



COMUNE DI CECINA

PROVINCIA DI LIVORNO

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione sulla modifica

Responsabile del procedimento

Christian Ciampi
pianificatore territoriale

Premessa

Nella fase attuativa di alcune delle previsioni del R.U., anche in riferimento ad istanze pervenute a questa amministrazione, è emersa la necessità di apportare alcuni correttivi, riassunti in questa relazione tecnica, al fine di rendere meglio comprensibile la disposizione prescrittiva ivi contenuta, nel rispetto del “merito”, già stabilito dal Consiglio Comunale con l’approvazione R.U., ricalibrare interventi già legittimati dallo strumento vigente ed eliminare alcune incongruenze fra disposizioni equivalenti.

Contenuti della variante

La presente 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, eccezion fatta per l’adeguamento delle NTA a sopravvenute modifiche alle normative regionali ed a specifica pronuncia giurisprudenziale, risultando di fatto un intervento di ripermimetrazione e calibratura di alcune previsioni riferite a schede urbanistiche già legittimate dallo strumento vigente.

Di seguito sono specificati i singoli interventi oggetto della variante in considerazione ai contenuti dello stato di fatto e dello stato modificato.

Adeguamento NTA del RU vigente alla normativa regionale in materia di VAS

La LR 17/2016 ha apportato modifiche alla LR 10/2010 e s.m.i. in materia di VAS, in particolare ha introdotto l’art.5 bis comma 2 che specifica i casi di esclusione dai procedimenti di VAS e verifica di assoggettabilità dei piani attuativi: *“Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*

L’All.1 alle NTA del RU vigente al comma 1.0, in riferimento al procedimento di VAS dei Piani Attuativi previsti, si riferisce ancora all’art.5 comma 4, già abrogato tra l’altro dalla LR 6/2012, che prevedeva, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, di non sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi che non comportavano varianti ai piani sovraordinati.

Per questo motivo si è reso necessario modificare come segue il suddetto comma:

“Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica, i Piani Urbanistici Attuativi – PUA – dovranno osservare quanto riportato nelle specifiche schede d’intervento”.

Adeguamento NTA del RU vigente alla normativa regionale in materia di governo del territorio

La LR 43/2016 ha apportato modifiche alla LR 65/2014 e s.m.i. in materia di governo del territorio, in particolare è stato abrogato l’art.207 riferito a “Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 1° settembre 1967”.

In questo senso è stato necessario modificare l’art. 22 comma 2.1 delle NTA del RU vigente, che rimandava al suddetto art.207.

Il comma risulta modificato come segue:

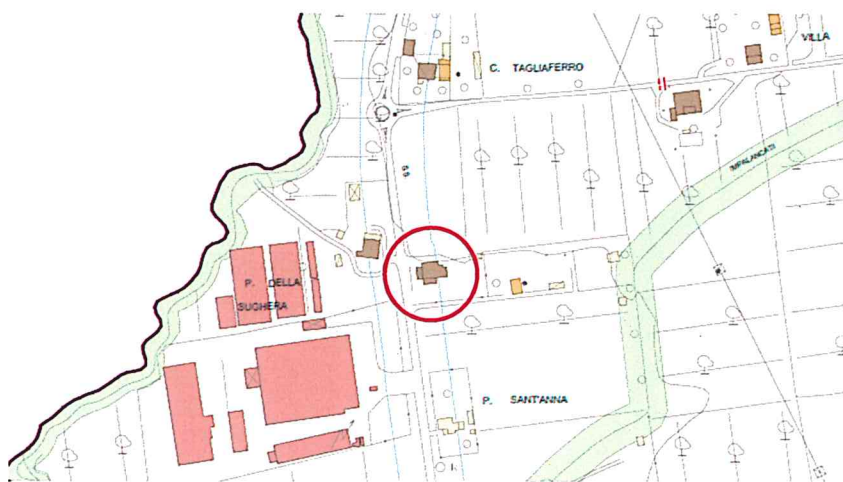
“2.1 - Sono inoltre da intendersi edifici o manufatti legittimamente esistenti quelli in muratura i cui lavori siano stati ultimati antecedentemente al 01.09.1967, ricadenti all’epoca al di fuori della perimetrazione del centro abitato (Piano di Ricostruzione del 1948 - tav.4 Quadro Conoscitivo PS).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

Adeguamento NTA del RU vigente a specifica pronuncia del TAR

In seguito a recepimento della sentenza del TAR n.608 del 11.04.2016, il comma 15.0 dell'art.10 delle NTA del R.U., che disponeva: *"L'installazione di impianti per la telefonia mobile è consentita solo sulle aree messe a disposizione dal Comune (via Dei Lavoratori, via Della Cecinella, via Dei Campilunghi, via Montenero, via Pasubio, via Toscana) ed in aree pubbliche individuate successivamente, previa verifica della rispondenza del sito alle norme vigenti in materia"*, viene stralciato.

Variazione di modificazione di edificio in Via Pisana Livornese a S. P. Palazzi

La modifica consiste in una variazione di classificazione di un edificio ubicato in Via Pisana Livornese a S. P. Palazzi. Attualmente l'immobile è classificato dal RU come modificazione edilizia M2.



In questa tipologia di modificazione sono inseriti prevalentemente edifici di impianto Leopoldino o presenti al catasto d'impianto 1939, con particolari caratteristiche storico-architettoniche che assumono un ruolo fondamentale nella definizione dello spazio urbano e/o dell'ambiente circostante.

Un edificio, se non costruito antecedentemente al 1945, per essere classificato M2 deve avere almeno una delle seguenti caratteristiche:

aspetto esteriore:

- a) le finiture, le aperture sul prospetto antistante la viabilità pubblica, i cornicioni e i marcapiani, debbono essere tipici del periodo di costruzione del fabbricato (es. all. del RE);
- b) non abbiano subito interventi di sostanziale modifica della simmetria, disposizione e dimensione delle aperture;
- c) presenza di decorazioni;

caratteristiche degli interni:

- a) i solai debbono essere, anche in parte, costituiti da volte, volticciole di qualsiasi natura o in travi e travicelli in legno;
- b) scale e vani scala che non abbiano subito modifiche sostanziali rispetto al periodo di costruzione.

L'immobile in questione, che dalle tavole della periodizzazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture del RU risulta edificato nel periodo che intercorre tra il 1954 e il 1978, non presenta nessuna delle caratteristiche esteriori ed interne sopramenzionate.

Pertanto l'edificio è da intendersi classificato non più come modificazione edilizia M2, bensì come modificazione edilizia M3 (trattasi di edifici segnalati per il particolare ruolo nella configurazione dell'ambiente circostante e/o nella definizione dello spazio urbano e rurale su cui si affacciano. I fronti principali di tali edifici sono stati nel tempo modificati rispetto alla immagine originaria).

Modifica perimetro della Scheda C10

L'area è delimitata dalla ferrovia e la strada statale vecchia Aurelia, e a nord dal fosso della Vallescaja.

Gli obiettivi della scheda sono quelli di riqualificare l'intera area attraverso la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e di realizzare parte della viabilità alternativa alla vecchia Aurelia prevista dal RU.

Le destinazioni d'uso previste sono definite per i due sub comparti e nello specifico:

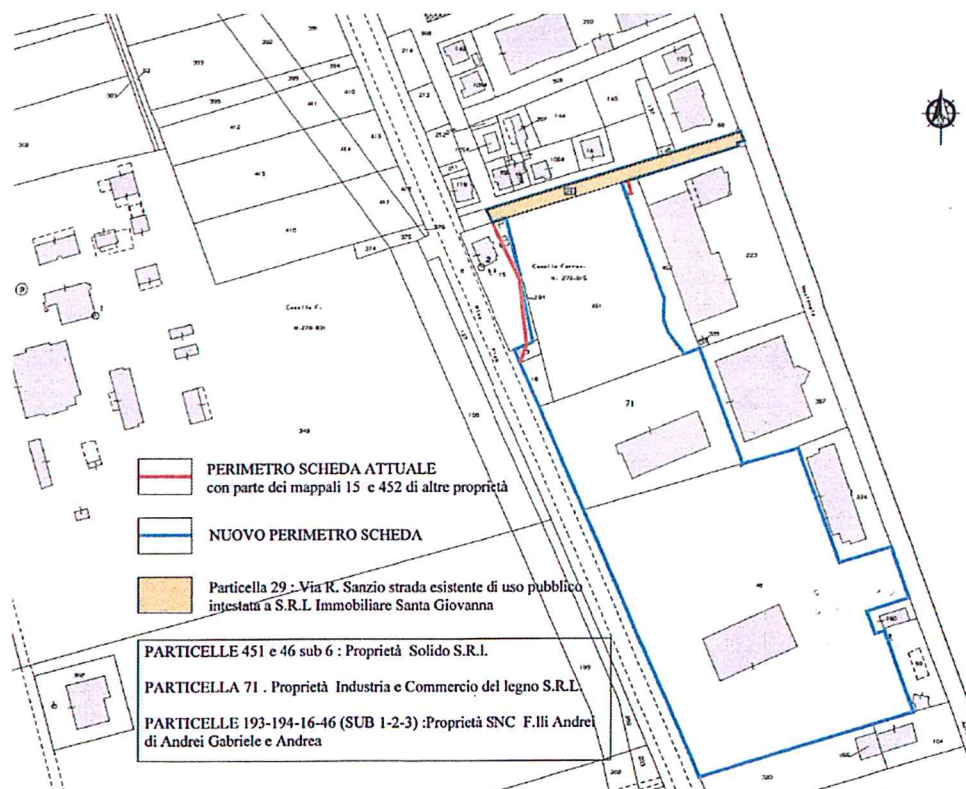
- sub comparto a): residenza;
- sub comparto b): attività urbane e produttivo.

Attualmente il perimetro della scheda deriva da una richiesta di ridefinizione del comparto stesso che nel precedente Regolamento Urbanistico comprendeva tutta l'area della Vallescaja.

In fase di redazione del piano attuativo della relativa scheda, nell'ambito di una verifica del perimetro attraverso la sovrapposizione su cartografia catastale, sono state riscontrate delle lievi incongruenze che, nello specifico, comprendono piccole porzioni di particelle di proprietà diverse dai soggetti richiedenti.

Viene definito, pertanto, vista tra l'altro la comunicazione (prot.17800 del 14/06/2016) con la quale il proprietario delle particelle erroneamente inserite nel perimetro della scheda C10 dichiara di accettare la nuova proposta di perimetrazione, un nuovo perimetro che esclude tali particelle.

Di seguito si riporta il confronto tra la vecchia e la nuova perimetrazione per la scheda C10.



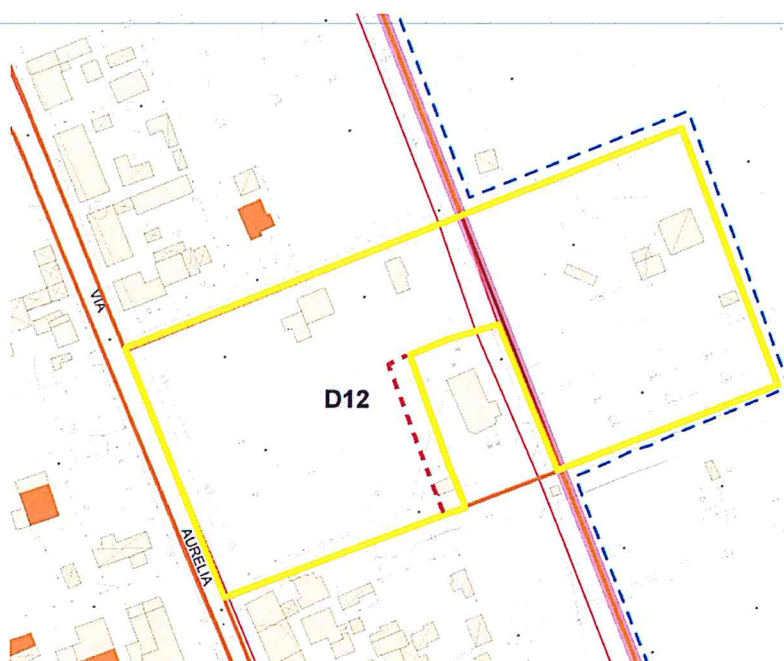
Modifica perimetro Scheda D12

Area prospiciente la Strada Provinciale Vecchia Aurelia.

Nell'ambito della riqualificazione della struttura ricettiva esistente è prevista la realizzazione di un sistema trasversale di verde pubblico e la sistemazione del fronte strada antistante la scheda.

L'attuale perimetro della scheda esclude, erroneamente, l'area del locale reception della struttura ricettiva esistente. Il nuovo perimetro pertanto ricomprende l'edificio al fine di consentire la completa riqualificazione dell'attività.

Nell'immagine seguente in giallo è rappresentato il nuovo perimetro e in rosso tratteggiato il vecchio.



Modifica inerente l'altezza massima consentita nella scheda D31

Edificio inserito all'interno del sottosistema della città di impianto.

L'obiettivo è quello di riqualificare il lotto attraverso la demolizione e la ricostruzione dell'edificio esistente e il cambio di destinazione d'uso dell'attuale fabbricato ad oggi adibito a palestra, eliminando così i rumori e il traffico derivanti dalla attuale destinazione.

L'attuale altezza massima consentita dalla scheda di quattro piani fuori terra, tuttavia, non consente una adeguata distribuzione delle superfici realizzabili, evidenziando problematiche relative alla saturazione del lotto.

In un'ottica di recupero dell'area, che ponga particolare attenzione all'uso degli spazi esterni consentendo così di definire maggiori distanze nei confronti degli edifici circostanti, si ritiene opportuno modificare l'altezza massima prevista dalla scheda portandola a cinque piani fuori terra, fermo restando le attuali quantità di SUL insediabili derivanti dal recupero della volumetria esistente.

Tale altezza è da ritenersi congruente con le altezze degli edifici attualmente presenti nell'intorno dell'area di intervento.

Cecina, 25.07.2016

Il Responsabile del Procedimento

Christian Ciampi

Pianificatore Territoriale

Pianificazione e sviluppo strategico del territorio

Comune di Cecina