

Variante al P.R.G.C. di adeguamento alla normativa in materia commerciale approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 145 del 27.11.2003

NORME REGOLAMENTARI

1. AMBITI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

1.1. Aree per attrezzature e impianti a carattere sovracomunale (A)

Non vi sono ammessi esercizi commerciali.

1.2. Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (B1)

I chioschi per fiori, arredi funebri e affini dovranno essere realizzati con strutture metalliche, lignee e/o in muratura, eventualmente dotate di pannelli di vetro.

L'esposizione di merce all'aperto è consentita in aree delimitate da siepi sempreverdi, che potranno essere pavimentate con materiali lapidei, asfalto, inerti locali trattati con stabilizzanti, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali.

Le componenti di arredo e le sistemazioni di insieme dovranno essere congrue alle esigenze di decoro e di raccoglimento tipiche delle aree cimiteriali.

1.3. Aree per servizi ed attrezzature pubbliche a carattere locale (B2)

La realizzazione degli esercizi commerciali nel sottosuolo dovrà avvenire contestualmente alla sistemazione delle aree a edificazione speciale per standards, sulla base di progetti unitari e/o coordinati.

La presenza di tali esercizi non dovrà in alcun modo precludere o limitare l'utilizzazione delle aree superficiali esterne di uso pubblico. A tale scopo si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

- gli accessi agli esercizi commerciali dovranno essere realizzati all'esterno delle aree ad edificazione speciale per standards, salvo collegamenti verticali pedonali non altrimenti realizzabili;
- gli eventuali condotti (e/o griglie) di areazione dovranno essere posizionati in modo da non condizionare la sistemazione delle aree superficiali esterne di uso pubblico;
- il solaio di copertura delle strutture commerciali dovrà essere calcolato e dimensionato in modo tale da sopportare i carichi permanenti e accidentali generati dalle modalità di utilizzazione delle aree superficiali esterne di uso pubblico;
- in presenza di una sistemazione di dette aree a parcheggio, giardino o affini, i sistemi di impermeabilizzazione e di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere coordinati e realizzati da un'unica ditta in possesso di idonee certificazioni di qualità.

Tutti i maggiori costi di realizzazione e di gestione delle sistemazioni superficiali esterne di uso pubblico, derivanti dalla presenza di esercizi commerciali nel sottosuolo, saranno a carico di questi ultimi e non saranno comprensibili tra le opere eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

1.4. Edifici e tessuti urbani di interesse storico-culturale (C)

La trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi commerciali e la sistemazione delle relative aree scoperte pertinenziali dovrà essere congrua al carattere storicizzato della zona, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee.

I parcheggi realizzati su aree scoperte dovranno avere il fondo bianco, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti. La Commissione Edilizia Integrata potrà, nelle aree soggette a vincolo paesistico-ambientale, dettare diverse prescrizioni in relazione al carattere dei luoghi.

Gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio. Nelle zone esterne al centro abitato i parcheggi, allorché ricavati su aree non recintate da muri o da siepi esistenti, dovranno essere adeguatamente schermati con siepi arbustive sempreverdi autoctone e/o tipiche locali.

A titolo indicativo, sono da ritenersi incompatibili con l'Ambito 'C' le seguenti merceologie:

- elettrodomestici ingombranti;
- materie prime tessili e simili;
- rottami e materiale di recupero;
- articoli per l'imballaggio industriale;
- autoveicoli e simili;
- imbarcazioni e relative attrezzature;
- motori di qualsiasi tipo e genere e relativi accessori e ricambi;
- pneumatici e relativi accessori e ricambi;
- combustibili solidi e liquidi, gas in bombole e simili;
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'industria;
- materiali e componenti meccanici e simili;
- articoli sexy ed erotici, usualmente venduti negli esercizi denominati "sexy-shop";
- materiali antincendio e accessori;
- macchine e attrezzature per l'agricoltura e simili, compresi ricambi ed accessori;
- prodotti chimici;
- oli lubrificanti;
- impianti di gas liquido;
- impianti di condizionamento ed altri similari.

1.5. Tessuti urbani consolidati dei borghi, dei quartieri a morfologia omogenea e degli insediamenti lineari lungo strada (D1)

Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (Delib. C.R.T. n° 233/99, art. 10) dovranno essere garantite anche nelle aree di trasformazione T10, a meno che ciò non contrasti con gli obiettivi di riqualificazione urbana perseguiti in tali aree dal P.R.G. vigente; ove il Piano Attuativo dimostri tale contrasto, i parcheggi per la sosta di relazione potranno essere reperiti in aree limitrofe purché se ne garantisca l'uso pubblico negli orari di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.

1.6. Tessuti urbani consolidati recenti (D2)

Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (Delib. C.R.T. n° 233/99, art. 10) dovranno essere garantite anche nelle aree di trasformazione T10 , a meno che ciò non contrasti con gli obiettivi di riqualificazione urbana perseguiti in tali aree dal P.R.G. vigente; ove il Piano Attuativo dimostri tale contrasto, i parcheggi per la sosta di relazione potranno essere reperiti in aree limitrofe purché se ne garantisca l'uso pubblico negli orari di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.

1.7. Tessuti urbani a carattere industriale e artigianale, prossimi all'Area commerciale di interesse regionale di Pontignale (E1)

L'insediamento dei nuovi esercizi commerciali nelle zone produttive dovrà costituire occasione per procedere alla riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree interessate.

In particolare si dovrà:

- provvedere al mantenimento o alla ricostituzione della permeabilità dei terreni nelle aree scoperte di pertinenza, ovvero alla raccolta e alla cessione progressiva al terreno delle acque di pioggia, evitando al contempo il ristagno e la loro immissione diretta nel sistema fognario;
- provvedere a incrementare e qualificare le dotazioni di verde all'interno dei lotti;
- porre particolare cura nella progettazione e nella sistemazione delle aree ubicate a diretto contatto visivo con la viabilità principale e con il sistema degli spazi pubblici;
- garantire, ove non esistente, la realizzazione di un marciapiede con profondità minima pari a 1,50 ml lungo la viabilità principale e di una aiola alberata con profondità minima pari a 2,00 ml.

Sarà compito dei competenti uffici comunali e, ove necessario, degli organismi consultivi dell'A.C. valutare le situazioni che rendano oggettivamente impossibile il soddisfacimento di tali requisiti e prescrivere eventuali misure compensative.

Nelle aree per la sosta veicolare dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio.

I progetti unitari convenzionati correlati all'insediamento di medie strutture di vendita dovranno dimostrare il raggiungimento di una più elevata qualità urbana. Tali progetti, oltre a soddisfare le disposizioni precedenti, dovranno in particolare prevedere:

- spazi per la sosta delle biciclette (specificatamente richiesti dalla "Disciplina urbanistica delle attività commerciali" – Allegato 'C' alle N.T.A. di P.R.G.) ricavati in adiacenza agli insediamenti commerciali e accessibili attraverso corsie riservate e protette, opportunamente segnalate ed evidenziate da apposita pavimentazione;
- l'accessibilità pedonale protetta agli esercizi commerciali, attraverso appositi percorsi di collegamento tra i marciapiedi perimetrali (soprattutto in corrispondenza di fermate del servizio di trasporto pubblico) e gli accessi alle superfici di vendita.

1.8. Tessuti urbani a carattere industriale e artigianale (E.2)

L'insediamento dei nuovi esercizi commerciali nelle zone produttive dovrà costituire occasione per procedere alla riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree interessate.

In particolare si dovrà provvedere al mantenimento o alla ricostituzione della permeabilità dei terreni nelle aree scoperte di pertinenza, ovvero alla raccolta e alla cessione progressiva al terreno delle acque di pioggia evitando al contempo il ristagno e la loro immissione diretta nel sistema fognario.

Si dovrà inoltre garantire, ove non esistente, la realizzazione di un marciapiede con larghezza minima pari a 1,50 ml lungo la viabilità principale e di una aiola alberata con larghezza minima pari a 2,00 ml.

Sarà compito dei competenti uffici comunali e, ove necessario, degli organismi consultivi dell'A.C. valutare le situazioni che rendano oggettivamente impossibile il soddisfacimento di tali requisiti e prescrivere eventuali misure compensative.

Nelle aree per la sosta veicolare dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio.

1.9. Territorio aperto (F)

L'insediamento dei nuovi esercizi dovrà avvenire di norma all'interno di costruzioni esistenti, fatta salva la possibilità di collocare esercizi commerciali in nuovi edifici nelle zone omogenee ed aree di trasformazione ove il P.R.G.C. consenta la nuova costruzione, la demolizione/ricostruzione, la ristrutturazione urbanistica.

La trasformazione delle strutture edilizie e la sistemazione delle aree scoperte interessate dovrà essere consona al carattere storicizzato della zona, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee.

I parcheggi realizzati nelle aree scoperte dovranno avere il fondo in battuto di terra, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti. La Commissione Edilizia Integrata potrà, nelle aree soggette a vincolo paesistico-ambientale, dettare diverse prescrizioni in relazione al carattere dei luoghi.

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiate attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggio.

I parcheggi, allorché ricavati su aree non recintate da muri o da siepi esistenti, dovranno essere adeguatamente schermati con siepi arbustive sempreverdi autoctone e/o tipiche locali.

2. ZONE SPECIALI

Le “zone speciali”, identificate dalla tav. 7 della Variante al P.R.G.C. denominata “Disciplina urbanistica delle attività commerciali”, interessano specifici ambiti urbani o territoriali ove la complessità delle condizioni di stato e/o di progetto richiede che l'insediamento di esercizi commerciali sia subordinato alla preventiva approvazione di strumenti attuativi estesi all'intera area interessata: programmi direttori, piani attuativi, progetti unitari.

Saranno pertanto i suddetti strumenti a definire compiutamente, nelle singole zone, le modalità di realizzazione degli interventi.

Di norma valgono comunque le seguenti disposizioni di carattere paesaggistico e ambientale, che, in fase di approvazione dei progetti, potranno essere integrate o modificate, per motivate e riconosciute esigenze attuative, purché a fronte di adeguate misure compensative.

2.1. Permeabilità dei terreni e ritenuta delle acque di pioggia

Negli insediamenti previsti all'interno di aree di nuovo impianto dovrà essere garantita la massima permeabilità dei terreni, anche oltre il limite minimo del 25% della superficie fondiaria previsto dall'art. 78 della Deliberazione C.R.T. n° 12 del 25.01.2000 (P.I.T.).

Le aree permeabili, dove possibile e comunque dove specificatamente richiesto dalle apposite indagini geologico-idrauliche, dovranno essere modellate in modo da favorire la raccolta e la cessione ritardata delle acque meteoriche, da immettere poi, per la parte non assorbita dal suolo, nel sistema fognario o nei corsi d'acqua limitrofi. A fronte di dimostrate impossibilità tecniche, le acque di pioggia potranno essere raccolte in apposite cisterne ed utilizzate per l'irrigazione, ovvero potranno essere convogliate in aree limitrofe capaci di assolvere le funzioni anzidette.

2.2. Indice di piantumazione

Gli spazi verdi di pertinenza degli esercizi commerciali dovranno essere dotati di vegetazione arborea di alto fusto nella misura minima di n° 100 piante/ettaro.

Negli altri spazi aperti pertinenziali - escluse le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, per le quali valgono le vigenti direttive regionali per la programmazione urbanistica commerciale - l'indice di piantumazione non potrà essere inferiore a n° 50 piante/ettaro.

2.3. Accessibilità veicolare

I progetti relativi alle grandi strutture di vendita dovranno essere corredati da simulazioni relative alla mobilità nelle ore di picco, estese ad un intorno viario significativo. Per gli insediamenti previsti nell'Area commerciale di interesse regionale di Pontignale la simulazione dovrà essere estesa fino a comprendere i flussi di traffico che interessano l'Autostrada A1 e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno in corrispondenza delle immissioni e delle uscite limitrofe al nuovo insediamento.

2.4. Percorsi e sosta per le biciclette

Gli spazi per la sosta delle biciclette (specificatamente richiesti dalla “Disciplina urbanistica delle attività commerciali” – Allegato ‘C’ alle N.T.A. di P.R.G.) dovranno essere ricavati in adiacenza agli insediamenti commerciali e dovranno essere accessibili attraverso corsie riservate e protette, opportunamente segnalate ed evidenziate da apposita pavimentazione.

2.5. Percorsi pedonali

Dovrà essere garantita e incentivata l’accessibilità pedonale alle superfici di vendita degli esercizi commerciali. A tale proposito dovranno essere previsti percorsi pedonali protetti, capaci di collegare i marciapiedi perimetrali (soprattutto in corrispondenza di fermate del servizio di trasporto pubblico) e gli accessi agli esercizi commerciali.

Nelle aree di nuovo impianto, lungo la viabilità perimetrale, dovrà essere garantita la realizzazione di un marciapiede con larghezza minima pari a 1,50 ml e di una aiola alberata con larghezza minima pari a 2,00 ml.