



COMUNE DI CECINA
Provincia di Livorno

SERVIZI ALLE IMPRESE E AL CITTADINO
Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - SCHEDA URBANISTICA C30.
ADOZIONE**

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

Premessa

In data 29.12.2015 è stata presentata dalla proprietaria istanza per la realizzazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata interessante un'area delimitata dal Fosso Le Basse, la ferrovia e la vecchia Aurelia e a sud dalla Fattoria La Ghinchia, individuata nella scheda C30 del vigente Regolamento Urbanistico.

Descrizione della scheda urbanistica C30

La scheda C30 si pone come obiettivi la realizzazione di una struttura turistico/ricettiva e residenziale in adiacenza al complesso esistente.

La scheda urbanistica C30 prevede una destinazione ricettiva alberghiera lettera a) (ai sensi dell'art.4 del PS), per una Sul massima di 1250 mq e residenziale, per una Sul massima di 500 mq.

Gli standard sono determinati dalle NTA del RU (art.7) e dal DM.n.1444/68.

Tra le prescrizioni specifiche la scheda prevede la sistemazione del fronte prospiciente la vecchia Aurelia, con marciapiede, alberature, pubblica illuminazione e servizi a rete, oltre alla servitù di passo per l'accesso alla stazione di sollevamento esistente collocata in prossimità del ponte sul fosso "Le Basse".

Stato di diritto

L'area sottoposta a trasformazione urbanistica, è ricompresa nella scheda urbanistica C30 del RU, identificata al Catasto Terreni del Comune di Cecina, foglio 47 particella n.81, CF particelle nn.67/847 e 67/645 della superficie complessiva di 6525 mq.

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, Consorzio 5 Toscana Costa e Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa), in riferimento al procedimento di cui all'art.22 della succitata legge, hanno prodotto una prima richiesta di integrazioni, tra cui:

- 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 (ARPAT);
- verifica dell'effettiva esposizione al rischio idraulico dell'area di interesse attraverso studi sul Fosso Le Basse aggiornati con riferimento alle "Analisi di frequenza regionale delle precipitazioni estreme – LSPP", ciò anche al fine di valutare eventuali condizionamenti alla trasformabilità dell'area in oggetto (Genio Civile).

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 a seguito di ulteriori integrazioni richieste, ha espresso valutazione positiva.

La verifica sul rischio idraulico è stata integrata nei documenti prescritti dalle direttive tecniche regionali così come definiti dal DPGR 53R/2011.

Alla luce dei contributi pervenuti, delle integrazioni apportate e del parere tecnico di ARPAT, 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.799/26.07.2017 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.

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 3.12.2015 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.

In data 9.12.2015 è stato acquisito il parere preliminare da parte di ENEL Distribuzione, per la realizzazione delle opere di elettrificazione dell'area oggetto di piano.

In data 6.04.2016 è stato acquisito il parere preliminare da parte di Telecom Italia, per la realizzazione delle infrastrutture per reti di telecomunicazione dell'area oggetto di piano.

È stato acquisito, inoltre, il parere dell'Unità operativa autonoma Polizia Municipale, le cui prescrizioni saranno recepite in una successiva fase della progettazione.

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.

In data 17.03.2017 sono stati presentati presso il competente Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa (prot.144973), gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali così come definiti dal DPGR 53R/2011, ai quali è stato attribuito il numero di deposito n.116 del 23.03.2017.

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 12.06.2017. A seguito di tali integrazioni con Protocollo Regione Toscana n.AOOGRT/0328777 del 29.06.2017 si è dato atto dell'esito positivo del controllo con prescrizioni, che sono fatte proprie nelle more dell'adozione del Piano.

Il Piano attuativo

Gli elaborati che costituiscono il Piano da adottare sono:

- Relazione illustrativa
- Tavola 1 Piano Strutturale e Carta dei Vincoli
- Tavola 2 Scheda C30
- Tavola 3 Stato di Fatto Scala 1:500
- Tavola 4 Estratto Catastale Scala 1:1000
- Tavola 5 Superfici Territoriali Scala 1:500
- Tavola 6 Regole Edilizie Scala 1:300
- Tavola 7 Superfici Permeabili e Parcheggi Scala 1:300
- Tavola 8 Sistemazione Aree Pubbliche Scala 1:500
- Tavola 9 Aree per Standard Scala 1:500
- Tavola 10 Aree di cessione Scala 1:500
- Tavola 11 Planivolumetrico Scala 1:500
- Tavola 12 Planivolumetrico sovrapposto su ortofoto Scala 1:500
- Tavola 13 Rappresentazione Planivolumetrico in 3D Scala 1:500
- Tavola 14 Progetto di massima RTA - piano terra Scala 1:300
- Tavola 15 Progetto di massima RTA - piano primo Scala 1:300
- Tavola 16 Progetto di massima RTA – prospetti Scala 1:200
- Tavola 17 Progetto di massima Residenziale Scala 1:200
- Tavola 18 Urbanizzazioni private Scala 1:500
- Computo sommario delle opere di urbanizzazione
- Schema di convenzione

Il progetto, nel rispetto dei contenuti della scheda urbanistica, prevede la realizzazione delle opere relative alle prescrizioni specifiche e la collocazione delle aree per standard e in adiacenza alla vecchia Aurelia.

L'accesso al nuovo complesso ricettivo/residenziale, in relazione al traffico veicolare ed alla mobilità debole, avverrà da sud/est, dalla vecchia Aurelia, in zona "sicura", utilizzando il vialetto esistente opportunamente adeguato.

La tipologia ricettiva è la Residenza Turistico Alberghiera (RTA).

Il progetto suddivide funzionalmente la scheda in due macrolotti in relazione alle rispettive destinazioni, ricettiva e residenziale:

- Macrolotto a) – RTA e relativi servizi;
- Macrolotto b) – residenza.

Il macrolotto a) è suddiviso in 6 unità funzionali:

- a0) parte dei parcheggi pertinenziali e magazzino al piano interrato;
- a1) unità abitative (circa n.4), reception, bar, ristorante, servizi igienici, magazzini;
- a2) unità abitative (circa n.4);
- a3) unità abitative (circa n.10);
- a4) unità abitative (circa n.6);

- a5) centro per convegni ed iniziative ricreative collettive.

Il macrolotto b) è suddiviso in due lotti funzionali:

- b1) residenza (circa n.4 alloggi);
- b2) residenza (circa n.4 alloggi).

La RTA si articola in una zona servizi (reception, bar, ristorante, servizi) ed in tre edifici di uno/due piani fuoriterza, per circa 24 unità abitative complessive, costituite da bilocali con angolo cottura, per un totale di n.96 posti letto, nonché da una struttura destinata alla convegnistica ed altre attività ricreativo/culturali.

La residenza si articola in due edifici di due piani fuoriterza di circa n.8 alloggi, costituiti da trilocali con relativi servizi.

L'accesso avviene direttamente dalla Vecchia Aurelia. La RTA è servita da una strada parallela alla via anzidetta. Tale viabilità si rende necessaria anche per l'accesso alla stazione di sollevamento delle acque nere esistente a servizio del complesso edilizio della "Ghinchia".

Nel rispetto delle "prescrizioni specifiche" contenute nella scheda, lungo la vecchia Aurelia fino al Fosso, verrà realizzato un marciapiede della larghezza di 2 m, verranno posti a dimora platani costituenti caratteristica fondamentale della strada e verrà integrata la illuminazione pubblica.

Parametri urbanistici di progetto

macrolotto a) RTA

Superficie Territoriale	mq	6.455
Unità abitative	n	24
SUL unità abitative e servizi	mq	1.250
Volume Unità abitative e servizi	mc	3.400
SUL Centro Convegni	mq	126,50
Volume Centro Convegni	mc	708
Parcheggi Pertinenziali	n	25

macrolotto b) Residenza

Superficie Territoriale	mq	6.455
Unità residenziali	n	24
SUL	mq	1.250
Volume	mc	3.400
Abitanti (500 mq/25)	mq	126,50
Parcheggi Pertinenziali	n	25

Superficie Permeabile di Pertinenza	mq	1.401
Rapporto Permeabilità	%	25,80

Standards minimo RTA (10%St mq. 4.390)	mq	439
Standards minimo residenza (18mq/ab x 20ab)	mq	360
Standards minimo totale	mq	799
Standars totale	mq	861

Viabilità	mq	362
Marciapiedi pubblici	mq	226
Parcheggi di uso pubblico	mq	156

Verde di uso pubblico	mq	496
Superficie complessiva di cessione	mq	113,50

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 adottare il Piano di iniziativa privata in oggetto.

L'iter di adozione seguirà il procedimento disposto dall'art.111 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., che specifica che dopo l'adozione da parte del comune, il piano è trasmesso alla provincia, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

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 C30

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 29.12.2015 (prot. 34100/2015) è stata presentata dai proprietari istanza per la realizzazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata interessante un'area delimitata dal Fosso Le Basse, la ferrovia e la vecchia Aurelia e a sud dalla Fattoria La Ghinchia, individuata nella scheda C30 del vigente Regolamento Urbanistico;

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.144973), ai quali è stato attribuito il numero di deposito n.116 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 12.06.2017 dal Comune, con Protocollo Regione Toscana n.AOOGRT/0328777 del 29.06.2017 si è dato atto dell'esito positivo del controllo con prescrizioni, che sono fatte proprie nelle more dell'approvazione del Piano;
- con provvedimento n.799/2017 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 25.07.2017;

VISTI

- gli elaborati costituenti il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - SCHEDA URBANISTICA C30:

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;

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