



COMUNE DI CECINA

PROVINCIA DI LIVORNO

**VARIANTE SEMPLIFICATA
AL REGOLAMENTO URBANISTICO – MODIFICA DELLE SCHEDE C35a-b,**

RELAZIONE MOTIVATA

Ai sensi dell'art.5 comma 3 ter della LR 10/2010 e s.m.i.

Responsabile del procedimento

Christian Ciampi
pianificatore territoriale

Premessa

Con le deliberazioni n.38 del 09.03.2004 e n.20 del 28.02.2007 sono stati approvati rispettivamente il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico del Comune di Cecina;

Con deliberazione consiliare n.16 del 27.03.2014 è stata approvata ai sensi dell'art.55 della LR 1/2005 la variante di aggiornamento e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico del Comune di Cecina;

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.

Riferimenti normativi

- D.Lgs 152/2006 e s.m.i. (Norme in materia ambientale)
- LR 10/2010 e s.m.i. (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")
- LR 65/2014 e s.m.i. (Norme per il governo del territorio)

Presupposti

La LR 17/2016 ha apportato modifiche alla LR 10/2010 che attengono, tra l'altro, l'applicazione della VAS riferite all'introduzione di forme di semplificazione procedurale dettate dall'esperienza maturata nell'attuazione della normativa regionale e l'aggiornamento ad intervenute modifiche normative nazionali e a riferimenti alla più recente e aggiornata normativa regionale.

In particolare, per quanto riguarda le forme di semplificazione viene introdotta una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti di carattere formale che non comportino impatti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS (*art.3 Ambito di applicazione. Modifiche all'articolo 5 della l.r. 10/2010*).

Nello specifico la modifica interessa l'art.5 con l'inserimento del comma 3 ter che dispone: *"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"*.

Parallelamente viene abrogato il comma 3 dell'art.14 della LR 65/2014 (*art.50 Abrogazioni*) considerato che eventuali varianti di atti di governo del territorio, ove venga omessa la valutazione ambientale strategica, sarebbero suscettibili di essere annullate per violazione dei principi della direttiva 2001/42/CE e del D,Lgs. 152/06 in attuazione della medesima direttiva.

Ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 ter dell'art.5, conformemente alla normativa sopra citata, la presente relazione viene pertanto redatta allo scopo di motivare l'attivazione del procedimento di verifica di assoggettabilità semplificata per la variante in oggetto.

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 la scheda C35a-b

Descrizione: Isolato delimitato da Viale F.lli Rosselli, Via 2 Giugno, Viale Italia e Via Roma.

Obiettivi: Riquilificazione e rigenerazione dell'area attraverso la demolizione dei volumi esistenti, la realizzazione di spazi pubblici e parcheggi, attività urbane e residenza.

Destinazioni d'uso: Residenza, Attività urbane.

Interventi ammessi – Quantità insediabili: La quantità massima insediabile di SUL è pari a mq 3.200 in aggiunta al recupero della SUL esistente così ripartita:

residenza.....mq 2.200

attività urbanemq 1.000

La SUL esistente potrà essere utilizzata per le destinazioni d'uso ammesse.

Le aree da destinare a parcheggio pubblico o di suolo pubblico sono da reperire all'interno del perimetro di intervento o in altre aree destinate a tale uso indicate dall'Amministrazione Comunale nella misura doppia prevista dall'art. 7 per le zone "A" per un minimo di 50 posti auto.

E' ammesso il loro reperimento all'interno della scheda D78.

H max: 9 piani fuori terra.

Dovranno essere realizzate autorimesse ed eventuali locali a servizio delle unità immobiliari nella misura prevista dall'art. 12 delle NTA.

A tal fine è ammessa l'acquisizione del sottosuolo del verde pubblico esistente su via Roma.

Nelle prescrizioni specifiche della scheda è prevista la Riquilificazione del verde pubblico esistente su via Roma, realizzazione e cessione di striscia di verde pubblico su Viale Italia come indicato nella Scheda Normativa.

Compartecipazione e riquilificazione della viabilità connessa direttamente ed indirettamente al comparto (Viale Italia, Via Buozzi, Via Diaz, Piazza Gramsci ed altre eventuali viabilità da definire puntualmente nell'ambito della Convenzione). Tale compartecipazione sarà determinata in ragione del valore del sottosuolo del verde pubblico esistente su Via Roma.

La modalità di intervento è quella del Progetto Unitario Convenzionato o intervento di Rigenerazione Urbana ai sensi della disciplina regionale.

Le modifiche proposte nella scheda sono sostanzialmente di natura tecnica e di natura socio-economico di seguito meglio dettagliate:

- La variante, permettendo di innalzare il numero dei piani realizzabili all'interno del lotto, produce come effetto una minore occupazione di suolo, rimanendo comunque all'interno dei parametri presenti nel contesto urbano circostante.

Come meglio indicato nel Documento Preliminare allegato, l'abitato circostante, in un raggio di circa 150/200 ml, contiene diversi fabbricati di altezza 9 piani f.t. ed alcuni di altezza 7/8 piani f.t., peraltro di notevoli dimensioni rispetto a quello prevedibile nel presente intervento edificatorio;

ALTEZZA DEI FABBRICATI CIRCOSTANTI



FABBRICATI DI ALTEZZA 9 PIANI



FABBRICATI DI ALTEZZA 7/8 PIANI

- La minore occupazione di suolo consente una migliore distribuzione degli standards a verde e a parcheggi, già insufficiente per coprirne il fabbisogno complessivo, seppur previsto un piano interrato completamente destinato a parcheggio;
- richiesta di monetizzazione degli eventuali superfici a standards non ritrovabili all'interno del lotto, sia come versamento dell'importo all'amm.ne comunale sia come realizzazione di opere direttamente a carico del proponente, che consentiranno di migliorare le opere pubbliche situate nell'ambito del contesto ambientale del sito in oggetto, con conseguente miglioramento del comfort abitativo del centro cittadino;

- la eliminazione dell'aggravio di oneri a carico del proponente di "ulteriore 30%" rispetto al valore del sottosuolo del verde pubblico su Via Roma, in quanto il proponente, risulta già aggravato dell'onere di riqualificazione della suddetta area a verde pubblico e della cessione di una ulteriore porzione di area con la stessa destinazione, intervento sicuramente più gravoso rispetto al semplice ripristino dello stato attuale; si ritiene pertanto che la compartecipazione del privato rispetto al valore di mercato sia sufficientemente remunerativo al pagamento del godimento del sottosuolo.
- la conversione del procedimento del Piano Attuativo previsto attualmente, a favore del Progetto Unitario convenzionato o Progetto di Rigenerazione urbana, consente un alleggerimento della procedura autorizzativa non più necessaria; l'area infatti risulta già urbanizzata e pertanto molto più simile ad un lotto di completamento, la cui volumetria insediabile può essere definita direttamente con un progetto edilizio; non risulta necessaria infatti una pianificazione urbanistica di dettaglio, una individuazione delle opere di urbanizzazione primaria, la localizzazione di opere di interesse pubblico, rimanendo ferma la necessità di individuare le caratteristiche degli impegni che il privato si assume attraverso il documento della Convenzione;
- inoltre, l'attuale scheda normativa, faceva riferimento a due diverse proprietà private, oggi difficoltà operativa superata in quanto il titolare della presente istanza risulta essere l'unico proprietario dell'intera area interessata e quindi il progetto sarà unitario ed i rapporti con l'Amministrazione comunale saranno tenuti da un unico interlocutore.

In sintesi in considerazione della:

- minore occupazione di suolo interessato dall'edificio,
- riqualificazione del verde pubblico su Via Roma,
- realizzazione e la cessione di una area a verde su Viale Italia che consentono di creare sul fronte strada un filtro di verde pubblico verso l'edificato;
- conversione del procedimento del Piano Attuativo previsto attualmente, a favore del Progetto Unitario convenzionato o Progetto di Rigenerazione urbana che consente un alleggerimento della procedura autorizzativa non più necessaria;

e in considerazione di quanto espresso nel documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS redatto dall'Arch. Roventini allegato alla presente relazione,

non si ritiene che tale variante possa produrre nuovi impatti sull'ambiente rispetto alla precedente previsione urbanistica e pertanto se ne propone l'esclusione al procedimento di VAS.