



Comune di
San Miniato

Settore 3 SERVIZI TECNICI
Servizio URBANISTICA E PAESAGGIO

2° PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

VARIANTE N. 1

legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

RELAZIONE

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

Aprile 2018



Variante n. 1 al 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

adozione con delibera CC n. del

approvazione con

INDICE

1. Premessa	3
2. Contenuti della variante al PDLF	3
2.1 Accorpamento delle sub-unità aventi lo stesso contenuto	3
2.2 Modifica all'articolo 4 (Destinazione d'uso. Funzioni principali, loro articolazione e compatibilità)	8
2.3 Modifica perimetro sub unità 1.3 e introduzione sub unità 1.4	12
2.4 Introduzione sub unità 1.2.3	18
2.5 Modifica dell'articolo 6 (Ambiti commerciali)	21
2.6 Modifica all'articolo 7.2.1 (Aree di riqualificazione)	22
2.7 Modifica dell'articolo 7.1 (UTOE 1 - Sub unità 1.1 - 1.2 - 1.5)	27
2.8 Modifica dell'articolo 7 (Funzioni ammissibili per ambiti: UTOE e sub-unità)	29
2.9 Modifica dell'articolo 11 (Quadro delle compatibilità tra attività economiche e destinazioni d'uso dei locali)	30
3. Procedimento di approvazione	31



1. Premessa

Il Comune di San Miniato dispone di Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF) quale parte integrante del regolamento urbanistico (RU).

Il 1° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF) è stato approvato, ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale n. 1/2005, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21 aprile 2008, successivamente modificato con deliberazioni consiliari n. 107 del 27 ottobre 2009 (variante n. 1), n. 46 e n. 47 del 31 maggio 2012 (variante n. 2 e variante n. 3).

Il 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF), tuttora vigente, è stato approvato, ai sensi dell'articolo 98 della legge regionale n. 65/2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 7 agosto 2015, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 39 del 30 settembre 2015.

I contenuti del vigente 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF) discendono dagli obiettivi generali del piano strutturale (PS) per le diverse UTOE nelle quali sono suddivisi i centri urbani e definiscono le funzioni ammesse in ciascun ambito e sub-ambito territoriale e i mutamenti di destinazione d'uso consentiti, anche senza opere, con riferimento a specifiche fattispecie, immobili o aree.

2. Contenuti della variante al PDLF

A distanza di oltre due anni e mezzo dall'approvazione del 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF), la gestione quotidiana di tale strumento ha evidenziato la necessità di un suo adeguamento al fine di eliminare alcune incongruenze.

Di seguito si riportano le modifiche introdotte dalla presente variante, precisando che nella colonna "testo vigente" il testo barrato è quello eliminato e il testo di colore rosso è quello aggiunto.

2.1 Accorpamento delle sub-unità aventi lo stesso contenuto

Il centro urbano a prevalente destinazione residenziale di Ponte a Egola è costituito dalle sub unità 2.1.3, 2.2.1 e 2.3 che non presentano sostanziali differenze riguardo le funzioni ammesse.

Così anche nel centro urbano di San Miniato Basso le sub unità 2.2, 2.5 e 2.7 hanno le medesime destinazioni ammesse.

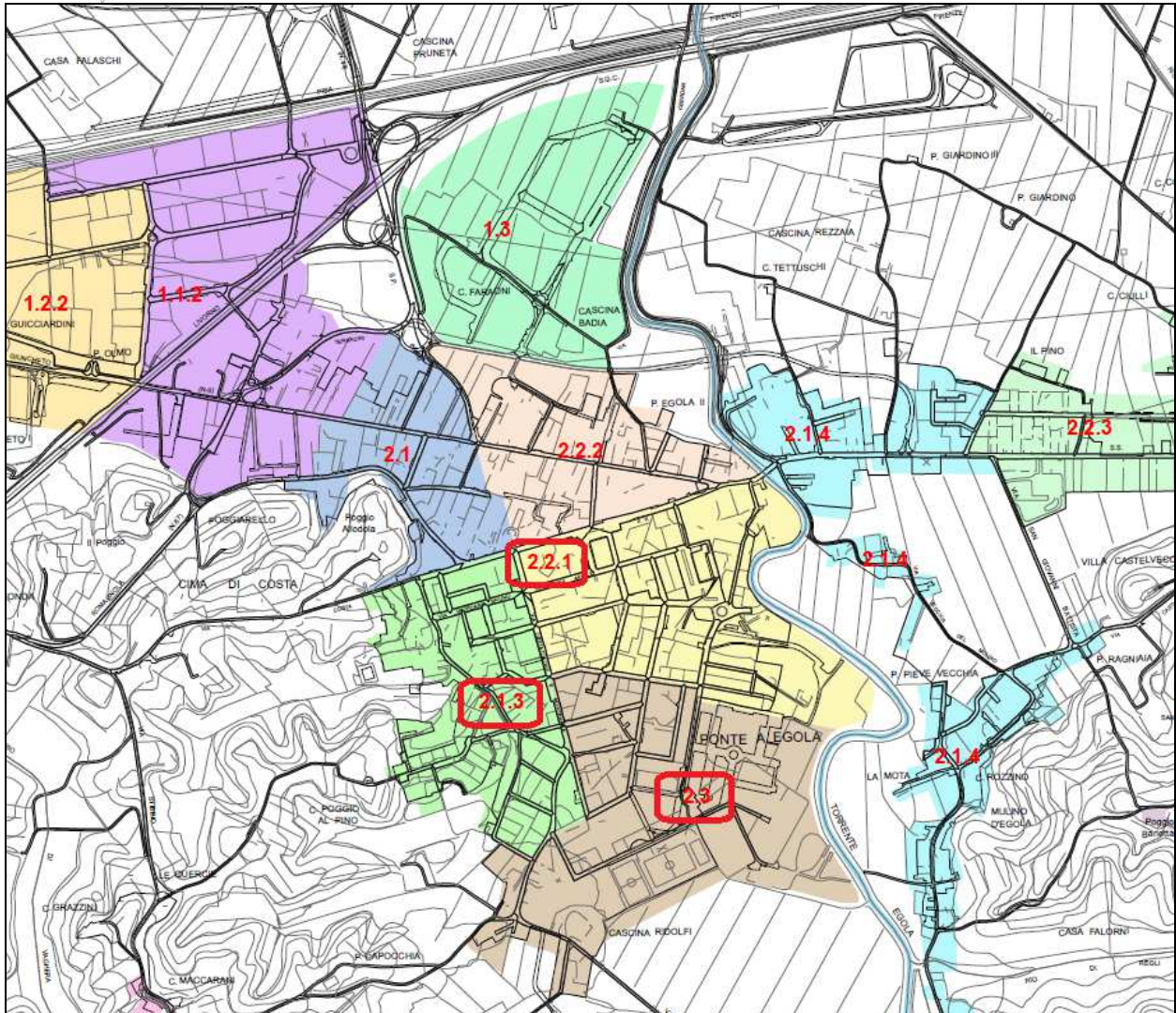
Il progetto di variante al PDLF prevede, all'articolo 7.2 delle norme di attuazione:

- a) in località Ponte a Egola, l'accorpamento delle sub-unità 2.1.3, 2.2.1 e 2.3;
- b) in località San Miniato Basso, l'accorpamento delle sub-unità 2.2, 2.5 e 2.7.

La cartografia rimane invariata.



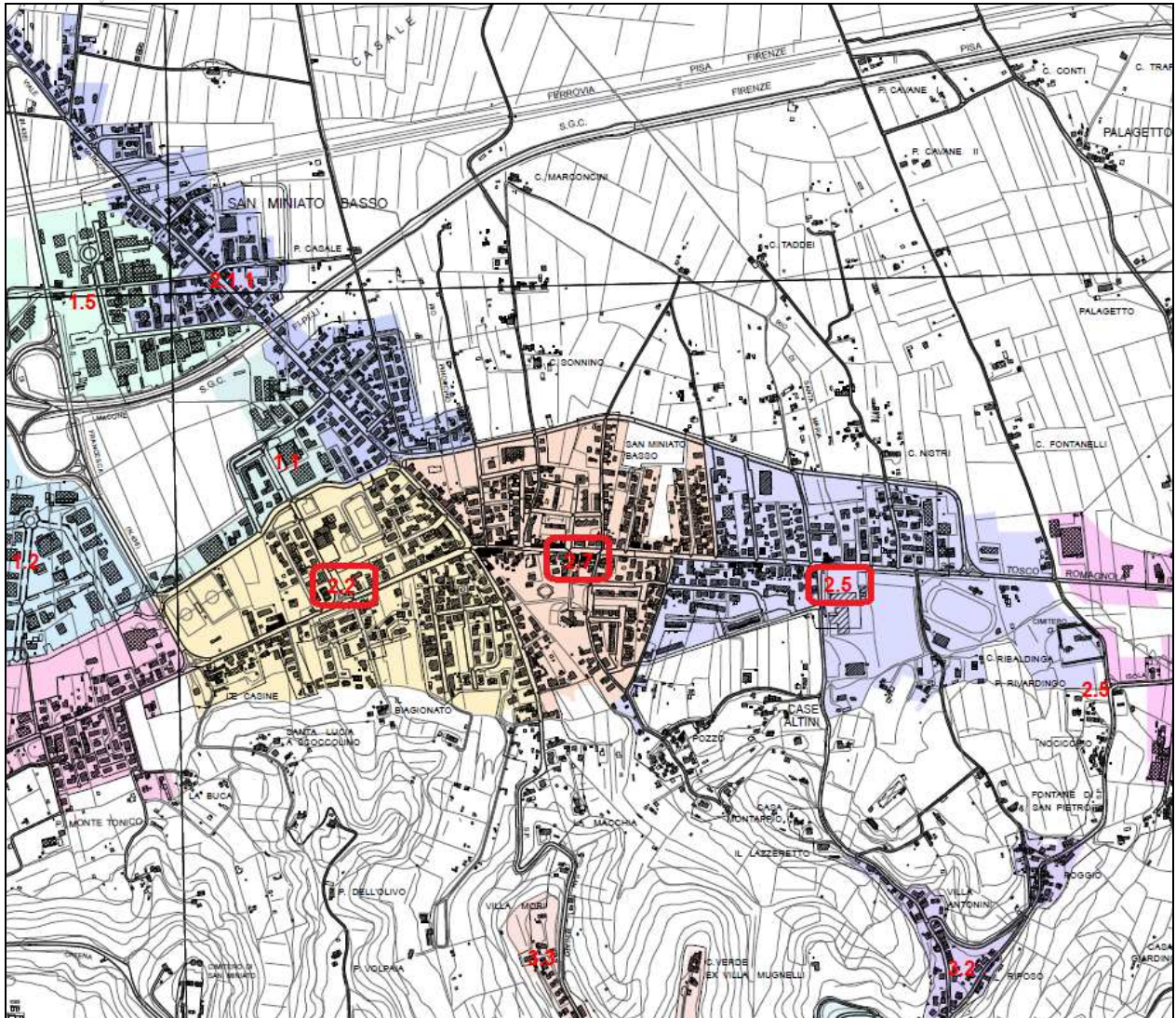
Comune di
San Miniato



Estratto Tav. 1 (Ponte a Egola)



Comune di San Miniato



Estratto Tav. 2 (San Miniato Basso e La Scala)

TESTO VIGENTE - modifiche	TESTO VARIANTE
<p><u>7.2 UTOE 2</u></p> <p>[...]</p> <p>Sub-unità 2.1.3 - 2.2.1 - 2.3</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- residenziale;- attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;	<p><u>7.2 UTOE 2</u></p> <p>[...]</p> <p>Sub-unità 2.1.3 - 2.2.1 - 2.3</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- residenziale;- attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;



Comune di
San Miniato

<p>- servizi alle persone ed alle cose;</p> <p>- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;</p> <p>- attrezzature turistico-ricettive alberghiere;</p> <p>- attrezzature per lo spettacolo;</p> <p>- direzionale e di servizio;</p> <p>- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:</p> <p>a) servizi cimiteriali;</p> <p>- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;</p> <p>- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loco di servizi in rete.</p> <p>Sub-unità 2.3</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <p>—attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;</p> <p>—residenziale;</p> <p>—servizi alle persone ed alle cose;</p> <p>—commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;</p> <p>—attrezzature turistico-ricettive alberghiere;</p> <p>—attrezzature per lo sport e lo spettacolo;</p> <p>—direzionale e di servizio;</p> <p>—servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:</p> <p>a) ospedali;</p> <p>b) servizi cimiteriali;</p> <p>—commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;</p> <p>—servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loco di servizi in rete.</p> <p>Sub-unità 2.2 - 2.5 - 2.7</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p>	<p>- servizi alle persone ed alle cose;</p> <p>- commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;</p> <p>- attrezzature turistico-ricettive alberghiere;</p> <p>- attrezzature per lo spettacolo;</p> <p>- direzionale e di servizio;</p> <p>- servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:</p> <p>a) servizi cimiteriali;</p> <p>- commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;</p> <p>- servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loco di servizi in rete.</p> <p>[...]</p> <p>Sub-unità 2.2 - 2.5 - 2.7</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p>
---	--



Comune di
San Miniato

<ul style="list-style-type: none">- 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:<ul style="list-style-type: none">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. <p>Sub-unità 2.5</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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:<ul style="list-style-type: none">a) ospedali;	<ul style="list-style-type: none">- 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:<ul style="list-style-type: none">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.
--	---



<p>b) specchi d'acqua per attività sportive;</p> <p>— commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;</p> <p>— servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete.</p> <p>Sub-unità 2.7</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <p>— attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza;</p> <p>— residenziale;</p> <p>— servizi alle persone ed alle cose;</p> <p>— commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6;</p> <p>— attrezzature turistico-ricettive alberghiere ed attrezzature per lo spettacolo;</p> <p>— impianti sportivi al coperto ed all'aperto;</p> <p>— direzionale e di servizio;</p> <p>— servizi di prevalente interesse pubblico, con esclusione di:</p> <p>a) ospedali;</p> <p>b) servizi cimiteriali;</p> <p>— commerciale all'ingrosso e depositi secondo quanto disposto all'articolo 7.2;</p> <p>— servizi tecnici ammessi limitatamente a piccole strutture compatibili con la residenza e strettamente connesse all'erogazione in loro di servizi in rete.</p>	
---	--

2.2 Modifica all'articolo 4 (Destinazione d'uso. Funzioni principali, loro articolazione e compatibilità)

Nelle norme di attuazione, all'articolo 4 (Destinazione d'uso. Funzioni principali, loro articolazione e compatibilità), paragrafo 4.3 (Articolazione delle funzioni principali), comma 2, per la funzione "artigianale" si individuano due distinte specifiche:

b) Industriale ed artigianale produttivo: 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



Comune di San Miniato

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).

e.2) Direzionale e di servizio - Servizi privati alla persona e alle cose: 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, parrucchieri, centri estetici e benessere.

Per evitare interpretazioni circa l'appartenenza alla categoria funzionale "b" (industriale e artigianale) o alla categoria funzionale "e" (direzionale e di servizio), la variante accorpa le funzioni artigianali della lettera e.2) [comma 13] a quelle della lettera b), trattandosi comunque di attività artigianali, lasciando tra le attività direzionali e di servizio solo quelle di cui alla lettera e.1 (Servizi pubblici o di prevalente interesse pubblico).

TESTO VIGENTE - modifiche	TESTO VARIANTE
<p>[...]</p> <p>b) Industriale ed artigianale - b.1) <i>Attività di produzione, riparazione e trasformazione di beni</i>, 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);</p> <p>b.2) <i>Attività artigianali di servizio alla residenza</i>, 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.</p> <p>[...]</p> <p>e) Direzionale e di servizio - Uffici per attività terziarie, assicurative, finanziarie, bancarie, studi</p>	<p>[...]</p> <p>b) Industriale ed artigianale - b.1) <i>Attività di produzione, riparazione e trasformazione di beni</i>, 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);</p> <p>b.2) <i>Attività artigianali di servizio alla residenza</i>, 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.</p> <p>[...]</p> <p>e) Direzionale e di servizio - Uffici per attività terziarie, assicurative, finanziarie, bancarie, studi</p>



<p>professionali e centri di ricerca.</p> <p><u>e.1) Servizi pubblici o di prevalente interesse pubblico</u></p> <p>1. <i>Servizi per la cultura</i>: musei, teatri, auditori, cinema, biblioteche, mostre ed attrezzature per esposizioni, centri per congressi;</p> <p>2. <i>Servizi sociali, culturali e ricreativi</i>: centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti;</p> <p>3. <i>Servizi per il culto</i>: edifici destinati al culto ed ai servizi religiosi;</p> <p>4. <i>Servizi per l'istruzione superiore</i>: scuole non dell'obbligo; università;</p> <p>5. <i>Servizi per l'istruzione di base</i>: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;</p> <p>6. <i>Servizi ospedalieri e sanitari</i>: ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori;</p> <p>7. <i>Servizi di assistenza</i>: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi) associazioni di assistenza socio-sanitaria;</p> <p>8. <i>Impianti sportivi coperti</i>: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;</p> <p>9. <i>Impianti sportivi all'aperto</i>: stadi, campi per lo svolgimento dei vari sport, specchi d'acqua per attività di canottaggio, vela e comunque di sport nautici;</p> <p>10. <i>Servizi cimiteriali</i>;</p> <p>11. <i>Servizi tecnici ed amministrativi</i>: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici;</p> <p>12. <i>Servizi della pubblica amministrazione</i>: uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, caserme e immobili utilizzati dai Corpi di Pubblica Sicurezza, militari e similari.</p> <p><u>e.2) Servizi privati alla persona e alle cose</u></p> <p>13. 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</p>	<p>professionali e centri di ricerca.</p> <p><u>e.1) Servizi pubblici o di prevalente interesse pubblico</u></p> <p>1. <i>Servizi per la cultura</i>: musei, teatri, auditori, cinema, biblioteche, mostre ed attrezzature per esposizioni, centri per congressi;</p> <p>2. <i>Servizi sociali, culturali e ricreativi</i>: centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti;</p> <p>3. <i>Servizi per il culto</i>: edifici destinati al culto ed ai servizi religiosi;</p> <p>4. <i>Servizi per l'istruzione superiore</i>: scuole non dell'obbligo; università;</p> <p>5. <i>Servizi per l'istruzione di base</i>: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;</p> <p>6. <i>Servizi ospedalieri e sanitari</i>: ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori;</p> <p>7. <i>Servizi di assistenza</i>: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi) associazioni di assistenza socio-sanitaria;</p> <p>8. <i>Impianti sportivi coperti</i>: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;</p> <p>9. <i>Impianti sportivi all'aperto</i>: stadi, campi per lo svolgimento dei vari sport, specchi d'acqua per attività di canottaggio, vela e comunque di sport nautici;</p> <p>10. <i>Servizi cimiteriali</i>;</p> <p>11. <i>Servizi tecnici ed amministrativi</i>: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici;</p> <p>12. <i>Servizi della pubblica amministrazione</i>: uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, caserme e immobili utilizzati dai Corpi di Pubblica Sicurezza, militari e similari.</p> <p><u>e.2) Servizi privati alla persona e alle cose</u></p> <p>13. <i>Servizi alla persona</i>, quali agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ipliche, sale scommesse, agenzie d'affari, onoranze funebri, ambulatori medici e veterinari, centri e studi</p>
--	---



Comune di
San Miniato

<p>personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione auto, cicli e motocicli, gommisti, elettrauto</p> <p>14. <i>Attività di servizio alla persona</i>, quali parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, 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.</p> <p>15. 14. <i>Servizi ed attrezzature a carattere ricreativo</i>, quali cinema multisale, sale e scuole di ballo, discoteche, sale giochi e bowling, parchi-gioco e relativi servizi funzionalmente connessi.</p> <p>16. 15. <i>Servizi privati per attività sportive</i>, quali palestre, centri fitness, piscine, campi da tennis e calcetto, campi da golf e relativi servizi funzionalmente connessi.</p>	<p>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.</p> <p>14. <i>Servizi ed attrezzature a carattere ricreativo</i>, quali cinema multisale, sale e scuole di ballo, discoteche, sale giochi e bowling, parchi-gioco e relativi servizi funzionalmente connessi.</p> <p>15. <i>Servizi privati per attività sportive</i>, quali palestre, centri fitness, piscine, campi da tennis e calcetto, campi da golf e relativi servizi funzionalmente connessi.</p>
---	---

Conseguentemente, all'articolo 4.4 (Compatibilità tra insiemi di destinazione d'uso), al punto 1.4 (1.3) che indica le funzioni compatibili con la residenza, dopo "direzionale e di servizio e relative sotto-categorie", si aggiunge "attività artigianali di servizio alla residenza".

TESTO VIGENTE - modifiche	TESTO VARIANTE
<p>[...]</p> <p>1.4 1.3 Sono compatibili con la residenza le seguenti funzioni fra quelle elencate dall'articolo 4.2 del presente Piano:</p> <ul style="list-style-type: none">- commerciale al dettaglio, secondo quanto disposto dal successivo articolo 6;- turistico-ricettiva;- direzionale e di servizio e relative sotto-categorie. <p>- artigianale, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub-unità.</p> <p>- commerciale all'ingrosso e depositi, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub-unità.</p>	<p>[...]</p> <p>1.3 Sono compatibili con la residenza le seguenti funzioni fra quelle elencate dall'articolo 4.2 del presente Piano:</p> <ul style="list-style-type: none">- commerciale al dettaglio, secondo quanto disposto dal successivo articolo 6;- turistico-ricettiva;- direzionale e di servizio e relative sotto-categorie; <p>- artigianale, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub-unità.</p> <p>- commerciale all'ingrosso e depositi, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub-unità.</p>



<p>In alcune sub-unità dell'UTOE 2 sono ammesse anche la funzione "commerciale all'ingrosso e depositi" e la funzione "artigianale" produttiva, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub-unità.</p>	
--	--

2.3 Modifica perimetro sub unità 1.3 e introduzione sub unità 1.4

L'area produttiva di Pruneta in località Ponte a Egola è composta da tre distinti ambiti territoriali:

- 1) lottizzazione industriale conciaria (via Chico Mendes, via Martin Luther King, via Gandhi);
- 2) lottizzazione artigianale (via Chico Mendes, via Martin Luther King, via Madre Teresa di Calcutta, via di Pruneta);
- 3) area di servizio alle attività produttive (via di Pruneta, via Chico Mendes)

Tutti e tre gli ambiti, aventi la medesima destinazione urbanistica ad "area produttiva di consolidamento" e parte in "area produttiva di completamento", sono classificati nel PDLF nella stessa sub unità 1.3.

La variante mantiene nella sub unità 1.3 le due aree produttive (artigianale e industriale) e individua una nuova sub unità 1.4 per l'area a servizi direzionali e commerciali.



Comune di San Miniato



Foto aerea di Ponte a Egola e vista da via di Pruneta



Comune di
San Miniato



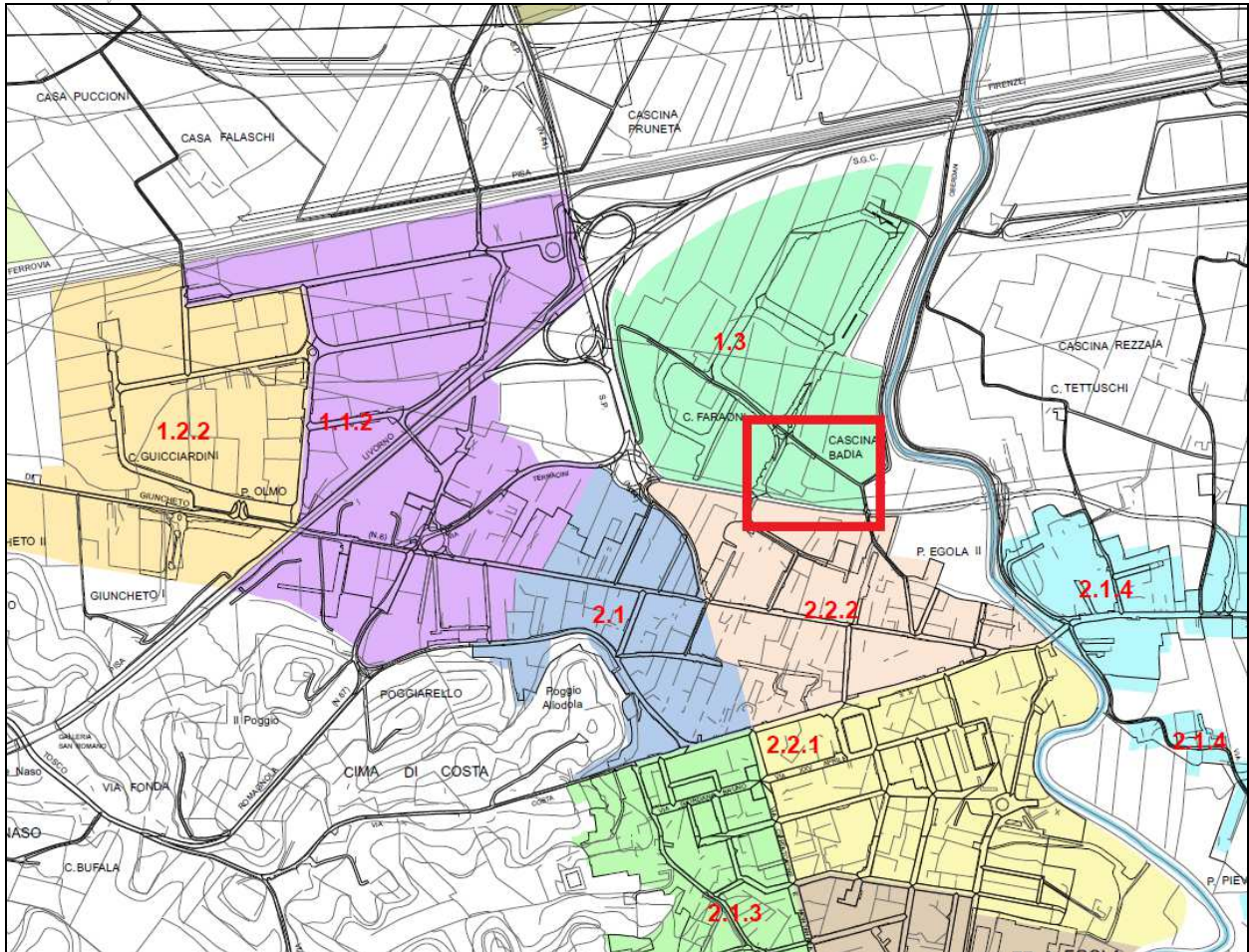
Vista da via di Pruneta



Vista da via Chico Mendes



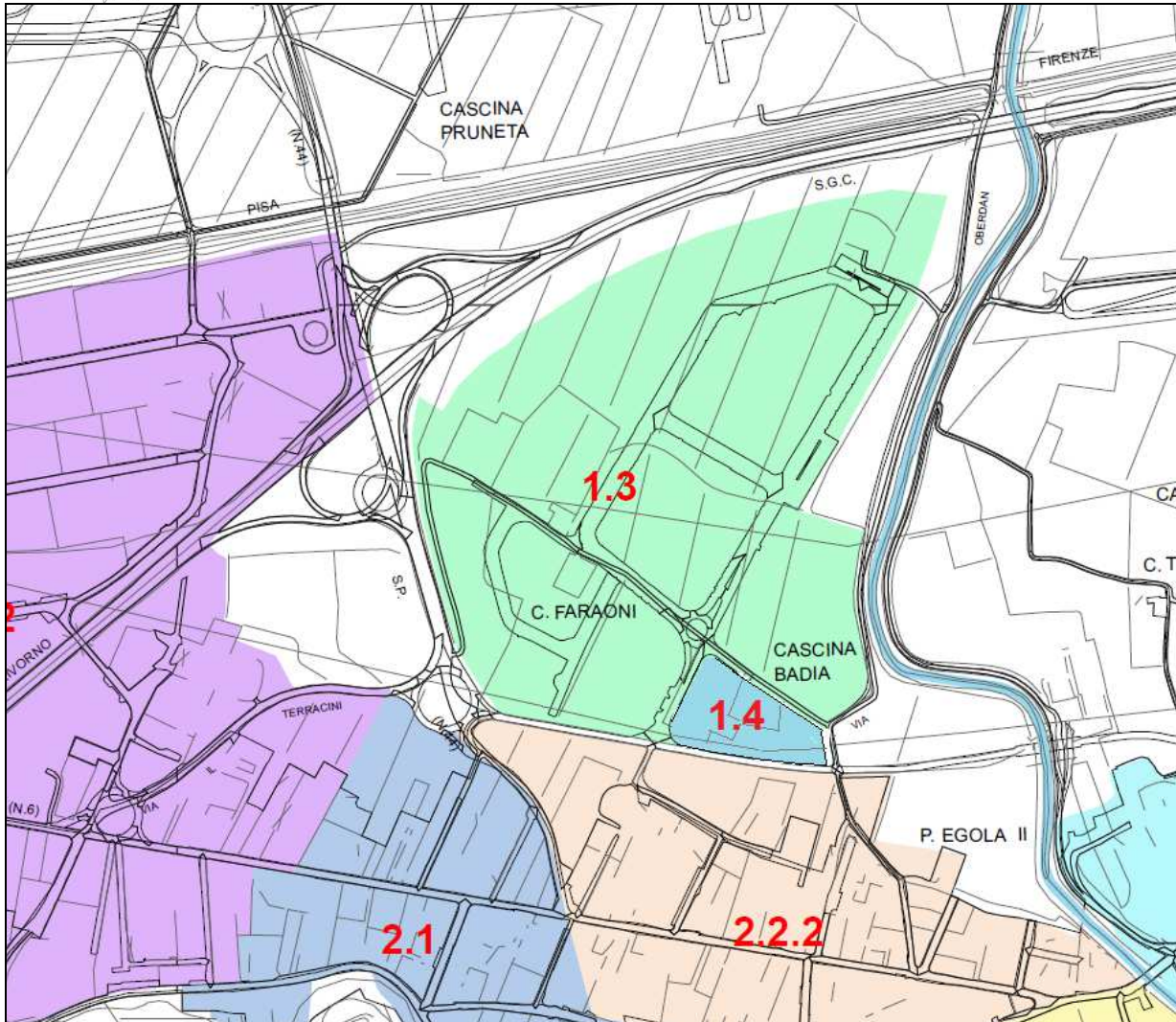
Comune di San Miniato



Estratto dalla Tav. 1 PDLF vigente



Comune di
San Miniato



Estratto dalla Tav. 1 PDLF variante

Tale ambito, dove sono già insediate attività direzionali e di servizio, commerciali e ricettive, risulta marginale rispetto all'area produttiva di Pruneta e atesta direttamente sulla circonvallazione nord di Ponte a Egola (via di Pruneta), poco distante dalla viabilità principale regionale (SGC FI-PI-LI).

La variante inserisce la nuova sub unità 1.4 all'articolo 6 (ambiti commerciali) insieme alle sub unità 2.1 - 2.1.3 - 2.2.1 - 2.2.2 - 2.3 in quanto assimilabile alle stesse, come indicato nelle successive tabelle.



TESTO VIGENTE - modifiche		
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
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 - 1.3	Esercizi di vicinato con vendita ingrosso-dettaglio Medie Strutture non alimentari fino a mq. 1.000 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
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
Ponte a Elsa	4.3	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600
Frazioni minori	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 6.1 - 6.2	Esercizi di vicinato

TESTO VARIANTE		
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	1.1 - 1.2 - 1.5 - 2.1.2 - 2.2	Esercizi di vicinato - Medie



Comune di
San Miniato

- Area commerciale		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
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 - 1.3	Esercizi di vicinato con vendita ingrosso-dettaglio Medie Strutture non alimentari fino a mq. 1.000 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
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
Ponte a Elsa	4.3	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600
Frazioni minori	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 6.1 - 6.2	Esercizi di vicinato

All'articolo 7 (Funzioni ammissibili per ambiti: UTOE e sub-unità), la variante inserisce la sub unità 1.4 dopo la sub-unità 1.1.1 - 1.2.1, come di seguito indicato.

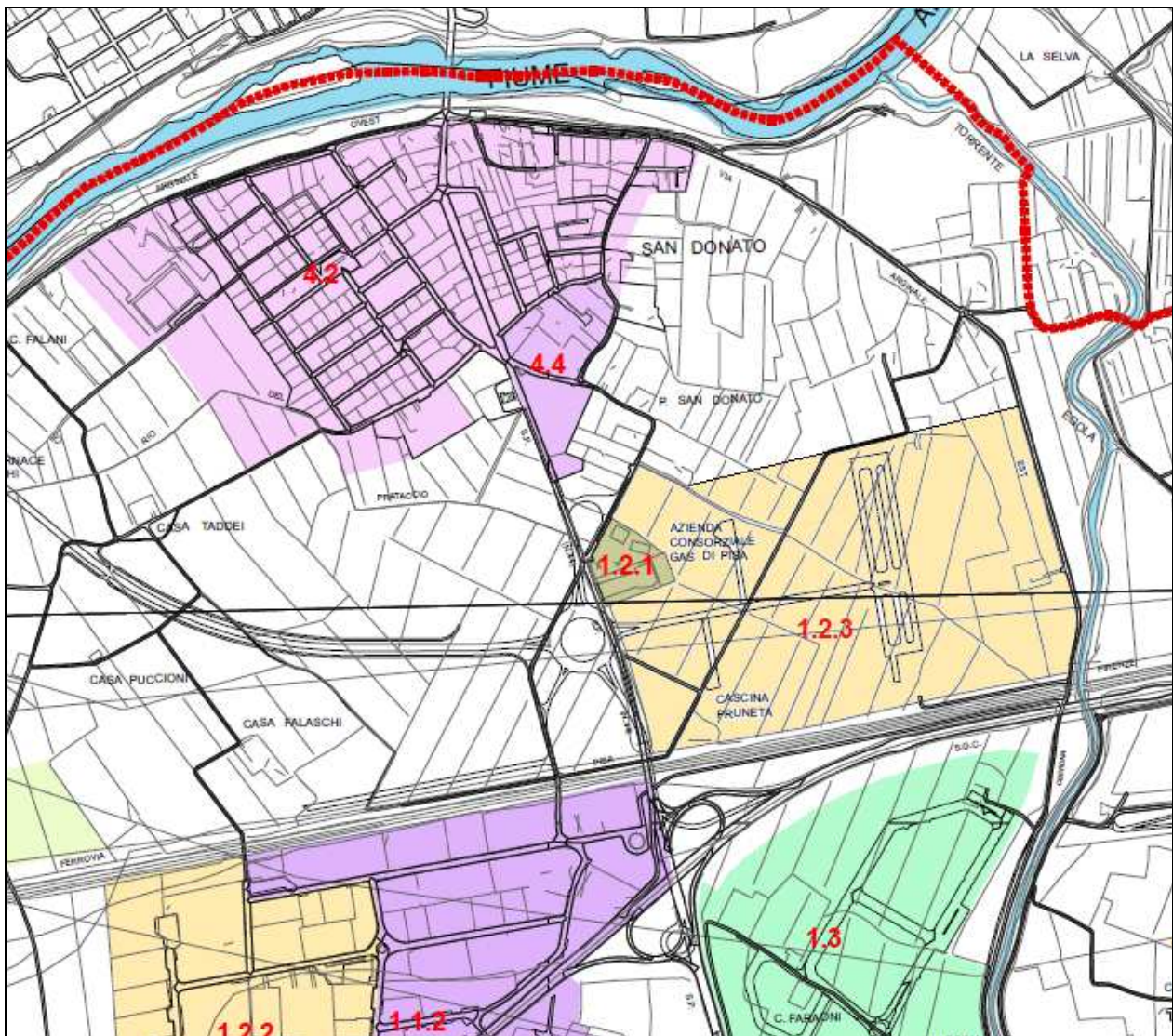
TESTO VIGENTE - modifiche	TESTO VARIANTE
<p>7.1 UTOE 1</p> <p>[...]</p> <p>Sub-unità 1.4</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - direzionale e di servizio; - commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6; - commerciale all'ingrosso e depositi; - turistico-ricettivo. 	<p>7.1 UTOE 1</p> <p>[...]</p> <p>Sub-unità 1.4</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - direzionale e di servizio; - commerciale al dettaglio, secondo quanto previsto all'articolo 6; - commerciale all'ingrosso e depositi; - turistico-ricettivo.



2.4 Introduzione sub unità 1.2.3

In località San Donato, in prossimità della SGC FI-PI-LI e della ferrovia Firenze-Pisa, è stato realizzato nell'ultimo decennio un nuovo insediamento destinato alla logistica e a servizi complementari denominato Interporto per la presenza anche di uno scalo merci ferroviario.

Il vigente PDLF non disciplina il suddetto insediamento e così la presente variante introduce una nuova sub unità denominata 1.2.3 come sotto rappresentata.



Estratto dalla Tav. 1 PDLF variante



Comune di
San Miniato

L'articolo 7 (Funzioni ammissibili per ambiti: UTOE e sub-unità), paragrafo 7.1 UTOE 1, viene integrato come di seguito indicato.

TESTO VIGENTE - modifiche	TESTO VARIANTE
<p>[...]</p> <p>Sub-unità 1.2.3</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<p>[...]</p> <p>Sub-unità 1.2.3</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).

Alla tabella dell'articolo 6 si apportano le seguenti modifiche.

TESTO VIGENTE - modifiche		
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
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 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
San Donato	4.2 - 4.4 + TIS.1 del RU per le	Esercizi di vicinato - Medie



Comune di
San Miniato

	Medie Strutture	Strutture
San Romano	4.1	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600
Ponte a Elsa	4.3	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600
Frazioni minori	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 6.1 - 6.2	Esercizi di vicinato

* Introduzione con precedente modifica 2.3

TESTO VARIANTE		
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
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 limitatamente alle tipologie dell'art. 21 l.r. 28/2005
La Catena	2.1.4 - 2.2.3	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600
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
Ponte a Elsa	4.3	Esercizi di vicinato e Medie Strutture fino a mq. 600
Frazioni minori	5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 6.1 - 6.2	Esercizi di vicinato

* Introduzione con precedente modifica 2.3



2.5 Modifica dell'articolo 6 (Ambiti commerciali)

Per evitare possibili non corrette interpretazioni, si specifica che i metri quadri indicati come limite massimo per le medie strutture commerciali si intendono riferiti alla superficie di vendita (Sv) e non all'intera superficie dell'edificio.

TESTO VIGENTE - modifiche		
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

* Introduzione con precedente modifica 2.3

** introduzione con precedente modifica 2.4



TESTO VARIANTE		
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
La 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

* *Introduzione con precedente modifica 2.3*

** *introduzione con precedente modifica 2.4*

2.6 Modifica all'articolo 7.2.1 (Aree di riqualificazione)

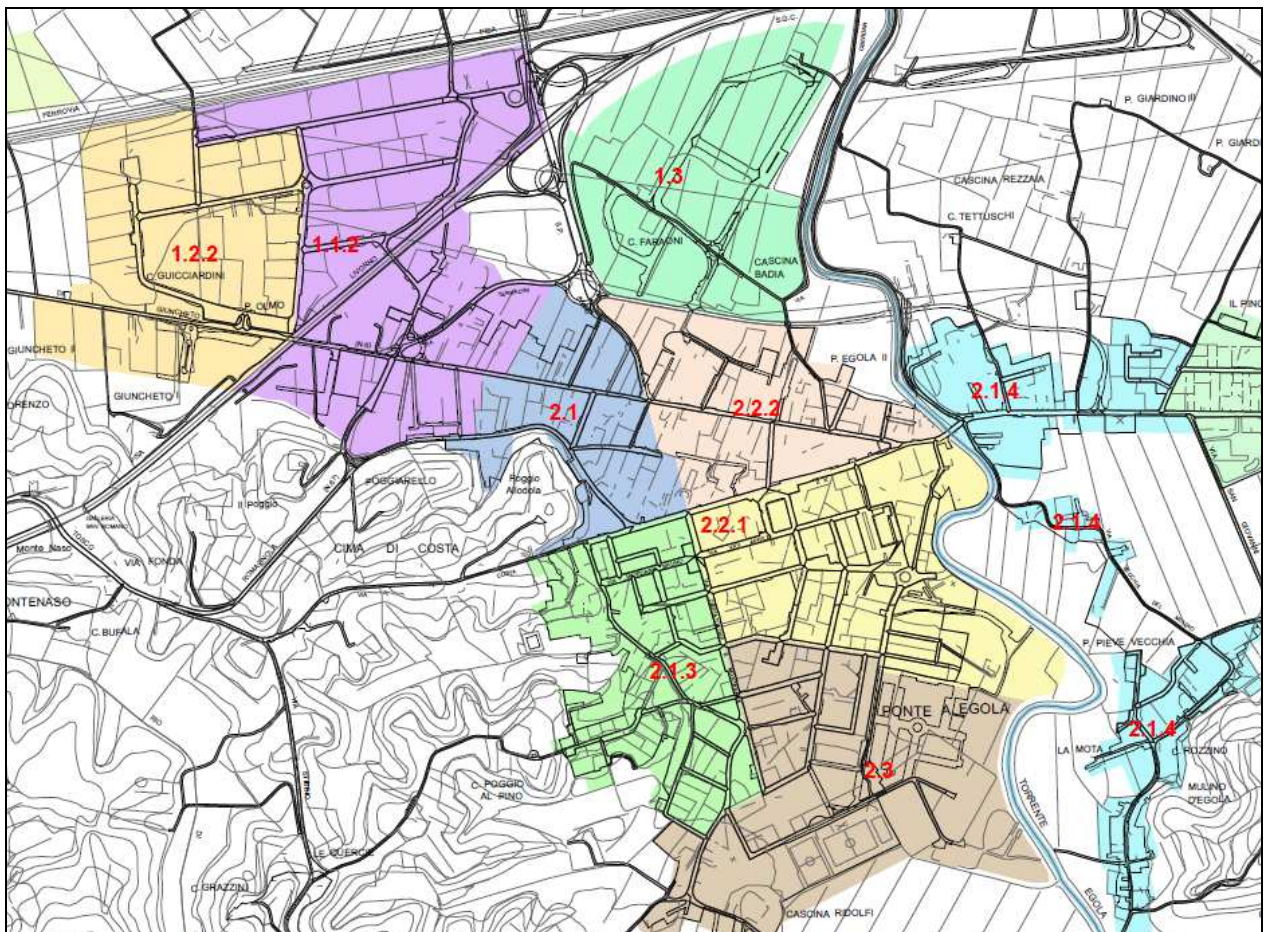
Le aree di riqualificazione di Ponte a Egola sono caratterizzate da un tessuto urbano degli anni '60-'70 a destinazione mista produttivo-residenziale, con presenza prevalente di opifici industriali conciarci in parte in esercizio e in parte dismessi e con elevato livello di densità edilizia lungo l'asse di via Gramsci accompagnato da rilevanti fenomeni di degrado fisico e igienico-sanitario. La presenza di residenze e attività produttive, in



Comune di San Miniato

origine perfettamente integrate e compatibili per la coincidenza degli utilizzatori, in tempi più recenti è diventata un problema difficile da risolvere. Le attività conciarie e assimilabili sono rimaste poche unità e i fabbricati lasciati liberi si stanno riconvertendo ad attività artigianali di servizio e depositi di prodotti.

Durante l'applicazione delle norme del vigente 2° PDLF all'interno delle disposizioni relative alle "aree di riqualificazione" di Ponte a Egola, tutte poste nell'UTOE 2 Città residenziale, si sono verificate alcune problematiche legate all'interpretazione tra "attività artigianali di modesta entità compatibili con la residenza [...]" (articolo 7.2.1, comma 1, 6° alinea) e "attività artigianali di modesta entità a servizio della residenza" indicate tra le funzioni delle sub unità 2.1 - 2.2 - 2.1.3 - 2.2.1 - 2.3 - 2.14 - 2.2.3 - 2.1.2 - 2.2. - 2.5 - 2.7 - 2.2.1 - 2.6 ovvero nelle sub unità della stessa UTOE 2 a prevalente destinazione residenziale.



Estratto Tav. 1 PDLF vigente

Pertanto, si rende necessario precisare che nelle sub unità dell'UTOE 2 sopra 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".

Inoltre, per maggiore chiarezza, la variante elimina dalle "Aree di riqualificazione" l'indicazione delle attività artigianali compatibili con la residenza (articolo 7.2.1, comma 1, alinea 6) e le trasferisce all'articolo 4.4.



Comune di
San Miniato

(Compatibilità tra insiemi di destinazioni d'uso), comma 1 (Attività compatibili con la destinazione d'uso residenziale) dove vengono indicate complessivamente.

Di seguito si riportano le modifiche apportate all'articolo 4.4 e all'articolo 7.2 - 7.2.1

TESTO VIGENTE - modifiche	TESTO VARIANTE
<p>4.4 Compatibilità tra insiemi di destinazioni d'uso</p> <p>1. <u>Attività compatibili con la destinazione d'uso residenziale</u></p> <p>1.1 Si definiscono compatibili con la residenza quelle attività finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza residenziale e che si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità un adeguato livello di prestazioni che rendono possibile la loro integrazione con le destinazioni d'uso residenziali.</p> <p>1.2 Sono escluse le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none">- attività nocive inquinanti riconducibili alle lavorazioni insalubri di I^a e II^a classe di cui all'articolo 126 del T.U.LL.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; <p>1.3 Non sono comunque compatibili con la residenza le attività che comportano:</p> <ul style="list-style-type: none">a) - attività che comportano flussi di traffico pesante;b) - attività di carico e scarico notturno di mezzi pesanti;c) il superamento dei limiti acustici previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica relativamente all'area interessata dall'attività. <p>[...]</p>	<p>4.4 Compatibilità tra insiemi di destinazioni d'uso</p> <p>1. <u>Attività compatibili con la destinazione d'uso residenziale</u></p> <p>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.</p> <p>1.2 Sono escluse le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none">- attività nocive inquinanti riconducibili alle lavorazioni insalubri di I^a e II^a classe di cui all'art. 126 del T.U.LL.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; <ul style="list-style-type: none">- attività che comportano flussi di traffico pesante;- attività di carico e scarico notturno di mezzi pesanti; <p>[...]</p>



Comune di
San Miniato

<p>- artigianale, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub unità;</p> <p>- commerciale all'ingrosso e depositi, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub unità.</p> <p>1.4 1.3 Sono compatibili con la residenza le seguenti funzioni fra quelle elencate dall'articolo 4.2 del presente Piano:</p> <ul style="list-style-type: none">- commerciale al dettaglio, secondo quanto disposto dal successivo articolo 6;- turistico-ricettiva;- direzionale e di servizio e relative sotto-categorie.- 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. <p>In alcune sub-unità dell'UTOE 2 sono ammesse anche la funzione "commerciale all'ingrosso e depositi" e la funzione "artigianale" produttiva, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub-unità.</p>	<p>- artigianale, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub unità;</p> <p>- commerciale all'ingrosso e depositi, con i limiti previsti nei successivi articoli per le singole sub unità.</p> <p>1.3 Sono compatibili con la residenza le seguenti funzioni fra quelle elencate dall'articolo 4.2 del presente Piano:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.
---	---

TESTO VIGENTE - modifiche	TESTO VARIANTE
<p>7.2 UTOE 2</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 1ª e 2ª categoria;- divieto di utilizzo della superficie scoperta	<p>7.2 UTOE 2</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 1ª e 2ª categoria;- divieto di utilizzo della superficie scoperta



<p>ancorché di pertinenza dell'edificio se non per prodotti/materiali imballati;</p> <ul style="list-style-type: none">- divieto di attività di carico/scarico merci nella fascia oraria notturna (22-06) e nei giorni festivi. <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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".</p> <p>7.2.1 Aree di riqualificazione</p> <p>1. Nelle aree di riqualificazione individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 e comunque che non comportino scarichi idrici produttivi e/o emissioni in atmosfera soggette ad Autorizzazione Unica Ambientale (AUA), non comportino produzione di rifiuti se non civili e assimilati e non superino i limiti stabiliti per tale ambito dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, come definite all'articolo 4.4. <p>2. E' ammesso il mantenimento delle attività</p>	<p>ancorché di pertinenza dell'edificio se non per prodotti/materiali imballati;</p> <ul style="list-style-type: none">- divieto di attività di carico/scarico merci nella fascia oraria notturna (22-06) e nei giorni festivi. <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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".</p> <p>7.2.1 Aree di riqualificazione</p> <p>1. Nelle aree di riqualificazione individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>2. E' ammesso il mantenimento delle attività</p>
--	--



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>
--	--

2.7 Modifica dell'articolo 7.1 UTOE 1 – Sub-unità 1.1 – 1.2 – 1.5

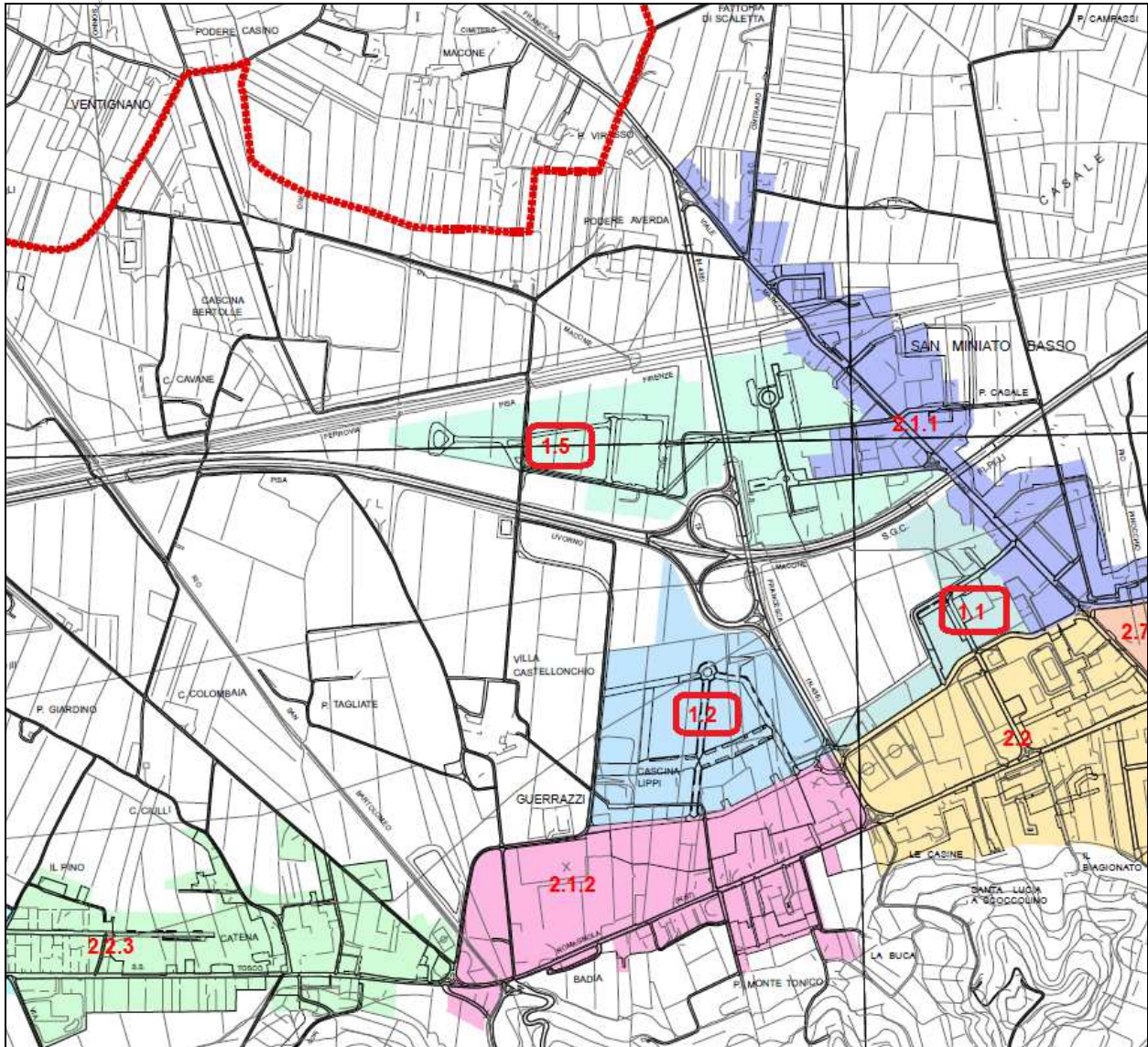
Nel regolamento urbanistico la sub unità 1.1 corrisponde all'area commerciale di consolidamento (colore rosa) ed è accorpata nel piano delle funzioni alle sub unità 1.2 e 1.5 le quali, invece, sono aree produttive di consolidamento (colore viola), con lo stesso elenco di funzioni ammissibili.

La presente variante prevede di una disciplina distinta tra la subunità 1.1 e le sub unità 1.2 e 1.5, specificando che nella 1.1 le attività industriali-artigianali non consentite, oltre alle concerie vere e proprie, sono tutte quelle riconducibili alle industrie insalubri di 1^a e 2^a classe di cui all'articolo 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Nelle sub unità 1.2 e 1.5 ed anche nelle altre aree produttive non espressamente conciarie ubicate in San Miniato Basso, La Scala e San Donato, il divieto di insediamento delle attività conciarie si estende anche alle attività assimilate, riprendendo l'interpretazione della delibera consiliare n. 36 del 2001 per le ex zone artigianali DA1, ossia: *"concerie ed attività riconducibili, 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"*.



Comune di San Miniato



Estratto Tav. 1 San Miniato Basso

Di seguito si evidenziano le modifiche apportate dalla variante all'articolo 7 (Funzioni ammissibili per ambiti: UTOE e sub-unità), punto 7.1 (UTOE 1).

TESTO VIGENTE - modifiche	TESTO VARIANTE
<p>Sub-unità 1.1 —1.2—1.5</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - commerciale al dettaglio, secondo quanto 	<p>Sub-unità 1.1</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - commerciale al dettaglio, secondo quanto



<p>previsto all'art. 6;</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Sub-unità 1.2 - 1.5</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	<p>previsto all'art. 6;</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Sub-unità 1.2 - 1.5</p> <p>1. Sono consentite le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.
---	---

2.8 Modifica dell'articolo 7 (Funzioni ammissibili per ambiti: UTOE e sub-unità)

All'articolo 7 (Funzioni ammissibili per ambiti: UTOE e sub-unità), si introducono disposizioni per gli edifici esistenti posti in aree urbanizzate non comprese nelle sub-unità individuate dal Piano, ma interne alle UTOE, assegnando agli stessi le medesime disposizioni della più prossima sub-unità.

TESTO VIGENTE - modifiche	TESTO VARIANTE
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	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. 2. 3. Nelle UTOE e sub-unità individuate nella allegata cartografia di piano sono ammesse le seguenti funzioni.	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.
---	---

2.9 Modifica dell'articolo 11 (Quadro delle compatibilità tra attività economiche e destinazioni d'uso dei locali)

Una delle problematiche più frequenti riscontrate nelle procedure di apertura di nuovi insediamenti produttivi riguarda la destinazione d'uso dei locali nei quali si svolge l'attività di commercio all'ingrosso e depositi di pellame o comunque di materiali in genere.

Di solito per queste attività vengono utilizzati immobili con destinazione industriale (prevalentemente ex concerie), sia per ragioni di spazio sia perché, in qualche caso, la stessa ditta ha modificato la propria attività passando dalla produzione alla commercializzazione del pellame.

Considerato che per il mutamento della destinazione d'uso da industriale a deposito commerciale all'ingrosso viene richiesta la corresponsione del contributo ex articolo 183 della legge regionale n. 65/2014, spesso il richiedente rinuncia all'utilizzo dell'immobile o spesso, per non modificare la destinazione d'uso, si inventa soluzioni di comodo per lavorazioni di supporto non sempre reali.

Pertanto, ai sensi di quanto disposto all'articolo 99, comma 3, lettera b), punto 2) della legge regionale n. 65/2014, fatta salva la zona omogenea "A" centro storico, la variante assimila la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" alla destinazione d'uso "industriale e artigianale", in quanto non vi è incremento del carico urbanistico.

Peraltro nelle "aree di riqualificazione" la suddetta assimilazione tra funzioni potrebbe incentivare interventi di riutilizzo e recupero di edifici industriali dismessi e ridurre il consumo di suolo.

TESTO VIGENTE - modifiche				
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	Natura dell'attività e	Destinazione	Destinazione d'uso	Note



Comune di
San Miniato

economica	normativa specifica	d'uso conforme	assimilabile	
commerciale all'ingrosso e depositi	stoccaggio prodotti	magazzini e depositi	industriale e artigianale	

TESTO VARIANTE

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	

3. Procedimento di approvazione

Trattandosi di piano di settore correlato al regolamento urbanistico, ma non facente parte integrante dello stesso, la disciplina urbanistica per l'approvazione della presente variante al PDLF è quella indicata all'articolo 111 della legge regionale n. 65/2014 riferita ai piani attuativi.