



COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

2° PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Legge regionale 10.11.2014, n. 65

VARIANTE N. 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gruppo di lavoro

Assessore all'Urbanistica - Sindaco Dirigente Settore 3 Servizi Tecnici	Vittorio Gabbanini Arch. Antonino Bova
Servizio Urbanistica e Paesaggio	Arch. Antonino Bova Geol. Chiara Lapira
Servizio Attività Produttive e SUAP	Domenico Barsotti Dott.ssa Arianna Marcori
Responsabile del procedimento Garante dell'informazione e della partecipazione	Arch. Antonino Bova Dott.ssa Valentina Nardinelli
2° PDLF	approvato con delibera CC n. 61 del 07.08.2015 efficace dal 30.09.2015 (BURT n. 39 del 30.09.2015)
Variante n. 1	adozione con delibera CC n. del approvazione con

Indice

Titolo I	Disposizioni generali	4
Art. 1	Finalità ed efficacia del Piano	4
Art. 2	Ambiti di applicazione e contenuti	4
Art. 3	Elaborati costitutivi del Piano	4
Art. 4	Destinazione d'uso. Funzioni principali, loro articolazione e compatibilità	5
4.1	Destinazione d'uso	5
4.2	Funzioni principali	5
4.3	Articolazione delle funzioni principali	5
4.4	Compatibilità tra insiemi di destinazioni d'uso	7
4.5	Aggiornamento delle funzioni	8
Art. 5	Suddivisione del territorio: UTOE, sub unità ed edifici speciali	9
Art. 6	Ambiti commerciali	9
Titolo II	Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	10
Art. 7	Funzioni ammissibili per ambiti: UTOE e sub unità	10
7.1	UTOE 1	10
7.2	UTOE 2	11
7.3	UTOE 3	16
7.4	UTOE 4	17
7.5	UTOE 5	19
7.6	UTOE 6	21
Art. 8	Condizione per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti territoriali	22
Art. 9	Edifici speciali	22
Art. 10	Mutamenti di destinazione d'uso	23
Art. 11	Quadro delle compatibilità tra attività economiche e destinazioni d'uso dei locali	24
Art. 12	Decadenza quinquennale e aggiornamenti del Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni	25

Titolo I Disposizioni generali

Art. 1 Finalità ed efficacia del Piano

1. Il presente Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è redatto ai sensi dell'articolo 98 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" 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, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati.

2. Obiettivo specifico del Piano è la verifica del grado di compatibilità fra le singole attività, in relazione ai caratteri tipologico-costruttivi degli edifici e alla morfologia del tessuto edilizio.

3. Il presente Piano è efficace dalla pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

4. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità quinquennale dalla sua efficacia.

Art. 2 Ambiti di applicazione e contenuti

1. Il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni:

a) si applica nell'ambito delle UTOE di cui alle tavv. 2 del RU e nelle parti di esse costituenti le unità minime di intervento per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, cui alla tav. 1 (suddivisione delle UTOE in unità minime di intervento, San Miniato nord-ovest), tav. 2 sud (suddivisione delle UTOE in unità minime di intervento, San Miniato nord-est) e tav. 3 (suddivisione delle UTOE in unità minime di intervento, San Miniato sud) del presente Piano;

b) disciplina i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili attraverso:

- la definizione delle funzioni ammesse nelle diverse parti del territorio;
- le quantità minime e massime per ciascuna funzione ammessa;
- i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate sub-unità.

Art. 3 Elaborati costitutivi del Piano

1. Il presente Piano è costituito dai seguenti documenti:

a) Relazione;

b) Norme di attuazione;

c) Elaborati grafici:

- tav. 1 (suddivisione delle UTOE in unità minime di intervento, San Miniato nord-ovest), scala 1:10.000;

- tav. 2 sud (suddivisione delle UTOE in unità minime di intervento, San Miniato nord-est), scala 1:10.000;

- tav. 3 (suddivisione delle UTOE in unità minime di intervento, San Miniato sud), scala 1:10.000.

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

4.1 Destinazione d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende l'insieme delle funzioni previste e/o ammesse per un ambito urbano (di cui alle sub-unità individuate dall'articolo 5 delle presenti norme di attuazione), 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 al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

4.3 Articolazione delle funzioni principali

1. Le funzioni principali elencate nel precedente paragrafo 4.2 sono articolate in tipologie di funzioni assimilabili, di cui il presente articolo costituisce esemplificazione non esaustiva. Tali articolazioni potranno essere costantemente aggiornate e l'assegnazione della nuova attività alla singola funzione principale dovrà avvenire per analogia con attività similari.

2. Specificazione delle funzioni principali:

a) Residenziale – Abitazioni ordinarie e di edilizia sociale, residenze promiscue (abitazioni con attività di affittacamere o di bed & breakfast, nei limiti di seguito specificati, abitazioni con locali per attività lavorative di varia natura - studi professionali, attività terziarie o artigianali -, nei limiti di seguito specificati), spazi di pertinenza della residenza come parcheggi, autorimesse, cantine, soffitte, locali tecnici, nonché le attrezzature di uso comune come locali lavanderia, spazi per i giochi, sala per riunioni condominiali, giardini.

Rientrano nella sub-categoria denominata "residenze promiscue":

- le abitazioni con attività di affittacamere o di bed & breakfast - comprendenti non più di n. 6 camere per la clientela ubicate nella medesima unità immobiliare, con una capacità ricettiva non superiore a n. 12 posti letto - a condizione che la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare risulti in prevalenza a destinazione d'uso residenziale;

- le abitazioni con locali per attività lavorative di varia natura (studi professionali, attività terziarie o artigianali e simili), a condizione che la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare risulti per almeno il 65% a destinazione d'uso residenziale e che la superficie utile lorda (Sul) dei locali per attività lavorative non superi comunque i 30 mq. complessivi.

b) Industriale ed artigianale – b.1) Attività di produzione, riparazione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici amministrativi, i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; centri di servizio alle imprese, attività di rottamazione, recupero e stoccaggio rifiuti ed altre attività funzionalmente connesse con le attività produttive. Le unità immobiliari adibite a tali attività si considerano produttive nella loro interezza, anche quando comprendono spazi e/o locali destinati a uffici, magazzini, depositi ed altre attività strettamente connesse a quella produttiva e ad essa finalizzate, nonché alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda, purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato (mq. 300); b.2) Attività artigianali di servizio alla residenza, quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione auto, cicli e motocicli, gommisti, elettrauto.

c) Commerciale al dettaglio - Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande come definiti dalla legge regionale n. 28/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, botteghe e laboratori artigiani al servizio della residenza con annessa vendita, quali panetterie, gelaterie, pasticcerie, pizzerie, rosticcerie da asporto e simili. Le strutture commerciali sono suddivise in tre tipologie in relazione alla superficie di vendita (SV), come indicato all'articolo 6: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita.

d) Turistico-ricettiva - Attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere come definite dalla l.r. 42/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni; residenze speciali per studenti e tipologie assimilabili; esercizi di somministrazione alimenti e bevande, sale congressi e ambienti comuni di corredo all'attività ricettiva e ad essa funzionalmente connessi.

e) Direzionale e di servizio - Uffici per attività terziarie, assicurative, finanziarie, bancarie, studi professionali e centri di ricerca.

e.1) Servizi pubblici o 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, specchi d'acqua per attività di canottaggio, vela e comunque di sport nautici;

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, caserme e immobili utilizzati dai Corpi di Pubblica Sicurezza, militari e similari;

e.2) Servizi privati alla persona e alle cose

13. *Servizi alla persona*, quali agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, agenzie d'affari, onoranze funebri, ambulatori medici e veterinari, centri e studi di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, noleggio beni di consumo, scuole private di lingue, di musica e simili, ludoteche e baby-parking, autoscuole, e similari.

14. *Servizi ed attrezzature a carattere ricreativo*, quali cinema multisale, sale e scuole di ballo, discoteche, sale giochi e bowling, parchi-gioco e relativi servizi funzionalmente connessi.

15. *Servizi privati per attività sportive*, quali palestre, centri fitness, piscine, campi da tennis e calcetto, campi da golf e relativi servizi funzionalmente connessi.

f) Commerciale all'ingrosso e depositi - Attività commerciali di acquisto e rivendita di merci a commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi; attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio; corrieri, aziende di autotrasporto, magazzini/depositi di imprese edili.

g) Agricolo e funzioni connesse - 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. Attività compatibili con la destinazione d'uso residenziale

1.1 Si definiscono compatibili con la residenza quelle attività finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza residenziale e che si caratterizzano per un adeguato livello di prestazioni che rendono possibile la loro integrazione con le destinazioni d'uso residenziali.

1.2 Sono escluse le seguenti attività:

- attività nocive inquinanti riconducibili alle lavorazioni insalubri di I^a e II^a classe di cui all'art. 126 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni;

- attività che comportano scarichi idrici produttivi e/o emissioni in atmosfera soggette ad Autorizzazione Unica Ambientale (AUA);

- attività che comportano produzione di rifiuti non assimilati ai civili;

- attività che superano i limiti stabiliti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica;

- attività che comportano flussi di traffico pesante;

- attività di carico e scarico notturno di mezzi pesanti.

- artigianale, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub unità;

- commerciale all'ingrosso e depositi, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub unità.

1.3 Sono compatibili con la residenza le seguenti funzioni fra quelle elencate dall'articolo 4.2 del presente Piano:

- commerciale al dettaglio, secondo quanto disposto dal successivo articolo 6;

- turistico-ricettiva;

- direzionale e di servizio;

- artigianale, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub-unità;

- commerciale all'ingrosso e depositi, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub-unità.

2. Attività compatibili con la destinazione d'uso artigianale/industriale

2.1 Si definiscono compatibili con la destinazione produttiva industriale e artigianale le seguenti attività:

- uffici per attività assicurative, finanziarie, bancarie;

- centri di ricerca;

- servizi ricreativi;

- studi professionali;

- centri congressi;

- strutture espositive;

- servizi alle persone;

- servizi tecnici ed amministrativi;

- bar-ristoranti.

3. Le attività artigianali con annessa vendita al pubblico dei loro prodotti e le attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona possono essere assimilate alla funzione commerciale, fermo restando la possibilità di utilizzare locali con destinazione d'uso artigianale qualora non sia previsto il contatto diretto con il pubblico in maniera continuativa e sistematica.

4. In caso di attività promiscua, al fine di determinare la conforme destinazione d'uso, si considera la prevalenza della superficie effettivamente utilizzata per la singola attività, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 99, comma 4, della legge regionale n. 65/2014.

5. Fatto salvo quanto determinato ai precedenti commi, la compatibilità tra due o più funzioni deve comunque essere valutata dall'amministrazione comunale in relazione al carico urbanistico indotto in termini di adeguatezza infrastrutturale (viabilità, parcheggi, reti dei servizi), di compatibilità ambientale e di decoro urbano.

6. Quadro sinottico della compatibilità ed incompatibilità tra funzioni

	Residenziale	Industriale/ artigianale	Commerciale al dettaglio	Turistico- ricettiva	Direzionale e di servizio	Commerciale all'ingrosso- depositi
Residenziale						
Industriale e artigianale						
Commerciale al dettaglio						
Turistico-ricettiva						
Direzionale e di servizio						
Commerciale all'ingrosso e depositi						

 compatibile

 incompatibile

4.5 Aggiornamento delle funzioni

1. L'articolazione delle funzioni, di cui al precedente paragrafo, scaturisce dal quadro complessivo delle funzioni in atto, esaustivo delle attività individuate in base ai dati esistenti.

2. Tale quadro potrà essere aggiornato nel caso in cui si presentino attività non esplicitamente contemplate.

3. In tale caso l'assegnazione della nuova attività alla singola funzione principale dovrà avvenire per analogia con attività similari.

Art. 5 Suddivisione del territorio: UTOE, sub-unità ed edifici speciali

1. Il presente piano suddivide i centri abitati compresi nelle unità territoriali organiche elementari (UTOE, tavv. 2 del RU) in sub-unità individuate nelle tavv. 1, 2 e 3 del presente Piano.

2. Ciascuna sub-unità è costituita da un insieme di complessi immobiliari, edifici ed aree nei quali sono in atto, in modo prevalente, determinate funzioni.

3. Per "edifici speciali", si intendono singoli fabbricati o complessi edilizi storici e/o testimoniale di particolare pregio, sotto l'aspetto architettonico, storico e/o testimoniale in rapporto alla loro specifica caratterizzazione funzionale, originale e/o attuale. Alcuni di tali edifici corrispondono ai luoghi a statuto

speciale individuati all'interno di centri abitati dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono dettagliate nel successivo articolo 9.

Art. 6 Ambiti commerciali

1. Limitatamente alla funzione commerciale al dettaglio, al fine di recepire e dare attuazione alle linee di indirizzo di pianificazione della rete commerciale approvate dall'Amministrazione Comunale, finalizzate ad ottenere una equilibrata distribuzione degli esercizi commerciali in sede fissa nel territorio comunale e un corretto dimensionamento delle strutture di vendita nelle varie unità territoriali, vengono definiti specifici ambiti di programmazione individuati all'interno delle singole sub-unità di cui al successivo articolo 7 e caratterizzati dalla peculiare tipologia di intervento.

Zone Commerciali	Sub-unità corrispondenti	Strutture commerciali ammesse
San Miniato Alto	3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4	Esercizi di vicinato Medie Strutture fino a mq. 600 di Sv
San Miniato Basso - Area commerciale	1.1 - 1.2 - 1.5 - 2.1.2 - 2.2	Esercizi di vicinato - Medie Strutture
San Miniato Basso - Area residenziale	2.1.1 - 2.5 - 2.6 - 2.7	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600 di Sv
Ponte a Egola	1.4 - 2.1 - 2.1.3 - 2.2.1 - 2.2.2 - 2.3	Esercizi di vicinato - Medie Strutture
Zona Industriale/Artigianale Ponte a Egola Nord	1.1.2 - 1.2.2 - 1.2.3 - 1.3	Esercizi di vicinato con vendita ingrosso-dettaglio Medie Strutture non alimentari fino a mq. 1.000 di Sv limitatamente alle tipologie dell'art. 21 l.r. 28/2005
Catena	2.1.4 - 2.2.3	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600 di Sv
San Donato	4.2 - 4.4 + TIS.1 del RU per le Medie Strutture	Esercizi di vicinato - Medie Strutture
San Romano	4.1	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600 di Sv
Ponte a Elsa	4.3	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600 di Sv
Frazioni minori	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 6.1 - 6.2	Esercizi di vicinato

N.B. - **Sv** (Superficie di vendita) di un esercizio commerciale: area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20% della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

- **Esercizi di vicinato**: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 300 mq.;

- **Medie Strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 300 mq. e fino a 1.500 mq.;

- **Grandi Strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e fino al limite stabilito dal Piano di indirizzo territoriale (PIT) di cui all'articolo 48 della legge regionale n. 1/2005, anche in misura differenziata in ragione delle diverse caratteristiche territoriali.

Titolo II Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

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

1. Durante il periodo di validità del presente Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, gli ampliamenti non sostanziali degli ambiti territoriali individuati dalla cartografia, per effetto di interventi di nuova urbanizzazione ed edificazione, non costituiscono variante al piano stesso e assumono la medesima disciplina degli ambiti di appartenenza.

2. Per gli edifici esistenti posti in aree urbanizzate non comprese nelle sub-unità individuate dal Piano, ma interne alle UTOE, valgono le funzioni previste per la sub-unità più prossima.

3. Nelle UTOE e sub-unità individuate nella allegata cartografia di piano sono ammesse le seguenti funzioni.

7.1 UTOE 1

Sub-unità 1.1.2 - 1.2.2 - 1.3

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- industriale ed artigianale;
- servizi tecnici;
- direzionale e di servizio;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

Sub-unità 1.1

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- industriale-artigianale, escluso concerie e attività riconducibili alle industrie insalubri di 1^a e 2^a classe di cui all'articolo 216 del T.U.L.S.;
- servizi alle persone ed alle cose;
- servizi ed attrezzature per lo spettacolo;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- direzionale e di servizio;
- residenziale, limitatamente ad eventuali abitazioni di custodi o conduttori delle singole unità produttive.

Sub-unità 1.2 - 1.5

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;

- industriale-artigianale, escluso concerie ed attività assimilabili per lavorazioni svolte e per tipo di emissioni prodotte, alle suddette attività, nonché attività di stoccaggio e/o deposito di pellame grezzo ed eventualmente semilavorato;

- servizi alle persone ed alle cose;
- servizi ed attrezzature per lo spettacolo;
- commerciale all'ingrosso e depositi.
- direzionale e di servizio;

- residenziale, limitatamente ad eventuali abitazioni di custodi o conduttori delle singole unità produttive.

Sub-unità 1.1.1 - 1.2.1

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- servizi tecnici (escluso stazioni – trasporti).

Sub-unità 1.2.3

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- commerciale all'ingrosso e depositi;
- direzionale e di servizio (complementare);
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6 (complementare);
- turistico-ricettivo (complementare);
- servizi scolastici (temporanea).

Sub-unità 1.4

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- direzionale e di servizio;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- turistico-ricettivo.

7.2 UTOE 2

1. In tutta l'UTOE 2, limitatamente alle aree destinate ad attività produttive dal Regolamento Urbanistico (RU), è consentito il mantenimento e l'ampliamento delle destinazioni produttive esistenti nei limiti previsti dallo stesso RU. In tali aree è consentita anche la funzione afferente al "commerciale all'ingrosso e depositi", con le seguenti limitazioni:

- esclusione di depositi/magazzini di attività di recupero rifiuti, scarti di lavorazione, prodotti grezzi e/o semilavorati, prodotti chimici o appartenenti alle lavorazioni delle industrie insalubri di 1^a e 2^a categoria;

- divieto di utilizzo della superficie scoperta ancorché di pertinenza dell'edificio se non per prodotti/materiali imballati;

- divieto di attività di carico/scarico merci nella fascia oraria notturna (22-06) e nei giorni festivi.

2. La funzione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa anche nelle zone a prevalente destinazione residenziale, come individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico, alla seguente ulteriore condizione oltre a quelle sopra previste:

- la superficie da utilizzare per l'attività, al netto di servizi e uffici, non può eccedere il limite di superficie previsto per gli esercizi commerciali di vicinato, ossia 300 mq.;

- divieto di utilizzo di veicoli per trasporto merci con peso complessivo superiore a 3,5 tonnellate.

3. Nelle sub unità dell'UTOE 2 di seguito indicate, la destinazione "attività artigianali a servizio della residenza" si distingue dalla destinazione "attività artigianali compatibili con la residenza", definita all'articolo 4.4 e riservata alle sole "Aree di riqualificazione".

7.2.1 Aree di riqualificazione

1. Nelle aree di riqualificazione individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- turistico-ricettivo di tipo alberghiero;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi, con le limitazioni indicate all'articolo 7.2, punto 1.
- attività artigianali di modesta entità compatibili con la residenza, come definite all'articolo 4.4.

2. E' ammesso il mantenimento delle attività artigianali salvo attività conciarie e assimilabili per carico inquinante e attività con produzione di polveri e/o rumori sopra i limiti stabiliti per tale ambito dal Piano comunale di classificazione acustica.

3. Le attività in essere indicate al precedente comma per le quali non è consentito il mantenimento, possono permanere nelle attuali sedi fino alla cessazione delle stesse, con la precisazione che in questi casi non sono ammessi subentri per cessione e/o affitto d'azienda che determinino il proseguimento dell'attività.

4. L'insediamento produttivo posto a Ponte a Egola in via N. Sauro n. 12 esercente attività di produzione di espansi poliuretani flessibili in quantità tali da essere assoggettata alle disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 del d.lgs. 334/1999 (direttiva Seveso), non risulta compatibile sotto il profilo della sicurezza ambientale con il contesto circostante costituito da un ampio quartiere residenziale, servizi e strutture sportive.

5. Per l'attività di cui al comma 4 è disposta pertanto la delocalizzazione in altra zona rispondente ai necessari requisiti di legge e non sono ammessi subentri per cessione e/o affitto d'azienda che determinino il proseguimento dell'attività.

6. L'amministrazione comunale, al fine di garantire maggiori condizioni di sicurezza alla popolazione circostante e ai fruitori delle attrezzature sportive limitrofe, potrà dettare disposizioni alla suddetta azienda per ridurre i quantitativi di prodotto finito nelle aree di stoccaggio.

Sub-unità 2.1 - 2.2.2

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere, attrezzature per lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) ospedali;
 - b) servizi cimiteriali;

- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loco di servizi in rete.

Sub-unità 2.1.3 - 2.2.1 - 2.3

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere;
- attrezzature per lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) servizi cimiteriali;
- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loco di servizi in rete.

Sub-unità 2.1.4 - 2.2.3

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere;
- direzionale e di servizio;
- attrezzature per lo spettacolo;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) ospedali;
 - b) servizi cimiteriali;
- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loco di servizi in rete.

Sub-unità 2.1.2

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;
- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere;

- attrezzature per lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) ospedali;
 - b) servizi cimiteriali;
- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loco di servizi in rete.

Sub-unità 2.2 - 2.5 - 2.7

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;
- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;
- impianti sportivi al coperto ed all'aperto;
- direzionale e di servizio;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) ospedali;
 - b) servizi cimiteriali;
- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete ed al trattamento dei liquami delle singole unità immobiliari negli ambiti del tessuto urbano sprovvisti di impianto fognario.

Sub-unità 2.1.1

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;
- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - b) ospedali;
 - b) servizi cimiteriali;
- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loco di servizi in rete;
- stazioni e trasporti.

Sub-unità 2.6

1. Sono consentite le seguenti funzioni:
 - attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;
 - residenziale;
 - servizi alle persone ed alle cose;
 - commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
 - attrezzature turistico ricettive alberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;
 - direzionale e di servizio;
 - servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) ospedali;
 - b) servizi cimiteriali;
 - commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
 - servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loco di servizi in rete.

7.3 UTOE 3

Sub-unità 3.1

1. Sono consentite le seguenti funzioni:
 - residenziale;
 - servizi alle persone ed alle cose;
 - commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
 - attrezzature turistico-ricettive alberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;
 - direzionale e di servizio;
 - servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) impianti sportivi all'aperto, fatti salvi i campi di modeste dimensioni come quelli da tennis, pallavolo, pallacanestro da realizzare con opportune schermature di essenze arboree ed arbustive; impianti sportivi al coperto, fatte salve le palestre;
 - b) servizi cimiteriali;
 - servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete;
 - commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
2. Le funzioni ammesse per livello di piano sono le seguenti:
 - Piano terra:
 - a) residenziale;
 - b) servizi alle persone ed alle cose;
 - c) commerciale e pubblici esercizi limitatamente ad esercizi non superiori a 600 mq. di superficie utile o pubblici esercizi con una superficie utile di 250 mq.;
 - d) turistico-ricettive limitatamente ad alberghi;
 - e) direzionale e di servizio;
 - f) servizi per la cultura;

- g) servizi della pubblica amministrazione.
- Piani superiori:
 - a) residenziale;
 - b) turistico-ricettive limitatamente ad alberghi;
 - c) commerciale al dettaglio;
 - d) direzionale e di servizio;
 - e) servizi per la cultura;
 - f) servizi della pubblica amministrazione.

Sub-unità 3.2 - 3.3 - 3.4

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico ricettive alberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) impianti sportivi al coperto, fatte salve le palestre, e impianti sportivi all'aperto, fatti salvi i campi di modeste dimensioni come quelli da tennis, pallavolo, pallacanestro da realizzare con opportune schermature di essenze arboree ed arbustive;
 - servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete ed al trattamento dei liquami delle singole unità immobiliari negli ambiti del tessuto urbano sprovvisti di impianto fognario;

2. Le funzioni ammesse per livello di piano sono le seguenti:

- Piano terra:
 - a) residenziale;
 - b) servizi alle persone ed alle cose;
 - c) commerciale e pubblici esercizi;
 - d) esercizi con una superficie utile non superiore a 400 mq.

7.4 UTOE 4

Sub-unità 4.1

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:

- a) ospedali;
- b) cimiteri;

- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete ed al trattamento dei liquami delle singole unità immobiliari negli ambiti del tessuto urbano sprovvisti di impianto fognario.

Sub-unità 4.2

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere ed attrezzature per lo sport e lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) ospedali;
 - b) cimiteri;
- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete ed al trattamento dei liquami delle singole unità immobiliari negli ambiti del tessuto urbano sprovvisti di impianto fognario.

Sub-unità 4.3

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico ricettive alberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) ospedali;
 - b) cimiteri;
- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete ed al trattamento dei liquami delle singole unità immobiliari negli ambiti del tessuto urbano sprovvisti di impianto fognario.

Sub-unità 4.4

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale, limitatamente ad eventuali abitazioni di custodi o conduttori delle singole unità produttive;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;

- commerciale all'ingrosso e depositi, con esclusione di materiale edile di scavo e riporto, scarti di lavorazione, prodotti grezzi e/o semilavorati, prodotti/materiali appartenenti alle lavorazioni delle industrie insalubri di 1ª e 2ª categoria;

- attività produttive con esclusione delle industrie insalubri di 1ª e 2ª categoria
- servizi alle persone ed alle cose;
- direzionale e di servizio;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) ospedali;
 - b) cimiteri;
- servizi tecnici.

7.5 UTOE 5

Sub-unità 5.1 Stibbio

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive;
- direzionale e di servizio;
- servizi alle persone e alle cose ed attività compatibili con la residenza;
- servizi di prevalente interesse pubblico.

Sub-unità 5.2 Cigoli

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive;
- direzionale e di servizio;
- servizi alle persone e alle cose ed attività compatibili con la residenza;
- servizi di prevalente interesse pubblico.

Sub-unità 5.3 La Serra

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- direzionale e di servizio;
- attività artigianali di servizio alla residenza. Limitatamente alle aree destinate ad attività produttive dal Regolamento Urbanistico (RU), è consentito il mantenimento e l'ampliamento delle destinazioni produttive esistenti nei limiti previsti dallo stesso RU; per tali aree sono consentite le funzioni afferenti al "commerciale all'ingrosso e deposito" alle condizioni previste per l'UTOE 2;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:

- a) ospedali;
- b) cimiteri;

- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete ed al trattamento dei liquami delle singole unità immobiliari negli ambiti del tessuto urbano sprovvisti di impianto fognario.

Sub-unità 5.4 Balconevisi

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive;
- direzionale e di servizio;
- servizi alle persone e alle cose ed attività compatibili con la residenza;
- servizi di prevalente interesse pubblico.

Sub-unità 5.5 Corazzano

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attività artigianali di servizio alla residenza. Limitatamente alle aree destinate ad attività produttive dal Regolamento urbanistico (RU), è consentito il mantenimento e l'ampliamento delle destinazioni produttive esistenti nei limiti previsti dallo stesso RU; per tali aree sono consentite le funzioni afferenti al "commerciale all'ingrosso e deposito", alle condizioni previste per l'UTOE 2;
- direzionale e di servizio;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) ospedali;
 - b) cimiteri;
- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete ed al trattamento dei liquami delle singole unità immobiliari negli ambiti del tessuto urbano sprovvisti di impianto fognario.

Sub-unità 5.6 Parrino

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attrezzature turistico-ricettive;
- direzionale e di servizio;
- servizi alle persone e alle cose ed attività compatibili con la residenza;
- servizi di prevalente interesse pubblico.

7.6 UTOE 6

Sub-unità 6.1

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attività artigianali di servizio alla residenza;
- attrezzature turistico-ricettive alberghiere ed attrezzature per lo sport e lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:
 - a) attrezzature per esposizioni;
 - b) ospedali;

- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete ed al trattamento dei liquami delle singole unità immobiliari negli ambiti del tessuto urbano sprovvisti di impianto fognario.

Sub-unità 6.2

1. Sono consentite le seguenti funzioni:

- residenziale;
- servizi alle persone ed alle cose;
- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;
- attività artigianali di servizio alla residenza;
- attrezzature turistico ricettive alberghiere ed attrezzature per lo sport e lo spettacolo;
- direzionale e di servizio;
- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di ospedali;

- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete ed al trattamento dei liquami delle singole unità immobiliari negli ambiti del tessuto urbano sprovvisti di impianto fognario.

Art. 8 Condizione per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti territoriali

1. Nell'ambito dei centri storici di cui alle sub-unità 3.1, 5.1, 5.2 e 5.4, la variazione della destinazione d'uso di immobili o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, seppure ammessa dalla presente disciplina, deve in ogni caso risultare compatibile con le caratteristiche architettoniche, strutturali e distributive originarie degli immobili stessi.

Art. 9 Edifici Speciali

1. Per gli edifici speciali di cui all'articolo 5 delle presenti norme sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate.

N.	Denominazione	Indirizzo	Destinazione d'uso
01	Municipio	Via Vittime del Duomo, 7	Servizi pubblica amministrazione

02	Ufficio Tecnico - Urbanistica	Via Vittime del Duomo 11	Servizi pubblica amministrazione
03	Polizia Municipale e Ufficio Tecnico LL.PP.	Piazza XX Settembre, 22	Servizi pubblica amministrazione
04	Polizia Municipale - Anagrafe	Via dei Beccai, 54	Servizi pubblica amministrazione Stato Civile - Elettorale
05	Magazzino comunale	Via Guerrazzi, 80 San Miniato Basso	Servizi pubblica amministrazione
06	Misericordia di San Miniato Arciconfraternita delle Misericordie	Via Conti, 44	Servizi d'assistenza
07	Teatro Comunale Quarantana	Via Zara, 58	Servizi cultura
08	Cimitero di San Miniato San Lorenzo	Via Erti	Servizi Cimiteriali
09	Cimitero di Ponte a Egola	Via Donati	Servizi Cimiteriali
10	Cimitero di Ponte a Elsa	Via Tosco Romagnola Est	Servizi Cimiteriali
11	Cimitero di Roffia	Via San Michele	Servizi Cimiteriali
12	Cimitero di Stibbio	Via delle Pinete	Servizi Cimiteriali
13	Cimitero di Cigoli	Via Sforza	Servizi Cimiteriali
14	Cimitero di Balconevisi	Via Buecchio	Servizi Cimiteriali
15	Convento di San Francesco	Piazza San Francesco, 1	Servizi per il culto, cultura, turistico-ricettivo
16	Chiesa di San Francesco	Piazza San Francesco	Servizi per il culto
17	Cattedrale Santa Maria Assunta e San Genesio	Piazza del Duomo	Servizi per il culto
18	Santuario del Crocefisso	Sdrucchiolo SS. Crocefisso, 6	Servizi per il culto
19	Chiesa di San Domenico	Piazza del Popolo	Servizi per il culto
20	Chiesa della Santissima Annunziata	Via Carducci	Servizi per il culto
21	Chiesa dei Santi Stefano e Michele	Piazzetta di Santo Stefano	Servizi per il culto
22	Chiesa di San Rocco	Piazza Buonaparte	Servizi per il culto
23	Chiesa di Santa Caterina	Piazza XX Settembre	Servizi per il culto
24	Seminario vescovile	Piazza della Repubblica	Servizi per il culto
25	Chiesa di San Pietro	Via Sanminiatese	Servizi per il culto
26	Chiesa Santi Martino e Stefano San Miniato Basso	via Tosco Romagnola Est	Servizi per il culto
27	Badia di Santa Gonda	Via Tosco Romagnola Est	Servizi per il culto
28	Chiesa del Sacro Cuore	Piazza Stellato Spalletti, Ponte a Egola	Servizi per il culto
29	Chiesa di San Filippo e San Giacomo a Pino	Via Poggio a Pino, Ponte a Elsa	Servizi per il culto
30	Chiesa di San Bartolomeo	Via S. Bartolomeo, Stibbio	Servizi per il culto
31	Santuario della Madonna Madre dei Bambini	Piazza L. cardi, Cigoli	Servizi per il culto
32	Chiesa dei Santi Regolo e Lucia	Via San Regolo, La Serra	Servizi per il culto
33	Chiesa di San Donato - Isola	via delle Rose	Servizi per il culto
34	Chiesa di San Michele Arcangelo	Via Ontraino, Roffia	Servizi per il culto

35	Oratorio del Loretino	Via Vittime del Duomo	Servizi cultura
36	Rocca di Federico II	Via di Rocca	Servizi cultura
37	Museo Diocesano di Arte Sacra	Piazza del Duomo	Servizi cultura
38	Museo Archeologico	Via Ser Ridolfo, 18	Servizi cultura
39	Museo Didattico della civiltà della scrittura	Via De Amicis, 34 San Miniato Basso	Servizi cultura scrittura - Biblioteca decentrata
40	Biblioteca Comunale e Archivio Storico	Loggiati di San Domenico, 8	Servizi cultura
41	Accademia degli Euteleti	Piazza XX Settembre, 21	Servizi cultura
42	Conservatorio Santa Chiara	Via Roma	Servizi cultura
43	Fondazione Centro Studi sulla Civiltà del Tardo Medioevo	Via Roma, 15	Servizi cultura
44	Fondazione Istituto Drama Popolare	Piazza della Repubblica	Servizi cultura
45	Auditorium San Martino	Via C. Battisti, 63	Servizi cultura

Art. 10 Mutamenti di destinazione d'uso

1. Ai sensi dell'articolo 99 della legge regionale n. 65/2014, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate al punto 1 costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso.

3. Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso del Comune o da altra pubblica amministrazione in data anteriore all'entrata in vigore del 2° Regolamento Urbanistico, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore dello stesso 2° RU.

4. Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 136 (Attività edilizia libera) della legge regionale n. 65/2014, ai fini del presente Piano e dell'attuazione delle previsioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico, sono soggetti a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi delle vigenti norme regionali in materia urbanistico-edilizia, i seguenti mutamenti della destinazione d'uso, ancorché attuati in assenza di opere edilizie:

a) mutamenti della destinazione d'uso senza opere a fini abitativi di unità immobiliari, locali o spazi collocati in tutto o in parte al piano terreno, seminterrato o interrato, ovvero al piano sottotetto, quale che sia la destinazione d'uso in essere;

b) mutamenti della destinazione d'uso senza opere finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;

c) mutamenti della destinazione d'uso senza opere finalizzati all'insediamento di attività artigianali di servizio alla residenza ovvero di attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive, come definite all'articolo 4 della presente disciplina;

d) mutamenti della destinazione d'uso senza opere di immobili soggetti a tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, come individuati dal Regolamento Urbanistico;

e) utilizzo di terreni ineditati, provvisti o meno di recinzione, per deposito di merci e materiali o utilizzazioni non agricole, senza contestuali opere edilizie.

5. Le SCIA riferite ai mutamenti della destinazione d'uso senza opere di cui al comma 4, lett. d), sono subordinate alla preventiva acquisizione di un atto di assenso dell'autorità comunale competente, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia urbanistico-edilizia.

6. In caso di incremento dei carichi urbanistici, le SCIA di cui al precedente comma 4 comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni comunali.

7. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie di cui al comma 1, laddove eseguiti in assenza di SCIA, sono soggetti alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali, differenziate in ragione della conformità o meno della destinazione d'uso posta in essere con le disposizioni dettate dal Regolamento Urbanistico e dal presente 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Art. 11 Quadro delle compatibilità tra attività economiche e destinazioni d'uso dei locali

1. La seguente tabella evidenzia la compatibilità tra le attività economiche, in relazione alla loro natura ed alla specifica normativa di settore, e la destinazione d'uso dei locali nei quali è consentito svolgere tali attività.

2. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 99, comma 3 della legge regionale n. 65/2014, le seguenti categorie funzionali, ubicate in aree esterne alle zone omogenee "A" del decreto ministeriale n. 1444/1968 (centro storico), sono considerate compatibili e/o assimilabili.

Attività economica	Natura dell'attività e normativa specifica	Destinazione d'uso conforme	Destinazione d'uso assimilabile	Note
commerciale all'ingrosso e depositi	stoccaggio prodotti	magazzini e depositi	industriale e artigianale	
somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar e similari)	commerciale l.r. 28/2005	commerciale al dettaglio		
preparazione e vendita di prodotti alimentari (gelaterie, rosticcerie, gastronomie, pasticcerie, pizzerie al taglio panifici e similari)	laboratori di produzione e vendita di propri prodotti. attività artigianale di produzione alimenti		commerciale al dettaglio	attività che uniscono la produzione di alimenti (artigianale) con la vendita diretta dei propri prodotti al pubblico
attività artigianali di servizio alla residenza: parrucchieri, estetiste, centri	artigianale di servizio alla persona	artigianale di servizio	commerciale al dettaglio	attività svolte da imprese di norma artigiane che possono

benessere, laboratori artigiani	l.r. 28/2004			utilizzare locali con destinazione commerciale purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari previsti per l'attività
sale gioco, sale scommesse, agenzie ippiche	attività di servizio alla persona T.U.L.L.P.S. artt. 86-88	direzionale e di servizio	commerciale al dettaglio	
strutture ricettive: alberghi, motel, residenze turistico/alberghiere	commerciale l.r. 42/2000	turistico-ricettiva		i locali e gli spazi di pertinenza adibiti ad attività accessoria (ristorante, sala convegni, ecc.) mantengono la destinazione d'uso principale
agenzie d'affari (intermediazione di servizi)	art. 115 TULLPS disbrigo pratiche amministrative agenzie pubblicitarie onoranze funebri	direzionale e di servizio	commerciale al dettaglio	esclusa la destinazione residenziale in quanto non compatibile con i controlli previsti dal TULLPS
agenzie d'affari (intermediazione di beni)	vendita su procura di beni usati agenzie immobiliari box office	direzionale e di servizio	commerciale al dettaglio	esclusa la destinazione residenziale in quanto non compatibile con i controlli previsti dal TULLPS
noleggio con conducente		direzionale e di servizio	sono ammesse tutte le destinazioni d'uso artigianale	è ammesso l'utilizzo di spazi/locali per la sede e la rimessa per ditte individuali con un solo automezzo imprese di noleggio autobus o autoveicoli, con annessa eventuale officina
phone center e internet point	attività di servizio alla persona	direzionale e di servizio	commerciale al dettaglio	

magazzini, servizi deposito e spedizione merci	attività di servizio alle imprese	commerciale all'ingrosso e depositi	direzionale (solo uffici recapito)	
rimessaggio veicoli	servizio custodia veicoli su tariffa D.P.R. 480/2001	commerciale all'ingrosso e depositi		
tintolavanderie	attività di servizio alla persona	artigianale di servizio	commerciale al dettaglio	
lavanderie a gettone senza personale	Legge 84/2006	commerciale		
toilette animali	toelettatura animali d'affezione	artigianale di servizio	commerciale al dettaglio	
studi medici e/o professionali	attività professionale	direzionale e di servizio		
poliambulatori, strutture sanitarie private	Strutture sanitarie l.r. 51/2009	direzionale e di servizio		
ludoteche, baby-parking, parchi gioco al chiuso	attività di servizio alla persona	direzionale e di servizio		
palestre private, scuole di ballo e simili	attività di servizio alla persona	direzionale e di servizio		
circoli aderenti ad Enti nazionali, associazioni di promozione sociale	legge 383/2000 DPR 235/2001		qualsiasi destinazione d'uso	

Art. 12 Decadenza quinquennale e aggiornamenti del Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF), approvato unitamente al secondo Regolamento Urbanistico di cui costituisce parte integrante e sostanziale, ha validità quinquennale, salvo diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali o regionali in materia di governo del territorio.

2. L'adeguamento del presente Piano a sopravvenute modifiche e/o integrazioni all'ordinamento statale o regionale, ivi comprese eventuali diverse disposizioni incidenti sulla disciplina urbanistica delle attività commerciali, è effettuato, ove non comportante opzioni di carattere discrezionale, con deliberazione del Consiglio Comunale. Negli altri casi le modifiche e/o integrazioni sono apportate contestualmente all'aggiornamento quinquennale della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico, o mediante specifica variante urbanistica.

3. Si intende comunque recepita quale parte integrante del presente Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, anche in assenza di esplicito atto deliberativo comunale, ogni disposizione giuridicamente prevalente sulle norme locali emanata successivamente alla sua approvazione.