



COMUNE DI CECINA **Provincia di Livorno**

SERVIZI ALLE IMPRESE E AL CITTADINO **Ufficio Pianificazione Urbanistica**

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - SCHEDA URBANISTICA C10.
APPROVAZIONE

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ai sensi dell'articolo 18, della LR 65/2014 e s.m.i.

Premessa

In data 17.03.2016 è stata presentata dai proprietari istanza per la realizzazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata interessante un'area delimitata dalla ferrovia e la strada statale vecchia Aurelia, e a nord dal fosso della Vallescaja, individuata nella scheda C10 del vigente Regolamento Urbanistico.

Descrizione della scheda urbanistica C10

La scheda C10 si pone come obiettivi la riqualificazione dell'intera area attraverso la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e la realizzazione di un tratto di viabilità di progetto alternativa alla vecchia Aurelia.

La scheda, caratterizzata dall'individuazione di due sub comparti a) e b), ricade nell'UTOE 4, sottosistema insediativo I4, del vigente Piano Strutturale.

Le destinazioni d'uso sono così definite:

- sub comparto a): residenza;
- sub comparto b): attività urbane e produttivo

La quantità massima di SUL insediabile è così ripartita:

- sub comparto a): 700 mq di Sul in aggiunta a quella derivante dal recupero della volumetria esistente all'interno del sub comparto (max 1.300 mq) per un totale di 2.000 mq. Tale quantità di Sul potrà essere aumentata del 10 % per la realizzazione di ERS.
- sub comparto b): 1.000 mq di Sul in aggiunta a quella derivante dal recupero della volumetria esistente all'interno del sub comparto (max 1.800 mq). In aggiunta a tali quantità il sub comparto b) potrà ospitare il trasferimento dei diritti edificatori (con destinazione ammessa nel sub comparto stesso) derivanti dalle schede urbanistiche che lo ammettono per ulteriori 1.500 mq di Sul. Tali diritti edificatori rimangono efficaci fino alla data di decadenza del Regolamento Urbanistico vigente.

La scheda prevede la realizzazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico, con particolare riferimento alle indicazioni in essa contenute. In particolare per il sub comparto a) è prevista la realizzazione di una fascia di verde, a est, a protezione dalle altre funzioni previste nel contesto. Sul lato ovest dell'intero comparto la fascia di verde a protezione dalla linea ferroviaria dovrà includere sistemi di abbattimento inquinamento acustico.

Nelle more di attuazione della scheda, all'interno del sub comparto a) dovrà essere individuata un'area della superficie di 1.000 mq da destinarsi alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e/o Pubblica, che dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione.

Stato di diritto

Nel sub comparto a) è attualmente presente un capannone ad uso magazzino, uffici ed abitazione del custode, realizzato con P.E. n. 32/80 con volume assentito di mc 5.987, corrispondente ad una SUL di mq 1.995, così come calcolata dividendo il volume per 3 ai sensi dell'art.10 lettera g punto 10 del Regolamento Edilizio vigente; la superficie recuperabile esistente è quindi superiore a quella massima ammissibile da scheda, per cui la superficie recuperata sarà mq 1.300.

Nel sub comparto b) è attualmente presente un capannone ad uso magazzino, realizzato con P.E. n. 28/85 con volume assentito di mc 7.388,16, che corrisponde ad una SUL di mq 2.462, così come calcolata dividendo il volume per 3 ai sensi dell'art.10 lettera g punto 10 del Regolamento Edilizio vigente; la superficie recuperabile esistente è quindi superiore a quella massima ammissibile da scheda, per cui la superficie recuperata sarà mq 1.800.

Fasi del procedimento

Il Piano in oggetto è stato sottoposto a procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 della LR 10/2010 e s.m.i..

I contributi pervenuti (ARPAT¹, ASA, AUSL), in riferimento al procedimento di cui all'art.22 della succitata legge, hanno prodotto una prima richiesta di integrazioni, tra cui la redazione di specifica valutazione previsionale di clima acustico, redatta da un tecnico competente in acustica, in conformità ai criteri indicati nella DGR n.857/2013.

A seguito delle integrazioni apportate, la previsione di clima acustico è stata trasmessa ad ARPAT per acquisire un parere tecnico in merito a tale documentazione, che ha espresso valutazione positiva condizionata al rispetto di alcune prescrizioni.

Alla luce dei contributi pervenuti, delle integrazioni apportate e del parere tecnico di cui sopra, il Nucleo di Valutazione Unificato (NUV), individuato quale Autorità Competente in materia di VAS con deliberazione di Giunta Comunale n.172 in data 03.10.2012, e rinnovato successivamente con deliberazione n.42 del 01.03.2016, si è espresso, con provvedimento n.375/27.04.2017 del Presidente del NUV, escludendo dalla procedura VAS il Piano in oggetto facendo proprie le prescrizioni indicate nei pareri pervenuti dai soggetti di cui sopra.

Con delibera C.C. n.31 del 27.04.2017 il piano in oggetto è stato adottato ai sensi dell'art.111 della LR 65/2014 e s.m.i..

¹ In riferimento al contributo di ARPAT e alla coerenza con il vigente Piano paesaggistico regionale, è doveroso sottolineare come l'area oggetto di Piano, prevista dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n.16 del 27.03.2014, e quindi antecedentemente al sovraordinato Piano regionale, non interessi beni paesaggistici, e come quindi non sussista l'obbligo di trasmissione alla Regione, così come definito dall'art.23 "Disposizioni transitorie" della Disciplina del Piano paesaggistico approvato con deliberazione DCR n.37 del 27.03.2015.

Si sottolinea, tra l'altro, come tale intervento sia da classificarsi come riqualificazione di un'area urbanizzata già esistente e degradata, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art.224 della LR 65/2014 e s.m.i., e non come mero consumo di nuovo suolo. In considerazione dell'attuale stato di fatto e del progetto di piano, inoltre, è possibile affermare che l'attuazione degli interventi previsti apporterà una riduzione delle aree impermeabili, incrementando, di fatto, le aree semipermeabili e permeabili destinate a verde (pubblico e privato). Tutto ciò non comportando un contrasto con quelle che sono le indicazioni dell'attuale Piano paesaggistico.

Gli atti relativi al Piano in oggetto sono stati depositati, ai sensi e per gli effetti dell'art.111 della LR 65/2014 e s.m.i., presso la Segreteria Amministrativa del Comune per 30 gg a decorrere dal 24 maggio al 23 giugno 2017; l'avviso, di cui alla succitata normativa regionale, con l'avvertenza per gli interessati di far pervenire eventuali osservazioni è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 24 maggio al 23 giugno 2017 ed è stato inserito nel BURT n.21 del 24.05.2017 Parte Seconda.

Decorso il termine del 23 giugno 2017 non sono state presentate osservazioni.

Acquisizione pareri e adempimenti relativi al DPGR 53R/2011

In data 27.05.2016 è stato acquisito il parere favorevole della commissione edilizia comunale.

In data 8.07.2016 è stato acquisito il parere preliminare favorevole, con prescrizioni, da parte di ASA, per i servizi di acqua e fognatura nera del progetto in oggetto.

Sono stati acquisiti, inoltre, i pareri del Settore Progettazione Sostenibile e dell'Unità operativa autonoma Polizia Municipale, le cui prescrizioni sono state già recepite nelle tavole oggetto di approvazione.

In merito alle opere ricadenti nella fascia di rispetto ferroviario di cui al DPR 236/88, individuate nella Tav.5a, a seguito di richieste di parere a RFI, inoltrate in data 15.05.2017 (prot. n.12810) e 07.07.2017 (prot.n.20274), non è pervenuta ad oggi nessuna indicazione progettuale e si rimanda, pertanto, ad una successiva fase progettuale delle opere suddette il confronto con il soggetto di cui sopra.

In data 17.03.2017 sono stati presentati presso il competente Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa (prot.144956), gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali così come definiti dal DPGR 53R/2011, ai quali è stato attribuito il numero di deposito n.115 del 17.03.2017.

In seguito a tale comunicazione, in data 11.04.2017, l'ufficio competente ha ritenuto richiedere ulteriore documentazione integrativa, che il professionista incaricato ha prodotto e che l'Amministrazione ha provveduto a consegnare in data 26.05.2017. A seguito di tali integrazioni con Protocollo Regione Toscana n.AOOGRT/0301483 del 13.06.2017 si è dato atto dell'esito positivo del controllo con prescrizioni, che sono fatte proprie nelle more dell'approvazione del Piano.

Il Piano attuativo

Gli elaborati che costituiscono il Piano da approvare sono:

- Relazione tecnica
- Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria
- Computo
- Bozza convenzione
- Tav.1 – Ubicazione
- Tav.2a – Contesto ambientale
- Tav.3 – Stato di fatto: Rilievo strumentale sezioni ambientali e documentazione fotografica
- Tav.4 – Individuazione sub-comparti C10a e C10b (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.5 – Planimetria generale di intervento: Schema progettuale e Sezioni Ambientali (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.5a – Planimetria generale di intervento: Indicazione fascia di rispetto ferroviario (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.6 – Planimetria generale con indicazione delle distanze (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.7 – Planimetria generale: standard urbanistici (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)

- Tav.8 – Planimetria generale di intervento: Ipotesi ubicazione cassonetti Rea (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.OU_01 – Progetto preliminare illuminazione pubblica all'interno del P.A. (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.OU_02 – Progetto preliminare rete distribuzione gas metano all'interno del P.A. (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.OU_03 – Progetto preliminare rete distribuzione energia elettrica all'interno del P.A. (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.OU_04 – Progetto preliminare rete distribuzione acquedotto idropotabile all'interno del P.A. (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.OU_05 – Progetto preliminare fognatura nera all'interno del P.A. (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.OU_06 – Progetto preliminare fognatura bianca all'interno del P.A. (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.OU_07 – Progetto preliminare rete distribuzione linea telefonica via cavo all'interno del P.A. (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.OU_08 – Progetto preliminare viabilità all'interno del P.A. (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)
- Tav.OU_09 – Progetto preliminare superfici in cessione e lotti edificabili all'interno del P.A. (elaborati corretti in base ai pareri acquisiti)

Il Piano prevede:

- per il sub comparto a), con ingresso da Via Raffaello Sanzio, la realizzazione di una superficie residenziale pari a mq 2.000 (il massimo realizzabile da scheda) suddivisa in 7 lotti. Il comparto prevede la realizzazione di viabilità interna, marciapiedi, verde pubblico e privato, parcheggi pubblici e privati.

Un ulteriore lotto, è stato riservato alla realizzazione di una SUL di mq 200 destinata ad edilizia residenziale sociale, così come previsto da scheda urbanistica (10% della SUL residenziale massima realizzabile).

Infine è stato previsto un lotto di superficie fondiaria di mq 1.000 da cedere all'amministrazione comunale per la realizzazione di Edilizia residenziale sociale e/o pubblica.

- per il sub comparto b), con ingresso dalla Via Aurelia (ubicato nello stesso punto dell'attuale ingresso), la realizzazione di una superficie con destinazione d'uso attività urbane (commerciale e direzionale) di mq 2.800 in un unico lotto, che potrà ospitare anche la SUL di mq 1.500 derivante dal trasferimento dei diritti edificatori della scheda urbanistica D94a. Anche in questo lotto sono previsti: viabilità interna, marciapiedi, verde pubblico e privato, parcheggi pubblici e privati.

La scheda prevede la realizzazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico, così come indicato graficamente nella scheda stessa.

Ai sensi dell'art.7 comma 2.5 delle NTA del Regolamento urbanistico vigente, trattandosi di scheda normativa di tipo C, ed essendo presente nella scheda stessa una rappresentazione grafica degli standard richiesti, si tengono in considerazione tali quantità, che risultano superiori alle quantità minime richieste dal D.M 1444/68.

Il piano prevede a riguardo:

- per il sub comparto a) residenziale: Verde pubblico minimo mq 2.938; Parcheggi pubblici e viabilità minimo mq 1.147;
- per il, sub comparto b) commerciale e direzionale: Verde pubblico minimo mq 2.433; Parcheggi pubblici e viabilità minimo mq 2.881

Conclusioni

Per gli argomenti esposti, verificato che il Piano presentato risponde nei contenuti alle disposizioni di cui all'art.109 della LR 65/2014 e s.m.i., si ritiene che il Consiglio Comunale possa approvare il Piano di iniziativa privata in oggetto.

L'iter di approvazione seguirà il procedimento disposto dall'art.111 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., il quale specifica che dopo l'approvazione da parte del comune, il piano venga trasmesso alla provincia, e come divenga efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione.

Cecina, 27.07.2017

Il Responsabile del Procedimento

Christian Ciampi

Pianificatore Territoriale

Servizi alle imprese e al cittadino

Comune di Cecina



COMUNE DI CECINA
Provincia di Livorno

SERVIZI ALLE IMPRESE E AL CITTADINO
Ufficio Pianificazione Urbanistica

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'articolo 18, della LR 65/2014 e s.m.i.

In ragione di quanto sopra descritto il sottoscritto Christian Ciampi Pianificatore Territoriale, quale Responsabile del Procedimento di formazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - SCHEDA URBANISTICA C10

PREMESSO che

- il Comune di Cecina è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n.38 del 09.03.2004;
- il Comune di Cecina è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n.20 del 28.02.2007;
- con delibera C.C. n.16 del 27.03.2014 è stata approvata ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/2005, la Variante di aggiornamento e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico, successivamente modificata con deliberazione C.C. n.51 in data 11.06.2015 (Variante di rettifica ed integrazione alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico), e con Variante semplificata efficace in seguito a pubblicazione sul BURT n.6 del 08.02.2017;

ATTESO che

- in data 17.03.2016 (prot. 8276/2016) è stata presentata dai proprietari istanza per la realizzazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata interessante l'area posta nella zona nord Vallescaja, individuata nella scheda C10 del vigente Regolamento Urbanistico;
- in data 27.04.2017 con delibera C.C. n.31, è stato adottato il suddetto Piano di lottizzazione;

PRESO ATTO che

- il Piano suddetto è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in applicazione delle disposizioni di cui all'art.22 della LR 10/2010;
- il Piano in oggetto, i cui elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali così come definiti dal DPGR 53/R del 2011, sono stati presentati presso il competente Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa in data 17.03.2017 (prot.144956), ai quali è stato attribuito il numero di deposito n.115 del 17.03.2017, è sottoposto a controllo obbligatorio;
- a seguito delle integrazioni richieste in data 11.04.2017 dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, e inviate in data 26.05.2017 dal Comune, con Protocollo Regione Toscana n.AOOGRT/0301483 del 13.06.2017 si è dato atto dell'esito positivo del controllo con prescrizioni, che sono fatte proprie nelle more dell'approvazione del Piano;
- con provvedimento n.375/27.04.2017 del Presidente del NUV, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.22 della LR 10/2010 e s.m.i., il Piano in oggetto è stato escluso dalla procedura di VAS con prescrizioni;

- la proposta di Piano è stata sottoposta all'esame della 2° Commissione Consiliare "Assetto e gestione del territorio - Trasporti" nella seduta del 19.07.2017;

EVIDENZIATO COME

- gli atti relativi al Piano in oggetto sono stati depositati, ai sensi e per gli effetti dell'art.111 della LR 65/2014 e s.m.i., presso la Segreteria Amministrativa del Comune per 30 gg a decorrere dal 24 maggio al 23 giugno 2017;

- l'avviso, di cui alla succitata normativa regionale, con l'avvertenza per gli interessati di far pervenire eventuali osservazioni è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 24 maggio al 23 giugno 2017 ed è stato inserito nel BURT n.21 del 24.05.2017 Parte Seconda;

- non siano state presentate osservazioni entro il termine di scadenza del 23 giugno 2017;

- a seguito di richieste di parere a RFI, inoltrate in data 15.05.2017 (prot. n.12810) e 07.07.2017 (prot.n.20274), per le opere ricadenti in fascia di rispetto di cui al DPR 236/88 non sia pervenuta ad oggi nessuna indicazione progettuale;

- si ritenga opportuno rimandare, comunque, ad una successiva fase progettuale delle opere suddette il confronto con il soggetto di cui sopra;

VISTI

- gli elaborati costituenti il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - SCHEDA URBANISTICA C10:

RILEVATA

- la compatibilità con gli obiettivi del Piano Strutturale vigente di cui alla deliberazione C.C. n.38 del 09.03.2004;

- la compatibilità con il Regolamento Urbanistico vigente di cui alla deliberazione C.C. n.16 del 27.03.2014, successivamente variato con deliberazione C.C. n.51 in data 11.06.2015 (Variante di rettifica ed integrazione alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico), e con Variante semplificata efficace in seguito a pubblicazione sul BURT n.6 del 08.02.2017;

- la compatibilità delle previsioni con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale della Regione e della Provincia;

TENUTO CONTO che

- il presente Piano, non interessando beni paesaggistici, non è stato trasmesso alla Regione, così come definito dall'art.23 "Disposizioni transitorie" della Disciplina del Piano Paesaggistico approvato con deliberazione DCR n.37 del 27.03.2015;

VISTI

- il parere favorevole della commissione edilizia espresso nella seduta del 27.05.2016;

- il parere dell'Unità operativa autonoma Polizia Municipale, le cui prescrizioni sono già state recepite nelle tavole oggetto di approvazione;

- il parere del Settore Progettazione Sostenibile, le cui prescrizioni sono già state recepite nelle tavole oggetto di approvazione;

DATO ATTO che

- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) è stato approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n.72 del 24.07.2007;

- con deliberazione n.37 del 27.03.2015 è stata approvata l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR);

- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della provincia di Livorno è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.52 in data 29.03.09;

VERIFICATO che

- il Piano in oggetto è coerente con:
- il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con Delibera del Consiglio Regionale Toscana del 27.03.2015, n.37;
- il PTC Provinciale approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.52 in data 29.03.09;

RITENUTO

- per quanto sopra ed alla luce del contenuto della documentazione allegata al Piano in oggetto, che la stessa non presenta elementi di incompatibilità con gli atti di governo del territorio di riferimento di cui all'art.10 della LR 65/2014 e s.m.i.;

CERTIFICA

- ai sensi del comma 1 dell'art.18 della LR 65/2014 e s.m.i., che il procedimento del Piano in oggetto, si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

e ACCERTA

- ai sensi del comma 2 dell'art.18 lettera a) della LR 65/2014 e s.m.i., la coerenza del Piano in oggetto, con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con Delibera del Consiglio Regionale Toscana 24 Luglio 2007, n.72, con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione n.37 del 27.03.2015 (PIT/PPR), e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 29 marzo 2009;
- ai sensi del comma 2 dell'art.18 lettera b) della LR 65/2014 e s.m.i., la coerenza del Piano in oggetto, con il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico vigenti;
- ai sensi del comma 2 dell'art.18 lettera c) della LR 65/2014 e s.m.i., il rispetto del Piano in oggetto, delle disposizioni di cui al titolo I, capo I della suddetta legge, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- ai sensi del comma 2 dell'art.18 lettera d) della LR 65/2014 e s.m.i., che il Piano e le Varianti in oggetto non incidono sull'attuale perimetrazione del territorio urbanizzato;
- ai sensi del comma 2 dell'art.18 lettera e) della LR 65/2014 e s.m.i., il rispetto del Piano in oggetto, delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della suddetta legge e del relativo regolamento d'attuazione;
- ai sensi del comma 2 dell'art.18 lettera f) della LR 65/2014 e s.m.i., il rispetto del Piano in oggetto, delle disposizioni di cui al titolo V della suddetta legge e del relativo regolamento d'attuazione.

Cecina, 27.07.2017

Il Responsabile del Procedimento
Christian Ciampi
Pianificatore Territoriale
Servizi alle imprese e al cittadino
Comune di Cecina