



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## ESTRATTO ALLEGATO 1

### Parte seconda b) - U.T.O.E. 3

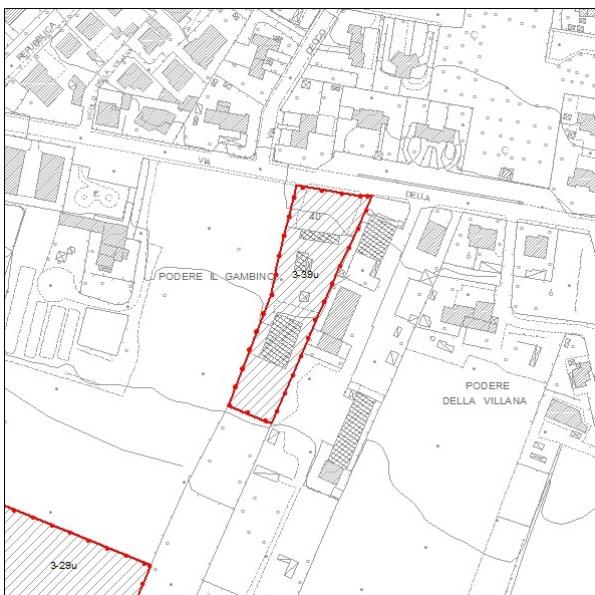
Schede norma e disposizioni per la tutela  
del paesaggio  
e la qualità del territorio  
negli interventi di trasformazione  
con valenza quinquennale

**caratteri barrati:** testo eliminato a seguito accoglimento  
osservazioni e contributi

**caratteri rossi:** testo aggiunto a seguito accoglimento  
osservazioni e contributi

## scheda norma comparto 3-39u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale - foglio 86



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest - TUR 11 Rosignano Solvay Nord-Est



### 1. Descrizione dell'intervento

Riqualificazione urbana di un'area produttiva dismessa per la realizzazione di edilizia residenziale

### 2. Ubicazione

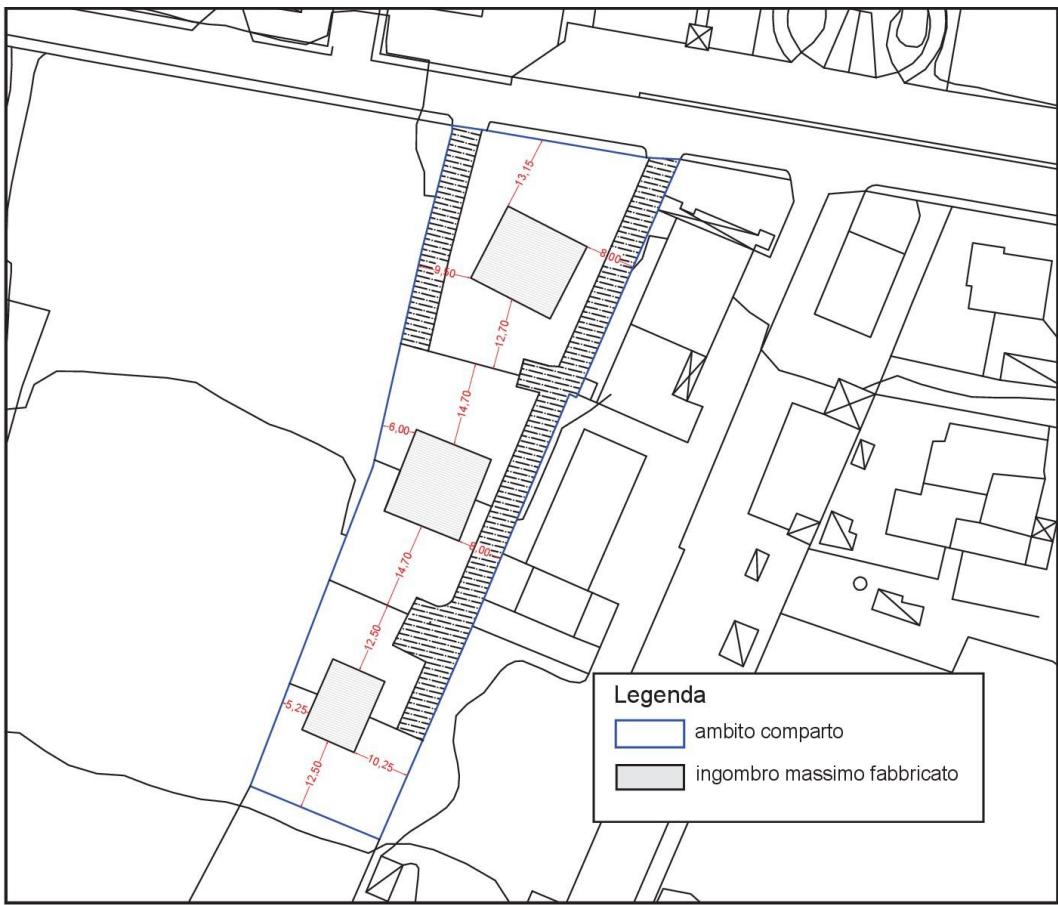
Rosignano Solvay, via della Villana

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

	<p>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 (SE): minore o uguale alla sup. edificabile lorda esistente legittimata max mq 1150      Superficie fondiaria: mq. 2988 circa</p>						
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	<p>Realizzazione di n. 10 alloggi con superficie utile (SU) minima di 60 mq ognuno.      L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano.      I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.      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".      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><b>Geologia/Idraulica/sismica:</b>  <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>      depositi alluvionali terrazzati pleistocenici a componente prevalentemente sabbiosa ("Sabbie di Donoratico")  <b>Elementi di geomorfologia</b>      area pedecollinare a moderata pendenza senza elementi geomorfologici di rilievo  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>      nessuno  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>      area potenzialmente soggetta a liquefazione dinamica  <b>Problematiche idrogeologiche</b>      Presenza di superficie freatica a profondità di circa 10 metri da p.c.</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ'</b></p> <table> <tr> <td>Geomorfologica</td> <td><b>G2</b></td> </tr> <tr> <td>Idraulica</td> <td><b>I2 - P1 (PGRA)</b></td> </tr> <tr> <td>Sismica</td> <td><b>S3I</b></td> </tr> </table>	Geomorfologica	<b>G2</b>	Idraulica	<b>I2 - P1 (PGRA)</b>	Sismica	<b>S3I</b>
Geomorfologica	<b>G2</b>						
Idraulica	<b>I2 - P1 (PGRA)</b>						
Sismica	<b>S3I</b>						

	<p><b>FATTIBILITA'</b></p> <p><b>Geomorfologica</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u></p> <p>Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinate alle risultanze di specifiche indagini indagini geologiche e geognostiche in applicazione delle norme vigenti in materia: NTC2018 e DPGR 1R/2022 (Classe III)</p> <p><b>Idraulica</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u></p> <p>nessuna</p> <p><b>Sismica</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u></p> <p>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 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"> <li>- incremento della densità del terreno;</li> <li>- compattazione del terreno;</li> <li>- riduzione del grado di saturazione, con incremento delle pressioni efficaci;</li> <li>- dissipazione e controllo della pressione dell'acqua;</li> <li>- controllo della deformazione al taglio e dell'eccesso di pressione neutra.</li> </ul> <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"

## 11. Schema distributivo

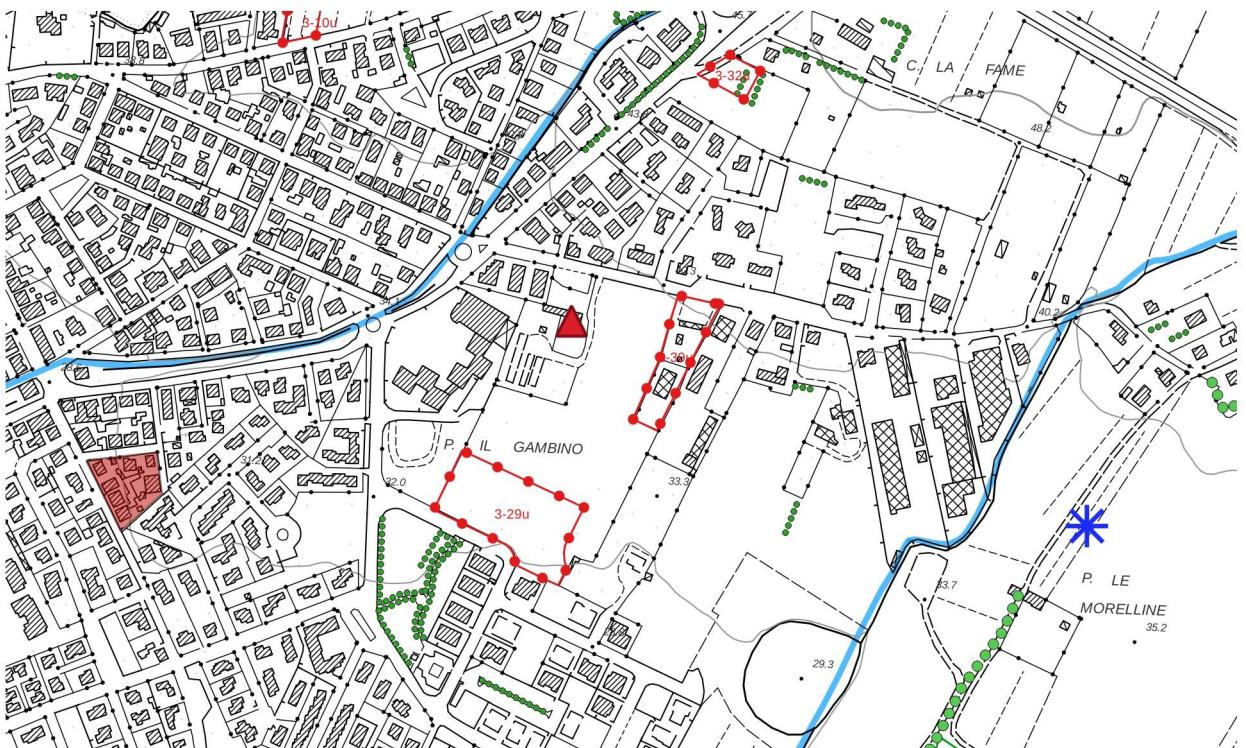


## INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

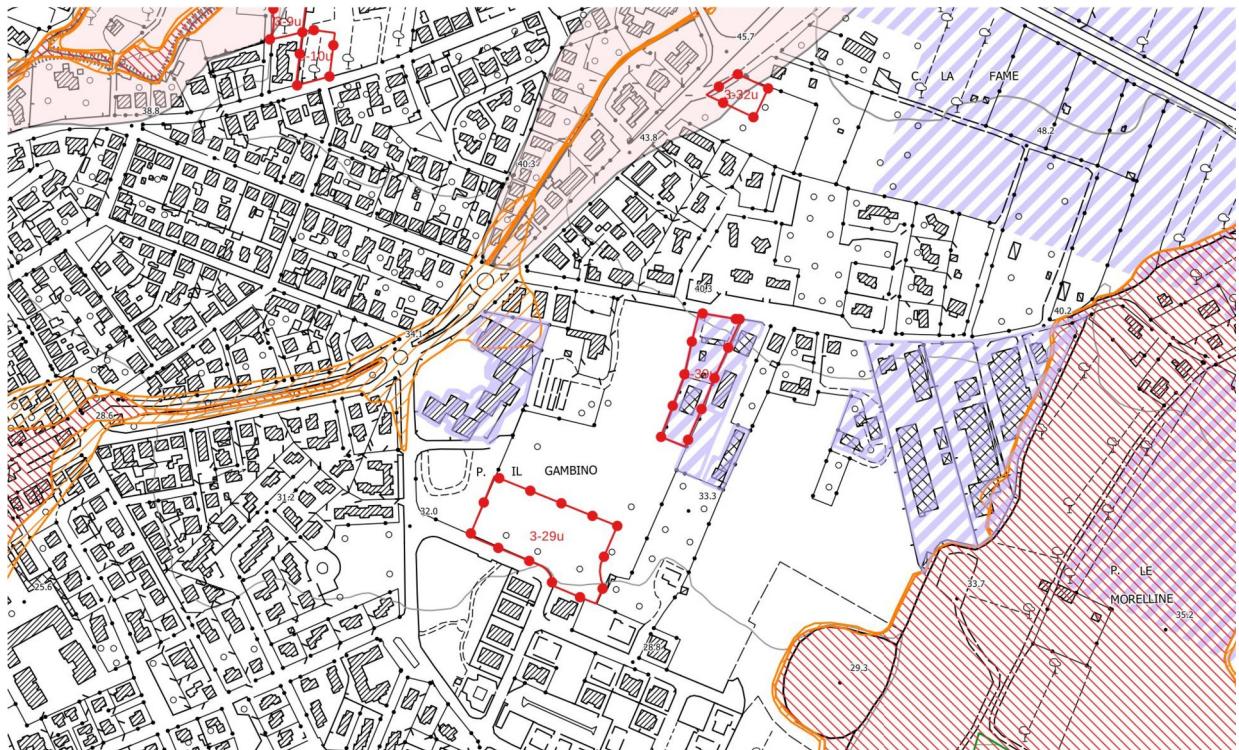




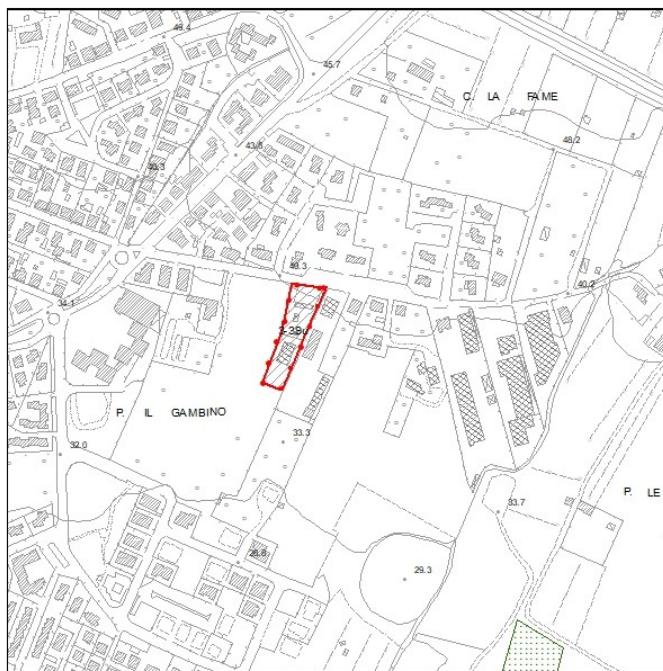
## INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



## INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



## VINCOLI - TAV BcP



**DECRETO n. 1809 del 18/07/2022**



**Comune di Rosignano Marittimo**  
Provincia di Livorno

**DECRETO N. 1809 DEL 18/07/2022**

SERVIZI ALLA PERSONA E ALL'IMPRESA  
SERVIZI ALLA PERSONA E ALL'IMPRESA

**OGGETTO: NUCLEO UNIFICATO COMUNALE DI VALUTAZIONE -  
VARIANTE AL P.O. PER RIQUALIFICAZIONE AREA PRODUTTIVA  
DESTINATA A COMMERCIO CARBURANTI AL FINE DI REALIZZARE N.  
10 U.I. DA DESTINARE A CIVILE ABITAZIONE IN VIA DELLA VILLANA,  
FRAZIONE DI ROSIGNANO SOLVAY. PROCEDURA DI VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DI CUI ALL'ART. 22 DELLA  
L.RT 10/2010 SMI.**

La Dirigente

Visti:

- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale" ed in particolare la parte seconda relativa alle "procedure per la Valutazione Ambientale Strategica(VAS),
- la legge regionale n. 10/2010 e ss.mm.ii. contenente "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" ed in particolare l'art. 5, della suddetta legge regionale che definisce l'ambito di applicazione delle procedure di VAS;
- il Piano Strutturale adottato con atto C.C. n. 82 del 04/06/2002 ed approvato con delibera C.C. n. 13 del 20/01/2004 e ss.mm.ii.;
- il Piano Operativo redatto ai sensi della L.R.T. n. 65/2014, adottato con atto C.C. n. 114 in data 29/08/2017, controdeditto e parzialmente riadottato con Delibera C.C. n. 41 del 26/06/2018, successivamente controdeditto con delibera C.C. n. 94 del 30/10/2018 ed in ultimo approvato con delibera C.C. n. 28 del 28/03/2019;in ultimo approvato con delibera C.C. n. 28 del 28/03/2019;
- la deliberazione di G.C. n. 1 del 4/01/2022 con la quale è stato istituito il nucleo unificato comunale di valutazione (NUCV) per le procedure di V.A.S;
- il decreto n. 301 del 16/02/2022 "Individuazione membri del Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (NUCV).

Premesso che

- con nota prot. N. 4765 del 25/01/2022 è stato inoltrato dal proponente della Variante in oggetto il documento preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- con nota prot.15662/2022 del 14/03/2022 la responsabile dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo ha chiesto l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS a supporto della Variante in oggetto, trasmettendo al

NUCV il Documento preliminare redatta dal Geologo Francesco Calderini e dall'Arch. Luigi Righi;

Considerato che ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. n. 152/06 e dell'art. 5, comma 3, della L.R. n. 10/10 la variante di cui trattasi risulta soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Dato atto il NUCV, in qualità di autorità competente per la VAS, a seguito della valutazione del documento preliminare e delle osservazioni pervenute dai soggetti competenti in materia ambientale, ritiene di escludere dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 22 c. 3 ter della L.R. 10/2010 e s.m.i la variante parziale al Piano operativo prima detta con le prescrizioni precise nel documento "Verifica assoggettabilità a VAS per "Variante al P.O. per riqualificazione area produttiva destinata a commercio carburanti al fine di realizzare n. 10 u.i. da destinare a civile abitazione in via della Villana, frazione di Rosignano Solvay" allegato come parte integrante del presente decreto;

Visto il Decreto sindacale 2997 del 19.12.2019 con cui è affidato alla sottoscritta Dr.ssa Simona Repole l'incarico di dirigente del Settore Servizi alla Persona e all'Impresa, e quindi soggetto competente ad emanare il presente atto;

Dato atto che la sottoscritta, in qualità di soggetto competente ad adottare il presente atto, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interessi con riferimento al procedimento di cui trattasi, ai sensi dell'art. 6-bis, della Legge n. 241/1990, dell'art. 7 del DPR n. 62/2013 "Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici" e dell'art. 6 del Codice di comportamento integrativo del Comune di Rosignano Marittimo, e che non è stata comunicata alcuna situazione di conflitto di interesse né da parte del responsabile del procedimento, né da parte degli altri istruttori della pratica in questione;

#### DISPONE

Di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa e qui integralmente richiamate, l'allegato documento parte integrante del presente atto: Verifica assoggettabilità a VAS per "Variante al P.O. per riqualificazione area produttiva destinata a commercio carburanti al fine di realizzare n. 10 u.i. da destinare a civile abitazione in via della Villana, frazione di Rosignano Solvay".

Di escludere dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 22 c. 4 della L.R. 10/2010 e s.m.i la variante al Piano operativo avente ad oggetto "riqualificazione area produttiva destinata a commercio carburanti al fine di realizzare n. 10 u.i. da destinare a civile abitazione in via della Villana, frazione di Rosignano Solvay" con le prescrizioni riportate nel suddetto documento.

Di pubblicare sul sito dell'Amministrazione comunale il presente provvedimento di verifica di assoggettabilità, ai sensi di quanto disposto dall'art.22 comma 5 della LR.10/2010.

Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della Legge 241/1990, avverso il presente provvedimento potrà essere presentato ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione dello stesso, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, per soli motivi di legittimità, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notificazione, di comunicazione o di piena conoscenza comunque acquisita.

La Dirigente  
REPOLE SIMONA / ArubaPEC S.p.A.



**Nucleo Unificato Comunale di valutazione  
Autorità competente per la VAS**

**Verifica assoggettabilità a VAS per “Variante al P.O. per riqualificazione area produttiva destinata a commercio carburanti al fine di realizzare n. 10 u.i. da destinare a civile abitazione in via della Villana, frazione di Rosignano Solvay”**

**Proponente:** Barbensi Petroli di Patrizio Barbensi e & c. s.a.s.

**- Autorità Competente:** Nucleo unificato comunale di valutazione costituito dai membri interni all'Amministrazione, nominati con specifico atto di Giunta n. 293 del 06/10/2015;

**- Autorità Procedente:** Consiglio Comunale di Rosignano Marittimo,

Il NUCV come composto ai sensi del decreto n. 301 del 16/02/2022, in qualità di autorità competente per la VAS

Visti:

- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale" ed in particolare la parte seconda relativa alle "procedure per la Valutazione Ambientale Strategica(VAS),
- la legge regionale n. 10/2010 e ss.mm.ii. contenente "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" ed in particolare l'art. 5, della suddetta legge regionale che definisce l'ambito di applicazione delle procedure di VAS;
- il Piano Strutturale adottato con atto C.C. n. 82 del 04/06/2002 ed approvato con delibera C.C. n. 13 del 20/01/2004 e ss.mm.ii.;
- il Piano Operativo redatto ai sensi della L.R.T. n. 65/2014, adottato con atto C.C. n. 114 in data 29/08/2017, controdetto e parzialmente riadottato con Delibera C.C. n. 41 del 26/06/2018, successivamente controdetto con delibera C.C. n. 94 del 30/10/2018 ed in ultimo approvato con delibera C.C. n. 28 del 28/03/2019;

Premesso che

- con nota prot. N. 4765 del 25/01/2022 è stato inoltrato dal proponente della Variante semplificato al P.O. il documento preliminare relativa alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i..
- con nota prot.15662/2022 del 14/03/2022 la responsabile dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo Arch. Stefania Marcellini ha chiesto l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS a supporto della Variante in oggetto trasmettendo al NUCV il Documento preliminare redatta dal Geologo Francesco Calderini e dall'Arch.Luigi Righi,

Considerato che ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. n. 152/06 e dell'art. 5, comma 3, della L.R. n. 10/10 la variante di cui trattasi risulta soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Dato atto che: il NUCV, vista la finalità della variante in questione, ha ritenuto di:

- individuare i seguenti Enti/Amministrazioni quali soggetti competenti in materia ambientale a cui richiedere il parere di cui all'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010:

- REGIONE TOSCANA-Direzione Urbanistica- Direzione Ambiente ed Energia - Direzione Difesa del suolo e Protezione civile,
- Provincia di Livorno,
- Autorità Idrica Toscana,
- ATO Toscana Costa ,REA S.p.A,
- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa,
- Direzione Regionale Vigili del Fuoco Toscana
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale,
- Azienda Usl Toscana nord ovest ,
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno ,
- ASA Servizi Abientali
- Arpat

- con nota prot. n. 18627/2022 del 24/03/2022 .il presidente del NUCV ha iniziato le consultazioni di cui all'art. 22, della LR.10/10 trasmettendo ai soggetti con competenza ambientale il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità elaborato dal proponente;

- al NUCV sono pervenuti nei tempi previsti dall'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010 i pareri dell' Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, dell' Azienda Usl Toscana nord ovest , della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno , di ASA Servizi Abientali e successivamente il parere di Arpat

Dato atto altresì che i restanti soggetti competenti in materia ambientale a cui è stato richiesto pareri hanno ritenuto di non esprimere alcun contributo in merito alla valutazione di cui trattasi;

Ritenuto di tener conto anche del contributo dell'ARPAT seppur lo stesso è pervenuto oltre il termine stabilito dall'art. 22, comma 3, della L.R. sopra citata;

Esaminati nella riunione del 23/05/2022

- il documento preliminare predisposto dal proponente
- i pareri pervenuti allegati come parte integrante e sostanziale del presente atto

Verificato che:

- l'area oggetto della variante è posta nella frazione di Rosignano Solvay, in via della Villana, presso il civico 116, all'interno del centro abitato omonimo e del territorio urbanizzato ex-art. 224 e art. 4 comma 3, l.r. 65/2014, nell' U.T.O.E. 3 "della città di mare e di fabbrica" (dati catastali: foglio 86, particella 1393)
- Il piano operativo, classifica l'area in "Dp1-sottotessuto urbano a piattaforme produttive, commerciali, direzionali e di servizio-a prevalente carattere produttivo con attività da delocalizzare" normata all'art. 86, punto 2.1.2., lett. a), consentendo la riqualificazione con la riconversione dell'attuale area produttiva di commercio carburanti , previa caratterizzazione ambientale e, eventualmente bonifica, con sfruttamento totale della volumetria esistente da destinare per un massimo del 40% al residenziale e per un

minimo del 20% per finalità di interesse collettivo, di edilizia sociale e restante commerciali direzionale e di servizio.

- La Variante oggetto di valutazione riguarda soltanto la modifica delle destinazioni d'uso attuali previste che dall'attuale residenziale (40%), edilizia sociale, commerciale direzionale e servizi passano alla sola destinazione residenziale (per il 100% della volumetria esistente).

Dato atto che:

- 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.
- secondo il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Appennino Settentrionale l'area ricade in classe di pericolosità da alluvioni bassa (P1); secondo il Piano Operativo Comunale l'area ricade in classe di pericolosità idraulica media – classe I.2. e in classe di pericolosità geomorfologica media – classe G.2, e non ricade in aree classificate pericolosità da frana dal PAI.
- Il Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA) individua la presenza di:
  - C.I. superficiale "Costa di Rosignano" con stato di qualità ecologico "Sufficiente" e chimico "Non buono" con l'obiettivo del raggiungimento del "Buono" stato di qualità al 2027;
  - C.I. sotterraneo "Corpo idrico costiero tra fiume Fine e fiume Cecina" con stato quantitativo e chimico "Buono" con l'obiettivo del mantenimento di tale stato.
- L'area infine risulta già urbanizzata, fornita di allacci all'acquedotto e alla fognatura

**Ritiene che**

- il documento preliminare redatto dal proponente contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente della variante urbanistica in oggetto
- tenuto conto dei contributi pervenuti e sulla base della documentazione presentata, 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'art. 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 considerazioni tutti i contenuti e le prescrizioni dei parere espressi in particolare dall'azienda ASA e dei restanti soggetti coinvolti

Il NUCV invita infine Autorità proponete e Procedente a valutare di destinare parte delle unità immobiliare a residenza sociale

Letto, approvato e sottoscritto

dr. Garro Leonardo, ing. Ceccanti Monica, ing. Diari Federico, dr. Marchetti Maurizio; dr. Casalini Luano, Poli Stefano, Boesini Andrea

La presidente

Dott.ssa Simona Repole