VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI ARTT. 30-32 L.R. 65/2014

AP.12 EX MATTATOIO

Arch. Paolo Pinarelli
Dirigente Area Tecnica

Arch. Angelica Guida
Responsabile P.O. Urbanistica

Ufficio: via Giuseppe Garibaldi n.43 - 52027 San Giovanni Valdarno (Arezzo) - **P.IVA** 00160360517 PEC: protocollo@pec.it

Tel. 055.9126.1 - **Fax.** 055.9123.376 - **e-mail:** paolo.pinarelli@comunesgv.it

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'area in esame è collocata a sud dell'abitato di San Giovanni Valdarno, non lontano dal confine con Montevarchi, compresa tra il cimitero e l'area industriale occupata dalla Polynt (chimica), per circa 20.000 mq occupati dall'edificio, un tempo destinato a sede del Mattatoio intercomunale (San Giovanni Valdarno e Cavriglia lo realizzarono insieme, affidandone progettazione e costruzione ad Arezzo Casa).
Il Regolamento Urbanistico, approvato nel 2014, ha normato l'area in esame nell'art. 21.12, il quale così recita:
21.12 Aree produttive 12 (AP12) Mattatoio
1. In queste aree per interventi di tipo diretto, si applicano i seguenti parametri:
- Incremento della SUL, all'interno degli edifici esistenti, senza modifica della sagoma.
- Altezza massima non superiore a quella esistente, fatta salva la realizzazione di impianti tecnologici funzionali all'attività;
- Rc pari all'esistente, fatta salva la possibilità di realizzare un locale di vendita diretta, di nuova costruzione, con superfici non eccedenti le unità di vicinato.
2. In queste aree non è ammesso il cambio dell'attività, se non previa variante al Regolamento Urbanistico.

In sostanza il RU fotografa la funzione all'epoca ancora in atto, e rimanda ogni modifica ad una specifica variante.

La funzione è poi cessata da tempo, ma l'esigenza di avviare quella variante non si è posta fino ad oggi, nel momento in cui le due Amministrazioni di San Giovanni Valdarno e Cavriglia hanno maturato la decisione di alienare l'immobile, avendo verificato che non si presta ad altre attività di interesse pubblico.
L'alienazione è plausibile se l'immobile può essere utilizzato per attività diverse da quella originaria, che ormai non ha più ragione di essere in quella dimensione e collocazione.
Naturalmente, data l'origine dell'immobile e il contesto in cui si trova, si possono ipotizzare destinazioni di tipo produttivo; qualche ipotesi è stata avanzata per attività comprese nell'ambito

Servizio Urbanistica ed Edilizia_SUAP, via Garibaldi 43, 52027 San Giovanni Valdarno (Arezzo) 055 91261, urbanistica@comunesgv.it

del terziario di servizio, quali attività ricreativo-sportive al coperto e all'aperto, quindi comprese nella produzione di beni e servizi, con una quota di commerciale (di vicinato) per permettere l'inserimento di attività di ristorazione o pubblico esercizio. Si tratta di destinazioni che rientrano tutte nell'art. **21. Le aree a destinazione produttiva (AP),** di cui il 21.12 è una specificazione.

art.21 Le aree a destinazione produttiva (AP)

1. Le aree a destinazione produttiva sono considerate zona territoriale omogenea "D" ai sensi del D.M. 1444/1968.

2. In queste aree gli interventi devono essere tesi a:

• incentivare un uso corretto del patrimonio esistente;

• garantire lo sviluppo delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili;

• migliorare le condizioni di inserimento ambientale e innalzare il livello di qualità complessiva di queste zone;

• realizzare interventi con caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche definite dal Regolamento edilizio;

• rendere gli allineamenti planimetrici e altimetrici congruenti con i manufatti già presenti nel lotto e/o nelle aree circostanti.

3. In questi ambiti, salvo esplicite preclusioni, sono ammessi insediamenti a carattere produttivo di beni e servizi, artigianale e industriale, nonché commerciale e insediamenti di servizio, servizi aziendali ed interaziendali (mense, spogliatoi, infermeria, circoli etc.), sono ammesse le attività di produzione di energia derivata da fonte rinnovabile.

4. In ogni caso non sono ammesse, a meno di quelle già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico, le seguenti destinazioni d'uso:

Ic Attività produttive a rischio di incidenti rilevanti

R Residenziale

Quanto alle possibili destinazioni commerciali: la possibilità di un locale di vendita diretta decade con il decadere della funzione che la poteva giustificare, mentre appare opportuno escludere la realizzazione di una media struttura di vendita, prevedendo la quota di commerciale necessaria per l'eventuale realizzazione di un locale di somministrazione a corredo dell'attività principale, quindi nei limiti dell'esercizio di vicinato.

In sostanza è sufficiente modificare l'art. 21.12 cancellando la parte del comma 1 che prevede un locale di vendita diretta, aggiungendo un punto relativo alla limitazione delle destinazioni commerciali, e togliendo il comma 2 che limita il cambio di attività.

21.12 Aree produttive 12 (AP12) Mattatoio

1. In queste aree per interventi di tipo diretto, si applicano i seguenti parametri:

- Incremento della SUL, all'interno degli edifici esistenti, senza modifica della sagoma.

- Altezza massima non superiore a quella esistente, fatta salva la realizzazione di impianti

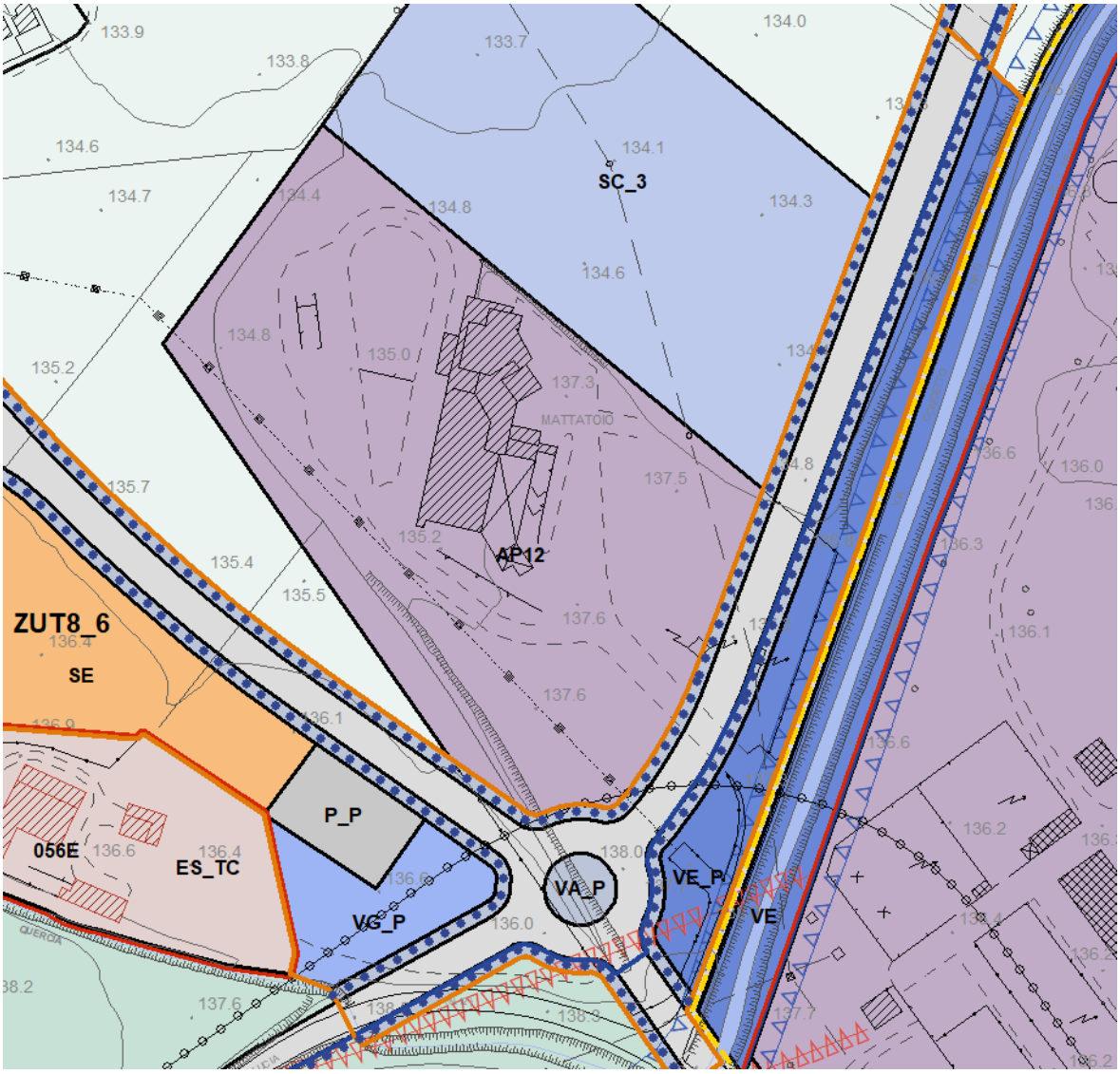
Servizio Urbanistica ed Edilizia_SUAP, via Garibaldi 43, 52027 San Giovanni Valdarno (Arezzo) 055 91261, urbanistica@comunesgv.it

tecnologici funzionali all'attività;
- Rc pari all'esistente, fatta salva la possibilità di realizzare un locale di vendita diretta commerciale a servizio dell'attività principale, di nuova costruzione, con superfici non eccedenti le unità di vicinato.
- la destinazione commerciale è ammessa nei limiti dell'esercizio di vicinato.
2. In queste aree non è ammesso il cambio dell'attività, se non previa variante al Regolamento Urbanistico.

L'esito finale è il seguente:

21.12 Aree produttive 12 (AP12) Mattatoio
1. In queste aree per interventi di tipo diretto, si applicano i seguenti parametri:
- Incremento della SUL, all'interno degli edifici esistenti, senza modifica della sagoma.
- Altezza massima non superiore a quella esistente, fatta salva la realizzazione di impianti tecnologici funzionali all'attività;
- Rc pari all'esistente, fatta salva la possibilità di realizzare un locale commerciale a servizio dell'attività principale, di nuova costruzione, con superfici non eccedenti le unità di vicinato.
- la destinazione commerciale è ammessa nei limiti dell'esercizio di vicinato.

Servizio Urbanistica ed Edilizia_SUAP, via Garibaldi 43, 52027 San Giovanni Valdarno (Arezzo) 055 91261, urbanistica@comunesgv.it



Estratto del Regolamento Urbanistico - tav.05 della Disciplina del Suolo, scala 1:2000 - Stato vigente

Servizio Urbanistica ed Edilizia_SUAP, via Garibaldi 43, 52027 San Giovanni Valdarno (Arezzo) 055 91261, urbanistica@comunesgv.it

ASPETTI PROCEDURALI

TIPOLOGIA DI VARIANTE

La variante in oggetto interessa aree completamente urbanizzate, quindi rientra tra le varianti semplificate di cui agli artt. 30-32 della LR 65/2014, in particolare nel caso di cui al comma 2:
2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.
Ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, è fatta con riferimento alle parti del territorio urbanizzato non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel piano strutturale vigente. Nel Piano Strutturale del Comune di San Giovanni Valdarno, l'area in questione è localizzata nell'UTOE 8 - Fornaci Pruneto. Le UTOE individuate come a "prevalente o esclusiva funzione agricola", nel PS vigente, sono le numero 1, 2, 9 e 10.

CONDIZIONI PRELIMINARI AI SENSI ART. 252ter L.R. 65/2014

Ai sensi dell'art. 252ter della LR 65/2014, inserito con la recente Legge di modifica n. 69 del 22.11.2019, il Comune di San Giovanni Valdarno, trovandosi nel caso di cui all'art. 222 (*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014)* può adottare varianti urbanistiche del tipo descritto se ha provveduto, o provvede contestualmente all'adozione della Variante stessa, all'avvio del procedimento del Piano Operativo.
Art. 252 ter
Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo
1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:
a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;
b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;
c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II,.
2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate.

Servizio Urbanistica ed Edilizia_SUAP, via Garibaldi 43, 52027 San Giovanni Valdarno (Arezzo) 055 91261, urbanistica@comunesgv.it

Tale condizione risulta rispettata, poiché l'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo **è avvenuto con la Delibera di Giunta n. 263 del 30.12.2019.**

VALUTAZIONE STRATEGICA AI SENSI DEL d.lgs. n. 152/2006 (T.U. ambiente)

Nel caso in esame ricorrono le condizioni per la Verifica di assoggettabilità semplificata di cui all'art. 5, comma 3ter della Legge Regionale n. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)":

Art. 5 - Ambito di applicazione
*3 ter. Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di **verifica di assoggettabilità semplificata** al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa*

La variante proposta infatti ha carattere esclusivamente redazionale, e modifica la disciplina dell'area in esame senza che ciò comporti modifiche al dimensionamento del Piano Strutturale. La modifica è comunque da valutare all'interno della disciplina generale del Regolamento Urbanistico, il quale è stato oggetto di Valutazione Strategica nel suo procedimento di formazione.

DEPOSITO AL GENIO CIVILE AI SENSI DELLA DPGR 5/R

Da marzo è entrato in vigore il nuovo Regolamento Regionale 5/R, il quale all'art. 3, comma 2 dispone che:
2. Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:
a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;
c) varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;
d) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità.
3. Nei casi di cui al comma 2 nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente

Servizio Urbanistica ed Edilizia_SUAP, via Garibaldi 43, 52027 San Giovanni Valdarno (Arezzo) 055 91261, urbanistica@comunesgv.it

eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse

La variante in esame rientra nel punto b) (varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici), pertanto non occorre procedere al deposito di nuove indagini geologiche, ma è sufficiente citare nella delibera di adozione gli estremi del deposito delle indagini geologiche di corredo al Regolamento Urbanistico..

VALUTAZIONE DI COERENZA ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEL PIT-PPR

La Variante non interessa Beni Paesaggistici, pertanto non si rende necessaria la valutazione di coerenza al PIT-PPR.

San Giovanni Valdarno, 16.09.2020

Arch. Paolo Pinarelli
Dirigente Area Tecnica
(Firmato digitalmente)

Servizio Urbanistica ed Edilizia_SUAP, via Garibaldi 43, 52027 San Giovanni Valdarno (Arezzo) 055 91261, urbanistica@comunesgv.it