

**VARIANTE PARZIALE ALL'ALLEGATO 1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
PER MODIFICA SCHEDA NORMA COMPARTO 3-T13 UBICATO  
IN ROSIGNANO SOLVAY, LOC. FONTE ACQUAIOLA**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
ai sensi dell'art. 17 della L.R. 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

**Novembre 2013**

Premesso che con deliberazione consiliare n. 76 del 18.07.2013, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, ai sensi e con le procedure dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la variante parziale all' Allegato 1 del Regolamento Urbanistico per modifica scheda norma comparto 3-t13 ubicato in Rosignano Solvay, loc. Fonte Acquaiola nel Comune di Rosignano M.mo.

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. 33 e cioè dal 14.08.2013 al 14.10.2013.

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. 43435 del 15/10/2013**

Regione Toscana    Direzione Generale Governo Del Territorio,  
Settore    Pianificazione del Territorio - riferimento Punto 4  
dell'osservazione- integrata con nota prot. n. 45271 del 24.10.2013  
– Regione Toscana Settore rifiuti e Bonifiche dei siti inquinati

Prima di procedere all'esame dei contenuti della variante, l'osservazione elenca i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le valutazioni di coerenza e compatibilità delle varianti facendo presente che le varianti necessitano di approfondimenti e verifiche riguardo il rispetto dei regolamenti di attuazione, nello specifico dei D.P.G.R. 9.02.2007 n. 2/R e n.3/R.

#### **Sintesi osservazione:**

L'osservazione ripercorre le previsioni della scheda-norma attuale e della variante. Prosegue nel sottolineare alcune problematiche relative alla previsione nella sua complessità, in particolare:

- **a)** la nuova previsione incrementa in modo sostanziale il carico urbanistico complessivo sia per dimensioni che per funzioni commerciali considerate fonte di forte attrazione del traffico.
- **b)** la consistenza e complessità della previsione necessita un approfondimento del quadro conoscitivo del contesto territoriale di riferimento, delle risorse interessate dalle trasformazioni urbanistiche, della sostenibilità complessiva del nuovo insediamento, in particolare riguardo ai flussi di traffico/mobilità e di analisi comparative rispetto al dimensionamento del PS.
- **c)** occorre integrare la relazione urbanistica con adeguate verifiche sul rispetto dei contenuti della LR 52/2012 riguardo alla non sussistenza dei requisiti del centro commerciale e/o struttura di vendita in forma aggregata.
- **d)** la nuova previsione può prefigurare possibili profili di contrasto *con il PIT in quanto rischia di eliminare l'attuale ambito di* discontinuità territoriale tra i due ambiti edificati differenziati (quartiere Pescine e area artigianale Le Morelline ). Maggiore altezza del costruito e mancanza di studio su rapporto visuale con edificato contiguo.
- **e)** l'osservazione conclude chiedendo: il mantenimento del dimensionamento massimo stabilito dal RU vigente, previsione di criteri per l' inserimento paesaggistico e mantenimento di un'ampia fascia verde su ambo i lati del corso d'acqua, mantenimento del ricorso al piano attuativo.

**f)** si ricordano le disposizioni della LR 25/98:

- art. 4 comma 8: *"negli atti di pianificazione dei comuni, ai sensi delle disposizioni specificatamente previste dalla LR 01/2005, devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti"*.

- - art. 4 comma 6 : *“ai fini del rilascio dell’autorizzazione prevista dalla legislazione vigente per le medie e le grandi strutture di vendita, è richiesta la presentazione del bilancio dei rifiuti prodotti e auto smaltiti da parte delle strutture da insediare*

Parere U.O. Pianificazione

a) In riferimento al primo punto in cui si rileva la sostanziale modifica dei parametri urbanistici con conseguente aumento del carico urbanistico si chiarisce quanto segue:

1) La previsione di dimensionamento in SUL è stata introdotta con il D.P.G.R. n. 3/R, ma non avendo, successivamente all’entrata in vigore di detto Regolamento, mai variato il Piano Strutturale, si ritiene di mantenere, per coerenza con lo strumento di pianificazione, il parametro della “ Superficie coperta” come verifica tra quanto previsto nella scheda norma vigente e quanto proposto nella scheda norma modificata.

Il carico urbanistico del RU vigente è stato predisposto sulla base di parametri indicati dal PS vigente che per il dimensionamento delle funzioni artigianali e commerciali prevede la superficie coperta e non la SUL .

La superficie coperta prevista nel comparto non ha subito variazioni in quanto rimane inalterata così come risulta nella scheda norma ( scheda norma vigente:dimensionamento ammissibile Sc mq. 8000; scheda norma modificata: dimensionamento ammissibile Sc mq. 8000)

2) La variante consente 2 piani fuori terra per le medie strutture di vendita e 3 piani in caso di attività commerciali, direzionali e di servizio. La scheda norma vigente, prevedendo un’altezza complessiva di 9 mt o in alternativa 2 piani fuori terra (con eventuale interpiano di 4 mt.) già consente lo stesso ingombro volumetrico e la medesima altezza. Risulta pertanto evidente una complessiva sostanziale analogia tra le due previsioni

<b>Raffronto parametri urbanistici</b>	
<b>Scheda norma vigente</b>	<b>Scheda norma modificata</b>
SC mq. 8000 per insediamento di attività di piccola industria, artigianale di servizio.	Sc mq 8000 comprensivo di n. 2 medie strutture di vendita per l’ insediamento di attività commerciale, direzionale e servizi.
Rc max 50%	Rc max 50%
H 1 piano f.t. con altezza interna di 9 mt o 2 piani f.t. con altezza interpiano non superiore a ml 4.00 Deroga per alloggiamento attrezzature e volumi tecnici	Max 2 piani f.t. per le medie strutture di vendita e 3 piani in presenza di attività commerciali, direzionali e di servizio presenti contemporaneamente nello stesso immobile
Dc ml 5.00	Dc ml 5.00
D strade ml 10.00	D strade ml 10.00
Distanza Via Filidei e Via del Mondiglio ml 20.00	Distanza Via Filidei e Via del Mondiglio ml 20.00
	Possibilità di realizzare 1 piano interrato per parcheggi privati e parcheggi privati ad uso pubblico *

\* Il piano interrato non costituisce superficie utile lorda ai sensi del Regolamento Edilizio vigente approvato con delibera CC n. 94 del 30.09.2013. L’art. 10 comma 1 lett. h) punto 3. esclude dal computo della Sul le superfici per autorimesse private, singole o collettive e

al punto 4h) le autorimesse pubbliche o asservite all'uso pubblico. Altresì nell'Allegato 9 "Glossario" al RU vigente, sono escluse dal calcolo della SUL i locali pertinenziali quali le autorimesse.

L'introduzione nella scheda norma di poter realizzare piani interrati è stata proposta con lo scopo di attuare una migliore e più funzionale fruizione delle urbanizzazioni e degli spazi ad uso pubblico.

Inoltre non essendo negata, nella scheda norma vigente, la realizzazione di un piano interrato, ai sensi del Regolamento Edilizio, lo stesso potrebbe essere realizzato ugualmente.

**b)** Le problematiche evidenziate nel contributo regionale (analisi del contesto territoriale, delle risorse interessate, sostenibilità per flussi di traffico e mobilità) sono state ampiamente analizzate con la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. La variante è stata esclusa dalla VAS in quanto non sono stati rilevati impatti significativi sull'ambiente nè sulla salute. Nella *relazione conclusiva* sulla verifica di assoggettabilità a VAS sono indicate le motivazioni della esclusione dalla procedura, che si riportano di seguito:

- *la variante non comporta nuovo utilizzo di suolo essendo finalizzata alla modifica di un comparto già destinato dall'attuale R.U. ad edificazione;*
- *la variante essendo finalizzata alla variazione della destinazione di un comparto già previsto nel vigente R.U. quale insediamento artigianale-industriale determinerà un consumo delle risorse inferiore rispetto all'attuale previsione, relativamente alla risorsa acqua, all'inquinamento, alla creazione di rumore;*
- *per quanto sopra detto, la variante non comportando ricadute sull'utilizzo e consumo delle risorse essenziali mantenendo inalterato il quadro di riferimento, la capacità edificatoria, il consumo di suolo, non risulta avere impatti significativi sull'ambiente;*
- *le modifiche introdotte disciplinano esclusivamente la gestione degli insediamenti da realizzarsi all'interno del comparto di cui trattasi, non hanno natura sovracomunale e non riguardano beni tutelati ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D. Lgs 42/2004 o interessati da problematiche ambientali e quindi non presentano rischi per il patrimonio culturale.*

In merito alla problematica relativa al traffico veicolare e alla mobilità sulla quale in particolare si concentra l'osservazione, si precisa che il tema è stato approfondito nella integrazione al documento preliminare alla verifica di assoggettabilità a vas, che conclude: *"la realizzazione dell'intervento comporterà un aumento del traffico veicolare ma l'attuale viabilità costituita da via delle Piscine, via del Mondiglio e via Filidei risulta adeguata dal punto di vista dimensionale e, pertanto risultano adeguate a sostenere il traffico previsto a seguito dell'intervento. Il comparto risulta ben accessibile dalla viabilità stradale sia locale che sovra locale. Tale strada di collegamento extraurbano consente al traffico veicolare extraurbano indotto dall'intervento proposto di non interferire con la rete stradale locale."*

Si ritiene comunque, vista la presenza del quartiere residenziale limitrofo, di inserire nella scheda norma la seguente prescrizione: *"La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio sulla mobilità veicolare che dimostri il non aggravamento del traffico esistente su via delle Piscine. Dovranno essere studiate soluzioni che privilegiano l'accessibilità al comparto da Via Filidei. Nel caso in cui sia impossibile perseguire tale finalità, dovrà essere messa in opera una segnaletica per l'ingresso e l'uscita dal nuovo comparto, che non interessi via delle Piscine."*

Per quanto riguarda invece il rispetto del dimensionamento del PS, si fa presente che:

- le previsioni della variante alla scheda risultano coerenti, come già affermato nella relazione tecnica, con gli obiettivi strategici generali del P.S. contenuti nella

Disciplina e Statuto dei luoghi all'art. 7, con gli obiettivi specifici per i sistemi e sottosistemi territoriali di cui agli articoli 24,25,28 , con gli obiettivi specifici ed il dimensionamento dell'UTOE 3 " della città di mare e di fabbrica" ( art. 33 Disciplina e Statuto dei luoghi);

- il P.S. per l'UTOE 3, ha previsto un dimensionamento di tre nuove medie strutture di vendita;
- nel RU vigente non erano state previste nuove medie strutture di vendita pertanto la variante è stata dimensionata in base al dimensionamento disponibile e previsto dal P.S. .

**c)** la relazione urbanistica sarà integrata con le verifiche sul rispetto dei contenuti della LR 52/2012. Si fa comunque presente che con la variante alla scheda norma si potranno realizzare 2 medie strutture di vendita e una struttura con esercizi di vicinato, uffici privati e servizi che non si configurerà come centro commerciale, ai sensi della legge regionale. Le due medie strutture di vendita sono poste ad una distanza superiore ai 120 mt, distanza che esclude la possibilità che il complesso possa configurarsi come una struttura di vendita in forma aggregata. Nella zona delle Morelline è presente un'altra media struttura di vendita nel settore alimentare che però è ubicata ad una distanza maggiore di mt. 120 dalle nuove strutture.

**d)** in riferimento all'osservazione secondo cui *"...si rischia di eliminare l'attuale ambito di discontinuità territoriale tra due ambiti edificati differenziati con conseguente marginalizzazione degli spazi agricoli residui..."* si fa notare che :

- il contesto in cui si inserisce l'area oggetto di variante non può essere considerato un ambito di discontinuità territoriale in quanto di fatto esiste già la saldatura tra i due nuclei insediativi esistenti (area urbana residenziale e area artigianale delle Morelline) ed è evidente la continuità con l'edificato esistente. A tale riguardo si evidenzia che in particolare il quartiere più prossimo all'area artigianale è quello più datato, risalente agli anni 50 (quartiere INA-casa concluso nel 1958). Solo successivamente si sono realizzate quelle saturazioni che hanno determinato la continuità urbana attuale.
- Dal 2009 con l'approvazione del RU sono state previste per l'area delle Morelline ulteriori destinazioni d'uso (attività commerciali, esercizi di vicinato) e questo ha determinato un ulteriore avvicinamento tra i due ambiti urbani.
- Pertanto, in considerazione di quanto detto sopra l'area in questione può configurarsi più come un *vuoto urbano* che come una interruzione della continuità tra ambiti.
- Inoltre, la scelta di prevedere nuove funzioni all'interno dell'area artigianale delle Morelline è tendente a superare la logica rigida della zonizzazione. Con le nuove funzioni l'area artigianale si integra maggiormente con il tessuto economico della parte residenziale e maggiormente vitale della città. In questo senso si comprende anche la scelta urbanistica e le motivazioni della presente variante. Essa costituisce un elemento di raccordo tra gli ambiti suddetti e contribuisce a dotare le aree residenziali limitrofe di nuova vitalità con nuove funzioni e servizi, diventando anche un elemento di attrattività, un luogo di aggregazione.

Nell'osservazione inoltre si afferma che *"la maggior 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"*. Come già sopra descritto, grazie alla particolare ubicazione il nuovo complesso insediativo costituirà un vero e proprio elemento di raccordo tra il quartiere residenziale le Piscine che lo delimita a nord-ovest e l'area artigianale delle Morelline che lo delimita a nord-est. Questa peculiarità riguarda anche le emergenze dei fabbricati, la cui altezza rappresenta sostanzialmente una mediazione tra le altezze dei fabbricati dell'area artigianale e i

fabbricati residenziali. L'area e il contesto sopra descritto sono racchiusi a sud da via Filidei e quindi dal perimetro dello stabilimento Solvay con relativa zona di rispetto. La fascia di rispetto rappresenta un filtro visivo rispetto alle emergenze caratterizzate dai fabbricati industriali dello Stabilimento.

La funzione di relazione svolta dal complesso al livello sia urbanistico che socio-economico sarà perfezionata, a livello del rapporto visuale con l'edificato contiguo e della qualità architettonica, seguendo le indicazioni sui criteri d'inserimento contenuti nella scheda norma.

e) per quanto riguarda :

1) la richiesta di mantenimento del dimensionamento massimo stabilito dal RU vigente, si ritiene di non accogliere l'osservazione per le motivazioni riportate al punto a).

2) la previsione di criteri per l'inserimento paesaggistico: si ritiene di accogliere parzialmente il contributo e di inserire nel testo della scheda norma la seguente prescrizione: *“ La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici 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”*

3) il mantenimento di un'ampia fascia verde su ambo i lati del corso d'acqua si fa presente che nella scheda norma modificata tale indicazione è già contenuta *“...In prossimità del fosso denominato 'fonte acquaiola' dovrà essere mantenuta una zona di rispetto di larghezza non inferiore a m. 10 per lato, sistemata a verde e priva di parcheggi ed altri manufatti...”* ;

4) il mantenimento del ricorso al Piano Attuativo si ritiene di non accogliere l'osservazione. - Come già precisato nella relazione tecnica della variante, il ricorso all'intervento diretto anziché al Piano attuativo è la conseguenza delle argomentazioni sopra esposte relativamente alla peculiare ubicazione, ai caratteri urbanistici e dalla constatazione della sufficiente dotazione delle infrastrutture a rete e della necessaria viabilità di collegamento. A dimostrazione di quanto asserito in merito alla dotazione di infrastrutture si precisa che:

- un recente intervento di riqualificazione dell'area artigianale delle Morelline effettuato dall'Amministrazione (“Riqualificazione ambientale dell'area artigianale “Le Morelline” a Rosignano Solvay..”) ha dotato l'area di rinnovato e dimensionato collettore fognario il quale si conclude all'intersezione tra via delle Pescine e via Filidei proprio in adiacenza all'area in questione;

- la fognatura bianca è altresì presente anche su via del Mondiglio (in adiacenza all'area interessata), attraversa via Filidei e prosegue nell'area di proprietà Solvay;

- su via Filidei è presente il collettore della fognatura nera e il sistema per la raccolta delle acque meteoriche. La stessa strada è fornita di Pubblica illuminazione.

- inoltre su via del Mondiglio e via delle Pescine sono presenti l'acquedotto pubblico e la linea di distribuzione del gas metano, compresi alcuni punti di allaccio.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione quale verde e parcheggi pubblici è garantita dall'approvazione di un planivolumetrico e dalla sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione com.le per la realizzazione delle medesime.

Inoltre per maggior chiarezza si ritiene che la scheda norma modificata, debba contenere indicazioni più chiare sulle altezze degli edifici alla voce “ parametri urbanistici” e dettare ulteriori prescrizioni per la realizzazione di spazi pubblici.

**f)** Si prende atto del contributo facendo comunque presente che:

- su tutto il territorio comunale c'è un servizio di raccolta rifiuti a cassonetto;
- prima di rilasciare qualsiasi tipo di autorizzazione sulle diverse tipologia di insediamento viene recepito il parere dal soggetto Gestore del Servizio, al fine di programmare ed integrare il servizio;
- esiste un centro di raccolta a servizio del territorio com.le

Si ritiene di attuare la programmazione richiesta in fase di revisione quinquennale del RU vigente in accordo con il gestore del servizio.

La scheda norma comparto sarà integrata con la seguente condizione:

“ gli elaborati progettuali necessari al rilascio del permesso di costruire dovranno contenere un documento contenente il bilancio dei rifiuti prodotti e autosmaltiti da parte delle strutture da insediare che dovrà essere valutato dall'Ente gestore del servizio

**Proposta di controdeduzione:**

Si propone di accogliere l'osservazione nelle parti evidenziata dall'istruttoria.

Per quanto riguarda il punto a) dell'osservazione si fa presente che sarà cura dell'Amministrazione , nella prima variante, adeguare il dimensionamento previsto dal proprio Piano Strutturale a quanto previsto dal D.P.G.R. 9.02.2007 n.3/R.

Si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione di cui al punto f)