



**VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO
DELL'ESTINTO COMUNE DI PIAN DI SCO' PER LA MODIFICA DELLA
DESTINAZIONE D'USO "Ss" DELLE ATTIVITA' DI SERVIZIO**

RELAZIONE VARIANTE

Relazione illustrativa della variante:

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti
2. Obiettivi della proposta di variante
3. Descrizione e ambito di applicazione
4. Contenuti anticipatori del Piano Operativo
5. Valutazioni ambientali

Castelfranco Piandiscò, 24/11/2022

Il Responsabile del Settore

Arch. Moffa Luigi

(Firmato digitalmente)

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Castelfranco Piandiscò, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti

La L.R. n. 32 del 18/06/2013 istituisce il Comune di Castelfranco Pian di Scò, per fusione dei comuni di Castelfranco di Sopra e Pian di Scò, divenuto effettivamente operativo dal 01/01/2014. L'art. 5, comma 1, della suddetta legge prevede che tutti i regolamenti, gli atti amministrativi, i piani e gli strumenti urbanistici dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data del 31/12/2013 restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali ed alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti degli organi del comune di Castelfranco Pian di Scò. A livello di pianificazione i due Enti ora soppressi risultano dotati dei seguenti strumenti urbanistici:

- a) Ex Comune di Pian di Scò:
 - Piano Strutturale approvato con Delibera di C.C. n. 59 del 29/11/2011;
 - Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 17 del 28/05/2013;
- b) Ex Comune di Castelfranco di Sopra:
 - Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico contestualmente approvate con Delibera di C.C. n. 49 del 29/12/2013.

Occorre inoltre rilevare che a far data dal 24/07/2018 per quanto attiene all'estinto comune di Pian di Scò e dal 12/02/2019 per l'estinto Comune di Castelfranco di Sopra, ai sensi di quanto disposto dagli articoli 55 e 63 della L.R. n. 1/2005 e 95 commi 10 e 11 della L.R. n. 65/2014, sono decorsi i termini quinquennali di validità delle previsioni dei vincoli preordinati all'esproprio e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Infine, alla data odierna, risulta avviato ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo del Comune di Castelfranco Piandiscò, approvato con Delibera di C.C. n. 24 del 28/06/2018, nonché adottato il nuovo Piano Strutturale con Delibera di C.C. n. 5 del 08/01/2019.

Si precisa, infine, sin da ora che la proposta di modifica di seguito descritta agisce unicamente sul Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Pian di Scò e che la stessa si configura come una modifica puntuale al solo testo dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione, senza pertanto modificare gli altri elaborati di piano.

2. Obiettivi della proposta di variante

La presente variante persegue l'obiettivo di favorire il consolidamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande nel territorio comunale riconoscendone il valore di luoghi di incontro, aggregazione e socializzazione, luoghi di ritrovo e di relazione per la comunità, anche in un'ottica di salvaguardia e di sviluppo dei livelli occupazionali, mediante il riutilizzo di patrimonio edilizio esistente.

3. Descrizione e ambito di applicazione

Ai sensi dell'art. 51 della NTA del vigente R.U. dell'estinto comune di Pian di Scò il *Titolo VI – Usi* ed il *Titolo VIII – Sistemi ed ambiti funzionali*, costituisce la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. L'art. 58 – Attività di Servizio dispone che la destinazione d'uso per attività di servizio (S) comprende, tra le altre: “*Ss – servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura;*”



Con la presente di variante si intende ampliare la possibilità di comprendere nelle strutture esistenti classificate Ss dal vigente Regolamento Urbanistico le attività commerciali, limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande, anche ad uso non esclusivo della struttura, rimuovendo l'attuale limitazione della platea dei soggetti che possono condurre all'interno delle strutture esistenti l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, seppur limitando tale possibilità ad una superficie massima di 180 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun complesso edilizio. Per la definizione di superficie di somministrazione si fa riferimento all'art. 47 della L.R. n. 62/2018, c.d. Testo Unico del Commercio, ai sensi del quale per superficie di somministrazione si intende *l'area appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture, se accessibile alla clientela. Non costituisce superficie di somministrazione l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.* Mentre per superficie accessoria si intende l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è richiesta la dotazione di parcheggi di cui agli art. 48 e 49 delle NTA.

Pertanto, nella sua nuova formulazione l'art. 58 – Attività di Servizio, del vigente Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Pian di Scò, limitatamente alla destinazione Ss, risulta:

1. La destinazione d'uso per attività di servizio (S) comprende:

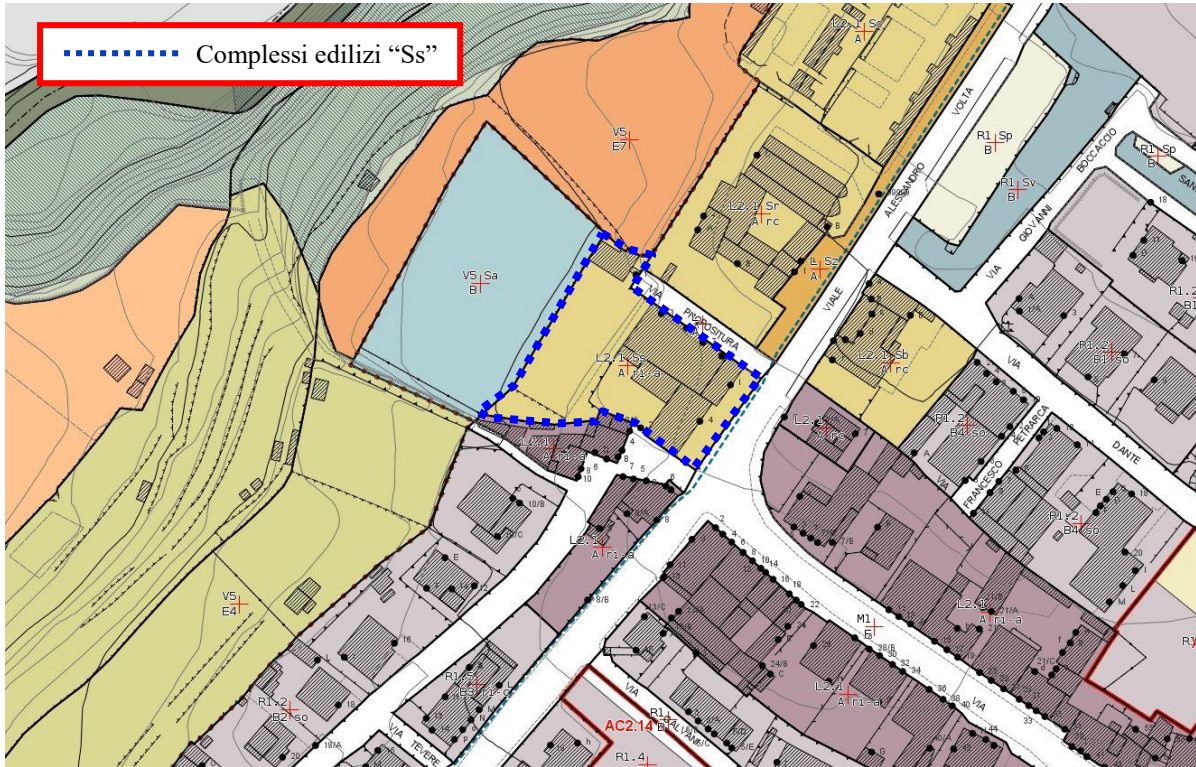
[...]

- Ss. Servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura. Possono comprendere, altresì, eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 180 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun complesso edilizio. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è richiesta la dotazione di parcheggi di cui agli art. 48 e 49 delle NTA;

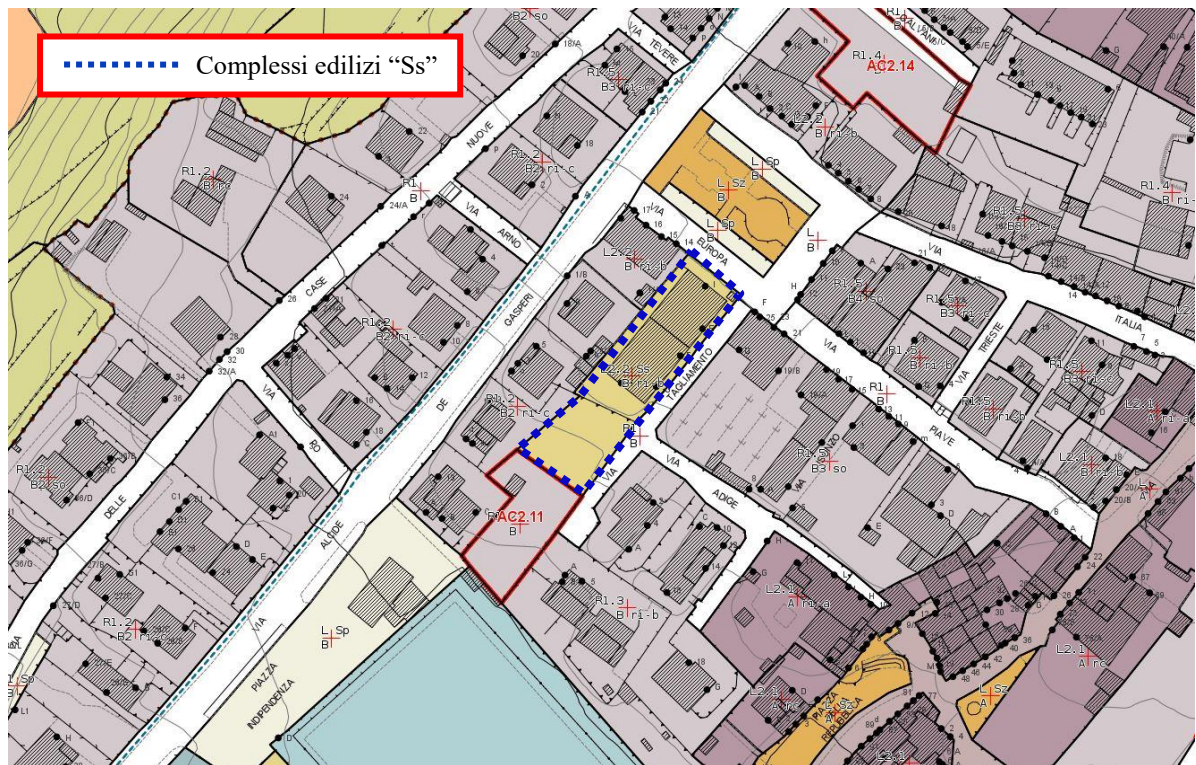
Si evidenzia la modifica normativa sopra descritta nel prospetto che segue:

Art. 58 del Regolamento Urbanistico vigente	Art. 58 del Regolamento Urbanistico variato
1. La destinazione d'uso per attività di servizio (S) comprende: [...] - Ss. Servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura;	1. La destinazione d'uso per attività di servizio (S) comprende: [...] - Ss. Servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura. Possono comprendere, altresì, eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 180 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun complesso edilizio. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è richiesta la dotazione di parcheggi di cui agli art. 48 e 49 delle NTA;

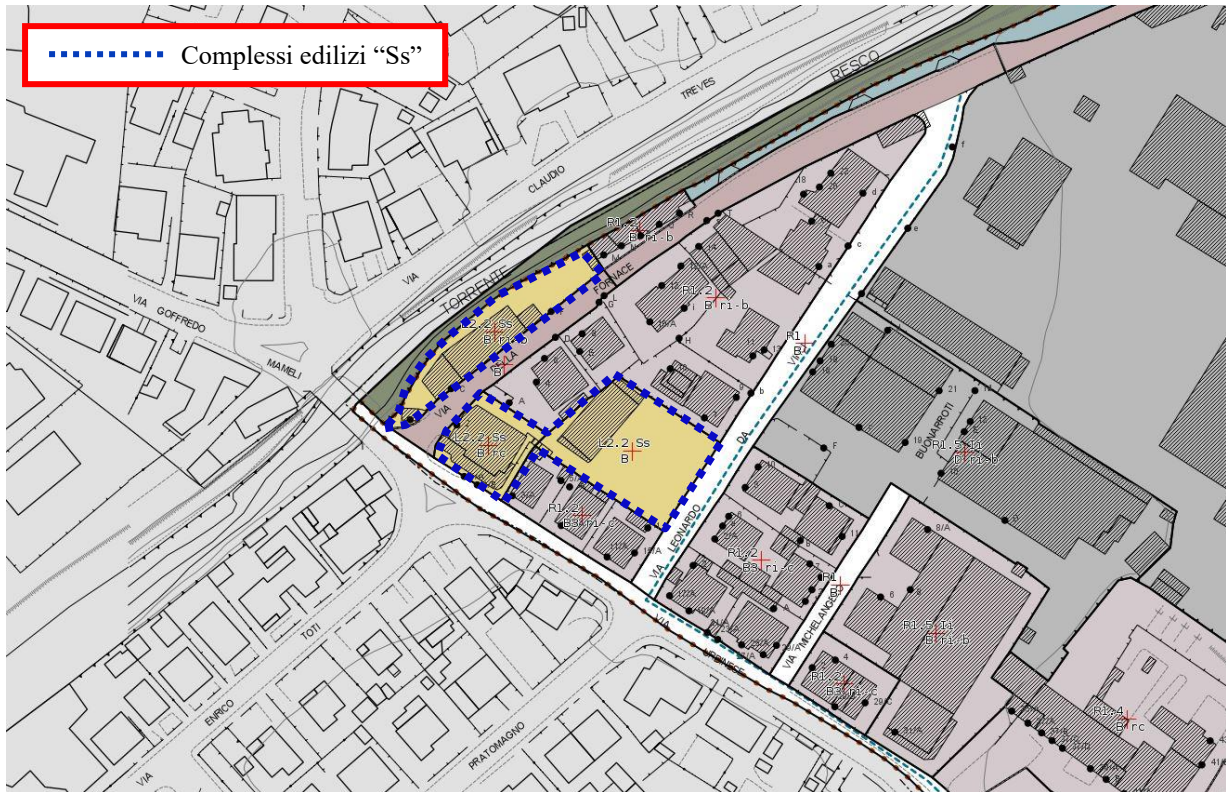
La proposta di variante esplica i suoi effetti limitatamente ai complessi di seguito rappresentati:



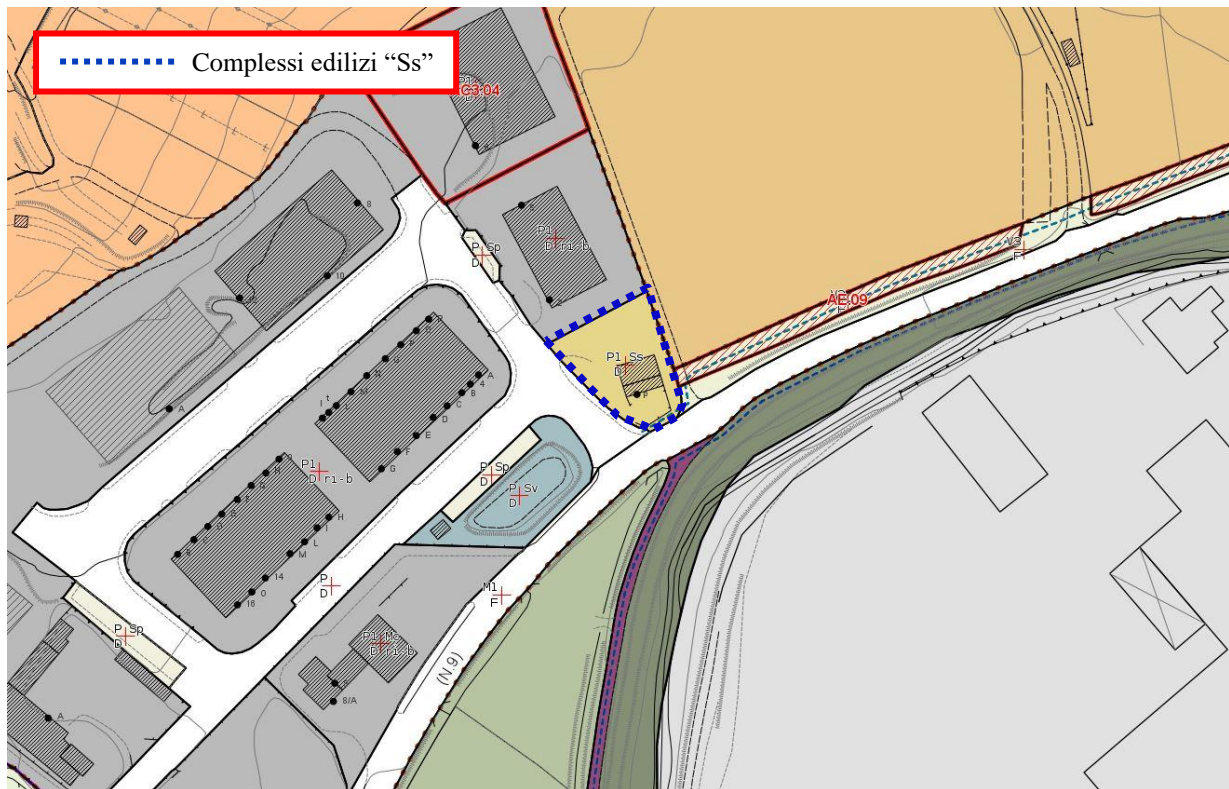
[Estratto R.U. ex Pian di Scò, Loc. Pian di Scò, V.le A. Volta]



[Estratto R.U. ex Pian di Scò, Loc. Pian di Scò, P.zza Europa]



[Estratto R.U. ex Pian di Scò, Loc. Matassino, Via Urbinese e Via della Fornace]



[Estratto R.U. ex Pian di Scò, Loc. Faella, Via M. D'Antona]



4. Contenuti anticipatori del Piano Operativo

Il citato Piano Strutturale adottato con Deliberazione di C.C. n. 5 del 08/01/2019 consente, con l'art. 40 – Varianti anticipatrici di PO, la possibilità di sottoporre a varianti, anche parziali i Regolamenti Urbanistici dei due estinti Comuni di Castelfranco di Sopra e Pian di Scò, per anticipare, ove necessario, l'operatività di parti statutarie e/o strategiche del PS. La presente proposta di variante risulta anticipatrice del Piano Operativo in quanto:

a) con l'art. 32. *Il sistema insediativo comunale – obiettivi*, il Piano Strutturale riconosce nel ruolo assunto dai diversi centri, sistemi insediativi e nuclei rurali la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo, per garantire agli abitanti un'elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali perseguendo i seguenti obiettivi:

1) *Insedimenti collinari*, nei quali sono ricomprese le strutture esistenti in Via A. Volta, P.zza Europa e P.zza Cuccoli a Pian di Scò: *la permanenza ed il consolidamento di essenziali strutture di servizio come attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi*;

b) con l'art. 34. 3 – *Unità Territoriale Organica Elementare 3 – Il fondovalle e le Balze*, per il Territorio urbanizzato:

3. Sono obiettivi del territorio urbanizzato dell'UTOE 3, nella quale sono ricomprese le strutture esistenti in Via. V. Emanuele, P.zza dell'Orme e e via M. D'Antona a Faella nonché le strutture esistenti in Via della Fornace e Via Urbinese in Loc. Matassino: *la permanenza ed il consolidamento di essenziali strutture di servizio come attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi e il rafforzamento dei poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari*.

5. Valutazioni ambientali

Sulla scorta del documento di verifica di assoggettabilità a VAS redatto, ai sensi dell'art. 22, comma 1, della L.R. n. 10/2010, dall'Ufficio Urbanistica in qualità di proponente come definito dall'art. 4 della citata L.R. 10/2010, la Giunta Comunale, quale Autorità Procedente, ha approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 173 del 15/09/2022 il documento di verifica di assoggettabilità a VAS avviando il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS per la variante normativa al Regolamento Urbanistico dell'estinto comune di Pian di Scò per la modifica della destinazione d'uso "Ss" delle attività di servizio.

Il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS è stato trasmesso all'Autorità Competente presso l'Unione dei Comuni del Pratomagno, Gestione Associata Valutazione Ambientale Strategica, in data 26/09/2022, Prot. N. 20.273. Con Provvedimento Conclusivo dell'Autorità Competente del 18/11/2022, assunto al Prot. N. 23.440 del 21/11/2022, la stessa ha escluso la presente variante dalla Valutazione Ambientale Strategica. Nel Provvedimento Conclusivo l'Autorità Competente ha posto l'attenzione sul fatto che alcuni circoli sociali e ricreativi sono posti all'interno di "aree a pericolosità idraulica P1 e P2" (Faella e Matassino) del PGRA e in "aree con propensione al dissesto PF2 – media" (Pian di Scò) del PAI frane del bacino dell'Arno. A tal proposito si rileva che l'eventuale cambio di destinazione d'uso dovrà essere coerente con i quadri conoscitivi, le limitazioni e i condizionamenti eventualmente contenuti nei Piani di Bacino nonché con le eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nella L.R. n. 41/2018.

Castelfranco Piandiscò, 24/11/2022

Il Responsabile del Settore

Arch. Moffa Luigi
(Firmato digitalmente)

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Castelfranco Piandiscò, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005.