



## 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 SCHEDE ESISTENTI E INSERIMENTO NUOVA PREVISIONE - ADOZIONE**

### **Premessa**

Considerato l'approssimarsi del termine di cui all'art.222 comma 2 della LR 65/2014 e s.m.i. e della scadenza dell'efficacia del Regolamento Urbanistico vigente (scadenza efficacia 06.05.2019), in un'ottica di riallineamento e revisione delle strategie urbanistiche con le nuove direttive regionali in materia urbanistica e paesaggistica, l'amministrazione comunale ha deciso di avviare il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale (ai sensi dell'art.92 della LR 65/2014 e s.m.i.) e del Piano Operativo (ai sensi dell'art.95 della LR 65/2014 e s.m.i.).

In data 02.10.2018 la Giunta Comunale con propria deliberazione n.130, ha approvato, quale atto d'indirizzo, il documento "Indirizzi programmatici per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Cecina".

L'avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale del Piano operativo è stato approvato con Delibera C.C. n. 58 del 07.11.2018.

Nell'attesa della redazione dei nuovi strumenti urbanistici e in linea con le indicazioni della delibera di avvio, l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno intraprendere un procedimento di variante semplificata, al fine di favorire l'attuazione di alcune delle previsioni indicate nel Regolamento Urbanistico e, coerentemente con i principi e gli indirizzi originari del RU stesso, ha inserito una nuova previsione per la realizzazione di una struttura R.S.A. classificabile come "Attrezzatura di interesse comune".

### **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.

Di seguito sono specificati i singoli interventi oggetto della variante.

#### Modifica inerente le modalità d'attuazione della scheda C13

Descrizione: Area posta tra la SS1 Aurelia e il Fosso Poggio d'Oro,

Obiettivi: Riqualficazione dell'area attraverso il completamento dei lotti e della maglia viaria

Nelle prescrizioni specifiche della scheda è prevista la realizzazione e cessione all'amministrazione di un campo sportivo.

Alla luce del fatto che l'amministrazione ha già provveduto alla realizzazione di un campo sportivo in area adiacente a quella della scheda in oggetto, la modifica alla scheda prevede l'eliminazione di tale prescrizione con l'inserimento della realizzazione e cessione di area verde attrezzata e la sistemazione dell'impianto sportivo limitrofo già realizzato dall'amministrazione.

#### Modifica inerente le modalità d'attuazione della scheda D18

Descrizione: Area posta tra la Strada Statale Via Aurelia, Via Pasolini e lo snodo stradale di progetto.

Obiettivi: Riprogettazione dell'area tramite realizzazione di edifici da destinarsi a residenza e attività urbane. Le attività urbane all'interno del lotto dovranno essere attestate sul nodo della nuova viabilità, individuando e rafforzando il concetto di "Porta della città".

La scheda attualmente prevede la riprogettazione dell'area tramite la realizzazione di edifici per residenza ed attività urbane di tipo b), c) ed f); la quantità massima insediabile di Sul destinata a residenza è pari a 500 mq con altezza massima 2 piani, quella per attività urbane è pari a 350 mq con altezza massima un piano.

Per favorire gli interventi finalizzati all'attuazione degli obiettivi della scheda l'amministrazione, anche su richiesta dei soggetti interessati, ha inteso accogliere le istanze pervenute, suddividendo la scheda in sub compartimenti e ripartendo in modo proporzionale le quantità di verde di progetto per ogni sub comparto stesso.

Viene inserita tra le destinazioni d'uso la possibilità di realizzare attività urbane di tipo a1 (attività commerciali e di vendita al dettaglio fino a 250 mq).

Nell'ottica della riduzione del consumo di suolo si ritiene inoltre congruo modificare l'altezza massima degli edifici ad uso commerciale da uno a due piani fuori terra.

Si ritiene inoltre opportuno reinserire all'interno del perimetro della scheda la porzione di verde a nord della rotatoria, fermo restando la cessione della stessa all'amministrazione e la realizzazione del verde totale di progetto nelle quantità previste dalla scheda stessa.

#### Modifica inerente l'inserimento di nuova scheda D102

Descrizione: Area posta in San Pietro in Palazzi tra Via Manara e Via Bixio nei pressi di Piazza dei Mille

Obiettivi: Realizzazione nuovo complesso R.S.A.

La nuova scheda individua l'area attualmente occupata dal campo di calcetto di proprietà dell'Opera Cardinale Maffi. La scheda prevede la realizzazione nell'area di una struttura per R.S.A., per una Sul complessiva di 2000 mq oltre a 500 mq da destinare a "giardino d'inverno" ad uso pubblico, che si svilupperà su 4 piani fuori terra (di cui l'ultimo riferito soltanto ad una parte dell'edificio). La nuova previsione incrementa di fatto la dotazione di standard dell'U.T.O.E. 6, classificandosi come "servizi" (attrezzatura di interesse comune). Tra gli intenti dell'amministrazione rientrano inoltre la riqualificazione di alcune aree prospicienti la Piazza dei Mille e l'incremento degli spazi ad uso pubblico per una miglior fruizione dell'area stessa. La scheda prescrive infatti la destinazione ad uso pubblico delle aree verdi esistenti e di progetto della R.S.A. (tra cui il suddetto giardino d'inverno ed il verde indicato come V1) e la sistemazione delle aree adiacenti a Piazza di Mille in prossimità della nuova struttura. La dotazione di standard dell'U.T.O.E. sarà ulteriormente incrementata dalla cessione del Teatro di San Pietro in Palazzi all'amministrazione, inserita tra le prescrizioni specifiche della scheda. Infine tra le prescrizioni è prevista la realizzazione, da definirsi in fase di convenzione, di un nuovo campo di calcetto.

## Modifica inerente le modalità d'attuazione della scheda C43

Descrizione: Complesso R.S.A. Opera Cardinale Maffi posto in San Pietro in Palazzi tra la Via Aurelia, Via Tito Speri e Via Goffredo Mameli, a nord della Chiesa Parrocchiale.

A seguito dell'inserimento della nuova scheda D102, si rende necessario eliminare dalle previsioni della scheda in oggetto la riqualificazione e cessione dell'area ospitante il campo di calcetto prospiciente la piazza, area nella quale è prevista la nuova previsione di R.S.A.

### **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 28 bis comma 1 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 05.12.2018.

In data 26.11.2018 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.1410 del 30.11.2018 del Presidente del NUV si è concluso il procedimento relativo a tale verifica dando atto della non assoggettabilità.

In data 30.11.2018 (prot. 43213/2018 e prot. 43214/2018) si è proceduto al deposito (279/2018 e 280/2018), ai sensi del DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R, unitamente alle specifiche schede, delle indagini geologico-tecniche presso Ufficio del Genio Civile di Livorno.

### **Conclusioni**

Per i contenuti sopra esposti, riscontrato che la variante risponde 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, 06.12.2018

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

In ragione di quanto sopra descritto il sottoscritto Christian Ciampi Pianificatore Territoriale, quale Responsabile del Procedimento di formazione della VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – MODIFICA DI SCHEDE ESISTENTI E INSERIMENTO NUOVA PREVISIONE - ADOZIONE.

#### **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 deliberazione consiliare 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, con Variante semplificata (delibera adozione C.C. n.101 del 28.12.2017) efficace in seguito della pubblicazione sul BURT n.23 del 06.06.2018, con Variante semplificata (delibera adozione C.C. n.10 del 23.03.2018) efficace in seguito della pubblicazione sul BURT n.23 del 06.06.2018;
- con deliberazione consiliare n.58 del 07.11.2018 è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, nel quale si stabilisce che a far data dall'esecutività della citata delibera potranno essere approvate solo eventuali varianti semplificate al Regolamento Urbanistico vigente;

#### **ATTESO che**

- l'obiettivo della variante consiste nell'apportare modifiche puntuali all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art.224 della LR 65/2014 e s.m.i., il tutto non modificando la disciplina del RU vigente;

#### **PRESO ATTO che**

- 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;
- in data 30.11.2018 (prot. 43213/2018 e prot. 43214/2018) si è proceduto al deposito (279/2018 e 280/2018), ai sensi del DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R, unitamente alle specifiche schede, delle indagini geologico-tecniche presso Ufficio del Genio Civile di Livorno;

#### **VISTI**

- gli elaborati costituenti Variante semplificata al Regolamento Urbanistico, presentati per l'adozione:
  - *Relazione del Responsabile del procedimento;*
  - *Scheda C13 VARIATA;*
  - *Scheda D18 VARIATA;*
  - *Scheda C43 VARIATA;*
  - *Scheda D102;*
  - *Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione*

#### **RILEVATA**

- la compatibilità con gli obiettivi del Piano Strutturale vigente di cui alla deliberazione C.C. n.38 del 09.03.2004;
- la compatibilità delle previsioni con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale della Regione e della Provincia;

### **DATO ATTO che**

- il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) è stato approvato con Delibera del Consiglio Regionale Toscana del 27.03.2015, n.37;
- 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**

- la presente Variante semplificata è coerente con:
- il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR);
- il PTC (PTC) della provincia di Livorno;

### **DATO ATTO che**

- la variante in oggetto 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.;
- con deliberazione della Giunta Comunale n.42 del 01.03.2016 è stato individuato quale "Autorità competente" per la VAS un apposito qualificato gruppo tecnico denominato "Nucleo Unificato di Valutazione (NUV)" costituito da tre membri interni all'Amministrazione Comunale individuati tra le figure dotate della necessaria competenza;
- vista la relazione motivata redatta dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art.5 comma 3 ter, con provvedimento n.1410 del 30.11.2018 del Presidente del NUV si è disposto di formalizzare la conclusione del procedimento relativo alla verifica di assoggettabilità semplificata alla procedura di VAS della variante in oggetto dando atto della non assoggettabilità con prescrizione;

### **RITENUTO**

- per quanto sopra ed alla luce del contenuto della documentazione allegata variante 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 di Variante semplificata, 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, la coerenza della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico 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. 231 dell'11 dicembre 2008;
- ai sensi del comma 2 dell'art.18 lettera b) della LR 65/2014 la coerenza della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico con il Piano Strutturale Comunale vigente;
- ai sensi del comma 2 dell'art.18 lettera c) della LR 65/2014 il rispetto della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico 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 che della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico non incide sull'attuale perimetrazione del territorio urbanizzato come definita dall'art.224 – "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" della LR 65/2014 e s.m.i.;

- ai sensi del comma 2 dell'art.18 lettera e) della LR 65/2014 il rispetto della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico 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 il rispetto della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico delle disposizioni di cui al titolo V della suddetta legge e del relativo regolamento d'attuazione.

Cecina, 06.12.2018

**Il Responsabile del Procedimento**

*Christian Ciampi*

Pianificatore Territoriale

**Pianificazione e sviluppo strategico del territorio**

**Comune di Cecina**