



AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

**Oggetto: Comune di Rosignano Marittimo (LI)**

- DCC n. 73 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per modifica scheda norma 2- T2 nella Fraz. di Vada e variante cartografica per presa d'atto del nuovo tracciato autostradale e della viabilità secondaria
- DCC n. 74 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per diversa localizzazione depuratore in Loc. Malandrone
- DCC n. 75 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico Scheda norma comparto 6-T12 lungo la strada provinciale "via del vaiolo"
- DCC n. 76 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per la modifica della scheda norma comparto 3- T13 ubicato in Rosignano Solvay loc. Fonte Acquaiola

**Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005**

Al Sindaco del Comune di  
Rosignano Marittimo (LI)

Al Presidente della Provincia di  
**LIVORNO**

Si trasmette in allegato l'osservazione alle varianti di cui all'oggetto, predisposta dal Settore Pianificazione del territorio.

Il Settore Pianificazione del Territorio è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Cordiali saluti

RSM

Il Direttore Generale  
(Dott.ssa. Maria Sargentini)



AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

**Oggetto: Comune di Rosignano Marittimo (Li)**

- DCC n. 73 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per modifica scheda norma 2- T2 nella Fraz. di Vada e variante cartografica per presa d'atto del nuovo tracciato autostradale e della viabilità secondaria
- DCC n. 74 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per diversa localizzazione depuratore in Loc. Malandrone
- DCC n. 75 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico Scheda norma comparto 6- T12 lungo la strada provinciale "via del vaiolo"
- DCC n. 76 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per la modifica della scheda norma comparto 3- T13 ubicato in Rosignano Solvay loc. Fonte Acquaiola

**Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005**

**Al Direttore Generale Governo del Territorio  
Dott.ssa Maria Sargentini**

Si trasmette in allegato l'osservazione relativa alle varianti al regolamento urbanistico di cui all'oggetto, predisposta dal Settore Pianificazione del Territorio.

Il Settore Pianificazione del Territorio è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche previste dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio

Cordiali saluti

RSM

  
Il Dirigente del Settore  
(Arch. Antonella Turci)



**Oggetto: Comune di Rosignano Marittimo (Li)**

- DCC n. 73 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per modifica scheda norma 2- T2 nella Fraz. di Vada e variante cartografica per presa d'atto del nuovo tracciato autostradale e della viabilità secondaria
- DCC n. 74 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per diversa localizzazione depuratore in Loc. Malandrone
- DCC n. 75 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico Scheda norma comparto 6- T12 lungo la strada provinciale "via del vaiolo"
- DCC n. 76 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per la modifica della scheda norma comparto 3- T13 ubicato in Rosignano Solvay loc. Fonte Acquaiola

**Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005**

Con le delibere in oggetto il Comune di Rosignano Marittimo ha adottato le varianti al regolamento urbanistico sopraelencate ed ha provveduto a trasmettere alla Regione Toscana i relativi atti ed elaborati.

Si elencano di seguito i principali atti della pianificazione e programmazione regionali di riferimento per le valutazioni di coerenza e compatibilità delle varianti:

- **PIT approvato con DCR n°72 del 24.07.2007 e disciplina paesaggistica** "Scheda Ambito 22 Maremma settentrionale" sezione 3 ed in particolare i seguenti obiettivi di qualità e azioni prioritarie:
  - *mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio rurale ...;*
  - *conservazione della estensione e della continuità della matrice boscata e dei suoi collegamenti .....*;
  - *mantenimento della discontinuità territoriale tra i centri urbani e le attività insediate;*
  - *tutela della viabilità storica ...;*
  - *gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio assumono regole ed azioni volte a scongiurare effetti di saldatura tra nuclei insediativi e la ulteriore marginalizzazione degli spazi urbani residui; dispongono che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano .... per la definizione dei margini urbani facendo particolare attenzione al rapporto visuale fra margine dell'edificato e contesto rurale che ne costituisce l'immediato intorno; dispongono inoltre che la progettazione degli assetti urbani risulti coerente con le regole insediative tradizionali ....*
- **Regolamenti attuativi della L.R. 1/05** con particolare riferimento ai regolamenti n. 2/R del 9 febbraio 2007 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti" e n. 3/R del 9 febbraio 2007 "disposizioni del titolo V della L.R. 1/05.

Prima di procedere all'esame dei contenuti delle singole varianti, in linea generale si rileva l'opportunità di verificare l'effetto cumulativo delle previsioni di dette varianti compreso altre nove varianti in corso e per le quali sono state avviate le procedure di VAS; tali verifiche devono assumere come riferimento la coerenza con l'inquadramento generale degli obiettivi di PS e lo stato di attuazione del RU vigente, in maniera tale da ricomporre un quadro unitario di pianificazione e di governo del territorio anche riguardo la sostenibilità paesaggistica ambientale complessiva rispetto allo stato delle risorse con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico e depurazione, mobilità e paesaggio (vedi anche art. 35 della disciplina del PIT e disciplina paesaggistica del PIT).

Inoltre le varianti necessitano di integrazioni riguardo il quadro conoscitivo di riferimento (analisi contesto territoriale attuale) nonché di approfondimenti e verifiche riguardo il rispetto dei regolamenti di attuazione sopra richiamati ed in particolare:

- Regolamento 2/R - disposizioni e criteri generali per la qualità degli insediamenti di cui all'art. 3, centri abitati interessati da significativa affluenza turistica stagionale di cui all'art. 4, verde urbano di cui all'art.12, verde di connettività urbana di cui all'art. 13 e arredo urbano di cui all'art. 15;
- Regolamento 3/R rispetto degli standard ed introduzione del parametro urbanistico di riferimento in SU;

**1. DCC n. 73 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per modifica scheda norma 2- T2 nella Fraz. di Vada e variante cartografica per presa d'atto del nuovo tracciato autostradale e della viabilità secondaria**

La previsione interessa un'area attualmente agricola limitrofa alle ultime propaggini dell'edificato di Vada; nel RU vigente è prevista la realizzazione di un edificio multifunzionale denominato "nuova centralità urbana" (Sup. coperta di 3000 mq, 1 piano di altezza e parti a 2 piani) con le seguenti destinazioni: una media struttura di vendita max 1500 mq, direzionale e commerciale; i nuovi edifici sono organizzati intorno ad una "nuova piazza". Modalità di attuazione piano attuativo convenzionato.

La variante oltre alla rettifica del perimetro dell'area per questioni legate alla realizzazione di nuova viabilità, cancella la previsione della piazza, porta l'altezza dell'edificato a due piani, con conseguente incremento del carico urbanistico (aumento volumetrico e di SUL), introduce un piano interrato di parcheggi privati e privati di uso pubblico e sottopone l'attuazione ad intervento diretto.

Tale previsione necessita di approfondimenti e verifiche rispetto al contesto paesaggistico territoriale di riferimento, alle regole insediative del tessuto edificato limitrofo ed alla salvaguardia del nuovo margine urbano che si viene a costituire con l'attuazione dell'intervento. In tale contesto si ritiene che l'edificazione debba essere contenuta nel rispetto del dimensionamento definito dal RU vigente avendo cura di inserire criteri di attuazione che localizzino la nuova costruzione in adiacenza al tessuto già edificato al fine di mantenere un adeguato cono visivo inedito sulla pianura agricola nella porzione di comparto più esterna verso la nuova viabilità di progetto.

La rimozione del vincolo di piano attuativo presuppone altresì una definizione dei criteri distributivi delle urbanizzazione dell'area da prevedere nel successivo permesso a costruire convenzionato con particolare riferimento alla creazione di adeguate fasce verdi arboree ed arbustive di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento e della realizzazione di parcheggi prevalentemente permeabili.

**2. DCC n. 74 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per diversa localizzazione depuratore in Loc. Malandrone**

La previsione esistente, un depuratore, localizzato in una area caratterizzata dalla presenza della viabilità, necessita di traslare l'impianto a causa della realizzazione di nuova viabilità collegata alla Variante Aurelia. Si ritiene necessario nelle norme la previsione di interventi di mitigazione paesaggistica.

**3. DCC n. 75 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico Scheda norma comparto 6-T12 lungo la strada provinciale "via del vaiolo"**

La previsione attuale prevede un "punto ristoro" in area agricola di 80 mq di sup. coperta ad un piano realizzata in legno. La variante prevede una nuova perimetrazione dell'area che consenta, rispettando le fasce di rispetto stradale, la realizzazione del manufatto esternamente alle aree boscate; viene introdotta la possibilità di realizzare un piano seminterrato.

Si ritiene necessario aggiornare gli elaborati di variante con un adeguato quadro conoscitivo sull'uso attuale del suolo con particolare riferimento alle aree boscate, valutando, in relazione alle caratteristiche dei luoghi il mantenimento della destinazione agricola dell'intera area.

**4. DCC n. 76 del 18.07.2013, Variante parziale al Regolamento urbanistico per la modifica della scheda norma comparto 3- T13 ubicato in Rosignano Solvay loc. Fonte Acquaiola**

La previsione esistente interessa un'ampia area inedita compresa tra i margini di un tessuto edilizio a bassa densità residenziale e l'area produttiva esistente delle Morelline, che si configura come un importante elemento di discontinuità. Nel RU vigente l'area è destinata a zona artigianale-commerciale e di servizio di 8.000 mq di

Sup. coperta, 1 piano fuori terra; l'attuazione della previsione è subordinata a piano attuativo.

La variante prevede la modifica della destinazione d'uso in direzionale, commerciale e servizi ed introduce la previsione di due nuove medie strutture di vendita ed ulteriori esercizi di vicinato. La superficie coperta diventa il 50% del comparto e l'altezza viene portata a 2 piani, incrementando quindi in maniera sostanziale il carico urbanistico complessivo sia per dimensioni che per funzioni commerciali considerate fonte di forte attrazione del traffico. E' possibile altresì realizzare un piano interrato, sottoponendo l'attuazione ad intervento diretto, anche attraverso sub-comparti, previa approvazione di planivolumetrico convenzionato

La complessità e consistenza della nuova previsione introdotta con la variante necessita di un approfondito quadro conoscitivo del contesto territoriale di riferimento, delle risorse interessate dalle trasformazioni urbanistiche, della sostenibilità complessiva del nuovo insediamento soprattutto per quanto concerne la verifica dei flussi di traffico/mobilità e di analisi comparative rispetto al dimensionamento del piano strutturale vigente in merito alle destinazioni commerciali per la media distribuzione.

Occorre altresì integrare la relazione urbanistica con adeguate verifiche sul rispetto dei contenuti della L.R. 52/12 con particolare riferimento alla non sussistenza dei requisiti del centro commerciale e/o struttura di vendita in forma aggregata per le quali risulta necessario attivare le procedure di cui all'art. 69 della stessa L.R. 52/12.

Inoltre la previsione può prefigurare possibili profili di contrasto con il PIT in quanto rischia di eliminare l'attuale ambito di discontinuità territoriale tra due ambiti edificati differenziati (ultime propaggini del tessuto residenziale di Rosignano Solvay e zona artigianale delle Morelline, ove sono presenti elementi di naturalità (vegetazione arborea e corsi d'acqua) con conseguente marginalizzazione degli spazi agricoli residui.

La maggiore altezza del costruito e la mancanza dello studio di un rapporto visuale con le caratteristiche dell'edificato contiguo comporta la necessità di valutare attentamente il nuovo dimensionamento dell'intervento.

Si ritiene a tal fine che venga mantenuto il dimensionamento massimo stabilito dal RU vigente e contenuto in max mq. 8000 di SUL, con previsione di criteri per l'inserimento paesaggistico e mantenimento di un'ampia fascia verde su ambo i lati del corso d'acqua ed il mantenimento del ricorso al piano attuativo.

La presente osservazione viene redatta anche allo scopo di contribuire al miglioramento tecnico degli atti ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/05 e verrà integrata a seguito del ricevimento di eventuali contributi che verranno inoltrati dai settori regionali competenti per materia.

Il funzionario istruttore  
Arch. Milena Caradonna

Il responsabile della PO  
Arch. Stefania Remia