

COMUNE  ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE PER  
INSERIMENTO DI NUOVO COMPARTO DI TRASFORMAZIONE PER LA  
REALIZZAZIONE DEL DISTRETTO SOCIO SANITARIO IN ROSIGNANO  
SOLVAY

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
ai sensi art. 17 L.R.T. n. 1/2005

Allegato A

REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_



Settore Promozione del Territorio e dell'Impresa  
U.O. Pianificazione

Arch. Stefania Marcellini

Arch. Massimo Ferretti

luglio 2014

Premesso che con deliberazione consiliare 03 del 06.02.2014, è stata adottata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la *variante parziale al regolamento urbanistico vigente per inserimento di nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione del distretto socio sanitario in Rosignano Solvay*.

In conformità del soprarichiamato art.17 L.R. 3 gennaio 2005 n°1, la deliberazione suddetta ed i relativi allegati sono stati depositati in libera visione al pubblico per la durata di 60 (sessanta ) giorni consecutivi decorrenti dall'inserzione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 10 del 12.03.2014 e cioè dal 12.03.2014 al 12.05.2014.

Si attesta che nei 60 giorni del periodo di deposito risulta pervenuta n 1 osservazione , che di seguito si riporta:

**Osservazione n. 1    PEC: Prot. 23084 del 12.05.2014**

Regione Toscana    Direzione Generale Governo Del Territorio,  
Settore Pianificazione del Territorio -

**Sintesi osservazione:**

L'osservazione ripercorre i contenuti della variante e le previsioni della nuova scheda-norma.

Descrive lo stato dei luoghi attuale, indica l'attuale destinazione urbanistica e soprattutto le caratteristiche fisiche morfologiche e propriamente urbanistiche dell'area. La pone in relazione alla più ampia area adiacente riguardante la scheda-norma 3-t2 e alle complessive previsioni insediative in essa contenute. La superficie viene definita nell'osservazione : *"l'ultima propaggine verde verso l'abitato di Castiglioncello dell'ampia area attualmente ineditata ove insistono le rilevanti previsioni insediative della scheda norma 3-t2"*.

Prima di procedere all'esame dei contenuti della variante, l'osservazione richiama il PIT ed in particolare la Scheda Ambito 22-maremma settentrionale (obiettivi di qualità e azioni prioritarie), quale strumento della programmazione territoriale di riferimento per le verifiche di coerenza della variante. Richiama in particolare i seguenti *obiettivi di qualità e azioni prioritarie*:

- *tutela del mosaico vegetazionale della macchia mediterranea, con part. Riferimento a gariga e macchia bassa;*
- *mantenimento della discontinuità dell'edificato quale valore identificativo;*
- *mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio rurale, quali.....elementi di equipaggiamento vegetale e strade poderali, favorendone la ricostruzione, il ripristino e la valorizzazione;*
- *tutela dei caratteri di ruralità espressi dalle modalità insediative e dalle tipologie architettoniche;*
- *conservazione della estensione e della continuità delle aree boscate e dei loro collegamenti con altri complessi forestali.*

L'osservazione riporta quindi le caratteristiche dell'area, rilevate in riferimento al PIT.

Viene inquadrata come *area ineditata di rilevante interesse paesaggistico*, con alcune specifiche caratteristiche:

- a) di essere *panoramica verso il mare*,

- b) di essere *attraversata da un corso d'acqua e dalla sua vegetazione, che appartiene al più vasto ambito territoriale avente ancora caratteristiche di ruralità diffusa,*
- c) di svolgere un *importante elemento di discontinuità territoriale tra il tessuto urbano di Castiglioncello e Rosignano Solvay.*

Rileva incoerenze con lo strumento urbanistico:

*- compromette la funzionalità strategica predominante della configurazione territoriale attuale dell'area quale corridoio ambientale verde tra l'abitato periferico di Castiglioncello e l'ambito interessato dalle previsioni insediative del comparto 3-t2.*

Vengono quindi suggerite le seguenti prescrizioni e azioni:

- 1) verifica dimensionale della nuova previsione. Approfondimenti con simulazioni e foto-inserimenti per valutare l'impatto paesaggistico dei volumi.
- 2) ridimensionare comunque l'intervento riducendo soprattutto le altezze.
- 3) stabilire criteri insediativi coerenti ed in continuità con il tessuto insediativo contiguo dell'abitato di Castiglioncello.
- 4) Necessario inquadrare l'intervento in un contesto più ampio "che investa le previsioni della limitrofa scheda-norma 3-t2."
- 5) Dare attuazione a quanto espresso nella Delibera di adozione riguardo alla necessità di "riplanificazione" della scheda-norma 3-t2, prevedendo comunque una rivalutazione complessiva delle quantità insediative ed una loro riduzione (anche in relazione alle quantità traslate nella nuova scheda-norma 3-t16).

## **Parere U.O. Pianificazione**

### ***Lettura del contesto urbano***

Lo sviluppo urbano dei nuclei di Rosignano Solvay e Castiglioncello ha condotto ad una definizione del tessuto urbano che nel tempo si è "dilatato" nella direzione longitudinale alla costa fino a saturare di fatto le aree che si frapponivano tra i due nuclei originari.

La struttura urbana per come si è evoluta, anche relativamente ai servizi pubblici e alle funzioni artigianali-commerciali, ha determinato il reciproco avvicinamento del baricentro dei due centri fino quasi a farli coincidere.

Questo processo avvenuto nel tempo è la conseguenza di uno sviluppo residenziale intensivo che ha avuto inizio nel dopoguerra in carenza di strumenti di pianificazione (sull'onda dello sviluppo turistico) e solo successivamente di scelte strategiche effettuate dalle ultime amministrazioni come conseguenza della presa d'atto del suddetto processo (avvicinamento-integrazione tra i due ambiti urbani).

### ***Descrizione delle motivazioni e del percorso che ha condotto alla presente variante***

La variante in oggetto riguarda una previsione che, come descritto nella delibera di adozione, prevede parallelamente ad essa la riprogettazione della scheda norma 3-t2.

E' stata infatti presentata (in data 06/08/2010) una istanza preventiva in variante al RU per modificare la scheda-norma 3-t2. La proposta è stata accolta dalla Giunta Comunale con prescrizioni e ha innescato un processo di riorganizzazione urbanistica che ha coinvolto anche il comparto 3-iru2. Tale processo che sta andando avanti ormai da tempo ha visto il coinvolgimento diretto dei cittadini.

Attraverso il procedimento partecipativo (già previsto peraltro nella scheda norma 3-t2) si è pervenuti ad individuare un nuovo assetto del comparto 3-t2 dal quale è stata però,

sin dall'inizio, estrapolata la destinazione d'uso del distretto socio-sanitario che è appunto oggetto della presente variante.

Il percorso partecipativo pubblico è stato, nella speciale occasione (data l'entità e l'importanza della previsione) coordinato dal Garante Regionale alla Comunicazione, prof. Massimo Morisi.

La complessiva rivisitazione delle previsioni ha visto contestualmente il coinvolgimento del comparto 3-iru2 per il quale si prevede una diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva - precedentemente prevista nel comparto 3-t2).

Nel frattempo le previsioni del RU che riguardano le schede-norma 3-t2 e 3-iru2 hanno perduto efficacia in data 10/06/2014 ai sensi della LR 1/2005 con la scadenza quinquennale delle previsioni dell'allegato 1 al RU (aree di trasformazione).

Sarà compito dell'A.C., attraverso la definizione di un nuovo Documento Strategico stabilire i futuri indirizzi da seguire e nel caso specifico sapere l'eventuale ufficiale riconferma delle previsioni e del percorso intrapreso.

### **Puntualizzazione sulle caratteristiche dell'area**

La presente osservazione, nel riportare le caratteristiche dell'area (punto a) afferma che l'area è *panoramica verso il mare*.

In merito si fanno le seguenti considerazioni:

- l'area presenta dei dislivelli derivanti dal fatto di trovarsi interclusa tra due corsi d'acqua, ma possiamo rilevare che appartiene ad un ambito prevalentemente pianeggiante ed è priva di particolari vedute panoramiche. (vedi schema grafico allegato - sez territoriale)

L'area pur avendo particolari caratteristiche ambientali, riconosciute nei contenuti della presente variante e anche nella previsione del comparto 3-t2 (le previsioni sono fortemente tese alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche ambientali: la previsione del parco urbano del comparto 3-t2 e la salvaguardia dei corsi d'acqua e della loro vegetazione nella presente variante ne sono la testimonianza), non presenta caratteri di panoramicità.

Inoltre l'osservazione, rileva (punto b) che l'area è *“..attraversata da un corso d'acqua e dalla sua vegetazione, che appartiene al più vasto ambito territoriale avente ancora caratteristiche di ruralità diffusa..”*.

In merito a tale lettura del contesto si precisa che:

- l'area è attraversata da un corso d'acqua (botro Crocetta) che conserva peculiari caratteristiche ambientali, ma non possiamo al contempo affermare che conservi ancora *caratteri di ruralità diffusa*.

In realtà l'area, pur avendo sporadici elementi di ruralità (tra i quali un piccolo uliveto in stato di abbandono) che rilevano l'originaria destinazione d'uso; ha, nel suo complesso evidentemente perduto quelle caratteristiche che invece gli vengono attribuite ed è da tempo un'area marginale in stato di evidente abbandono, talvolta utilizzata per la collocazione di strutture tecnologiche non altrimenti localizzabili (vedi ripetitore- doc fotografica foto 6).

### **Precisazioni sul percorso che ha condotto all'attuale quadro previsionale**

- La Società UNICOP Tirreno in data 06/08/2010 ha presentato un'istanza preventiva per variare la scheda norma del comparto 3-t2
- 28/12/2010 Delibera CC n° 176 Avvio procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per la realizzazione della casa della salute.
- La scheda norma 3-t2 prevedeva un percorso partecipativo sugli aspetti della localizzazione e organizzazione degli spazi. Le funzioni di Garante della

Comunicazione sono state svolte per il Comune dalla Sig.ra Daniela Ronconi in collaborazione con il prof. Massimo Morisi Garante della comunicazione per il Governo del Territorio in Regione Toscana. Conclusione percorso partecipativo in ottobre 2012. Presa d'atto del percorso partecipativo con delibera CC n° 5 del 07/02/2013.

- 03/02/2011- Incontro con Regione su Progetto preliminare di Piano attuativo, nel quale si evidenziarono alcune problematiche (al punto 1 "evitare la saldatura dei centri urbani" – Già in sede di osservazioni al RU adottato la Regione aveva prescritto il Parco come elemento indispensabile di margine urbano).
- 18/05/2014 – integrazione istanza preventiva da parte di Unicoop Tirreno. La conseguente Direttiva di GC n° 108 del 09/07/2013 nella quale viene precisato che la struttura ricettiva deve essere localizzata nell'area dell'attuale comparto 3-iru2.
- 03/10 2012 – Conferenza di pianificazione ai sensi della LR 52/2012 (art. 66), per la conferma previsioni del RU in merito al trasferimento della GSV esistente nel comparto 3-t2. La procedura a seguito delle convocazioni di Regione, Provincia, Comune di Rosignano e Comuni costituenti l'ambito territoriale "Val di Cecina" si è conclusa con esito favorevole.

### ***Considerazioni relative alle prescrizioni suggerite e alle conseguenti azioni richieste***

#### **1) Verifica dimensionale per valutazione impatto paesaggistico**

La volumetria indicata nella scheda norma e schematizzata nella relazione tecnico-amministrativa del Responsabile del Procedimento deriva dalla necessità di realizzare un'opera pubblica di primaria necessità che racchiuda in se tutte le funzioni minime previste per una struttura sanitaria di livello comprensoriale. I tre piani fuori terra con seminterrato previsti raggiungono all'incirca un'altezza di 11 mt . I fabbricati limitrofi all'area interessata che sono quelli dell'abitato periferico di Castiglioncello a destinazione prevalentemente residenziale hanno una tipologia corrente caratterizzata da 2 piani fuori terra più seminterrato per un'altezza di circa 8 mt.

L'area e l'ambito territoriale sono caratterizzati da un terreno prevalentemente pianeggiante. I primi rilievi si hanno, ad est di via Lungomonte dove la pendenza comincia lievemente e gradualmente a salire, e in direzione Castiglioncello, un km più avanti con i primi rilievi della frazione. Nella direzione est-ovest (mare-collina) l'area si frappone tra via di Lungomonte e il previsto parco urbano della scheda-norma 3-t2.

Come emerge dagli schemi allegati, nel contesto sopra descritto non vi sono visuali di particolare interesse paesaggistico e la struttura in questione risulta essere in equilibrato rapporto dimensionale con l'edificato residenziale e non ha un'altezza tale da interferire sulle visuali "da e verso". In più, il previsto parco urbano (della scheda norma 3-t2) attrezzato con alberi d'alto fusto contribuirà ad allontanare ed a ostruire la vista della struttura da e verso il mare.

#### **2) Richiesta di ridimensionare l'intervento riducendo in particolare le altezze**

In relazione a quanto sopra affermato relativamente alle funzioni previste nella struttura ed alla sua complessità risulta necessario dotarla della necessaria volumetria. Dal momento che le altezze, come verificato nelle schede allegate alla presente, non costituiscono un elemento di incongruenza con il tessuto limitrofo e neanche un elemento di disturbo in relazione alle visuali, si ritiene superfluo ridurle considerando anche il fatto che una eventuale riduzione comporterebbe un aumento della superficie a parità di volume con conseguente maggiore occupazione di suolo e maggiore impatto visivo.

### 3) Stabilire criteri insediativi coerenti e in continuità con il tessuto contiguo dell'abitato di Castiglioncello

Questa prescrizione deve essere messa in relazione con le previsioni del comparto 3-t2 (nonostante la scadenza quinquennale avvenuta in data 10/06/2014) qualora dovessero essere riconfermate con il nuovo Documento Strategico.

Nell'ottica della visione d'insieme, in base al processo avviato e fino ad ora percorso, la previsione della presente variante pone l'edificio di fatto in dialogo diretto ed oggettivamente in continuità con il tessuto periferico di Castiglioncello. Ne riprende i tracciati dell'impianto insediativo adiacente rispondendo ai criteri di crescita raccomandati dal PIT. In più, l'introduzione in un tessuto urbano residenziale periferico e marginale, di un'opera pubblica di rilevante importanza, contribuisce ovviamente ad accrescerne ed arricchirne la qualità urbana.

La previsione in oggetto, vista in relazione alle ipotesi previsionali relative al comparto 3-t2 si pone ai margini del parco urbano ipotizzato all'interno del comparto, separato da esso dal corso del botro Crocetta e relativa vegetazione di ripa.

In tale modo il parco urbano può continuare a svolgere la funzione di assicurare la discontinuità dell'edificato e scongiurare effetti di saldatura come prescritto dal PIT e ribadito nella osservazione. (vedi tav 1- planimetria).

### 4) Inquadrare l'intervento in un contesto più ampio.

Il processo avviato e messo in atto dalla A.C. è frutto di un riordinamento complessivo di cui è parte integrante anche la previsione della variante in questione. Il percorso iniziato con l'istanza preventiva in variante per la modifica della scheda norma 3-t2 ed ancora in atto ha attraversato varie fasi e alcuni passaggi importanti che hanno consentito via via, per successive approssimazioni di pervenire ad una nuova idea dell'ambito urbano.

La rivisitazione del comparto ha consentito di calibrare e distribuire meglio alcune importanti funzioni previste nello strumento vigente all'interno del comparto 3-t2. Le previsioni all'interno del comparto 3-t2 sono state di fatto ridimensionate portando la funzione ricettiva nel comparto 3-iru2 (vecchia coop). La diversa collocazione del D.S.S. è parte della suddetta nuova visione complessiva.

L'estrapolazione del distretto dalle previsioni del comparto 3-t2 è una operazione che obbedisce esclusivamente ad una logica di snellimento procedurale e di accelerazione dei tempi (dettati principalmente dai tempi relativi ai finanziamenti), ma obbedisce alla medesima visione complessiva. (vedi tav 1- planimetria).

### 5) Dare attuazione a quanto espresso nel dispositivo della Delibera di adozione riguardo alla necessità di ripianificazione della 3-t2, prevedendo una rivalutazione complessiva delle quantità insediative e una loro riduzione.

Quanto già esposto al precedente punto 4 relativamente al processo avviato, dimostra che si sta procedendo nell'attuazione di quanto espresso nella Delibera di adozione riguardo alla necessità di ripianificare la scheda norma 3-t2. Si sta pertanto provvedendo ad una rivalutazione complessiva delle quantità insediative con loro conseguente riduzione in relazione appunto alle quantità traslate nella scheda-norma 3-t16.

## **Proposta di controdeduzione:**

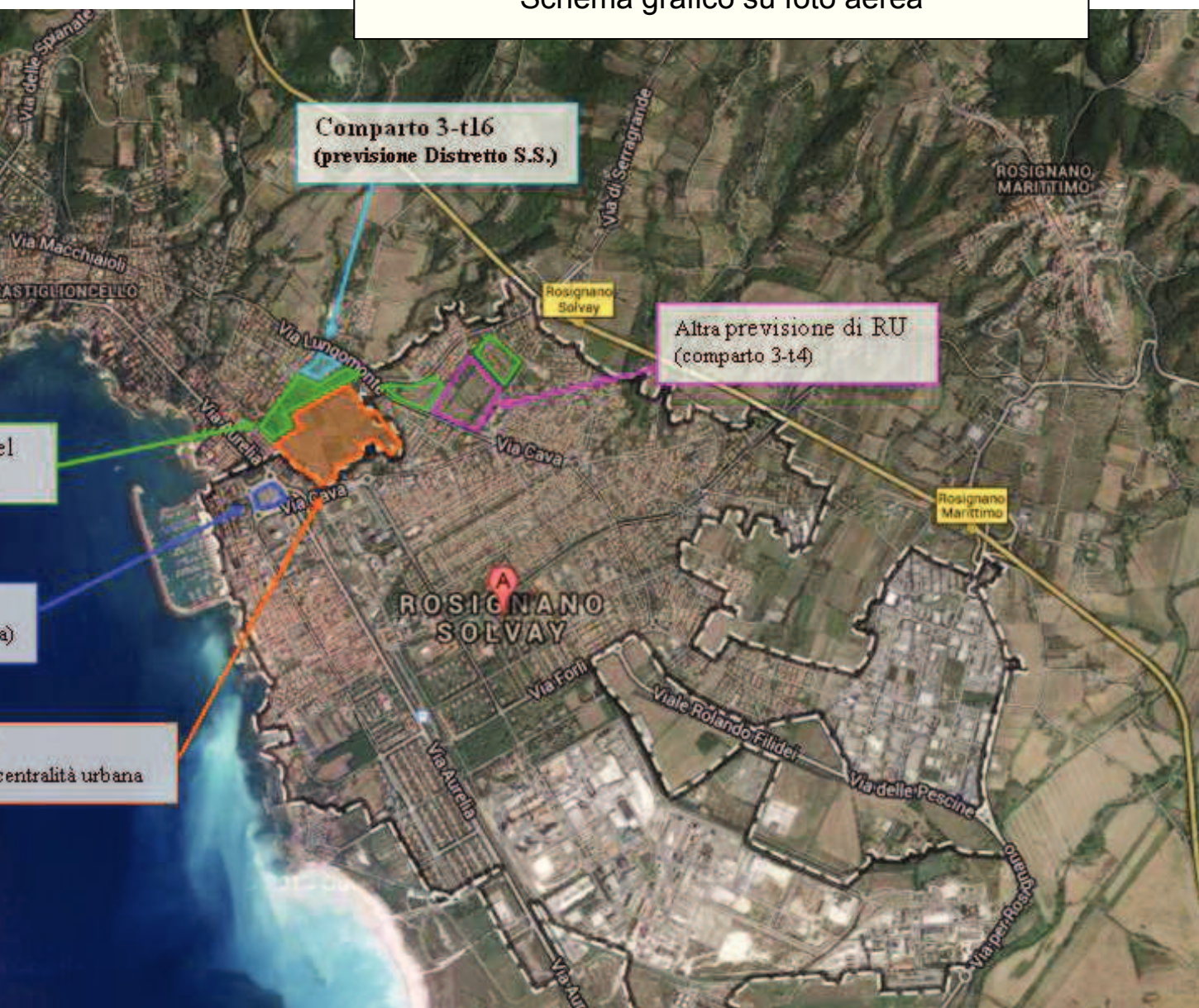
Per quanto riguarda:

- il punto 1) si ritiene che le verifiche e gli approfondimenti effettuati a seguito dell'osservazione della Regione Toscana dimostrino la sostenibilità della variante;
- il punto 2) viste le motivazioni riportate in relazione, si ritiene di confermare il dimensionamento e le altezze previste;
- il punto 3) si ritiene che la variante in oggetto risponda alle richieste contenute al presente punto dell'osservazione.
- Il punto 4) e 5) correlati tra di loro, si ritiene con le scelte effettuate in relazione al processo avviato e ancora in atto, di rispondere a quanto richiesto e sottolineato ai punti dell'osservazione.

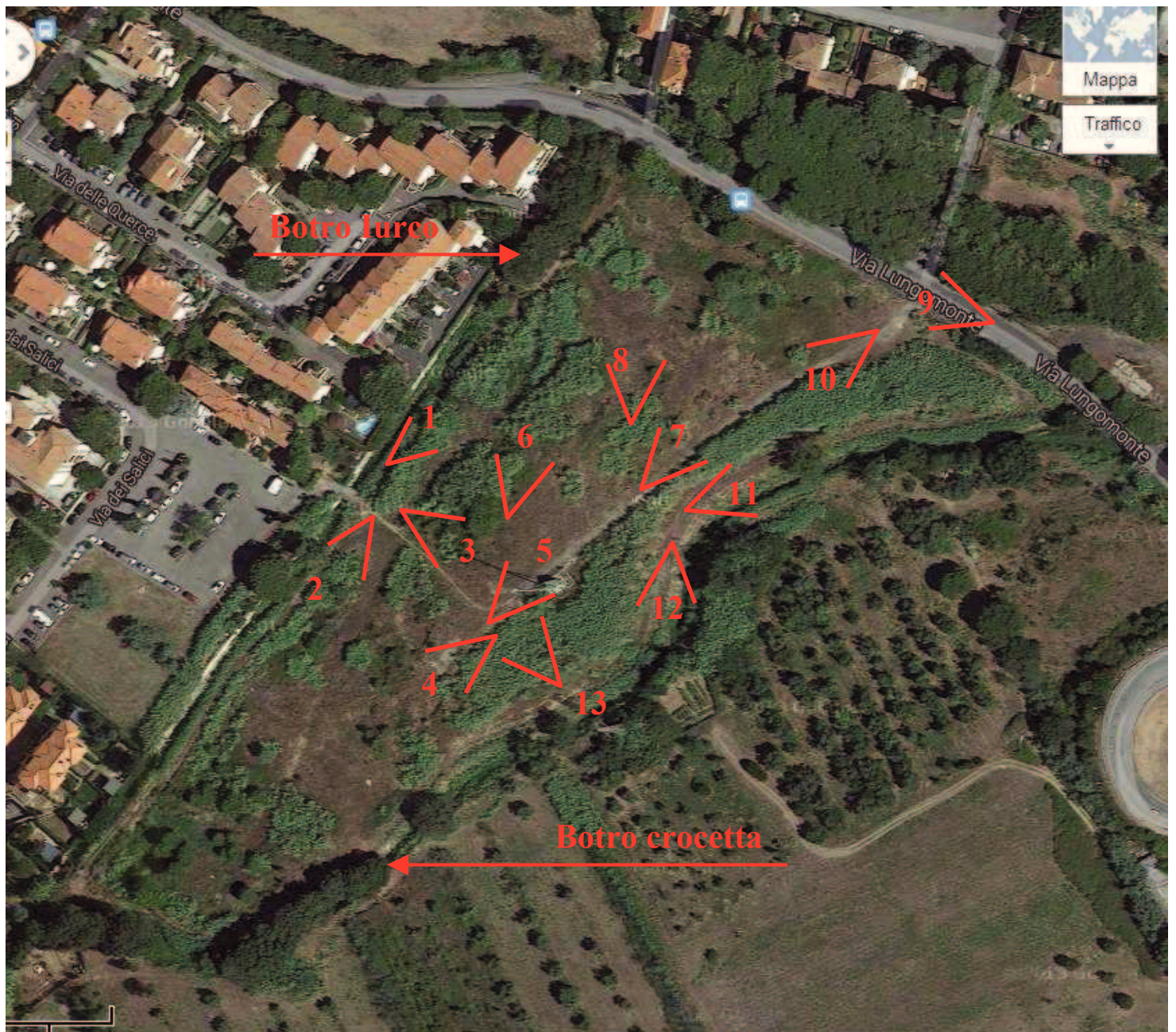
Comunque al fine di prevedere un intervento compatibile sia con il tessuto urbano che con il contesto paesaggistico circostante, preso atto delle considerazioni contenute nell'osservazione della Regione, si ritiene di introdurre le seguenti prescrizioni nella scheda norma che possano indirizzare gli operatori verso una progettazione che abbia alla base delle proprie scelte, motivazioni non solo prettamente funzionali:

- 1) alla voce “Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione” inserire: “ *La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare il nuovo edificio nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico”;*
- 2) alla voce “tutela e valorizzazione del paesaggio” dopo “lungo i botri” aggiungere “ *Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento . Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrate e la realizzazione di nuovi manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche sostanziali del naturale andamento del terreno.”*

Verifica del contesto urbano con il DSS in  
relazione alle altre previsioni urbanistiche  
Schema grafico su foto aerea







Schema punti di vista fotografici

Stato attuale dell'area oggetto dell'intervento  
Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

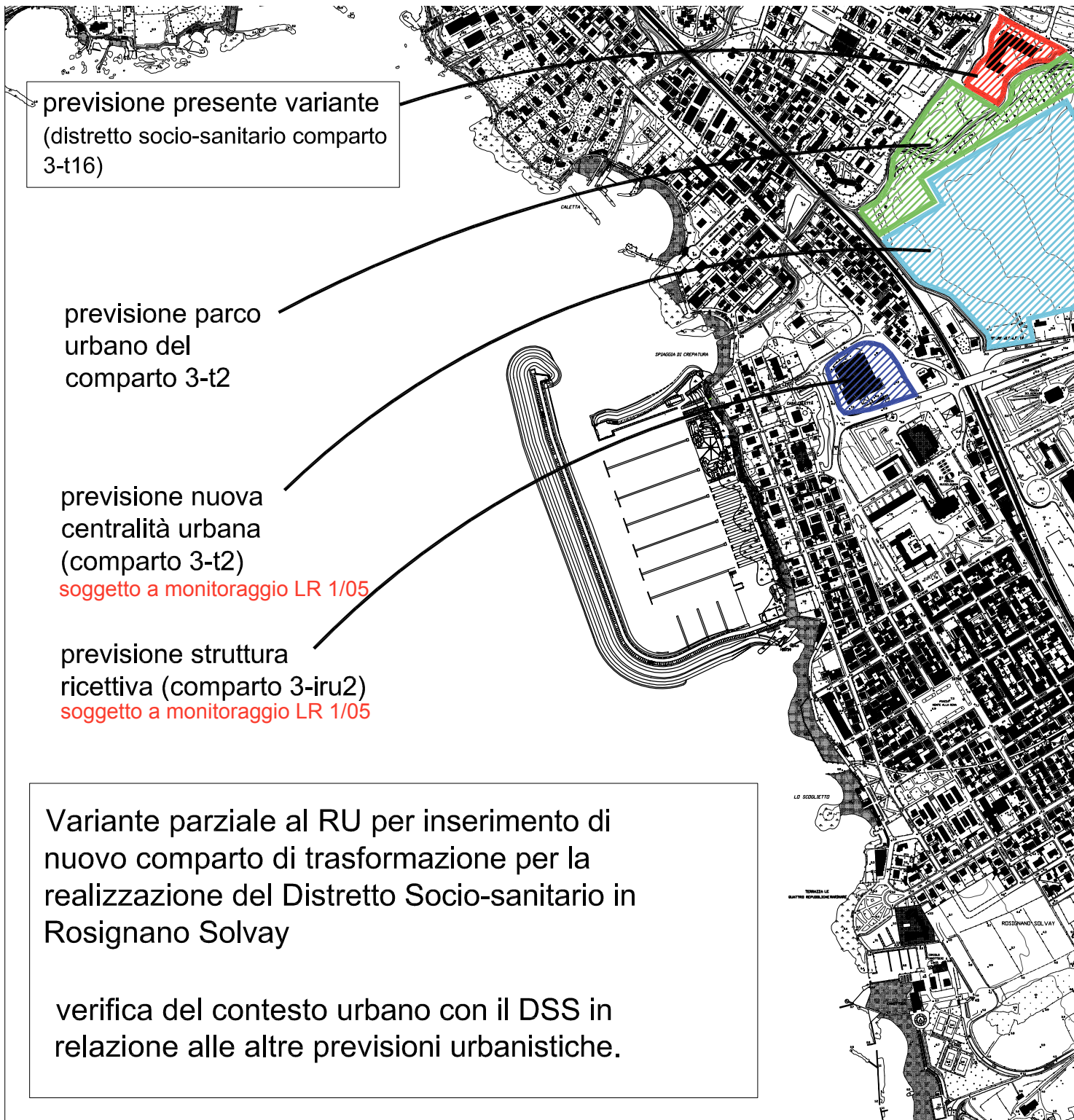


Foto 12



Foto 13





previsione presente variante  
(distretto socio-sanitario comparto  
3-t16)

previsione parco  
urbano del  
comparto 3-t2

previsione nuova  
centralità urbana  
(comparto 3-t2)  
soggetto a monitoraggio LR 1/05

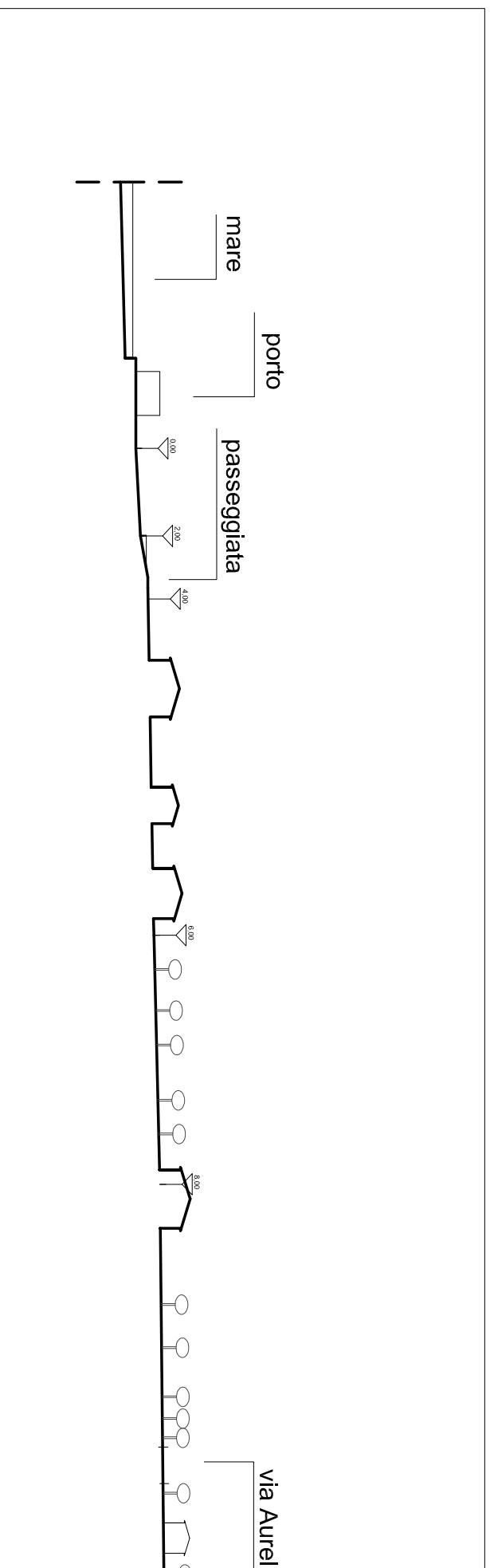
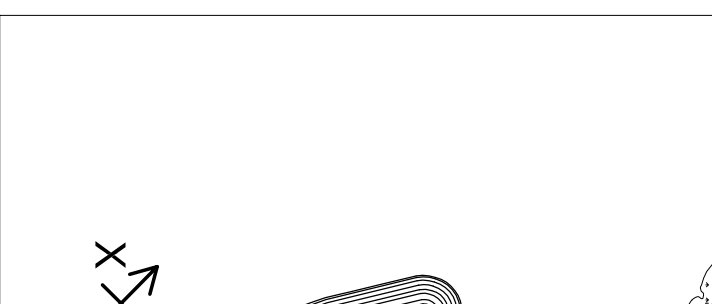
previsione struttura  
ricettiva (comparto 3-iru2)  
soggetto a monitoraggio LR 1/05

Variante parziale al RU per inserimento di nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione del Distretto Socio-sanitario in Rosignano Solvay

verifica del contesto urbano con il DSS in relazione alle altre previsioni urbanistiche.

# verifica impatto paesaggistico

planimetria scala 1/10000



sezione territoriale X-X scala 1/2000