



## COMUNE DI CECINA PROVINCIA DI LIVORNO

**Relazione del Responsabile del procedimento  
ai sensi dell'articolo 18 della LR 65/2014 e s.m.i.**

**Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – MODIFICA DI VIABILITÀ DI PROGETTO IN LOCALITÀ S.P.PALAZZI, DELLE SCHEDE D14a, D23, D94a,b,c E DELL'ART.22 COMMA 2.1. ADOZIONE**

### **Premessa**

In data 31.03.2017 l'amministrazione ha avviato un procedimento di variante ordinaria al RU, pubblicando contestualmente un avviso pubblico con la finalità di raccogliere contributi da parte soggetti interessati, pubblici o privati, finalizzati all'attuazione degli obiettivi strategici del Piano Strutturale.

Nell'ambito di questa consultazione pubblica è apparso subito evidente come una serie considerevole di richieste si riferisse ad argomenti cruciali per l'assetto urbanistico e strategico del territorio comunale, tali da richiedere approfondite riflessioni di carattere conoscitivo e programmatico.

Alla luce di queste considerazioni e tenuto conto dell'imminente necessità di adeguare gli strumenti della pianificazione comunale alla nuova normativa urbanistica regionale l'amministrazione si è proposta di anticipare la redazione del nuovo piano strutturale, avviando uno studio finalizzato alla realizzazione del piano strategico di area vasta quale documento propedeutico del nuovo strumento e quale parte integrante del quadro conoscitivo del nuovo PS, rinviando così le riflessioni su questi argomenti in un contesto più ampio di valutazione degli indirizzi strategici futuri per il territorio comunale.

In coerenza tuttavia con quello che era lo spirito originario della variante ordinaria si è ritenuto opportuno proseguire un procedimento di variante al RU che:

- considerasse le richieste finalizzate ad una specificazione puntuale di previsioni già assentite all'interno al territorio urbanizzato come definito dalle norme transitorie della LR 65/2014 e s.m.i.;
- correggesse e specificasse alcuni articoli senza modificare la disciplina di piano vigente.

La presente variante quindi raccoglie le istanze, ritenute coerenti rispetto agli obiettivi fissati dal PS vigente, pervenute anche nell'ambito dell'avviso pubblico di cui sopra, e che potevano essere ricondotte ad un procedimento semplificato di approvazione della stessa.

### **Contenuti della variante**

Questa variante al Regolamento Urbanistico riguarda ambiti puntuali all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art.224 della LR 65/2014 e s.m.i. e non comporta modifiche alla disciplina del RU vigente. È stata apportata una modifica all'articolo 22 comma 2.1 delle NTA al fine di rettificare una non corretta definizione e i contestuali riferimenti alla stessa nell'ambito delle norme di piano.

Di seguito sono specificati i singoli interventi oggetto della variante.

### Modifica dell'art.22 comma 2.1 delle NTA

Al fine di consentire una corretta definizione di ciò che è da intendersi come edificio o manufatto legittimamente esistente, il comma 2.1 dell'art.22 delle NTA del RU vigente è stato modificato come segue:

“2.1 - Sono inoltre da intendersi edifici o manufatti ~~in muratura~~ legittimamente esistenti quelli i cui lavori siano stati ultimati antecedentemente al 01.09.1967, ricadenti all'epoca al di fuori della perimetrazione del centro abitato (Piano di Ricostruzione del 1948 - tav.4 Quadro Conoscitivo PS). L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine di cui sopra è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo *attraverso la presentazione di adeguata documentazione*”.

Correzione del riferimento alla definizione di cui sopra contenuto nell'art.15 comma 4.0 lettera a):

“4.0 - Nell'ambito del “corridoio autostradale” definito dal PS, per una profondità di ml. 100 per lato della Variante Aurelia, sono consentiti esclusivamente:

- a) per gli edifici ~~in muratura~~ esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, con l'esclusione della collocazione di nuovi manufatti stabilmente ancorati al suolo, autorimesse, locali di sgombero, piscine, ecc., restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, che non comportino modifiche dell'ingombro planivolumetrico del fabbricato.

### Modifica inerente le modalità d'attuazione della scheda D14a

Descrizione: Area delimitata dalla ferrovia e la strada statale vecchia Aurelia, e a nord dalla scheda C10, caratterizzata da plurifunzioni (attività urbane, produttive, artigianali e residenza).

Obiettivi: Riqualificazione del contesto e realizzazione della strada compresa nella scheda.

Attualmente, nell'ambito della scheda sono consentiti per aree le cui superfici, singole o associate, risultino pari ad almeno 3500 mq, interventi di nuova edificazione e/o ampliamenti per una SF massima pari ad 1/3 della SF da destinare ad attività urbane e/o attività produttive. Tale possibilità potrà essere esercitata fino alla saturazione del dimensionamento assegnato alla scheda.

Per favorire interventi finalizzati all'attuazione degli obiettivi della scheda l'amministrazione, su richiesta dei soggetti interessati ha inteso accogliere le istanze pervenute modificando il parametro relativo alla SF necessaria per realizzare gli stessi portandola a 3000 mq.

### Modifica intersezione di progetto a S.P.Palazzi

Nell'ambito di una ridefinizione della viabilità locale del centro abitato di S.P.Palazzi è stata rivalutata la soluzione dell'intersezione stradale tra la SR68 “per la Val di Cecina” e la bretella di collegamento tra la stessa e la SR206 “Pisana-Livornese”. Il piano vigente individua, nel dossier mobilità allegato al RU, l'intersezione come un nodo urbano di progetto da “risolversi” attraverso la realizzazione di una mini rotonda, anche per la previsione del collegamento tra la SR68 e l'ex comparto artigianale Dd3. Tale collegamento non ritenuto più di primaria importanza, definito esclusivamente come pedonale e ciclabile, e la nuova previsione del sensi di marcia del primo tratto della SR68 hanno portato a valutare come più idonea una soluzione con intersezione a raso senza rotonda.

Pertanto le vigenti previsioni di rotonda e di viabilità di collegamento col comparto ex Dd3 vengono stralciate dalle tavole di progetto del RU (P.02 Previsioni di Regolamento Urbanistico – Centro, P.06 Previsioni di Regolamento Urbanistico – Centro abitato San Pietro in Palazzi), oltre che dalle tavole allegate al dossier mobilità dello stesso strumento urbanistico.

### Modifica inerente le modalità d'attuazione della scheda D23

Descrizione: Area posta lungo la strada Regionale 68 a S.P.Palazzi

Obiettivi: Riqualificazione del contesto e realizzazione della strada compresa nella scheda.

La scheda attualmente prevede tra le prescrizioni la realizzazione della rotatoria di progetto descritta al punto precedente. Per le motivazioni di cui sopra tale prescrizione viene stralciato e la scheda modificata, inserendo la prescrizione per la realizzazione/cessione della viabilità interna ciclo/pedonale di collegamento tra Via Val di Cecina e il comparto ex Dd3.

#### Modifica inerente le modalità d'attuazione della scheda D94 a,b,c

Descrizione: Area posta tra Corso Matteotti, via Marrucci, via Pacinotti, vicolo Bargilli.

Obiettivi: Riqualificazione dell'area con Perequazione urbanistica e la riproposizione degli elementi propri del modello della città ottocentesca. La perequazione urbanistica è finalizzata al trasferimento di volumi impropri da ambiti urbani verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentite dal RU.

La scheda attualmente prevede per la sua attuazione che venga realizzata da almeno 2 dei 3 sub-comparti in cui è suddivisa. Constatata la possibilità di non disattendere comunque quelli che sono gli obiettivi della stessa previsione è stata valutata favorevolmente la possibilità di non vincolare l'attuazione della scheda alla contemporaneità degli interventi.

Nello specifico viene stralciato tale riferimento.

Inoltre viene più chiaramente specificata la tipologia di accessibilità anche agli edifici interclusi esistenti come di seguito riportato: "Dovrà essere garantito l'accesso *anche carrabile* agli edifici ed aree che risulterebbero interclusi a seguito degli interventi della scheda".

#### **Fasi del procedimento**

La variante in oggetto risulta essere "semplificata" ai sensi dell'art.30 comma 2 della LR 65/2014 e s.m.i.e pertanto, ai sensi dell'art 16 comma 1 lettera e della LR 65/2014 e s.m.i., non è soggetta all'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della suddetta legge.

La proposta di variante è stata sottoposta all'esame della 2° Commissione Consiliare "Assetto e gestione del territorio - Trasporti" del 14.03.2018.

In data 19.03.2018 è stato acquisito il parere favorevole della commissione edilizia.

La variante è stata sottoposta a procedura semplificata di verifica di assoggettabilità in applicazione delle disposizioni di cui all'art.5 comma 3 ter della LR 10/2010 e s.m.i., e con provvedimento n.237 del 21.03.2018 del Presidente del NUV si è concluso il procedimento relativo a tale verifica dando atto della non assoggettabilità.

In data 16.03.2018 (prot.10860/2018) sono stati presentati presso il competente Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali così come definiti dal DPGR 53R/2011 compresa la certificazione dell'esenzione dall'effettuazione delle indagini geologico-tecniche.

#### **Conclusioni**

Per i contenuti esposti, riscontrato che la variante risponde nei contenuti alle disposizioni di cui all'art.30 comma 2 della LR 65/2014 e s.m.i. (si veda l'apposita Relazione motivata del Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 32 comma 1 della stessa legge regionale), si ritiene che il Consiglio Comunale possa adottare la presente Variante semplificata.

L'iter di adozione seguirà il procedimento semplificato disposto dall'art.32 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. il quale specifica che dopo l'adozione da parte del comune, la variante è trasmessa alla regione e alla provincia, è depositata per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è resa accessibile sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

Decorso il termine di cui sopra, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Cecina, 21/03/2018

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