

Cecina, lì 05/10/2021.

**COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**  
*(Provincia di Livorno)*

**Oggetto:** Variante al P.O. per la realizzazione di un edificio residenziale su un'area sita nella frazione di Rosignano Solvay, in angolo fra Via Toscanini e Via Mascagni.

**DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI POSSIBILI  
IMPATTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI E SULLA  
POPOLAZIONE, DERIVANTI DALLA FASE DI  
CANTIERE REALIZZATIVA DELL'INTERVENTO  
PROPOSTO**

**INDIVIDUAZIONE DEGLI OPPORTUNI INTERVENTI  
DI MITIGAZIONE DI TALI AZIONI**

**1.0 PREMESSA**

Il sottoscritto geometra Maurizio Servolini, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n.1000, redige il presente documento in risposta al parere ASL 6 del 31/08/2021, in merito all'istruttoria VAS per la previsione edificativa in oggetto.

**2.0 STORIA DEL LOTTO**

Prima che il lotto in oggetto diventasse "Apne" sul P.O., era un lotto con uno sviluppo volumetrico ben superiore a quello in previsione, con destinazione "residenziale e commerciale", sviluppantesi su 3 piani fuori terra ed 1 interrato.

Per quasi 15 anni dunque l'area ha avuto quella previsione urbanistica di rilievo: tale progetto fu assentito dal Comune ed era rappresentato da un lotto identificato con la sigla "VA - Interventi vigenti in attuazione", ricompreso nell'U.T.O.E. n.3 - num."Va8" - Scheda norma 3c-12, per il quale gli originari proprietari stipularono un Atto d'obbligo del 27-05-2014.

Il sedime interessato dal corpo di fabbrica all'epoca assentito corrispondeva alla conformazione del lotto attuale, dunque una ricalibrazione della volumetria verso un abbattimento pari a circa 1 su 6.

A causa della crisi in edilizia, nel periodo di previsione di quell'importante sviluppo, non fu trovato un imprenditore interessato all'acquisto, dunque i comproprietari sono addivenuti ad una recente divisione dell'intero lotto.

Nell'itinere della divisione, venendo ad essere archiviato l'Atto d'obbligo, per norma settoriale quell'area è diventata "Apne", perdendo quella previsione urbanistica d'origine.

Il lotto post divisione si è dunque ricomposto con i suoi precisi confini, trovando interesse degli investitori proprio per il suo ridimensionamento della volumetria e per la sola destinazione "residenziale".

### **3.0 PREVISIONE URBANISTICA**

La attuale previsione corrisponde ad un semplice intervento di nuova costruzione di un piccolo edificio ad uso abitativo, senza opere di movimento terra perché privo di piani interrati, composto da 2 piani fuori terra all'interno di un ampio lotto pertinenziale.

Peraltro la costruzione avrebbe uno sviluppo analogo alla costruzione bifamiliare oltre confine, ubicata nell'angolo fra Via Mascagni e Via Champigny Sur Marne, attestata sul marciapiede pubblico.

### **4.0 VALUTAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI E SULLA POPOLAZIONE**

Considerando l'ambito urbanizzato in cui s'inserisce l'area oggetto dell'intervento, si è valutato che:

- a) la posizione indipendente del lotto non incide negativamente sul contesto urbano, in quanto andrebbe a completare il quartiere senza doverlo saturare negativamente;
- b) la morfologia perfettamente pianeggiante della particella non genera criticità negativa nella regimazione delle acque meteoriche verso la pubblica via od i lotti contermini;
- c) la perimetrazione fisica non genera dubbi sui confini con le proprietà attigue, in quanto derivante da una recente frazionamento ed apposizione di termini e recinzione;

- d) la tipologia di edifici esistenti è eterogenea, senza un'omogeneità o una tradizionalità tipica del luogo, lasciando al nuovo sviluppo una certa libertà architettonica, distinguendo il “nuovo” moderato col “vecchio” spregiudicato;
- e) l’orientamento disimpegnato sui 4 lati del futuro edificio non pregiudica l’abitabilità degli edifici fronteggianti, tutti fisicamente separati dalla viabilità stradale e dalle ampie distanze rispettate (min.10 metri).
- f) la libera ventilazione e l’irraggiamento naturali delle attuali costruzioni, considerato ampie distanze, modesta altezza e ingombro in pianta del futuro edificio, non vengono pregiudicate;
- g) la futura costruzione non inciderà negativamente in merito all’installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili negli edifici vicini, avendo una ridotta altezza che non crea ombra ai tetti più alti;
- h) la viabilità stradale (secondaria e di scarso rilievo) non potrà trovare un impatto negativo, in quanto i posti auto sono previsti all’interno del lotto e che un passo carrabile già esiste su Via Toscanini;
- i) il lotto è già dotato di tutte le urbanizzazioni tradizionali, previsioni di utenze originariamente ben maggiori con la previsione urbanistica originaria ed oggi ridotta al minimo: acqua, luce, gas, telefono, fogne;
- j) non ci sono linee aeree o interrate (acqua, luce, gas, fogne, telefono) che debbano essere spostate, evitando disservizi in linea generale;
- k) la destinazione urbanistica “residenziale” si allinea perfettamente col quartiere e con le aspettative del mercato immobiliare, andando a soddisfare le richieste di immobili di questo “taglio”.

## **5.0 INDIVIDUAZIONE DEGLI OPPORTUNI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DI TALI AZIONI**

La mitigazione della nuova costruzione, in luogo di un’area pianeggiante, in disuso e semplicemente recintata, viene soddisfatta attraverso:

- 1) la posizione decentrata nel lotto del nuovo e modesto volume,
- 2) il rispetto delle distanze previsionali dai confini e dai fabbricati antistanti,
- 3) l’applicazione dei limiti urbanistici indicati nella scheda norma (rapporto di copertura 50% del lotto, 2 piani fuori terra, ecc. – *vedi “Documento preliminare”*),

- 
- 4) l'inserimento di essenze arboree di bassa altezza, contenute in funzione delle distanze e da collocarsi per generare decoro e raffrescamento naturale,
  - 5) l'impianto di siepi perimetrali per alleggerire il peso dei muri esistenti sul confine,
  - 6) la formazione di ampie aree a prato per l'uso del giardino privato, per mantenere la permeabilità dei suoli (aldilà dei minimi % di legge),
  - 7) il recupero delle acque meteoriche per il riuso verso l'irrigazione de verde privato,
  - 8) la sagoma del nuovo edificio, prevista come un nucleo omogeneo ma non monolitico, con una architettura moderna e lineare,
  - 9) dotazione di impianti tecnologici alimentate da fonti rinnovabili,
  - 10) colori e fogge dei prospetti che inducono la visione dell'edificio come modesta e non di rilievo, rispetto alle costruzioni vicine.

Altresì la cantierizzazione di questo lotto dovrà seguire le indicazioni del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), da redigersi sulla base del livello di progettazione avanzata post variante al P.O., ai sensi del T.U.S. (c.d. Decreto 81/'08).

Allo stato dell'arte redigere un PSC preventivo appare un investimento eccessivo, ma le valutazioni qua caratterizzate possono essere un valido strumento per apprezzarne la consistenza.

Il PSC notoriamente deve considerare anche i rischi e le interferenze dal cantiere all'ambiente circostante, ed il ruolo del Coordinatore per la Sicurezza in Progettazione (CSP) sarà peculiare anche per la tutela di tali valutazioni.

Ricordiamoci che cantieri edili, anche per ristrutturazioni importanti (che siano di natura conservativa o con demolizione e fedele ricostruzione), da realizzarsi in ambiti addensati sono all'ordine del giorno, mentre il cantiere in oggetto trova impegno solo all'interno del lotto, senza impegnare negativamente la viabilità e gli spazi pubblici.

Semplificando un elenco di lavorazioni con un'ipotesi costruttiva tradizionale, si possono distinguere le seguenti lavorazioni:

- allestimento cantiere e allaccio utenze di servizio,
- realizzazione muro di confine e sistemazione accessi,
- pulizia dell'area e splateamento superficiale,
- realizzazione di struttura in c.a. (platea, pilastri, travi, solai),
- tamponamenti esterni e tramezzature interne,
- realizzazione impianti tecnologici,
- realizzazione intonaci con silos interno al cantiere,
- realizzazione massetti con silos interno al cantiere,

- 
- realizzazione isolamenti e impermeabilizzazioni,
  - installazione serramenti interni ed esterni,
  - posa in opera di pavimenti e rivestimenti interni,
  - sistemazioni esterne del verde privato,
  - installazione cancelli definitivi agli ingressi.

L'occupazione temporanea della strada e del marciapiede non è prevista, l'accesso carrabile al lotto è già presente, le utenze sono tutte al più d'opera, demolizioni non ve ne sono, scavi importanti per livelli interrati non sono previsti, i ponteggi saranno all'interno del perimetro, il tutto a vantaggio di un cantiere simile ad una tradizionale ristrutturazione.

La durata dell'intervento dovrà essere contenuta fra i 9 ed i 12 mesi, per non incidere negativamente sulle passività derivanti dall'esposizione bancaria dell'imprenditore, nonché prevedere la vendita dei 2 appartamenti nel breve periodo oltre la fine lavori.

Gli orari di lavoro e quelli del riposo diurni dovranno rispettare le norme settoriali e quelle dei periodi stagionali, compreso le festività.

Le potenziali sorgenti di impatto del cantiere sono state sinteticamente valutate, apprezzando la chiarezza e l'entità dell'intervento, considerando i possibili effetti verso il contorno e trovando le soluzioni attuabili per la loro mitigazione.

Ciò non rileva circostanze negative che vadano oltre un tradizionale cantiere con previsioni temporali rituali.

Per il dettaglio si rinvia alla progettazione definitiva-esecutiva dell'intervento.

Geom. Maurizio Servolini