 DEPOSITI E STOCCAGGIO

■ NON ESCLUSA
■ ESCLUSA

Esclusa nelle UTOE: 1 - 2a- 3 - 4a - 4b - 4c

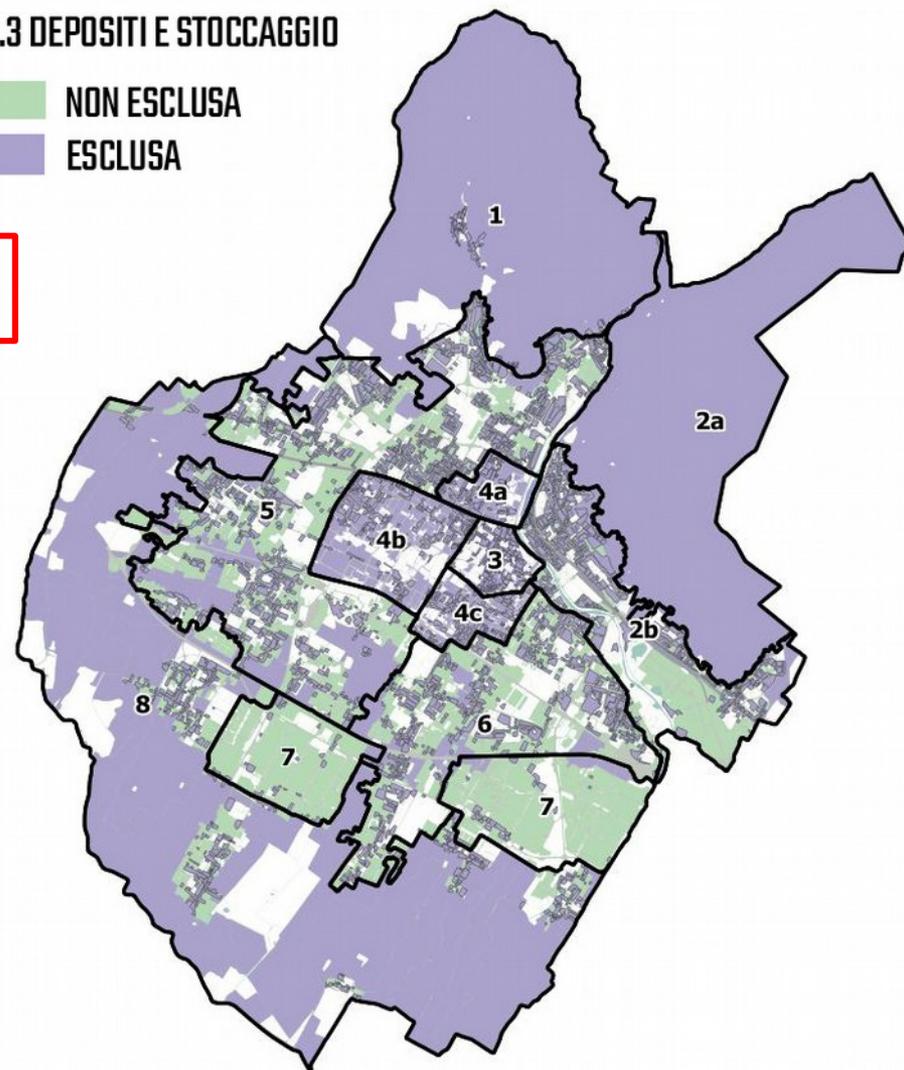


Tessuti urbani

Esclusa in tutti i tessuti a prevalente funzione residenziale

Ambiti rurali

Sempre esclusa



CD Commerciale al dettaglio

Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **CD.1** Commercio in grandi strutture di vendita: sempre escluso
- **CD.2** Commercio in medie strutture di vendita
- **CD.3** Commercio in esercizi di vicinato: mai escluso
- **CD.4** Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili: mai escluso
- **CD.5** Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio): escluso nelle UTOE 1 - 2a - 3

Limitazione all'insediamento **CD.2 – commercio medie strutture di vendita**

**Esclusa nella UTOE 3
se supera i limiti
del Regolamento del
commercio comunale**



Tessuti urbani

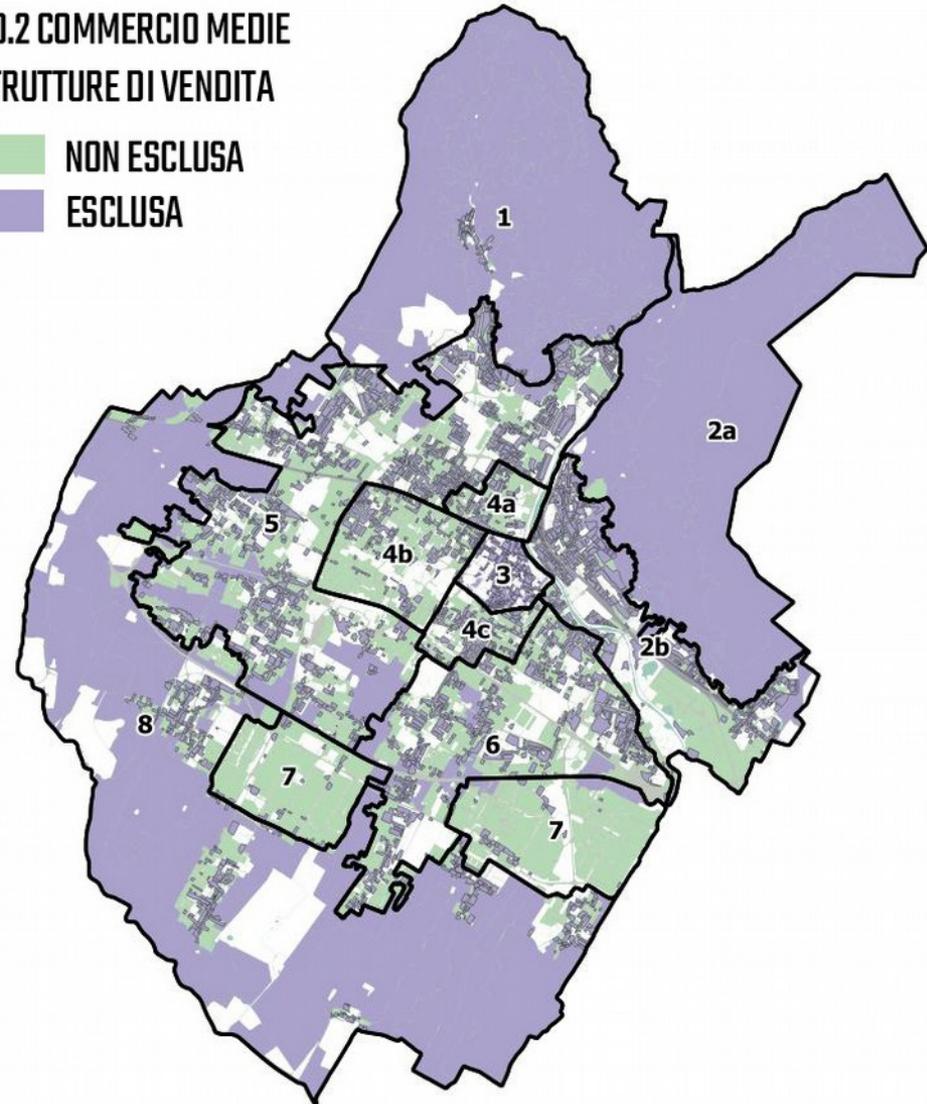
Esclusa in tutti i tessuti a
prevalente funzione
residenziale

Ambiti rurali

Sempre esclusa

**CD.2 COMMERCIO MEDIE
STRUTTURE DI VENDITA**

 **NON ESCLUSA**
 **ESCLUSA**



TR Turistico – ricettivo

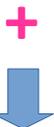
Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

Accoglienza di tipo alberghiero ed extra-alberghiero come definite dalla normativa Regionale sul turismo quali:

- Alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, campeggi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore;
- case per ferie, ostelli e quant'altro indicato nella normativa di settore;

Limitazione all'insediamento TR – Turistico ricettivo

Esclusa nelle UTOE: mai esclusa



Tessuti urbani

Mai esclusa

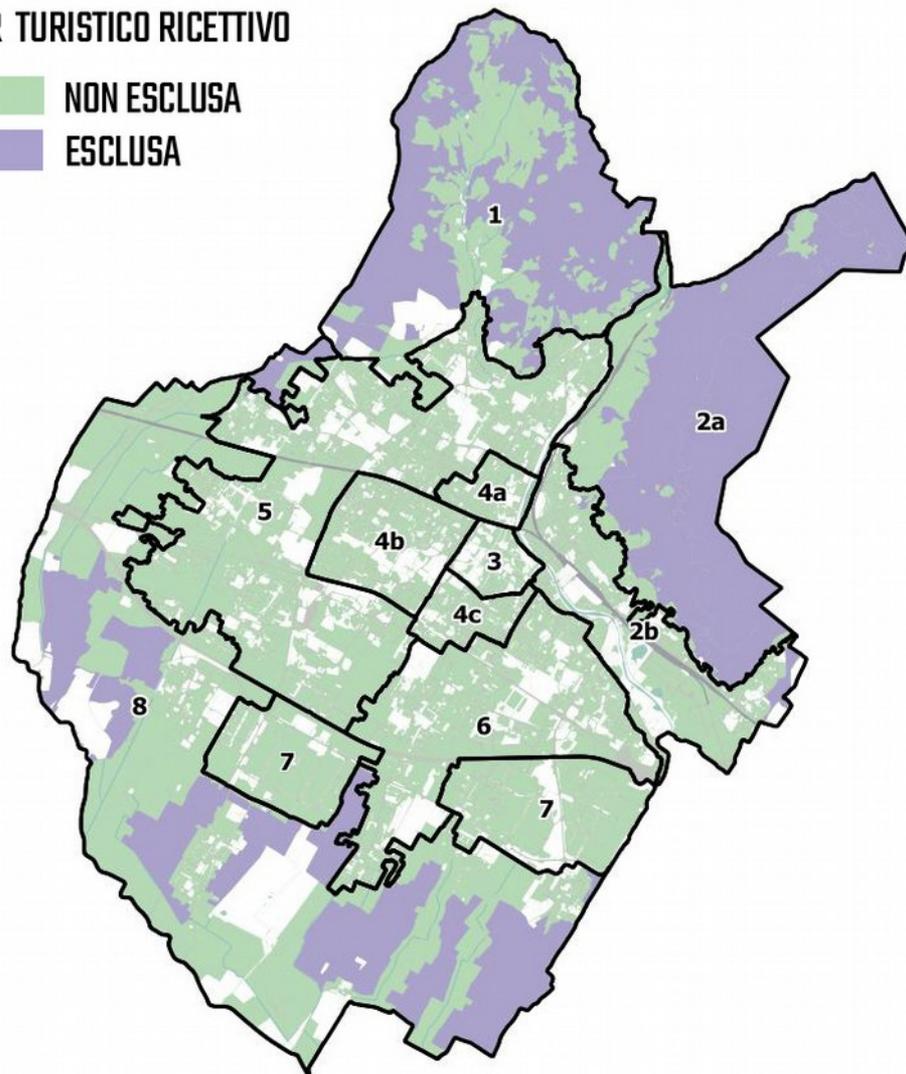
Ambiti rurali

Esclusa negli ambiti
AR.9, AR.10, AR.11;
AR.3, AR.6 limitatamente alle
strutture alberghiere

TR TURISTICO RICETTIVO

NON ESCLUSA

ESCLUSA



D Direzionale e servizi privati

Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- **D.1** Attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie); palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati:
 - sedi direttive e gestionali di agenzie,
 - aziende private;
 - fiere ed esposizioni merceologiche;
 - centri congressuali e di ricerca,
 - centri di formazione e simili;
 - parchi scientifici e/o tecnologici;

CATEGORIE FUNZIONALI_definizioni

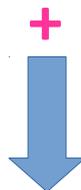
- **D.2 Attività di servizio alla persona**, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari, integrate in edifici che comprendono anche altri usi e attività:
 - Studi professionali e uffici privati (attività di progettazione, di consulenza legale, di consulenza in genere, di contabilità, di assicurazione, di pubblicità, di comunicazione, di studi di mercato, di coworking professionali, ecc.);
 - Agenzie varie (agenzie di assicurazione, di affari, di viaggio, immobiliari, di spettacolo e animazione), servizi di vigilanza e investigazione, impresa di pulizia, assistenza e riparazione elettrodomestici e simili;
 - Attività di servizio alla persona e alla residenza di piccole dimensioni quali: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori o piercing, centri benessere, istituti di bellezza, box-office (per spettacoli musicali, teatrali, cinematografici), onoranze funebri;
 - Attività ricreative private quali: centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse;
 - Attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, uffici di informazione turistica;
- **D.3 Attività di ospitalità temporanea** diversa dalle attività ricettive quali:
 - studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie dotate di servizi a comune;

D.4 Servizi privati di interesse pubblico:

- Parcheggi coperti;
- Servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti; sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive;
- Servizi sportivi quali: palestre, piscine, centri sportivi polivalenti, campi sportivi coperti e scoperti;
- Servizi per la cultura e lo spettacolo quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema, multiplex e multisala cinematografici, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche;
- Servizi di assistenza socia-sanitaria, quali: centri di assistenza, case di riposo e case di cura, residenze protette; cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, centri fisioterapici, cliniche veterinarie;
- Servizi privati per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: 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, campus per la formazione professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole.
- Università private e Servizi universitari

Limitazione all'insediamento funzione **D** – Direzionale e Servizi

**Esclusione per UTOE:
mai esclusa
tranne il D1 (Direzionale in strutture complesse) nell'UTOE 1**



	Tessuti urbani	Ambiti rurali
D.1 Direz. Strutture complesse	Mai esclusa	Sempre esclusa
D.2 Attività di servizio	Mai esclusa	Mai esclusa
D.3 Ospitalità temporanea	Mai esclusa	Mai esclusa
D.4 Servizi privati di interesse pubblico	Mai esclusa	Mai esclusa

Servizi pubblici

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

AI - aree per l'istruzione

- ✓ **Alb** servizi per l'istruzione di base quali: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo
- ✓ **Als** servizi per l'istruzione superiore quali: scuole non dell'obbligo, scuole speciali
- ✓ **Alu** servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario;

Servizi pubblici

AC - aree per attrezzature di interesse comune

- ✓ **ACa** servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, campi per famiglie nomadi, residenze protette;
- ✓ **ACc** servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli, mercati coperti e scoperti permanenti;
- ✓ **ACH** servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari
- ✓ **ACr** servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione
- ✓ **ACe** edilizia residenziale pubblica
- ✓ **ACt** strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia
- ✓ **ACtr** impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue
- ✓ **ACu** servizi amministrativi e assimilati quali: servizi post-telegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari;
- ✓ **ACm** servizi per la mobilità
- ✓ **Acim** servizi cimiteriali

Servizi pubblici

AP - aree per spazi e parcheggi pubblici

- ✓ **APz** piazze e aree pedonali
- ✓ **APp** parcheggi
- ✓ **APc** aree sosta camper

AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

- ✓ **AVp** verde attrezzato e parchi quali: parchi e giardini in generale, parchi avventura,
- ✓ **AVo** orti sociali
- ✓ **AVs** aree sportive quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi coperti e scoperti

A Agricolo e funzioni connesse e complementari.

Rientrano in tale categoria, a titolo esemplificativo:

A.1 Produzione agricola aziendale comprendente:

- colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, piante aromatiche, attività vivaistica in pieno campo, etc.)
- colture non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali legumi, piante da foraggio, attività vivaistica in vasetteria)
- selvicoltura (e relativi impianti e attrezzature)
- allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile;
- allevamenti zootecnici minori quali api, chiocciole e lombrichi;
- allevamento di fauna selvatica;
- pascolo;
- acquacoltura in acque dolci e servizi connessi;
- Attività di supporto all'agricoltura quali: attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi, servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse, lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali;
- Impianti fotovoltaici aziendali per produzione e cessione di energia elettrica e/o calorica da fonti rinnovabili

A.2 Attività faunistico-venatorie aziendali quali:

- Caccia, cattura di animali e servizi connessi;
- Cinotecnica: attività di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine;
- Pesca in acque dolci e servizi connessi;
- Attività di valorizzazione del territorio rurale e/o del patrimonio forestale mediante utilizzazione di attrezzature o risorse aziendali;

A.3 Attività connesse alla produzione agricola aziendale quali:

- agriturismo e turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione, centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero – parchi avventura a gestione aziendale - e centri culturali in territorio rurale);
- Cohousing rurale;
- Attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
- Attività integrative artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore, di impatto ambientale e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
- Attività integrative di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento per animali domestici a scopo commerciale, il loro addestramento e pensione o servizi per attività didattico culturali ricreative.

Limitazione all'insediamento funzione A – Agricola e funzioni connesse

**Esclusione per UTOE:
mai esclusa tranne nella UTOE 3**



	Tessuti urbani	Ambiti rurali
Attività agricole e connesse alle produzioni agricole	Esclusa in tutti i tessuti a prevalente funzione residenziale	Mai esclusa

Art. 157 Fattispecie particolari a titolo gratuito

Fatte salve le limitazioni per UTOE e Tessuti Urbani e Ambiti Rurali, il Piano definisce particolari mutamenti destinazioni d'uso che non comportano corresponsione di oneri nel caso che avvengano senza opere edilizie o con limitate opere di redistribuzione degli ambienti interni, nonché con opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici.

Sono definite per ogni UTOE mutamenti di destinazione d'uso verso nuove funzioni che il Piano favorisce per attuare le strategie generali di rigenerazione del patrimonio edilizio e incentivare l'insediamento di funzioni a servizio dei contesti urbani e rurali, con limitazioni rispetto alla SUL soggetta a mutamento di destinazione d'uso.

UTOE 3

Da	A	Condizioni
R Residenziale	D.2 1-Studi professionali e uffici privati	SUL < 150 mq Esclusi i piani terra
R Residenziale I Industriale artigianale CI Commerciale all'ingrosso CD Commerciale al dettaglio	D.4 2-Servizi sociali e ricreativi D.4 3-Servizi sportivi D.4 4-Servizi per cultura e spettacolo D.2 5-Servizi amministrativi D.4 6-Servizi per la formazione	SUL < 300 mq
I Industriale artigianale CI Commerciale all'ingrosso CD Commerciale al dettaglio	D.2 2-Servizi Sociali e ricreativi D.2 3-Servizi sportivi D.2 4-Servizi per cultura e spettacolo	SUL < 200 mq
CI Commerciale all'ingrosso	I.2 Produzione artigianale CD.2, CD.3, CD.4 Commerciale al dettaglio	SUL < 200 mq
D Direzionale e servizi privati	R Residenziale	SUL < 150 mq Esclusi i piani terra ed i servizi che hanno attiva una convenzione di interesse pubblico.

UTOE 5 e 6

Da	A	Condizioni
R Residenziale	D.2 1-Studi professionali e uffici privati	SUL < 200 mq
I Industriale artigianale CI Commerciale all'ingrosso CD Commerciale al dettaglio	D.2 Servizi alla persona e alla residenza D.3 Servizi di ospitalità temporanea	SUL < 300 mq e Sup. aperta al pubblico <100 mq
I Industriale artigianale CI Commerciale all'ingrosso CD Commerciale al dettaglio	D.1 Attività direzionali D.4 Servizi privati di interesse pubblico	SUL < 500 mq
CI Commerciale all'ingrosso	I.2 Produzione artigianale CD.2, CD.3, CD.4 Commerciale al dettaglio	SUL < 500 mq
D Direzionale e servizi privati	R Residenziale	SUL < 200 mq esclusi i servizi che hanno attiva una convenzione di interesse pubblico.