
Comune di Rosignano Marittimo

(Provincia di Livorno)

DOCUMENTO PRELIMINARE CONTENENTE LE INFORMAZIONI ED I DATI NECESSARI ALL'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

Redatto secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla L.R.n.10/2020, relativamente al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all.art.22 della L.R.n.10/2020.

INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO BIFAMILIARE NEL CENTRO ABITATO DI ROSIGNANO SOLVAY, LOTTO UBICATO IN ANGOLO FRA VIA MASCAGNI E VIA TOSCANINI

1. Premessa

Il presente documento segue i disposti di cui all'art.22 della L.R.T.n.10/2020, con lo scopo di far accertare preliminarmente l'assoggettabilità del tipo d'intervento a valutazione ambientale strategica (c.d. "VAS"), per la successiva alla variante al piano operativo comunale (c.d. "POC"), secondo la Bozza di scheda norma di cui in appresso.

Tale documento preliminare viene suddiviso in diversi paragrafi e composto di una Relazione tecnica, uno Studio Geologico, la bozza della Scheda norma specifica del lotto in argomento: le informazioni ed i dati peculiari che se ne ricavano consentiranno all'Autorità competente di apprezzare gli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla suddetta legge.

In sintesi preliminare, il presente progetto attiene a rendere edificabile una piccola particella "nuda", posta all'interno del tessuto urbanizzato della frazione di Rosignano Solvay, in angolo fra Via Toscanini e Via Mascagni, quale lotto di completamento di quel quartiere.

Ovviamente il redattore resterà sempre ben disponibile ad integrare quanto potesse risultare carente in fase d'istruttoria.

2. Criteri per la verifica di assoggettabilità dell'intervento

Si andrà ad illustrare le caratteristiche dell'intervento, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- a) in quale misura il progetto stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- b) in quale misura il progetto influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c) la pertinenza del progetto per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- d) problemi ambientali relativi al progetto;
- e) la rilevanza del progetto per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Altresì si andrà a relazionare degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- a) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- b) carattere cumulativo degli impatti;
- c) natura transfrontaliera degli impatti;
- d) rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- e) entità ed estensione nello spazio degli impatti;
- f) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo de suolo;
- g) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

3. Storicizzazione dell'area interessata

In origine parte dell'area oggi destinata ad "Apne", era rappresentata da un lotto identificato con la sigla "VA - Interventi vigenti in attuazione", ricompreso nell'U.T.O.E. n.3 - num."Va8" - Scheda norma 3c-12, per il quale gli originari proprietari stipularono un Atto d'obbligo del 27-05-2014, per la realizzazione del Planivolumetrico approvato. Unico vincolo sovraordinato era il Vincolo Sismico.

Il progetto approvato dal Comune riguardava una più ampia costruzione col soddisfacimento delle previsioni di scheda:

Va interventi vigenti in attuazione			
UTOE	NUMERO	DESCRIZIONE	ESTREMI PERMESSO ATTO D'OBBLIGO
3	Va8	Realizzazione di un fabbricato prevalentemente residenziale in Rosignano Solvay via Mascagni in attuazione della scheda norma 3-c12	atto d'obbligo del 27/05/2014

In esito ad un'annosa causa divisionale presso il Tribunale Civile di Livorno fra comproprietari, il lotto fu diviso in due particelle ed assegnate alle parti in lite, dirimendo la controversia giudiziale. Tale vertenza non ha consentito agli attuali proprietari di poter dar seguito all'intervento assentito in tempi ragionevolmente brevi, risolvendosi tardivamente rispetto agli sviluppi normativi settoriali

L'Art.139 delle vigenti "NTA" prevede che i piani attuativi e gl'interventi sono fatti salvi e possono aver corso purché adottati, o convenzionati o rilasciati prima dell'adozione del presente Piano Operativo: gli interventi oggetto di planivolumetrico, approvati, che costituiscono trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Permesso di costruire, decadono se entro cinque anni dalla data di approvazione del decreto non è stato rilasciato il relativo titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi.

Pertanto, nel caso di specie, con la mancata attuazione degli interventi di cui sopra, le aree oggetto di intervento ricadenti all'interno del territorio urbanizzato assumono la destinazione urbanistica "Apne".

La tardiva conclusione della Causa divisionale summenzionata ha comportato la richiesta al Comune alla rinuncia del titolo edilizio, condizione fra le pattuizioni divisionali, perdendo di fatto la suscettibilità edificatoria d'origine secondo le vigenti norme urbanistico-edilizie di settore, ma non l'interesse a trasformare l'area per la sua naturale vocazione rispetto al contesto in cui s'inserisce.

A seguito del frazionamento giudiziario dell'originario lotto edificabile, oggi l'area in esame possiede le seguenti dimensioni reali: **mt. 21,40 x 17,75 = mq.379,85.**

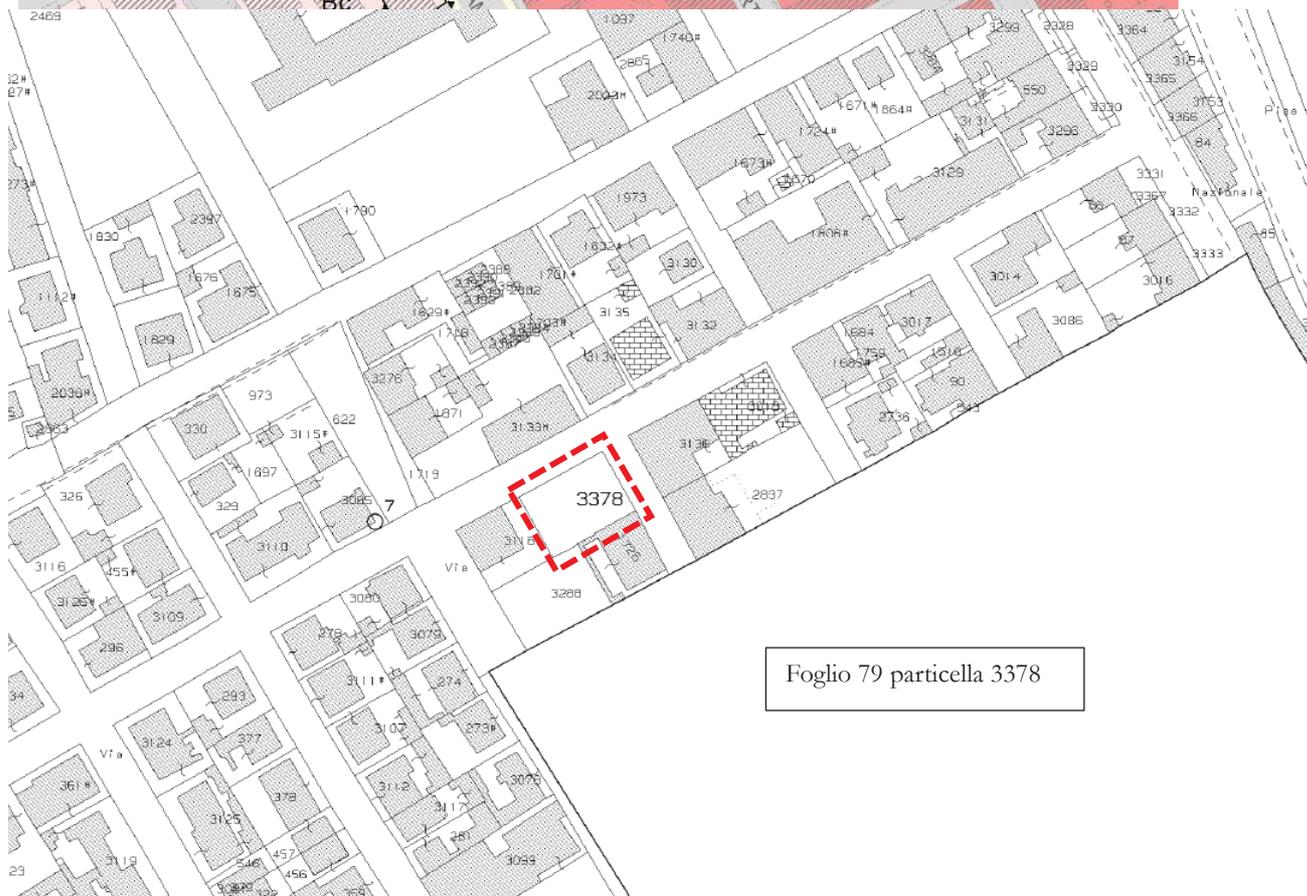
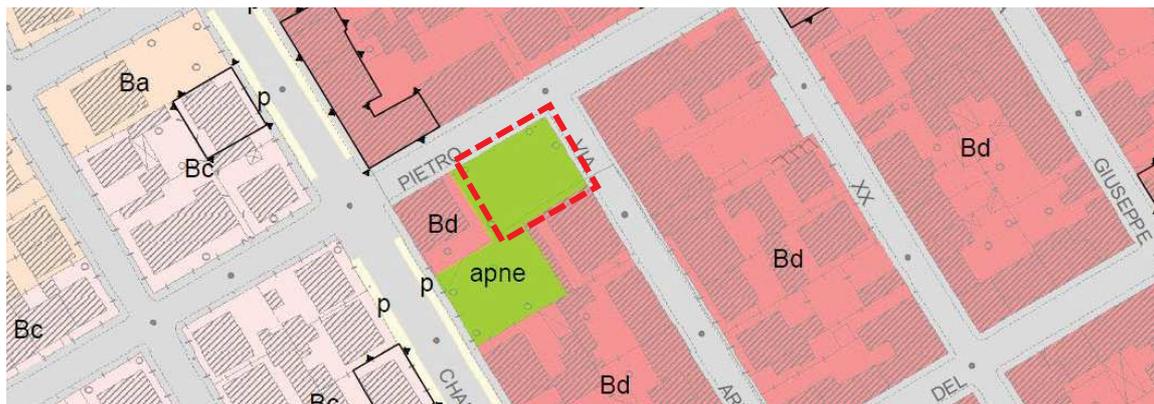
L'area è completamente pianeggiante, livellata ai lotti edificati contermini ed al contesto del tessuto, al pressochè al pari del piano viario cui si attesta, già dotata delle dotazioni di urbanizzazione primaria (ad es. utenze, accessi, ecc.).

La Committenza ha inoltrato al Comune la propria proposta il 24.02.2020 prot.n.8758 e la Giunta Comunale l'ha accolta con delibera n.18 del 18.01.2021, indicando la modalità di attuazione l'intervento diretto, con dimensionamento massimo sostenibile numero 2 unità immobiliari Residenziali, completando il tessuto urbano d'inserimento.

4. Caratteristiche dell'intervento

a) *in quale misura il progetto stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse*

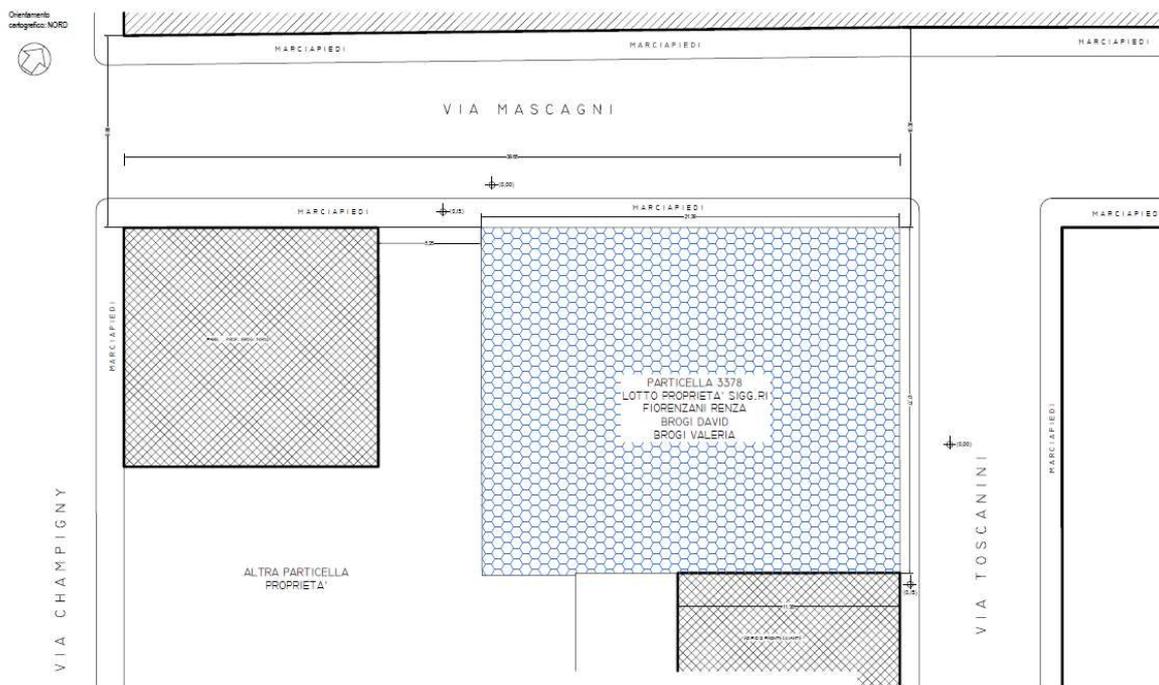
L'inquadramento territoriale dell'area è quello dell'abitato di "Rosignano Solvay Nord-Ovest", di cui alla tavola "TUR-10" del vigente P.O., inserito in un quartiere la cui classificazione è "Bd – Tessuto urbano ad isolati chiusi o semichiusi":



Posizione e conformazione planivolumetrica del Lotto, corrispondente al perimetro della particella catastale in oggetto, consente di completare un tessuto urbano di natura Residenziale collocato in un ambito secondario rispetto alla viabilità principale, ovvero fra l'asse viario direzione Nord della Via Aurelia (originario tracciato), e quello direzione Sud di Via Champigny Sur Marne (in prossimità di Piazza monte alla Rena).



La natura dell'intervento è la realizzazione di un unico edificio bifamiliare, disposto su 2 livelli fuori terra, privo di piano seminterrati o interrati, all'interno di un'ampia resede esclusiva, dotato di accessi indipendenti e corredato di impianti tecnologici moderni ed efficienti, anche in termini di sostenibilità ambientale, con dimensioni ridotte rispetto agli edifici circostanti, i cui consumi di suolo e di risorse saranno minime.



- b) *in quale misura il progetto influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
 Il progetto influenza il P.O. in quanto necessita di una variante localizzata alla previsione urbanistica attuale, ma non interferisce con altri piani o programmi in generale.
 Il P.I.T. (con valenza di Vincolo Paesaggistico rileva che l'area ricade nella lett.a) "Territori costieri (i sistemi costieri), del Litorale roccioso livornese" (art.142 D.L.vo n.42/2004:



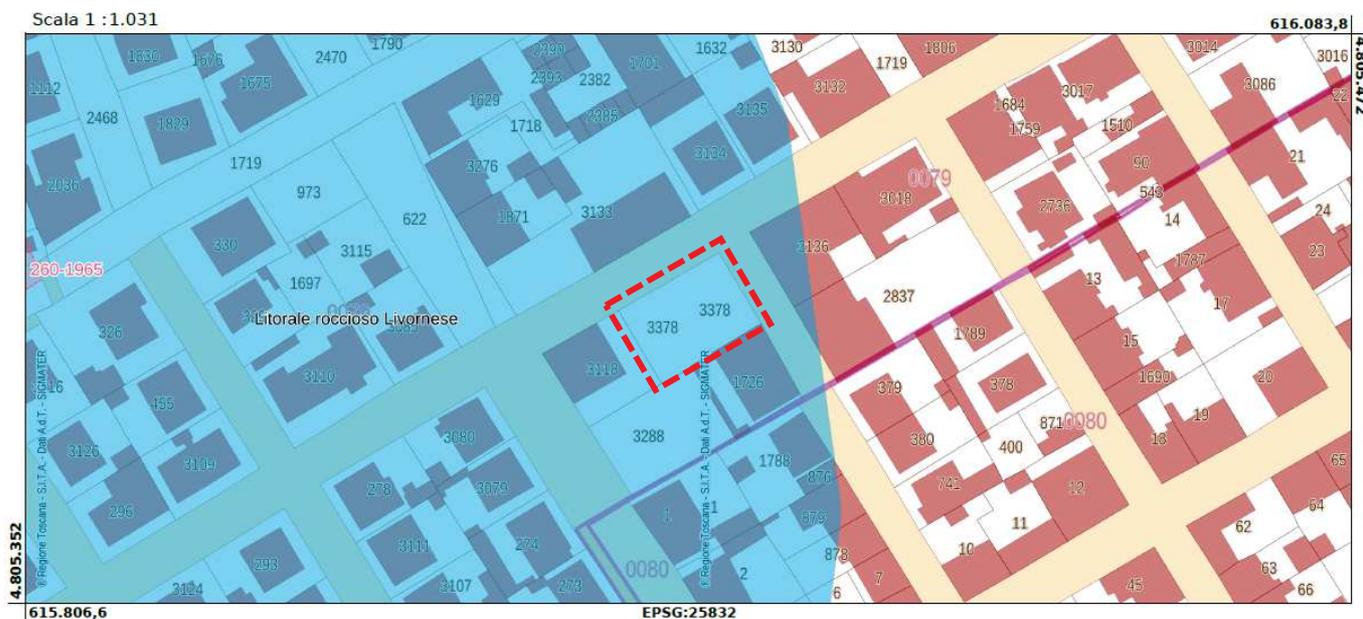
Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

art.142 lett.a) territori costieri



- c) *la pertinenza del progetto per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*

Trattandosi di un'area completamente urbanizzata dal dopoguerra ad oggi, essa è già dotata di tutte le utenze tradizionali (luce, acqua, gas, fognature, telefono, accessi carrabili e pedonali, ecc.), pertanto non sarà necessario prevedere opere di urbanizzazione suppletive, se non quelle di adeguamento al progetto particolareggiato.

La nuova edificazione prevederà comunque un'opera sostenibile e compatibile, con tipologie costruttive e dotazioni impiantistiche all'avanguardia (ad es. impianto fotovoltaico, solare termico, caldaie ibride, isolamento termico, ecc.).

- d) *problemi ambientali relativi al progetto;*

Non si rilevano problemi di tale natura, in quanto il progetto interferisce con l'ambiente circostante solo per la nuova presenza di una piccola costruzione, la cui permeabilità dei suoli verrà ridotta al 50% dell'area, senza eliminazione di alberature, col miglioramento della visibilità viaria all'intersezione (riducendo l'altezza della recinzione e vegetazione).

e) *la rilevanza del progetto per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.*

Il progetto prevede la costruzione di un unico corpo di fabbrica, che si erge allineato all'intersezione fra Via Mascagni e Via Toscanini, non baricentrico al lotto ma spostato verso quell'angolo, in modo da mantenere spazi verdi ed inedificati con le giuste distanze dalle altrui proprietà.

L'allineamento alle altre costruzioni presenti o, in alternativa, alle distanze di previsione fra distacchi di edifici e dei confini), prevede un progetto che sviluppa solo 2 piani fuori terra, il cui caposaldo sarà il marciapiede contermine.

L'altezza della costruzione sarà inferiore a quella degli edifici circostanti (palazzine di 3 o 4 piani), in modo da non creare maggiori zone d'ombra agli edifici esistenti.

Sarà previsto il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione dei giardini privati, alla bisogna un'isola ecologica interna per la differenziazione dei rifiuti domestici, degrassatori e biologici compatibili col sistema fognario, abbattimenti consumi energetici mediante l'impiego di dotazioni impiantistiche che elevino al massimo la classe energetica delle unità immobiliari in progetto.

Per tali motivazioni è convinzione del sottoscritto che non questo intervento non rilevi negativamente ai fini dell'ambiente.

5. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

a) *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti*

L'impatto dell'edificazione di un'area pianeggiante, "nuda" di qualsiasi elemento strutturale e/o naturale, a completamento di un tessuto urbano esistente e sviluppatosi dal dopoguerra, avrà come conseguenza la presenza di una villetta bifamiliare, costruita con moderne tecnologie e l'attenzione alla sua sostenibilità, con integrazione delle alberature compatibilmente col contesto ed il miglioramento delle condizioni attuali.

Nella sostanza l'impatto è la nuova presenza nel lungo periodo di un modesto edificio rispetto a quelli circostanti.

b) *carattere cumulativo degli impatti*

La volumetria che sarà edificata sarà compatibile al contesto, la cui previsione storica di urbanizzazione di quell'area è oggi minima, rispetto al passato assentito, producendo come effetto un carattere minimo d'impatto.

c) *natura transfontaliera degli impatti*

Non si rileva alcun carattere transfontaliero dell'impatto.

E' utile tener presente che il lotto in oggetto è piuttosto vicino al porto turistico di Rosignano Solvay (c.ca 500 metri), pertanto l'appetibilità della nuova costruzione potrebbe coinvolgere interessi locali ma anche di coloro i quali avranno l'ormeggio in porto.

d) *rischi per la salute umana o per l'ambiente*

Non si rilevano rischi per la salute umana o per l'ambiente, derivanti dalla trasformazione del piccolo lotto da edificare.

e) *entità ed estensione nello spazio degli impatti*

Si prevede la costruzione di un unico edificio di forma regolare, con una superficie coperta consentita non maggiore del 50% del lotto:

$$\text{mt. } 21,40 \times 17,75 = \text{mq.} 379,85 / 2 = \text{mq.} 189,93.$$

L'altezza massima consentita sarà quella risultante delle altezze interne utili minime (mt.2,70), con l'aggiunta degli spessori delle strutture dei solai e dei pacchetti tecnici (massetti isolanti, di costruzione, impermeabilizzazioni, ecc.), che potrebbero portare ad un'altezza fra caposaldo e sottogronda di mt. 6,50.

La superficie lorda (ad esclusione delle deroghe per cappotti di isolamento termico) per ciascun piano potrà sommare al massimo circa 100 mq., ovvero si prevede una superficie complessiva per 2 livelli pari a: mq./piano 100 x 2 livelli = mq.200.

I vani tecnici in appendice esterni o ricompresi nel sottotetto, od esterni alla copertura con tetto piano (ad esempio: abbaini, vano ascensore, accessi al tetto, impianti, ecc.) seguiranno le prescrizioni delle normative settoriali, da ritenersi esclusi dal computo sopra. Si potranno impiegare verande bioclimatiche (c.d. "serra solare"). da attribuire proporzionalmente alle due unità abitative.

Gli accessi alla corte scoperta del lotto avverranno dalle due strade con cui confina (Via Toscanini e Via Mascagni), con due passi carrabili e pedonale per ciascun alloggio.

L'impiego della pergola ombreggiante potrà limitare l'impatto della nuova costruzione negli spazi retrostanti la due vie, quale decoro giardino rendendolo più "verde"; in alternativa la pergotenda.

Tutta la "pelle" della costruzione sarà protetta da un cappotto termico di adeguato spessore, opportunamente detratto dal calcolo del volume ma mantenuto all'interno del calcolo della superficie coperta e di piano.

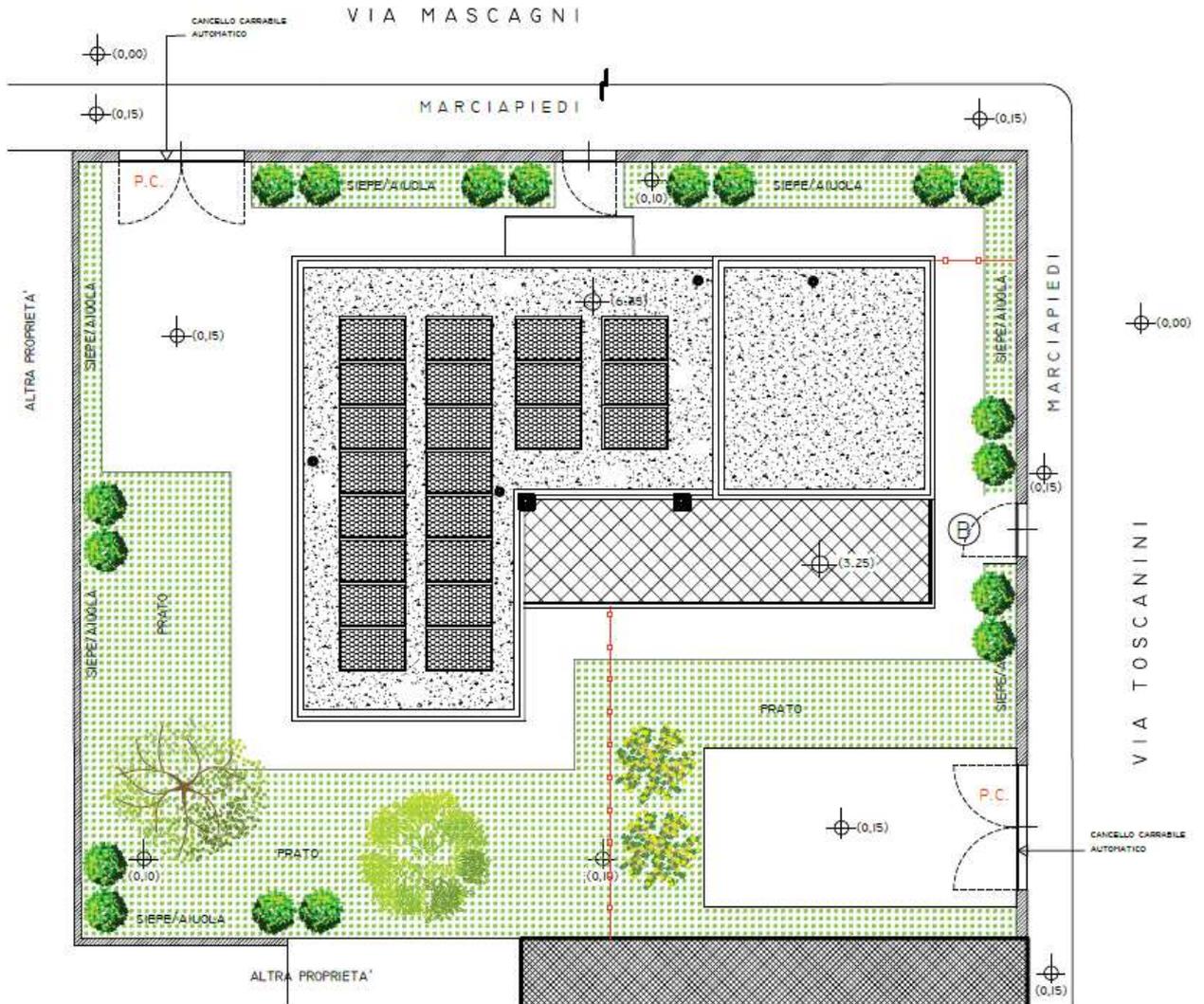
I solai d'interpiano saranno isolati acusticamente con idonei prodotti, mentre il piano terra verrà isolato dalla platea in c.a. grazie ad un vespaio areato di adeguata altezza.

Gli infissi saranno di colore chiaro con vetrocamera che soddisfi i requisiti termo-acustici, mentre gli elementi oscuranti saranno dello stesso colore tipo persiana o avvolgibili. Le aperture esterne (finestre e porte finestre) avranno la loro armonia prospettica e debitamente allineate ed esposte.

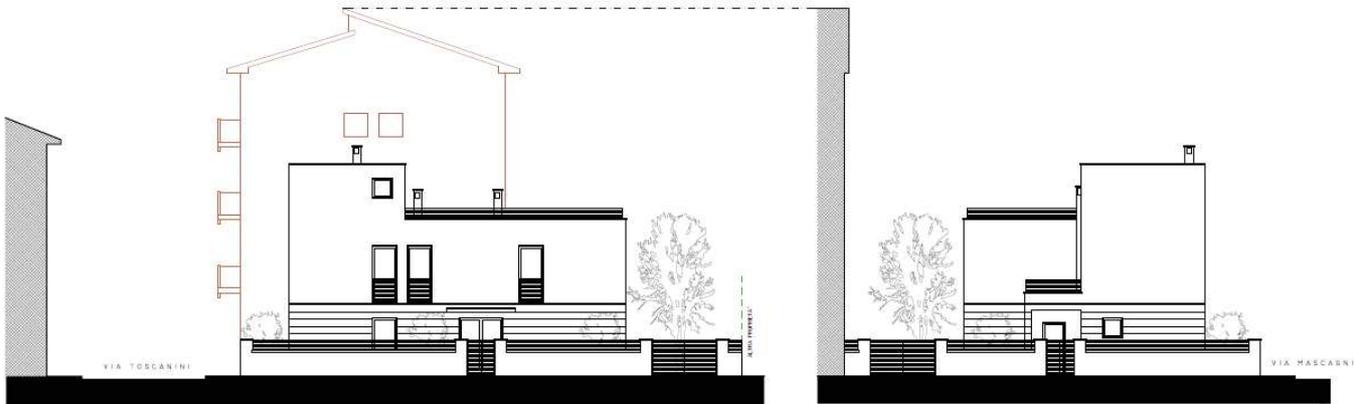
Le facciate saranno monocromatiche con colori non accessi, in sintonia con le finiture di soglie e infissi. La recinzione esterna riprenderà la connotazione dei prospetti dell'edificio, da realizzarsi in muratura intonacata e tinteggiata, con top analogo alle soglie, così come i cancelli che saranno in metallo dello stesso colore del muro di recinzione.

A mero titolo esemplificativo, si rappresenta una soluzione del tipo di edificio che si potrebbe realizzare, inserito nel contesto circostante:

PLANIMETRIA GENERALE ESEMPLIFICATIVA DEL LOTTO EDIFICATO
MA NON VINCOLANTE



PROSPETTI ESEMPLIFICATIVI MA NON VINCOLANTI



PROSPETTO NORD - PRINCIPALE (LATO VIA MASCAGNI)

PROSPETTO EST - INTERNO (LATO VIA TOSCANINI)



PROSPETTO OVEST - INTERNO



PROSPETTO SUD - INTERNO

f) *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale:*

L'area interessata si trova all'interno di un tessuto residenziale addensato, rispetto alla ferrovia Tirrenica fa parte del quartiere lato mare della frazione, la cui urbanizzazione ormai da più di mezzo secolo e non rileva caratteristiche di pregio naturale o culturale.

- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite:*

L'intervento non supera i livelli di qualità ambientale o dei valori limite, in quanto la sua consistenza è notevolmente inferiore rispetto al contesto in cui ricade.

- *dell'utilizzo intensivo de suolo:*

il lotto verrà impegnato da superficie coperta per non più della sua metà estensiva (mq.379,85 / 2 = mq.189,93), lasciando abbondante superficie per i distacchi ed il verde interno; la superficie permeabile sarà non inferiore al 25% del lotto (mq.379,85 x 25% = mq.94,96).

g) *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

All'interno del contesto d'inserimento, il lotto non ha nel suo intorno aree o paesaggi riconosciuti come protetti a qualunque livello: l'edificazione del lotto non interferisce comunque col paesaggio circostante più prossimo al mare, in quanto la sua visibilità è sostanzialmente occultata dalle costruzioni esistenti molto più importanti a livello dimensionale.

6. Riepilogo conclusivo

Parametri urbanistici di Progetto:

- Destinazione: Residenziale
- Superficie Coperta (SC) mq. 190 circa
- Indice di copertura 50% del lotto
- Distanza confine: min. ml. 5,00
- Distanza strada: allineamento o min. ml. 3,00
- Altezza dell'edificio n. 2 piano f.t.;
- Superficie fondiaria (SF): mq. 380 circa

Verifica di coerenza:

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.-P.O.:

- La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo. La previsione contribuisce alla revisione dei marciapiedi per l'area di trasformazione e per il tessuto urbano circostante

Coerenza con azioni del P.O.:

- L'intervento contribuisce a mantenere in efficienza le prestazioni urbane.

Criticità con obiettivi del P.O.:

- La previsione contribuisce a completare il tessuto urbano.

Criticità con azioni del P.O.:

- La previsione non presenta criticità poiché l'edificazione dell'area garantisce una corretta inclusione dell'edificio in un contesto urbano incompleto.

Valutazione di compatibilità e misure di mitigazione/compensazione

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	Il fabbricato dovrà disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-		Captazione e riutilizzo delle acque piovane per il lavaggio dei mezzi e per fini igienici (wc);
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		

	Tutela della risorsa idrica	-	□	Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	
	Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
TERRITORIO Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	□	Minimizzare le superficie impermeabili; Mitigare eventuali recinzioni mediante impianto di siepi integrate con I muri di confine. Tutela della qualità paesaggistica.
	Tutela della qualità paesaggistica	-		

Geometra Maurizio SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
	Efficienza del sistema insediativo	+/-		
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	Dovrà essere garantita l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Efficienza delle reti tecnologiche	-		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	-	
	Innovazione e green economy	0		
Coesione sociale	Equa Distribuzione del reddito	0	-	
Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	-	
Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
	Coesione sociale	+/-		
	Aumento della qualità ambientale	0		
Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+/-	↑	
Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+/-	↑	

7. Allegati

- 1) Relazione tecnica;
- 2) Bozza scheda norma;
- 3) Indagini geologiche a supporto della variante da redigersi.

Firmato digitalmente da

MAURIZIO SERVOLINI

O = Collegio dei Geometri di
Livorno

Serial Number =
TINIT-SRVMBZ71T10C415N

e-mail =
maurizio.servolini@geopec.it

C = IT