

COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN BASE ALL'ART.122 L.R.T. 65/2014

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO C DELLA ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE SCHEMA NORMATIVA SSI.7.d.5

VARIANTE Relazione illustrativa del Piano attuativo

OGGETTO: Piano Attuativo di iniziativa privata Comparto C – Scheda Normativa S - S.S.I.7.9. - d.5 “Attività Produttive”

Relazione illustrativa

Si premette che l'Amministrazione Comunale è dotata della seguente strumentazione urbanistica :

- Piano Strutturale del Comune di S. Vincenzo, approvato con [Delibera di C.C. n° 76 del 05.08.2015](#) e [Delibera di C.C. n° 11 del 08.01.2016](#): "Presa d'atto e precisazioni sul PS approvato,
- Regolamento Urbanistico approvato con variante sostanziale approvata con delibera CC n° 32 del 6.5.2013 così come modificato da Varianti gestionali che hanno modificato i termini di validità dello stesso ;
- Variante non sostanziale al Regolamento Urbanistico con la quale si approva la scheda di cui trattasi con delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 12.04.2017 ;
- il Piano Operativo Comunale adottato con Delibera di C.C. n°33 del 9/04/2019 .

La disciplina vigente, recepita quindi anche nel piano operativo adottato è la seguente :

Scheda SSI.7.D.5 ATTIVITA' PRODUTTIVE

L'obiettivo, in attuazione delle previsioni del Vigente Piano Strutturale approvato con Delibera n° 76 del 05/08/2015 è la riorganizzazione dell'area ad attività produttive (Ex UT 7.9) con la eliminazione del comparto C previsto dal Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con Delibera n° 6 del 24/02/2014 ed l'inserimento del comparto costituente parte della precedente U.T. 7.10. La consistente riduzione complessiva della capacità edificatoria, la consistente riduzione del territorio edificabile e la

liberalizzazione, in tale area delle destinazioni d'uso produttive. La approvazione del nuovo Piano Strutturale, e la conseguente eliminazione delle norme del Piano Strutturale 1998 consente la modifica delle modalità di attuazione che non prevedano, obbligatoriamente, l'acquisizione pubblica delle aree.

Definizione delle aree di intervento:

Tutto l'ambito oggetto della presente scheda normativa è suddiviso in 4 comparti:

- I Comparti A e B del vigente Piano degli Insediamenti Produttivi per i quali restano valide le norme e le previsioni dello stesso strumento Urbanistico;
- La vecchia zona industriale ricompresa nel Piano Attuativo Unitario per i quali restano valide le norme e le previsioni dello stesso strumento Urbanistico;
- Il nuovo comparto C insistente sui terreni già ricompresi nella U.T. 7.10 del precedente Piano Strutturale

Destinazioni d'uso:

destinazioni d'uso Urbanistiche:

Attività Produttive;

Attività Ricettive

Attività urbane, comprendenti:

attività commerciali; attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali; attività artigianali di servizio; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale; attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

1. Quelli già previsti dal Piano Attuativo Unitario per le zone di completamento della Lottizzazione esistente ex 7.9b con Indice di Edificabilità Fondiaria pari a 0,544 mq/mq S.F.
2. Quelli già previsti dal Piano degli Insediamenti Produttivi per i Comparti A e B del PIP con Indice di Edificabilità Fondiaria pari a 0,478 mq/mq S.F. .
3. Per tali ambiti, oltre all'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,478 mq/mq S.F. per il PIP e per la Lottizzazione esistente ex 7.9b è assegnata una capacità edificatoria residua pari ad una S.U.L. di mq. 4.217,00.
4. Per il nuovo Comparto C è stabilito un indice di edificabilità Territoriale pari a 0.130 mq di S.U.L. /mq S.T.;
5. È consentito il recupero degli edifici esistenti nel comparto C con intervento di sostituzione edilizia a parità di Volume esistente con contestuale cambio di destinazione d'uso a Residenza. La localizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere individuata in apposito comparto delle dimensioni minime di mq. 1.000, esterno all'ambito soggetto a Piano Attuativo. È ammessa la realizzazione di una sola unità immobiliare residenziale.
Altezza massima ml. 6,00
Non potranno essere realizzati movimenti del Piano di campagna superiori a ml 0,50

Aree per servizi (standards urbanistici):

0,80 mq/mq si S.U.L. edificabile

Modalità di intervento:

- - Intervento diretto con richiesta di Permesso di Costruire, successivo alla approvazione della presente variante, per gli interventi previsti nel Piano Attuativo Unitario della Lottizzazione esistente ex UT 7.9b
- - Intervento diretto con richiesta di Permesso di Costruire, successivo alla approvazione della presente variante, per gli interventi previsti nel comparti A e B del Piano degli Insediamenti Produttivi.

- - Variante di iniziativa pubblica al Piano Attuativo Unitario per la utilizzazione della capacità insediativa assegnata con la presente variante.
- - Piano attuativo di iniziativa privata per il comparto C destinato ad Attività Produttive, Attività Ricettive ed Attività urbane. La proposta di Piano Attuativo dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale entro 2 (Due) anni dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della presente variante a pena di decadenza delle presenti previsioni del comparto interessato.
- - Intervento diretto con richiesta di Permesso di Costruire, successivo alla approvazione della presente variante, ed alla stipula della convenzione attuativa del Piano Attuativo per il comparto C, per il recupero degli edifici esistenti nello stesso.
L'abitabilità/agibilità dell'intervento residenziale è subordinata alla presentazione della comunicazione di inizio lavori di uno dei lotti produttivi da specificarsi nella Convenzione attuativa del Piano di cui al precedente punto.

Prescrizioni attuative degli interventi:

Per l'attuazione degli interventi di cui al precedente punto 4. il Piano Attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere la realizzazione delle prescritte opere di urbanizzazione necessarie per il comparto interessato. È inoltre consentito, in accordo con la proprietà, la realizzazione a cura e spese del Lottizzante, nei limiti dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, di un edificio con destinazione di servizio pubblico, da cedere all'Amministrazione Comunale entro 3 (tre) anni dalla data della firma della Convenzione attuativa, oppure la realizzazione di uno stralcio del progetto della Cittadella delle associazioni, relativo alle sedi delle stesse, della dimensione minima di mq. di S.U.L. 80. Le opere potranno essere realizzate anche a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria o Secondaria se dovuti. I progetti di tali opere dovranno essere presentati per la prescritta approvazione dell'A.C. entro 6 (sei) mesi dalla stipula della Convenzione attuativa.

In virtù di quanto sopra, la proprietà dei terreni ricompresi nella ex U.T. 7.10 e nella nuova UTOE 1:1, essendo interessata ad una riqualificazione della propria proprietà con la realizzazione di strutture da destinare ad attività Urbane e nello specifico attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero, ad attività ricettive alberghiere ex articoli 26 e 27 della L.R. 42/2000 decise di presentare proposta di Piano Attuativo che fu contestuale alla variante al RU ed approvata con la stessa delibera CC n° 32 del 12.4.2017 citata.

Sul nuovo Comparto C le cui modalità di intervento previste dalla Scheda Normativa S.S.I.7 -d.5 sono quelle di un piano attuativo di iniziativa privata .

La variante non sostanziale proposta consiste essenzialmente :

- una diversa e più flessibile suddivisione dei lotti interni ;
- una diversa gestione delle opere di urbanizzazione sulla base di quanto concordato con l'amministrazione comunale ;
- una diversa ubicazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale per gli standard urbanistici al fine di una migliore accessibilità all'area di intervento ;

Non vengono modificati indici edilizi ed urbanistici e per tale motivo la stessa rientra nell'art. 112 della LRT 65/2014 .

L'attuazione del presente piano attuativo, sarà subordinato alla stipula di una apposita convenzione che preveda:

- La cessione delle aree a standard urbanistici nella misura di mq. 0,80 x mq di S.U.L. edificabile ai sensi del D.M. 1444/68 .

La presente proposta, se accolta dall'Amministrazione Comunale, sarà pertanto migliorativa della attuale pianificazione urbanistica, in quanto amplierà le possibilità di sviluppo imprenditoriale e la nascita di nuove attività, favorendo anche la riconversione delle strutture esistenti nel comparto già edificato, ampliando la scelta delle destinazioni d'uso ammesse.

La procedura di approvazione della presente proposta di variante al Piano Attuativo non comporta una modifica sostanziale della scheda SSI7 .d.5

In tale scheda normativa viene previsto anche la possibilità, con intervento diretto e svincolato dal Piano Attuativo, di recupero degli edifici esistenti sul terreno, con cambio di destinazione d'uso a Residenziale, con la possibilità di realizzare una sola unità immobiliare, che il presente piano individua conformemente ma che sarà oggetto di separato ed autonomo intervento diretto.

L'intervento in questione e quindi la presente variante al Piano Attuativo non è soggetto ai sensi dell'Art. 14 2° comma della Legge 65/2014 alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006, né la VAS in quanto costituisce variante non sostanziale al Piano Attuativo già assoggettato a VAS .

Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici, al planivolumetrico di progetto, alle planimetrie dell'ambito attuale e di progetto, alle Norme Tecniche di Attuazione ed allo schema di convenzione attuativa ed agli altri elaborati di piano che di seguito si elencano, in cui sono evidenziati gli elaborati in variante (TAV. VAR); Per quanto riguarda le TAV 6-a-b-c-, le stesse non hanno piu' rilevanza):

- **VARIANTE Relazione Illustrativa del Piano Attuativo** – Comparto C.
- **VARIANTE Relazione Tecnico** – Descrittiva degli interventi previsti.
- **VARIANTE Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo**
Relazione Geologica di Fattibilità – Comparto C
Relazione di Valutazione di Impatto Acustico - Comparto C
- **VARIANTE Schema di Convenzione attuativa del Piano**
Tav. 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO/CATASTALE UBICAZIONE
- **Tav. 2 VAR** - UTILIZZO TERRITORIALE E TABELLA DEFINIZIONE S.U.L. E STANDARD
- **Tav. 3 VAR** - INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- **Tav. 4 VAR** - DESTINAZIONI D'USO URBANISTICO DI PROGETTO
- **Tav. 5 VAR** - PLANIVOLUMETRICO DEGLI INTERVENTI PREVISTI
- Tav. 6-a/b/c - RENDERING DEGLI INTERVENTI PREVISTI E INQUADRAMENTO R.U.
- OO.UU. **Tav. 7A VAR** – Schema smaltimento liquami interni
- OO.UU. **Tav. 7B VAR** – Schema realizzazione condotta smaltimento ed allaccio fogna Comunale
- OO.UU. **Tav. 7C VAR** – Schema adduzione linea elettrica.
- OO.UU. **Tav. 7D VAR** – Schema realizzazione centralina ENEL
- OO.UU. **Tav. 7E VAR** – Schema smaltimento acque meteoriche
- O.UU. **Tav. 7F VAR** – Schema adduzione acquedotto..