

Soggetto Proponente: Angiola Failli, Silvia Niccolini, Vitantonio Franco Davi, Carla Cartei, Fabio Cartei, Massimo Cartei, Riccardo Cartei, Alessandra Rossi, Cristina Rossi, Maria Teresa Cartei, Elena Pagni, Dario Dani, Fiorenza Dani, Nadia Dani, Livio Simoni, Romina Cecchini, Sergio Vanni, Paolo Giovannelli, Silvia Socci

Sommario

1. PREMESSA	3
2. INTEGRAZIONE AL DOCUMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	3
3. CONCLUSIONI.....	4
4. ALLEGATI	4

1. PREMESSA

Il Comune di Cecina, dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.38 del 09.03.2004, e di Regolamento Urbanistico (*Variante di aggiornamento e revisione quinquennale*) approvato con Del. C.C. n.16 del 27.03.2014, successiva Variante di rettifica ed integrazione alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvata con delibera C.C. n.51 del 11.06.2015, e Variante semplificata efficace in seguito a pubblicazione sul BURT n.6 del 08.02.2017. Il R.U. è decaduto in data 06.05.2019

Con Deliberazione n.130 del 02.10.2018 la Giunta Comunale ha approvato l'Avvio del procedimento (ai sensi dell'Art.17 della LR 65/2014 e s.m.i.) per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Cecina.

Il Soggetto Proponente, rappresentato dai proprietari dei terreni ricompresi nel perimetro della Scheda D10, intende dare attuazione agli interventi in essa previsti apportando le modifiche di seguito descritte.

La Variante alla scheda, sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'Art. 5 comma 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i., prevede il cambio di destinazione d'uso passando da Attività Urbane Residenza di tipo ERS con un decremento quantitativo di mq 500 di SUL rispetto alla scheda approvata

2. INTEGRAZIONE AL DOCUMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Il *Documento di verifica di assoggettabilità* trasmesso all'Autorità Competente è stato oggetto del contributo da parte di ARPAT in cui viene richiesto che sia chiarito se la variazione di destinazione d'uso prevista dalla variante comporti o meno incremento di fabbisogni idrici, e di depurazione

- Riguardo all'aspetto legato alla depurazione, preme rilevare che ASA, in qualità di ente gestore ha prodotto un parere favorevole (prot. 33574 del 05/09/2019) in cui prescrive il potenziamento di un tratto di fognatura, ovvero di *un segmento di rete per circa 200 metri sulla via Monte Nero nel tratto che da via Carso giunge fino in via Martiri della Libertà. La condotta dovrà essere realizzata con tubazioni in pead DE 160 SDR 11 (PN 16) a spese dell'attuatore sotto la supervisione dei tecnici responsabili di zona di ASA, previo accordi da concordare.* Questo intervento sarà risolutivo della problematica.
- Riguardo all'aspetto legato ai consumi idrici, il dato da analizzare è: se sia da considerare più impattante un'attività urbana di mq 2500, oppure una destinazione residenziale di mq 2000, così come previsto dalla Variante alla Scheda

Per la **destinazione Residenziale** si può ragionevolmente considerare un apporto di 57 Abitanti Equivalenti (AE) calcolando un il parametro di 35mq SUL/AE e con un consumo pro-capite di 245 lt/giorno possiamo facilmente stimare quale sia l'impatto di questo tipo di intervento.
(mc.5097/anno)

Diverso è il ragionamento legato alla precedente destinazione d'uso in quanto l'**attività Urbana** di tipo b), c), d), e), f) contiene un'ampia rosa di possibilità che vanno dalla somministrazione, agli uffici, artigianato, fino anche alle attività per il tempo libero come può essere un centro sportivo.

Stimando la situazione più sfavorevole, come viene sempre operato in fase di valutazione, un centro sportivo di mq2500, dove possono essere sono contenuti: palestra, piscina, e centro benessere può includere fino a n°40 punti doccia.

Calcolando ogni l'apporto di ogni punto doccia come segue otteniamo:

20lt/minuto x5minuti x 5utentix6gg/settimana x 48 settimane/anno = **mc 5760/anno**

3. CONCLUSIONI

In conclusione ci preme specificare che:

- in sede di progettazione ed esecuzione dei lavori saranno rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni fornite da tutti i soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.), ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti
- relativamente alla stima dei consumi idrici, per il ragionamento sopra esposto, si ritiene la destinazione residenziale meno impattante della precedente

Per tali ragioni si ritiene che la proposta non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica.

Cecina 30 ottobre 2019

Arch. Silvia Galli

Variante Parziale al Regolamento Urbanistico nuova previsione – SCHEDA D10
CHIARIMENTI AL CONTRIBUTO PERVENUTO DA ARPAT

ALLEGATI

Comune di Cecina Regolamento Urbanistico 2012 Art. 55 comma 2 lettera D		Sottosistema I4 U.T.O.E. 4	Scheda D10																																	
R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni		Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000																																		
<p>Descrizione Area compresa tra la pertinenza della chiesa e il fosso del Poggio d'Oro.</p> <p>Obiettivi Riqualificazione dell'area attraverso il completamento dell'area delimitata dal fosso del poggio d'oro e gli impianti sportivi esistenti.</p> <p>Destinazione d'uso Attività urbane di tipo b), c), d), e), f), così come previsto dall'articolo 4 degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.</p> <p>Interventi ammessi-Quantità insediabili La quantità massima insediabile di Su è pari a: Attività Urbane 3000 mq. Altezza massima due piani fuori terra.</p> <p>Area per servizi o standard urbanistici Come previsto da norma generale del R.U. e come indicato nella tavola normativa.</p> <p>Prescrizioni specifiche Demolizione degli annessi esistenti prima della nuova edificazione, cessione dell'area V1. In fase di attuazione si dovranno prevedere specifiche misure di compensazione e mitigazione paesaggistiche attraverso fasce alberate con tipologie autoctone.</p> <p>Modalità di intervento Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato.</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Pericolosità geologica</td> <td>G.1</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità idraulica</td> <td>I.1, P.I.E. (parte), P.I.M.E. (parte)</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica locale</td> <td>S3</td> </tr> <tr> <td>Vulnerabilità delle falde</td> <td>V.2, V.3</td> </tr> </table> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>INTERVENTI</th> <th>Fattibilità Geologica (FG_)</th> <th>Fattibilità Idraulica (FI_)</th> <th>Fattibilità Sismica (FS_)</th> <th>Vulnerabilità delle Falde (FV_)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Interventi edificatori</td> <td></td> <td>1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E o P.I.M.E.</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modifica e realizzazione reti tecnologiche</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Standard urbanistici</td> <td>1</td> <td>1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E o P.I.M.E.</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Note: La fattibilità degli interventi edificatori nelle aree P.I.M.E. è comunque subordinata alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica come previsto dalla L.R.T. n° 2V/2012 (art. 2, comma 2).</small></p>		Pericolosità geologica	G.1	Pericolosità idraulica	I.1, P.I.E. (parte), P.I.M.E. (parte)	Pericolosità sismica locale	S3	Vulnerabilità delle falde	V.2, V.3	INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG_)	Fattibilità Idraulica (FI_)	Fattibilità Sismica (FS_)	Vulnerabilità delle Falde (FV_)	Interventi edificatori		1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E o P.I.M.E.	3	1	Modifica e realizzazione reti tecnologiche	2	1	1	1	Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1	Standard urbanistici	1	1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E o P.I.M.E.	1	2		
Pericolosità geologica	G.1																																			
Pericolosità idraulica	I.1, P.I.E. (parte), P.I.M.E. (parte)																																			
Pericolosità sismica locale	S3																																			
Vulnerabilità delle falde	V.2, V.3																																			
INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG_)	Fattibilità Idraulica (FI_)	Fattibilità Sismica (FS_)	Vulnerabilità delle Falde (FV_)																																
Interventi edificatori		1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E o P.I.M.E.	3	1																																
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	2	1	1	1																																
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1																																
Standard urbanistici	1	1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E o P.I.M.E.	1	2																																

Scheda contenuta nel Regolamento Urbanistico

Comune di Cecina Regolamento Urbanistico 2012 Art. 55 comma 2 lettera D		Sottosistema I4 U.T.O.E. 4	Scheda D10 VARIANTE																																	
R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni		Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000																																		
<p>Descrizione Area compresa tra la pertinenza della chiesa e il fosso del Poggio d'Oro.</p> <p>Obiettivi Riqualificazione dell'area attraverso il completamento dell'area delimitata dal fosso del poggio d'oro e gli impianti sportivi esistenti. Delocalizzazione ed ampliamento degli orti sociali di Via Monte Nero.</p> <p>Destinazione d'uso Attività urbane di tipo b), c), d), e), così come previsto dall'articolo 4 degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale. Residenziale.</p> <p>Interventi ammessi-Quantità insediabili La quantità massima insediabile di Su è pari a: Attività Urbane: 500 mq. Residenza: 2000 mq (E.R.S.) Altezza massima due piani fuori terra.</p> <p>Area per servizi o standard urbanistici Come previsto da norma generale del R.U. e come indicato nella tavola normativa.</p> <p>Prescrizioni specifiche Demolizione degli annessi esistenti prima della nuova edificazione. Permuta dell'area individuata A1 con l'area individuata E.R.S.; delocalizzazione degli attuali orti nell'area A1 e realizzazione dell'intervento E.R.S. nell'area individuata nella scheda. Realizzazione e cessione del parcheggio P1 a servizio degli orti sociali. In fase di attuazione si dovranno prevedere specifiche misure di compensazione e mitigazione paesaggistiche attraverso fasce alberate con tipologie autoctone.</p> <p>Modalità di intervento Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato.</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Pericolosità geologica</td> <td>G.1</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità idraulica</td> <td>I.1</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica locale</td> <td>S.3</td> </tr> <tr> <td>Vulnerabilità delle falde</td> <td>V.2, V.3</td> </tr> </table> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>INTERVENTI</th> <th>Fattibilità Geologica (FG_)</th> <th>Fattibilità Idraulica (FI_)</th> <th>Fattibilità Sismica (FS_)</th> <th>Vulnerabilità delle Falde (FV_)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Interventi edificatori</td> <td></td> <td>1</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modifica e realizzazione reti tecnologiche</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Standard urbanistici</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>		Pericolosità geologica	G.1	Pericolosità idraulica	I.1	Pericolosità sismica locale	S.3	Vulnerabilità delle falde	V.2, V.3	INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG_)	Fattibilità Idraulica (FI_)	Fattibilità Sismica (FS_)	Vulnerabilità delle Falde (FV_)	Interventi edificatori		1	3	1	Modifica e realizzazione reti tecnologiche	2	1	1	1	Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1	Standard urbanistici	1	1	1	2		
Pericolosità geologica	G.1																																			
Pericolosità idraulica	I.1																																			
Pericolosità sismica locale	S.3																																			
Vulnerabilità delle falde	V.2, V.3																																			
INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG_)	Fattibilità Idraulica (FI_)	Fattibilità Sismica (FS_)	Vulnerabilità delle Falde (FV_)																																
Interventi edificatori		1	3	1																																
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	2	1	1	1																																
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1																																
Standard urbanistici	1	1	1	2																																

Scheda di Variante