



“Variante semplificata al vigente Piano Operativo Comunale, di cui all’art. 30, c. 2, della LRT 65/2014, per la riqualificazione di un’area produttiva dismessa, ubicata nella frazione di Rosignano Solvay via della Villana n.116, attraverso la realizzazione, a parità di volume esistente, di n. 10 unità residenziali”

Relazione tecnico – amministrativa

*La Responsabile del procedimento
ing. Federica Francia*

documento firmato con firma digitale ai sensi art. 21 DLgs 82/2005 smi

Premessa

La variante in oggetto si pone l'obiettivo di riqualificare un'area produttiva dismessa ricadente in area urbana, ubicata nella frazione di Rosignano Solvay, in via della Villana, 116, a Rosignano Solvay, attraverso la riconversione delle volumetrie esistenti verso la categoria residenziale.

La presente relazione contiene la descrizione dell'azione proposta, le condizioni e gli obiettivi della variante al Piano Operativo vigente, la sintesi delle valutazioni di coerenza, gli adempimenti per l'adozione in consiglio comunale e la descrizione della documentazione che sarà allegata alla delibera di adozione e si articola nei seguenti paragrafi:

1 - Il contesto di riferimento

2 – Il Piano Operativo Vigente

3 - Descrizione della Variante
semplificata al P.O. 4 – Coerenza
rispetto al Piano Strutturale

Il Piano

Strutturale

vigente Il nuovo

Piano Strutturale

5 - Coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana
e della Provincia di Livorno

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia
di Livorno 6 - Valutazione ambientale strategica (VAS)

7- Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della
variante 8 - Procedimento della variante

9 – Elaborati Variante

1 - Il contesto di riferimento

La porzione di territorio oggetto della presente variante è collocata nella frazione di Rosignano Solvay, lungo via della Villana che mette in comunicazione viale della Repubblica e località le Morelline. Si tratta di un contesto urbano a prevalente valenza residenziale.

L'area interessata dall'intervento è un'area di circa 3000 mq sulla quale insistono dei fabbricati utilizzati fino ad oggi per l'attività di commercio carburanti e combustibili in generale. Si tratta di strutture di cemento armato con tamponamenti in muratura o pannelli di calcestruzzo, privi di finitura murale, quali locali tipo officine e tettoie oltre ad una grande struttura prefabbricata attualmente priva di copertura. In generale lo stato di manutenzione dei manufatti è carente.

L'area in questione, un tempo marginale rispetto all'abitato, ha visto nei tempi recenti un forte sviluppo a carattere residenziale dell'intorno, rendendo incompatibile un'attività del genere con l'attuale vocazione abitativa dell'area.



Foto 1: vista della della Villana



Foto 2: vista della della Villana



Foto 3: vista della della Villana

L'area è delimitata a Nord dalla Strada comunale denominata via Della Villana, ad Est da Fabbricati ad uso residenziale ed artigianale. Catastalmente l'area è censita al Foglio n. 82 Mappali n. 1393.



Foto 4: vista satellitare della frazione di Rosignano Solvay



Foto 5: dettaglio della vista satellitare della porzione di territorio oggetto di variante



Foto 6: vista all'interno dell'area



Foto 7: vista all'interno dell'area



2 – Il Piano Operativo Vigente

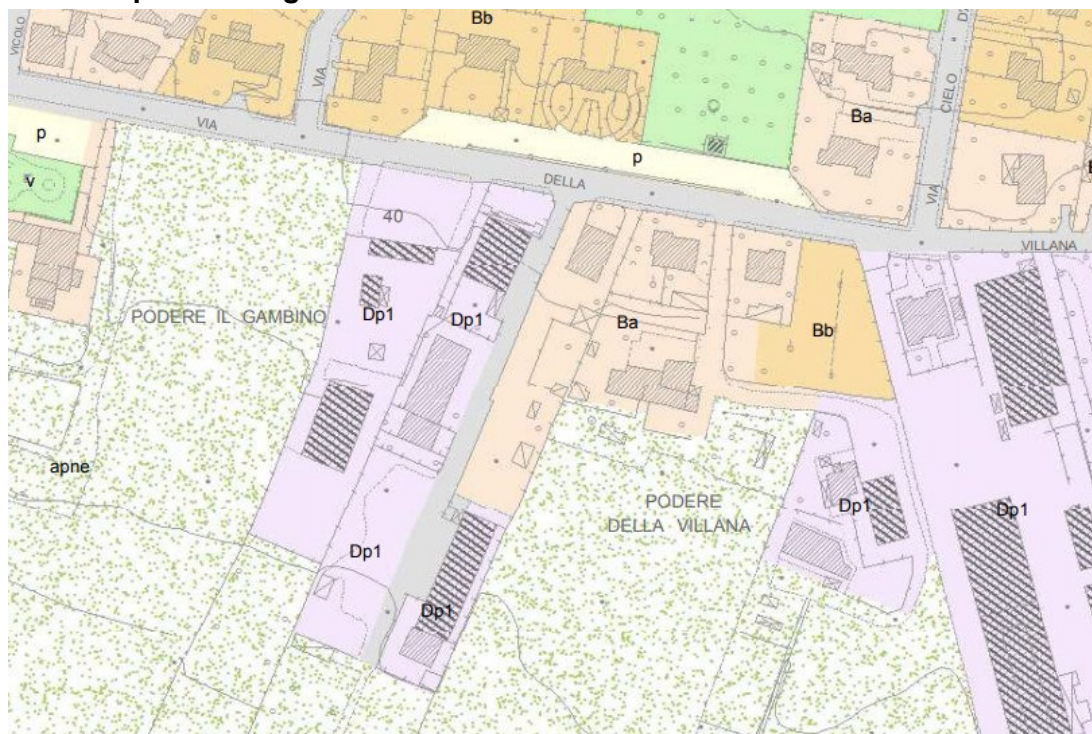


Foto 8: estratto dal vigente POC. Il complesso ricade in area Tessuto urbano "Dp1"

Il Piano Operativo vigente inquadra l'area in oggetto come "Dp1".

L'art. 86 delle NTA del POC, al comma 2.1, descrive in questo modo le aree che ricadono nel tessuto Dp:

"Dp" Tessuto urbano a piattaforme produttive, commerciali, direzionali e di servizio Piattaforma di grandi dimensioni formata da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. Talvolta si verifica la presenza di lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante.

Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati adibiti a funzioni complementari alla produzione. Destinazione produttiva, commerciale e per servizi. Pochi spazi pubblici, fatto salvo i Norme Tecniche di Attuazione piazzali adibiti a parcheggio. Presenza di servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area e talvolta attività legate al tempo libero. Nel tessuto sono individuati 3 sotto tessuti e nello specifico, le aree "Dp1" sono definite a prevalente carattere produttivo con attività da delocalizzare.

La disciplina per tali aree è definita dal successivo comma:

2.1.2. sottotessuto urbano "Dp1": è ammessa la delocalizzazione delle attività produttive esistenti che per funzioni e dimensioni costituiscono elementi di criticità del territorio in altro tessuto urbano produttivo.

a) Il progetto di rilocalizzazione di attività produttive in esercizio alla data di adozione del presente Piano, deve relativamente al recupero del patrimonio edilizio esistente:

- contenere il progetto di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle medesime aree. Il soggetto attuatore si impegna a rendere utilizzabili tali aree per finalità di interesse collettivo, di edilizia sociale nella misura minima del 20%, commerciali direzionale e di servizio. Nella volumetria edilizia esistente può essere realizzata edilizia privata di cui alla categoria 1 residenziale nella misura del 40%;
- essere volto a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la

ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfotopologico con il tessuto urbano consolidato anche mediante la realizzazione di nuove aree a verde;

- raggiungere un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto di quanto stabilito dalla presente normativa. Sul patrimonio edilizio esistente non sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture nelle quali si svolgono attività produttive, salvo che gli stessi non risultino obbligatori a seguito di sopraggiunte normative in materia di sicurezza dei lavoratori e degli impianti.

b) Le attività produttive non più attive alla data di adozione del presente Piano possono, previa presentazione di un progetto unitario convenzionato, convertire, le volumetrie produttive esistenti alle seguenti condizioni:

- il 60 % della volumetria può essere destinato alla categoria 1 residenziale nelle forme disciplinate all'art. 80. L'alloggio deve avere una superficie utile (SU) min. di mq. 60

- il restante 40% della volumetria esistente deve essere destinato ad edilizia sociale, nella misura minima del 50%, e alle categorie d'uso direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.06 limitatamente a poliambulatori, ambulatori; 5.07, 5.09 e 5.10.

2.1.2.1. Parametri edilizi sottotessuto urbano "Dp1" lett. a) e lett.b):

- Rapporto Copertura max 50% del lotto;

- altezza massima: due piani fuori terra con possibilità di deroga in funzione dell'attività da insediare;

- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00;

- distanza strade: min. ml. 10.00.

2.1.2.2. categorie di intervento ammesse sottotessuto urbano "Dp1":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5" e addizione volumetrica "R6a" sono consentiti solo in caso di sopraggiunte normative in materia di sicurezza dei lavoratori e degli impianti. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, sostituzione edilizia "R5" limitatamente al progetto di rilocalizzazione del patrimonio edilizio esistente (co. 2.1.2 lett. a) e lett.b)). Per gli immobili esistenti con destinazione d'uso categoria 1 sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, Addizione volumetrica "R6a" limitatamente al comma 3 lett. h) degli artt. 69 e 71. Nel patrimonio edilizio esistente non è ammesso in assenza di delocalizzazione il frazionamento delle unità residenziali esistenti.

2.1.2.3. destinazioni d'uso ammesse sottotessuto urbano "Dp1": oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso: categoria 2 sottocategoria 2.02, 2.03, Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategoria 5.11. Successivamente alla dismissione delle attività esistenti saranno ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 1 residenziale; categoria 3 commerciale sottocategoria 3.01.02, 3.02.02, 3.02.04, 3.03, 3.04, 3.06; categoria 4 turistico-ricettiva sottocategoria 4.01, 4.04, 4.12; categoria 5 Direzionale e di servizio sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13 subordinatamente alla verifica del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole categorie che saranno realizzate ed al dimensionamento disponibile del Piano Strutturale.

L'area oggetto di variante non risulta perimetrata né dal vincolo idrogeologico né dal vincolo paesaggistico-ambientale (art. 142 del D.Lgs. 42/04), non è inserita nella zona di rispetto per pozzi di acque idropotabili, non risulta compresa tra le aree vulnerabili da nitrati, né in Aree Protette o Siti Natura 2000, infine non sono presenti elementi di valore per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio così come definiti nel POC vigente in applicazione dei contenuti statuari del Piano Strutturale e della disciplina paesaggistica intervenuta a seguito dell'approvazione del PIT.

Si riportano di seguito gli estratti cartografici relativi all'area in questione ed in particolare dalla:

- tav. TA 1.2 Carta generale dei vincoli;
- tav. Geo 1.2 Carta della pericolosità idrogeologica;
- Tav. Geo 3.2 Carta della pericolosità idraulica
- tav. Geo 2.2 Carta della pericolosità sismica;

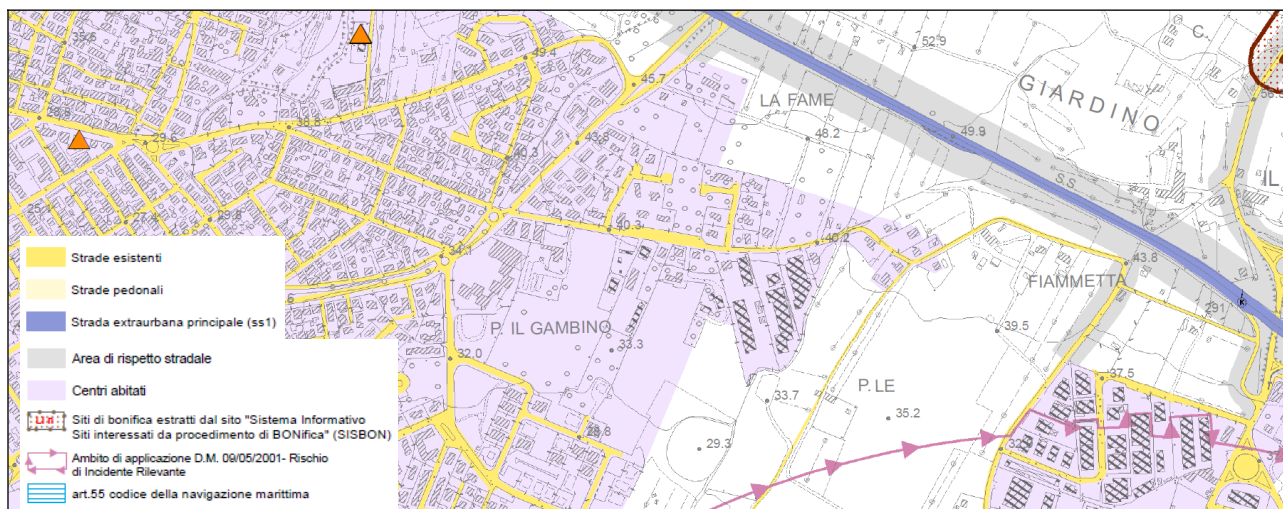


Foto 9 Stralcio TAV. Qc 1.2 Vincoli generali del POC (non in scala)

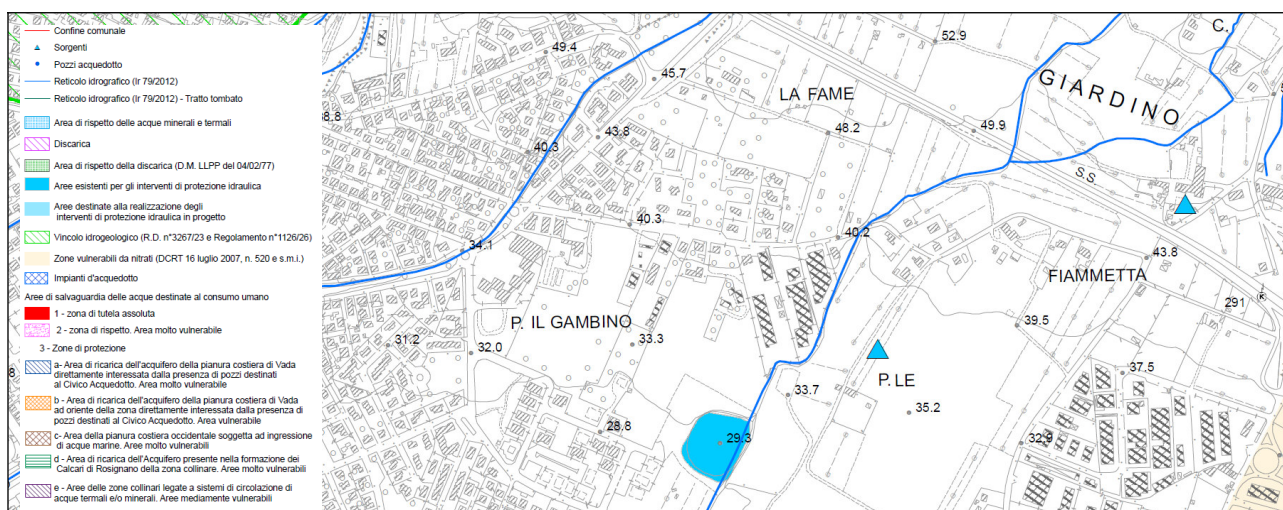


Foto 10 Stralcio TAV. Qc IDRO 1.2 Vincoli idogeologici del POC (non in scala)

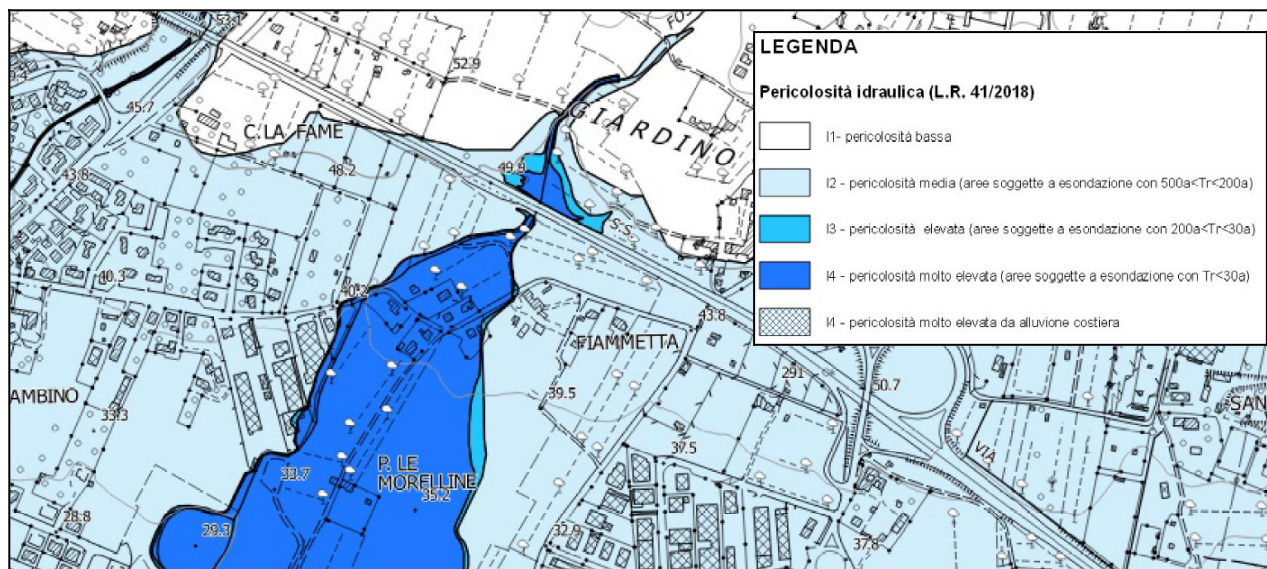


Foto 11 Stralcio TAV. Pr GEO 3.2 Carta della pericolosità idraulica del POC (non in scala)

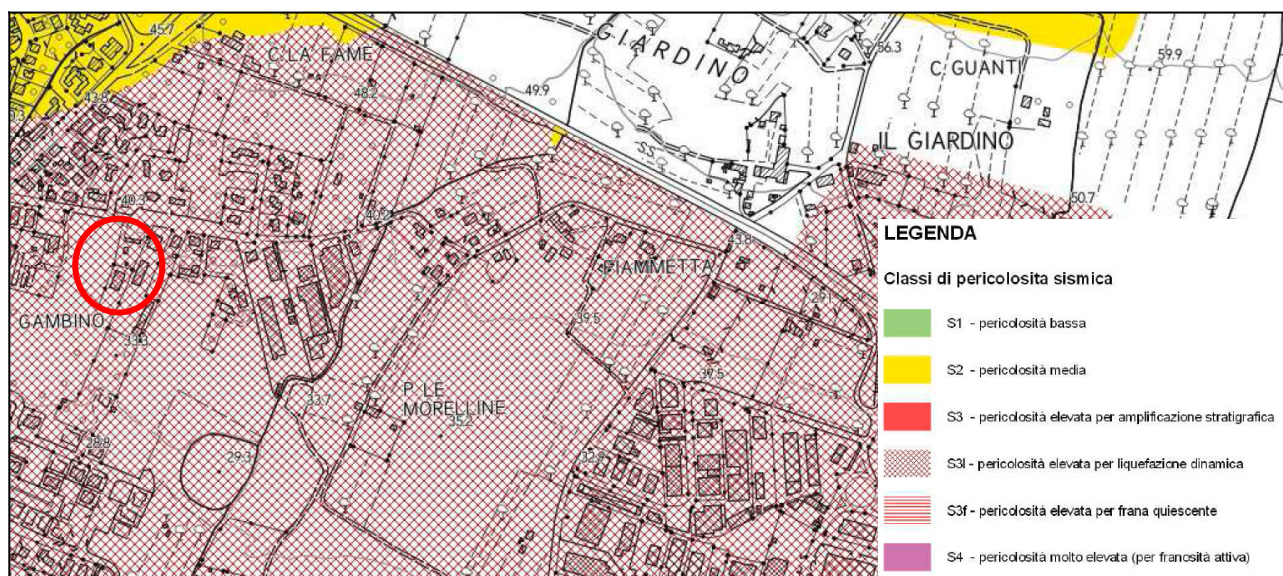


Foto 12 Stralcio TAV. Pr GEO 2.2 Carta della pericolosità sismica del POC (non in scala)

3 - Descrizione della Variante semplificata al P.O.

La variante in questione rientra nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30, c. 2, della LRT 65/2014 poiché riguarda previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. A tal proposito si riportano di seguito gli estratti della cartografia del POC:



Foto 13: Estratto dalla tavola T-URB 2.2 del vigente POC

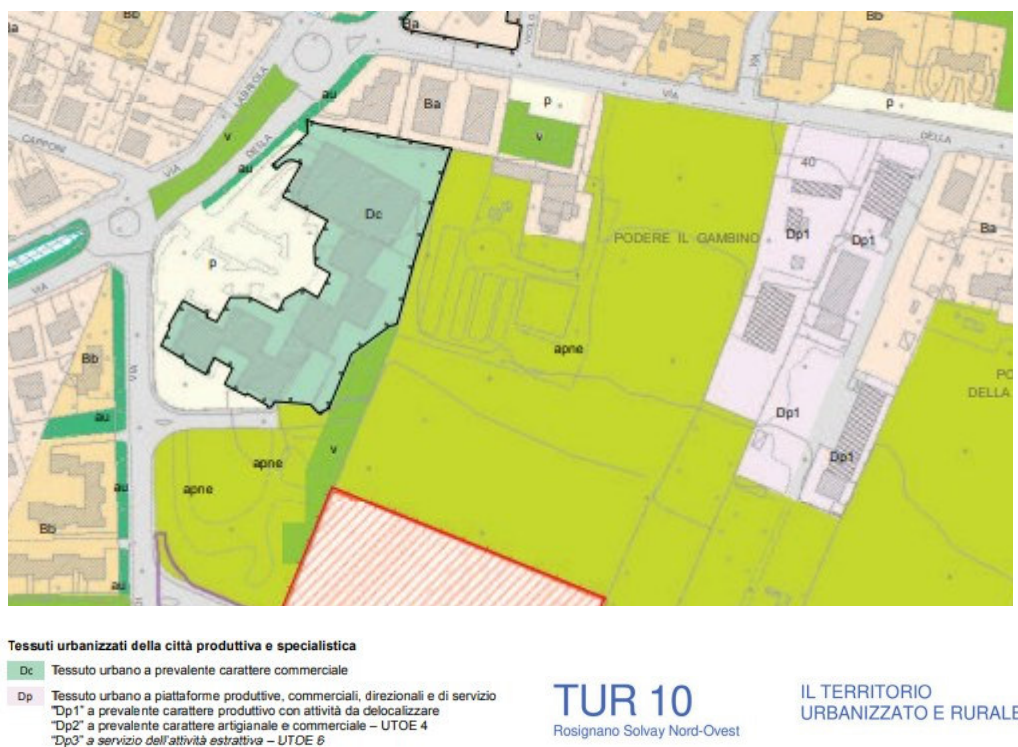


Foto 14: Estratto dalla tavola TUR 10 del vigente POC.

In data 24/04/2021, prot. n. 21995, la soc. Barbensi Petroli di Barbensi Patrizio & C. sas, proprietaria dell'area nonché titolare dell'attività di commercio carburanti attualmente insediata nel lotto, aveva presentato una proposta di variante al vigente POC avente ad oggetto un progetto di riconversione dell'area a seguito della cessazione dell'attività produttiva.

Nello specifico, si chiedeva la possibilità di riconvertire la volumetria esistente in residenziale, per un totale di 10 alloggi, a differenza quindi di quanto finora consentito dal Piano Operativo che avrebbe invece previsto la riconversione verso le categorie dell'edilizia sociale (per un 20% dell'esistente), commerciale, direzionale e di servizio, consentendo la destinazione d'uso residenziale in misura non superiore al 40 % dell'esistente.

Quanto sopra veniva motivato dai richiedenti con la non sostenibilità economica dell'intervento dati gli alti costi di bonifica del sito e le attuali condizioni di congiuntura economica.

La variante in questione trae origine dall'atto di indirizzo di cui alla DGC n. 182 del 22/07/2021, che sostanzialmente accoglie la proposta di variante presentata.

Con tale atto di indirizzo, riconoscendo che l'attività produttiva, per funzione e dimensione, costituisce una criticità per il circostante tessuto residenziale in cui si trova oggi inserita, si pongono le basi per la riqualificazione dell'area con particolare attenzione alla fattibilità economica della riconversione.

Nella citata delibera, l'Amministrazione dichiara inoltre il non interesse di acquisire un'area da destinarsi a verde urbano, stante l'esiguità delle dimensioni stesse, e di individuare, quale modalità di attuazione della previsione, l'intervento diretto.

La presente variante comporta la modifica dell'Allegato 1 alle NTA del POC, *Parte seconda b) - U.T.O.E. 3 - Schede norme e disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione con valenza quinquennale* attraverso l'inserimento della scheda 3-39u il cui contenuto è sintetizzato nella seguente tabella:

1. Descrizione dell'intervento	Riqualificazione urbana di un'area produttiva dismessa per la realizzazione di edilizia residenziale
2. Ubicazione	Rosignano Solvay, via della Villana
3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 33 c. 14 Residenza: alloggi n. 10
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: unità immobiliari residenziali max. n. 10 alloggi Tipologia edifici: quadri-familiari / bifamiliare Rapporto di copertura (RC) 50% SF H. max. n. 2 piani f.t. Distanza dai confini: min. m 5.00 Distanza dalle strade: min. m 5.00 Distanza min. tra fabbricati: min. m 10.00 Volume edificabile: minore o uguale al volume esistente legittimato max mc 3105 sup. lorda edificabile: minore o uguale alla sup. lorda esistente legittimata max mq 1150 Superficie fondiaria: mq. 2988 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	Realizzazione di n. 10 alloggi con superficie utile (SU) minima di 60 mq ognuno. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche

	<p>tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p> <p>I nuovi edifici devono essere realizzati secondo i principi dell'edilizia sostenibile rispettando i requisiti minimi di cui alle leggi e regolamenti vigenti in materia di prestazioni energetiche e i requisiti degli edifici a "energia quasi zero".</p> <p>La realizzazione dei nuovi fabbricati avverrà mediante un intervento di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente.</p> <p>Al fine del rilascio dei titoli abilitativi nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al decreto n. 1809 del 18/07/2022 di esclusione dalla procedura della V.A.S..</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i></p> <p>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</p> <p><i>Geolitologia</i> depositi alluvionali terrazzati pleistocenici a componente prevalentemente sabbiosa ("Sabbie di Donoratico")</p> <p><i>Elementi di geomorfologia</i> area pedecollinare a moderata pendenza senza elementi geomorfologici di rilievo</p> <p><i>Elementi idrologici e vincoli idraulici</i> nessuno</p> <p><i>Tipologia amplificazione sismica</i> area potenzialmente soggetta a liquefazione dinamica</p> <p><i>Problematiche idrogeologiche</i> Presenza di superficie freatica a profondità di circa 10 metri da p.c.</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</p> <p><i>Geomorfologica</i> G2 <i>Idraulica</i> I2 - P1 (PGRA) <i>Sismica</i> S3I</p> <p>FATTIBILITA'</p> <p><i>Geomorfologica</i> <u>Prescrizioni:</u> Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate alle risultanze di specifiche indagini geologiche e geognostiche in applicazione delle norme vigenti in materia: NTC2018 e DPGR 1R/2022 (Classe III)</p> <p><i>Idraulica</i> <u>Prescrizioni:</u> nessuna</p> <p><i>Sismica</i> <u>Prescrizioni:</u> Relativamente agli aspetti legati alla suscettibilità alla liquefazione, dovranno essere effettuate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate al calcolo dei valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell'Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato</p>

	<p>nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione". In funzione dei risultati di tali analisi dovranno essere realizzati interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità sismica dei terreni, in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4; a titolo esemplificativo e non esaustivo, tali interventi potranno operare mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incremento della densità del terreno; - compattazione del terreno; - riduzione del grado di saturazione, con incremento delle pressioni efficaci; - dissipazione e controllo della pressione dell'acqua; - controllo della deformazione al taglio e dell'eccesso di pressione neutra. <p>Per le specifiche tipologie di intervento si rimanda alle citate Linee Guida.</p> <p>La progettazione dovrà inoltre tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie di progetto, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano " Bb"

ESTRATTO TAVOLA TUR 10 ROSIGNANO SOLVAY NORD OVEST E TUR 11 ROSIGNANO SOLVAY NORD EST



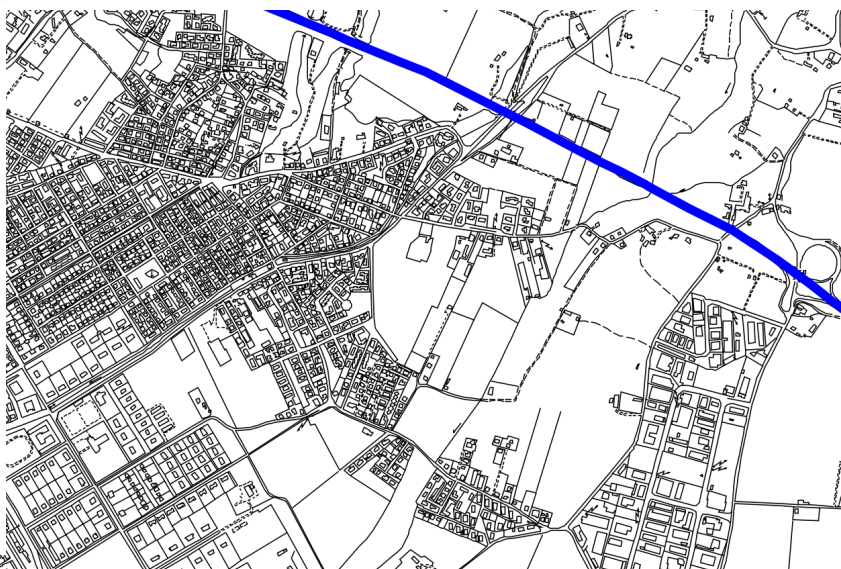
La variante comporta inoltre l'aggiornamento della cartografia di progetto del POC ed in particolare delle tavole *TUR 10 Rosignano Solvay nord ovest* e *TUR 11 Rosignano Solvay nord est* nonché l'aggiornamento, dopo l'approvazione della stessa, della *Tabella di Sintesi Raffronto con dimensionamento Piano Strutturale di cui all'art. 7* delle NTA, per quanto attiene il numero di alloggi.

4 - Coerenza rispetto al Piano Strutturale

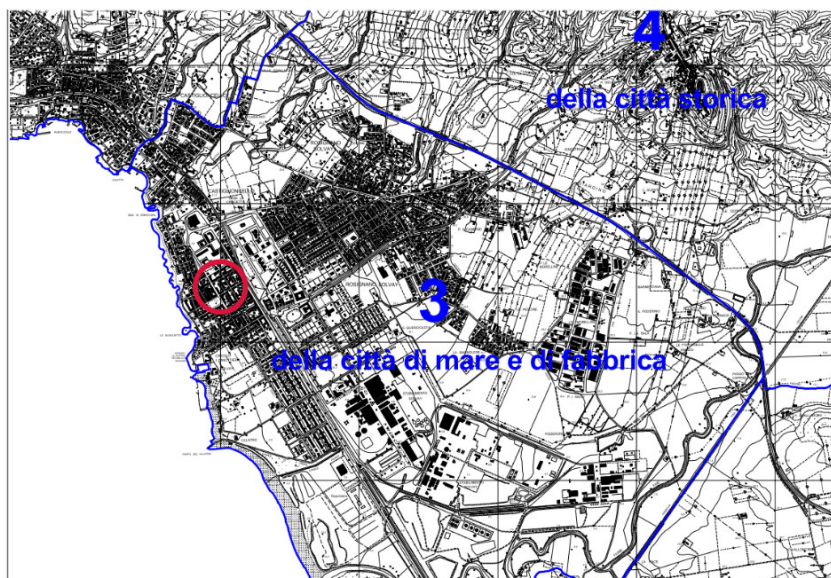
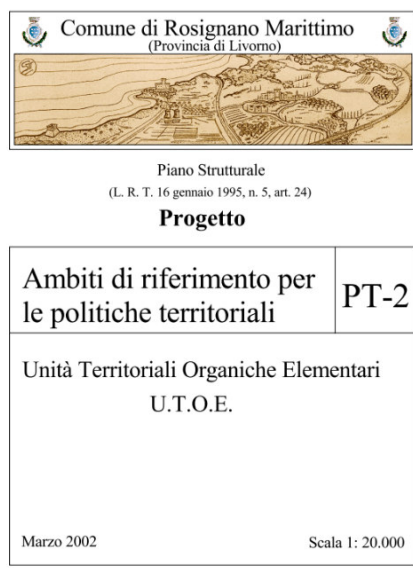
Il Piano Strutturale Vigente

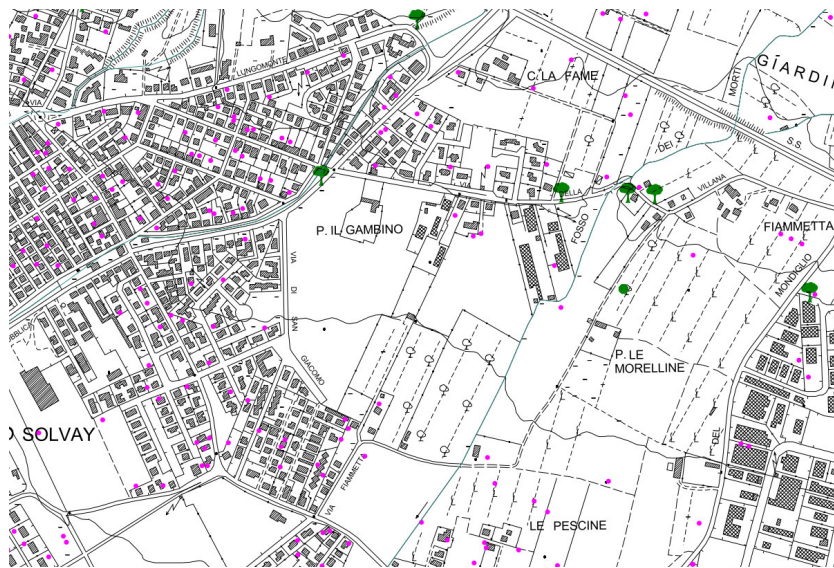
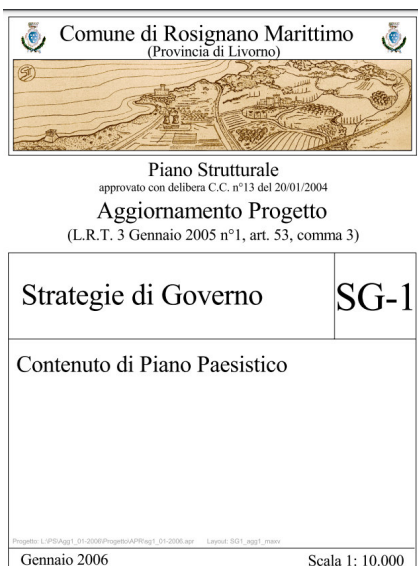
Il Piano Strutturale vigente, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/95, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 20/01/2004 e aggiornato con Delibera C.C. n. 38 del 28/03/2006, individua l'area in questione:

- nella tavola PT-1 "Ambiti di riferimento per le politiche territoriali – Sistemi Territoriali" all'interno del sistema territoriale della Pianura Centromeridionale di cui all'art. 24 della Disciplina e statuto dei luoghi.



- nella tavola PT-2 "Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) all'interno dell'UTOE 3 "della città di mare e di fabbrica" normata dall'art. 33 della disciplina e Statuto dei luoghi.





La variante proposta, all'interno dell'ambito strategico 2. *Sviluppo dell'imprenditorialità e qualificazione economica*, persegue gli obiettivi strategici relative alle 2.3 *attività manifatturiere e produttive* ed in particolare è rispondente agli obiettivi 2.3.1 *riqualificazione ambientale e organizzativa delle aree industriali e artigianali*, 2.4.7 *favorire il recupero di spazi non più utili alla produzione (dalla fabbrica alla città)* e 2.5.1 *ristrutturazione delle singole attività e del contesto urbano*.

Ancor meglio, nell'ambito dell'obiettivo strategico 3 *qualificazione del territorio*, la variante è allineata rispetto agli obiettivi 3.1 *aumento dei livelli di qualità del territorio*.

Più nel dettaglio, per l'UTOE 3, il Piano Strutturale prevede gli obiettivi specifici:

- L'incremento della risorsa insediativa residenziale;
- favorire la ristrutturazione urbanistica ed edilizia al fine della riqualificazione funzionale e morfologica della struttura urbana, anche incentivando il trasferimento di attività incompatibili quali l'industria entro il tessuto prevalentemente residenziale;
- Per l'ambito Le Morelline, Le Mimose, via della Villana:
 - ammettere completamento, ristrutturazioni edilizie e urbanistiche e la riqualificazione della via della Villana tramite interventi di sostituzione, recupero, ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione, saturazione di lotti interni alla maglia urbana, realizzazione di nuova viabilità ai fini della connessione fra l'ambito delle Morelline e lo svincolo stradale in località Giardino, prevedendo anche dotazione di servizi, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per il tempo libero, lo sport e lo svago;

Per quanto sopra esposto, la presente variante è conforme al vigente Piano Strutturale.

Il Nuovo Piano Strutturale

L'Amministrazione comunale, con delibera di giunta Comunale n. 116 del 04/04/2019, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2015 e ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR, ha dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale.

Infatti In data 27 novembre 2014 è entrata in vigore la legge regionale n. 65 del 10/11/2014 "Norme per il Governo del Territorio", che ha introdotto importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Inoltre con la deliberazione n. 37 del 27/03/2015 (B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015) il Consiglio Regionale ha approvato l'integrazione paesaggistica del PIT con valenza di piano paesaggistico

(PIT/PPR). Il Piano Strutturale vigente è stato approvato sotto la vigenza della L.R. 5/1995 e pertanto non risulta essere adeguato alla L.R. 65/2014 e ai suoi regolamenti attuativi né conformato al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale. Ecco perché, conformemente a quanto disposto dalla

nuova legge regionale, l'Ente ha dato avvio al procedimento per la formazione del Nuovo Piano Strutturale.

Il sistema degli obiettivi è stato strutturato intorno alle 4 strutture del territorio (che costituiscono il patrimonio territoriale) così come indicate all'art. 3 comma 2 della Legge 65/2014, ovvero: a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici; b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora; c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici; d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale. Per ognuna delle strutture sopra indicate è stato individuato: un sistema di obiettivi, a loro volta declinati in un sistema di azioni. Gli obiettivi sono i fini a cui la pianificazione tende rispetto alla struttura territoriale a cui si riferiscono. Le azioni sono le modalità con le quali gli obiettivi di cui sopra possono essere raggiunti.

Per la variante in esame, risulta di interesse l'analisi condotta per l'invariante relativa alla struttura insediativa. Per essa, il nuovo Piano Strutturale individua l'obiettivo - *Obiettivo 3.a.2 Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani*, declinato in maniera ancor più specifica nei successivi punti *3.a.2.1 Ridefinizione dei margini urbani*, *3.a.2.4 Riqualificazione e riconversione delle parti più problematiche dei sistemi insediativi*; e *3.a.2.8 Riorganizzazione e riqualificazione delle aree produttive/artigianali ai margini delle città di Rosignano Solvay e Vada*.

Stante quanto sopra, la variante in questione non contrasta quindi con gli obiettivi del nuovo Piano Strutturale.

5 - Coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Livorno

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37.

Il PIT è uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale, sia quella paesistica.

Il piano paesaggistico, a differenza degli altri strumenti di pianificazione regionale concepiti come strumenti di prevalente indirizzo di un'attività comunale in buona misura autonoma, è ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e dei suoi contenuti "copianificati" con il Ministero competente, piano sovraordinato cui sono tenuti a conformarsi gli altri piani e programmi di livello regionale e locale.

L'ambito di applicazione è l'intero territorio regionale e non più solo i paesaggi eccellenti. I vincoli vigenti, quelli apposti attraverso specifici decreti nel corso del tempo e quelli previsti dalla cosiddetta legge Galasso per determinate categorie di beni non sono eliminati, ma contestualizzati e specificati in coerenza con le conoscenze, le interpretazioni e le discipline strutturate dal piano per l'intero territorio regionale.

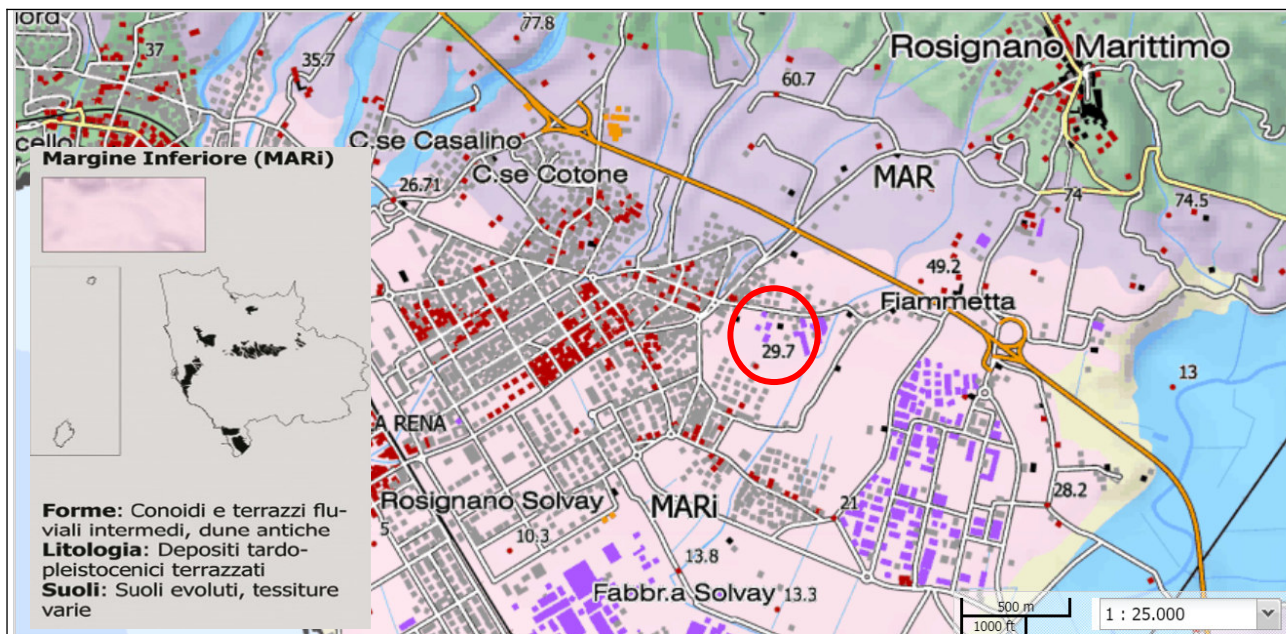


Ai sensi del Codice, il piano contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati oltre che della cartografia georeferenziata delle aree interessate da ciascun vincolo. Il PIT-PPR analizza il territorio sotto ogni aspetto in riferimento alle 4 invarianti strutturali che fanno da filo conduttore a tutta l'architettura del Piano.

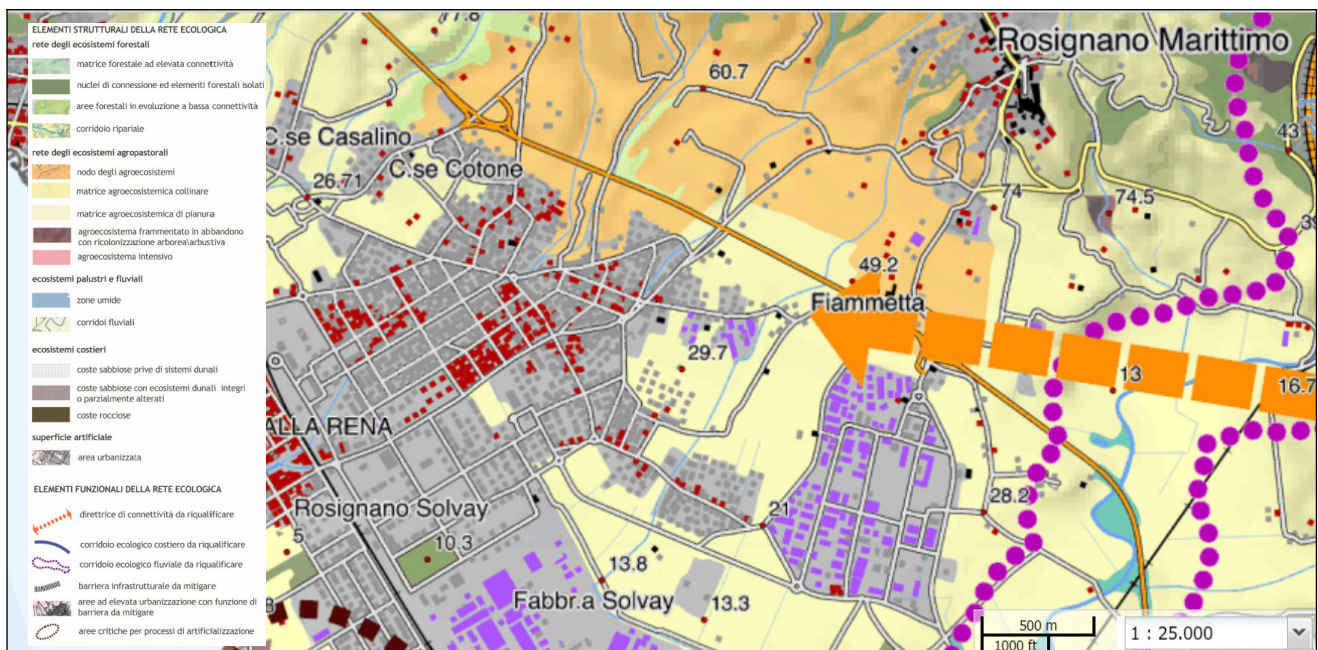
Come visibile dall'estratto cartografico sopra riportato, il Comune di Rosignano è inquadrato all'interno dell'ambito territoriale n. 8 Piana Livorno-PisaPontedera.

Per l'area interessata dalla variante non sussistono particolari vincoli paesaggistici ed anche rispetto alle invarianti prima citate, poiché si tratta di territorio urbanizzato, non sussistono particolari rilievi:

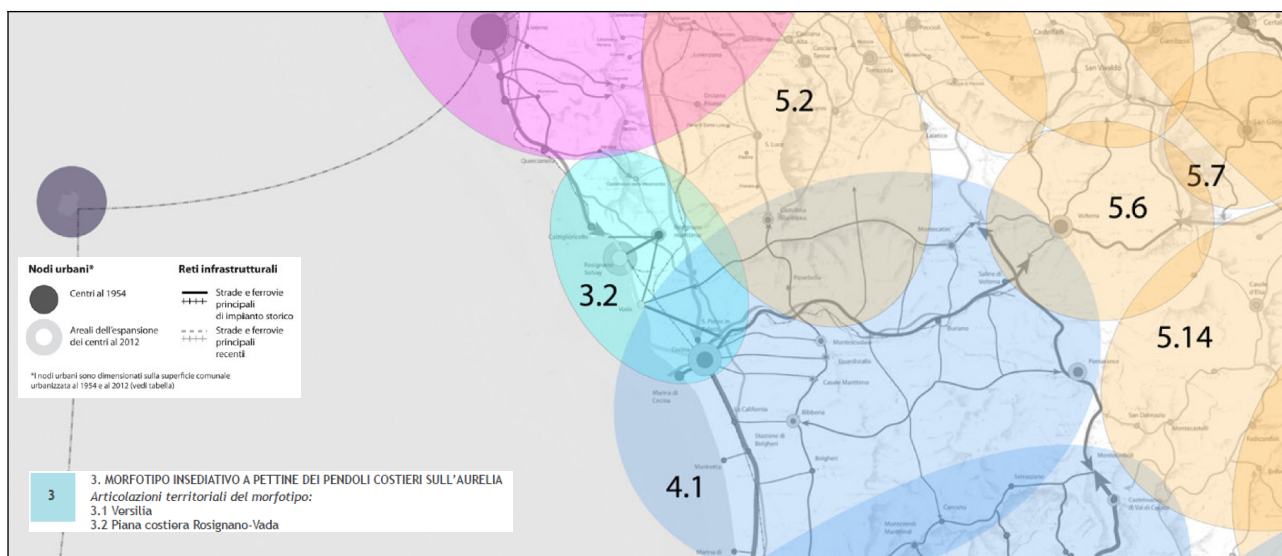
I invariante – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



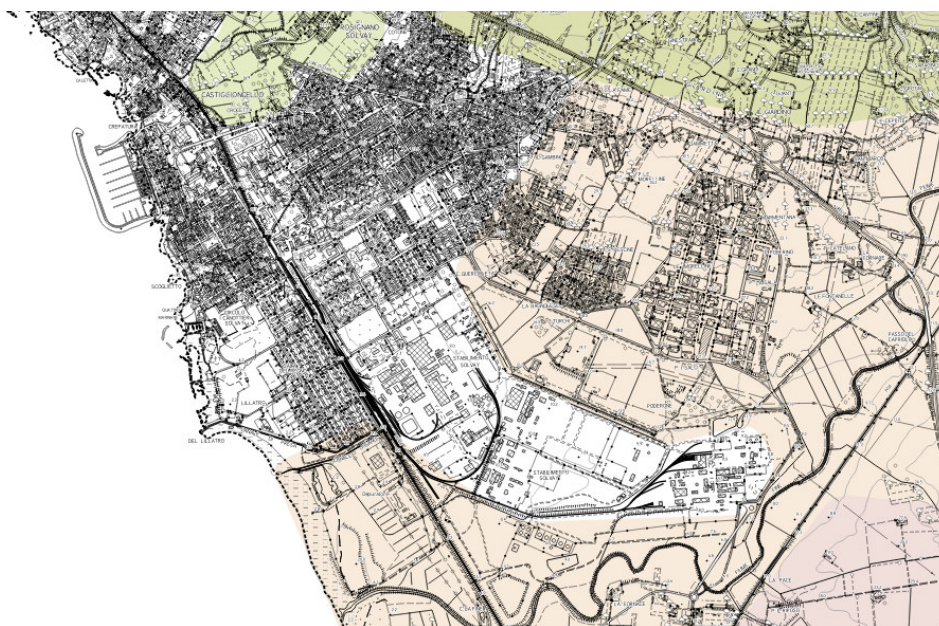
Il invariante - i caratteri ecosistemici del paesaggio



III invariante - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali



IV invariante - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

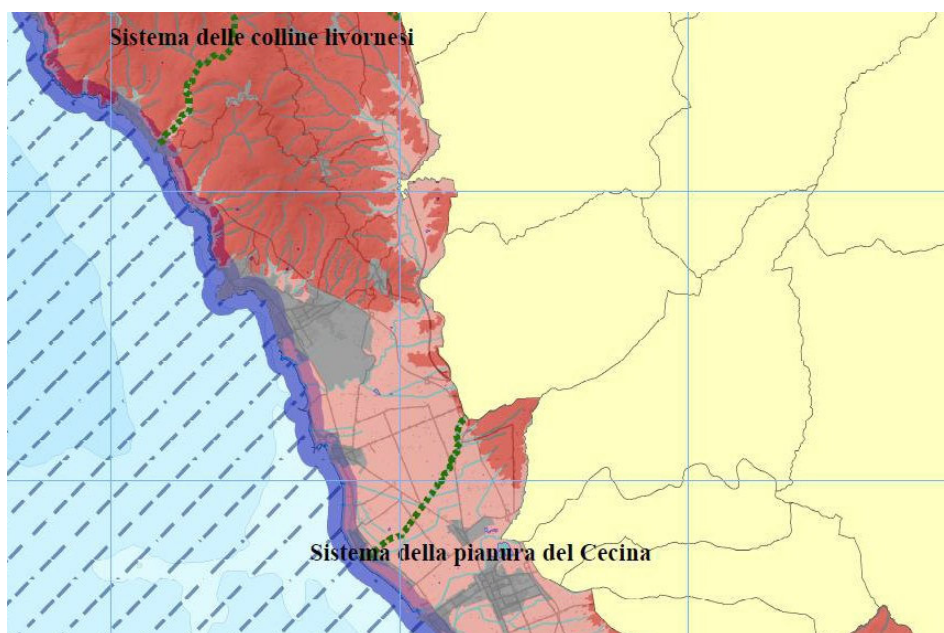


Anche se la porzione di territorio interessata dalla variante in oggetto non ha peculiarità specifiche in relazione alle invarianti sopra esposte, si rileva tuttavia come il PIT individui per il territorio di Rosignano Solvay in generale il problema dell'eccessiva artificializzazione ed antropizzazione dei territori. In tal senso, la variante proposta non contrasta con il PIT poiché non prevede un nuovo consumo di suolo ed anzi consente la riqualificazione di una porzione degradata dell'abitato urbano attraverso la riconversione, a parità di volume, di edifici già esistenti.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25/03/2009 (pubblicato sul B.U.R.T. N. 20 del 20.05.2009 PARTE II).

L'area oggetto di Variante ricade nel sistema territoriale della fascia costiera e della pianura.



Provincia di Livorno. PTCP. Estratto della *Tavola 1 - Sistemi Territoriali* (Scala originaria 1:50.000)

All'articolo 19.1 della Disciplina del PTCP sono individuati gli Obiettivi generali per il Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura e all'art. 21 Ambito e caratteri del Sottosistema quelli specifici per il sottosistema territoriale del Fine e del Cecina.

“Costituiscono obiettivi generali del sistema:

1 promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali – energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali -, sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso di processi di effettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata;

2 individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi aperti interclusi, recuperando le preesistenze agricole, proponendone per le aree di frangia nuove funzioni finalizzate al riequilibrio ambientale e all'elevamento della qualità complessiva dei nuclei urbani;

3 contrastare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa e di insediamenti monotematici, promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso per dotandoli di una di una propria identità e di adeguati servizi, tutelando gli spazi aperti residui quali componenti di una rete ambientale a scala territoriale; [...].

Sezione II. Il sottosistema territoriale del Fine e del Cecina Art. 21 Ambito e caratteri del Sottosistema

Il Sottosistema è costituito dal territorio ricompreso in ambiti di paesaggio appartenenti al sistema provinciale di paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali: e nello specifico l'area oggetto di variante ricade nel Paesaggio di pianura a dominante insediativa (Castiglioncello, Rosignano Solvay) (AdP 9).

L'art. 21.1 individua per tale sottosistema il seguente obiettivo specifico:

- non superare i limiti di criticità dei bacini idrici soggetti a bilancio idrico deficitario e condizionare i prelievi dai corpi idrici sotterranei ricadenti.

La proposta di variante non contrasta con le strategie e gli obiettivi del PTC

6 - Valutazione ambientale strategica (VAS)

La L.R.T. n. 65/2014 smi - Norme per il governo del territorio, stabilisce all'art. 14, c. 1, che *“Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).”*

La richiamata LRT 10/2010 smi prevede infatti, al c. 2 dell'art. 5, che siano obbligatoriamente soggetti a VAS gli atti della pianificazione territoriale.

Tuttavia il successivo comma 3-ter prevede che *“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. [...]”*

Con nota del 25/01/2022, prot. n. 4765, è stato inoltrato dal proponente Barbensi Petroli di Patrizio Barbensi e & c. s.a.s. il documento preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e con successiva nota del 14/03/2022, prot. n.15662, l'allora responsabile dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo ha chiesto l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS al Nucleo unificato comunale di valutazione (NUCV) costituito dai membri interni all'Amministrazione, nominati con specifico atto di Giunta n. 293 del 06/10/2015.

L'autorità competente, esaminata la documentazione prodotta nonché le osservazioni pervenute da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, si è espressa con il verbale allegato ed approvato con il decreto n. 1809 del 18/07/2022 ritenendo che:

*“la modifica della destinazione d'uso oggetto della variante al P.O. possa essere esclusa dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 22 c. 4 della L.R. 10/2010 e s.m.i. in quanto non si prevedono impatti significativi sull'ambiente. Ad ogni modo rilevando che l'area è stata interessata da attività di movimentazione e commercializzazione di prodotti petroliferi e dalle foto contenute nella relazione è presumibile che siano presenti ancora coperture in amianto sulle strutture esistenti ritiene opportuno che ai fini della realizzazione dell'intervento oggetto della variante urbanistica sia verificato lo stato di eventuale contaminazione delle matrici ambientali dell'area prevedendo ed attuando un piano di indagini con un numero di punti di campionamento rappresentativi dell'area ed ubicati presso le zone a maggiore criticità (es. zona scarico e distribuzione carburanti). I parametri da ricercare dovranno essere almeno i seguenti: Idrocaburi, metalli, solventi, fibre amianto. In caso di rilevamento di superamento della C.S.C. il proponente dovrà avviare le procedure di cui all'artt. 242 e seguenti del D.Lgs. 152/2006. Il Nucv condivide quanto evidenziato dall'Azienda Usl Toscana nord ovest *“il passaggio attuativo della caratterizzazione ambientale, determinato dalle attività storicamente esercitate sull'area, costituirà eventuale momento di valutazione dell'esistenza di potenziali criticità di tipo sanitario per le quali attivare percorsi risolutivi...”* Il NUCV richiede che:*

- preventivamente alla fase di dismissione delle strutture e degli impianti deve essere previsto il corretto smantellamento e smaltimento dei manufatti contenenti amianto;
- i rifiuti generati dalle attività di smantellamento vengano adeguatamente differenziati e, ove possibile, inviati a filiere di recupero. In alternativa dovrà essere previsto ed attuato il corretto smaltimento secondo le vigenti normative di gestione dei rifiuti speciali non pericolosi e pericolosi;
- le eventuali terre e rocce da scavo vengano gestite secondo le procedure indicate nel DPR 120/2017;
- vengano attuate tutte le misure mitigative degli impatti acustici e di polverosità derivanti dalle operazioni di smantellamento e costruzione. In caso il proponente ritenga di non rientrare nei limiti acustici di zona, pur attuando le misure mitigative, dovranno essere avviate le procedure di richiesta di deroga acustica per il cantiere;

Il Nucv condividendo quanto espresso da ASA nel parere pervenuto ritiene che il futuro

progetto edilizio debba prevedere all'interno del lotto idonei serbatoi di accumulo dell'acqua potabile provvisti di relativa autoclave, in grado di sopperire al fabbisogno giornaliero del singolo edificio o dell'intero complesso edilizio sulla base del calcolo degli AE;

Il NUCV condividendo il parere di Arpat al fine della tutela della risorsa idrica, ritiene che la futura variante urbanistica dovrà prevedere: • sistemi di raccolta e stoccaggio delle acque meteoriche intercettate dalle coperture ed il loro recupero per irrigazione e/o cacciate dei wc. • sistemi di risparmio e riduzione dei consumi idrici in ambito civile e domestico con dispositivi per limitare l'uso dell'acqua potabile; • di prevedere l'utilizzo nelle aree verdi di vegetazione a ridotto fabbisogno irriguo.

Il Nucv condividendo quanto espresso dalla Soprintendenza nel parere pervenuto ritiene che il futuro progetto edilizio dovrà approfondire, attraverso un'analisi dettagliata della componente paesaggio, le relazioni fra le nuove tipologie dei fabbricati (orientamento, dimensioni, materiali) rispetto al tessuto edilizio esistente al fine di poterne valutare l'impatto, anche in relazione alle visuali e all'alternanza fra aree piene e vuote inoltre, considerato che l'area interessata dalla variante di cui trattasi è prossima al sito della villa romana "La Villana", oggetto in passato di rinvenimenti di notevole importanza e non ancora indagato; il NUCV prescrive che le future operazioni di scavo, compresa l'eventuale bonifica, dovranno essere sottoposte a controllo archeologico, come richiesto dalla stessa Soprintendenza; Come ricordato anche dall'autorità di bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale nel parere pervenuto, ai sensi del D.Lgs 152/2006, art. 65 comma 4, la variante urbanistica dovrà essere redatta in coerenza con i quadri conoscitivi, le limitazioni ed i condizionamenti contenuti nei Piani di bacino vigenti per il territorio interessato (compreso nel bacino Toscana Costa), pertanto: ai fini della tutela idraulica del territorio, dovrà essere verificata la coerenza delle nuove previsioni e dei contenuti dello strumento urbanistico con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA) approvato con DPCM 27 ottobre 2016 ed in corso di aggiornamento, avvenuto con delibera n. 26 del 20 dicembre 2021, con la quale la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale ha adottato il primo aggiornamento del Piano in questione; ai fini della tutela delle acque dovrà essere verificata la coerenza della variante urbanistica con il Piano di gestione delle acque (PGA) approvato con DPCM 27 ottobre 2016 ed in corso di aggiornamento avvenuto con delibera n. 25 del 20 dicembre 2021, con la quale la Conferenza Istituzionale Permanente ha adottato il nuovo piano di gestione delle acque 2021-2027 garantendo che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità; Verificato che in merito alla componente del verde, il proponente si limita nel documento preliminare a proporre la cessione a titolo gratuito una striscia di terreno, adiacente al lotto in questione, per la realizzazione di un piccolo parco pubblico od in alternativa inglobare la suddetta striscia di terreno nel lotto stesso, come specificato nel planivolumetrico. Considerato altresì che con delibera di G. C. n. 182 del 22.07.2021, l'amministrazione comunale accogliendo la richiesta di proposta di variante urbanistica presentata in data 20.04.2021, prot. n. 21995, dalla Barbensi Petroli di Barbensi Patrizio & C. S.a.s., approvava anche la proposta di riorganizzazione dell'area di cui trattasi identificata con il numero 2 nella documentazione allegata alla richiesta consistente nella non cessione all'amministrazione comunale della striscia di terreno adiacente alla viabilità pubblica in quanto area di dimensioni esigue ed insufficienti per la destinazione a verde pubblico Dato atto che l'area oggetto della futura variante urbanistica si colloca in una zona nelle cui immediate vicinanze si trovano due aree verdi pubbliche: una di piccole dimensioni, circa 600 mq, posta all'inizio di Via della Villana, a corredo di un parcheggio, ed un'altra di circa 8.000 mq posta quasi di fronte all'area oggetto di variante e che le aree sopra citate si presentano con sufficienti attrezzature di arredo urbano ed adeguata copertura vegetale, anche riguardo alla componente arborea e risultano idonee a soddisfare i bisogni degli abitanti presenti nell'intorno, considerato anche che quasi tutte le residenze della zona posseggono giardini privati i Nucv condivide la scelta di realizzare nel comparto solo verde privato. In merito al verde privato il proponente nella documentazione presentata precisa che "Sin dall'inizio la progettazione si occuperà del corretto orientamento degli edifici e di individuare le aree adibite a spazi verdi attrezzati

privati.....inoltre le tre ampie aree destinate al verde privato fanno da filtro tra i vari fabbricati che si inseriscono all'interno di queste zone a verde in modo omogeneo e naturale.” Il Nucv prescrive comunque che le superfici individuate come verde privato debbano essere vincolate a tale uso e non possano essere oggetto di successiva trasformazione. Il NUCV al fine della corretta gestione della raccolta dei rifiuti prescrive che nella progettazione siano individuate idonee aree/locali per il deposito dei contenitori differenziati dei rifiuti consegnati in dotazione dal Gestore della raccolta, tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Il Nucv al fine del non aggravio del rischio idraulico nell'aree esterne al perimetro di variante per tempi di ritorno di trenta e duecento anni prescrive che la progettazione delle opere garantisca l'invarianza idraulica sul reticolo idrografico, con riferimento al Botro Pisano Il Nucv infine prescrive nella progettazione il rispetto dell'art.40 delle NTA del Piano operativo vigente con particolare riferimento alla realizzazione di sistemi tipo rain gardens, Il Nucv ritiene altresì validi e da tenere in considerazione tutti i contenuti e le prescrizioni dei pareri espressi in particolare dall'azienda ASA e dei restanti soggetti coinvolti [...]

Nel verbale de NUCV si invita poi “a destinare parte delle unità immobiliare a residenza sociale”.
Al riguardo si ritiene di doversi attenere all'atto di indirizzo richiamato in precedenza, di cui alla DGC n. 182 del 22/07/2021.

7- Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante

Ai sensi del DPGR 5/R/2020 viene depositata alla Regione Toscana - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa la relazione geologica e le relative certificazioni.

La proposta di variante è esaminata dalla IV Commissione Consiliare "Programmazione e Tutela del Territorio.

8 - Procedimento della variante

La variante in questione rientra nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30, c. 2, della LRT 65/2014 e segue per la sua adozione ed approvazione il procedimento semplificato di cui all'articolo 32 della LR 65/2014.

Il procedimento amministrativo può essere così sinteticamente descritto:

- il Comune adotta la variante in consiglio comunale e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone comunicazione contestuale alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno;
- tutti i soggetti interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione;
- decorso il termine di trenta giorni per la presentazione delle osservazioni, la variante è approvata dall'Amministrazione, che controdeduce in ordine alle eventuali osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT.

9 - Elaborati Variante

- relazione tecnico-amministrativa;
- Relazione del Responsabile del procedimento, redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;
- Estratto dall'Allegato 1 Parte seconda b) - U.T.O.E. 3 Schede norma e disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione con valenza quinquennale;
- Aggiornamento delle tavole *TUR 10 Rosignano Solvay nord ovest e TUR 11 Rosignano Solvay nord est*;
- Relazione geologica ai sensi del DPGR 5/R/2020;
- Relazione Garante dell'informazione e della partecipazione.