

Verbale n. 2 del 29.04.2021

Variante al P.O. per la riqualificazione edilizia dell'immobile denominato ciucheba al fine di realizzare attività commerciali al piano terra ed unità residenziali ai piani superiori da utilizzare come casa e appartamenti per vacanze (C.A.V.). Verifica di assoggettabilità a VAS. Ai sensi dell'art. 22, L.R. n. 10/2010. Provvedimento di verifica – esclusione dalla V.A.S.

Il giorno 29.04.2021 il nucleo unificato comunale di valutazione, come composto ai sensi della deliberazione C.C. n. 293 del 06.10.2015, in qualità di autorità competente per la V.A.S. si è riunito al fine emettere il provvedimento di verifica di cui all'art. 22, comma 4, della L.R. 10/2010. La riunione é tenuta in modalità videoconferenza attraverso la piattaforma go to meeting.

Proponente: la società Santa Giulia s.r.l.;
Autorità Procedente è il Consiglio com.le;
Autorità Competente: NUCV del Comune di Rosignano Marittimo

Alla riunione sono presenti i componenti del NUCV:

- il dott. Andrea Boesini;
- il dott. Leonardo Garro;
- il dott. Simone Simoncini

e l'arch. Maria Libera Silvestri quale segretaria verbalizzante

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), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC);
- 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";
- l'art. 5, della suddetta legge regionale definisce l'ambito di applicazione delle procedure di VAS;

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;

Premesso che:

- Con nota del 01.03.2021, prot. n. 11755, il dott. Gianni Cosimi per conto della società Santa Giulia s.r.l., in qualità di proponente, ha trasmesso ai sensi del comma 2, art. 22, L.R. n. 10/2010 il documento preliminare inerente la variante di cui all'oggetto al fine di avviare il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;

- in data 09.03.2021 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 Ambiente ed Energia, Settore Valutazione Impatto Ambientale- Valutazione Ambientale Strategica;
 - Regione Toscana Settore Genio Civile di Bacino Toscana Sud e Opere Marittime - Ufficio di Livorno;
 - Regione Toscana - Direzione Difesa del suolo e protezione civile- Ufficio di Livorno;
 - Provincia di Livorno;
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno;
 - Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;
 - Autorità Idrica Toscana- sede operativa territoriale n. 5 " Toscana Costa";
 - ATO Toscana Costa- autorità servizio Gestione Rifiuti Urbani;
 - ARPAT sede Livorno
 - Azienda usl toscana nord ovest
 - ASA S.p.A.
 - REA S.p.A
 - Capitaneria di Porto
 - Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa
 - Settore programmazione e sviluppo del territorio di questo Ente - u.o. manutenzioni, u.o. progettazione ed esecuzione lavori pubblici, u.o. pianificazione territoriale e demanio marittimo;
 - Settore qualità della vita di questo Ente -u.o. polizia municipale;
 - p.c. Regione Toscana -Direzione Urbanistica e Politiche abitative.
- Con nota prot. n. 14132 del 11.03.2021il responsabile 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;
- in data 10.04.2021 è scaduto il termine di 30 giorni previsto dall'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010 entro il quale dovevano pervenire eventuali pareri;
- al NUCV sono pervenuti i seguenti osservazioni/contributi:
 1. Ministero della cultura, soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno, prot. n. 19548 del 08.04.2021, allegato alla presente sotto la lettera "A";
 2. azienda Asa servizi ambientali SpA, prot. n. 19716 del 09.04.2021 allegato alla presente sotto la lettera "B";
 3. ARPAT –area vasta costa – dipartimento di Livorno, prot. n. 19717 del 09.04.2021, allegato alla presente sotto la lettera "C";
 4. azienda USL Toscana nord ovest – dipartimento di prevenzione, prot. n. 20182 del13.04.2021

Dato atto che i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana, Direzione Ambiente ed Energia, Settore Valutazione Impatto Ambientale- Valutazione Ambientale Strategica;
- Regione Toscana Settore Genio Civile di Bacino Toscana Sud e Opere Marittime - Ufficio di Livorno;
- Regione Toscana - Direzione Difesa del suolo e protezione civile- Ufficio di Livorno;
- Provincia di Livorno;
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;
- Autorità Idrica Toscana- sede operativa territoriale n. 5 " Toscana Costa";
- ATO Toscana Costa- autorità servizio Gestione Rifiuti Urbani;
- REA S.p.A

- Capitaneria di Porto
- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa
- Settore programmazione e sviluppo del territorio di questo Ente - u.o. manutenzioni, u.o. progettazione ed esecuzione lavori pubblici, u.o. pianificazione territoriale e demanio marittimo;
- Settore qualità della vita di questo Ente -u.o. polizia municipale;

hanno ritenuto di non esprimere alcuna valutazione in merito al procedimento di cui trattasi;

Ritenuto di tener conto anche del contributo dell'azienda USL Toscana nord ovest – dipartimento di prevenzione, seppur lo stesso è pervenuto oltre il termine stabilito dall'art. 22, comma 3, della L.R. sopra citata

Esaminati:

- il documento preliminare predisposto dal proponente;
- le osservazioni pervenute da parte dei soggetti competenti in materia ambientale che sono state considerate nello svolgimento dell'attività istruttoria finalizzata alla redazione del presente provvedimento per gli aspetti pertinenti alle considerazioni ambientali e paesaggistiche, e che sono brevemente sintetizzati nella seguente tabella

N.	s.c.a.	Osservazione/contributo
1	Ministero della cultura, soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno	<p>valuta che il complesso oggetto di variante ricade in un'area di elevato pregio paesaggistico, contraddistinta dalla presenza di forti criticità e dunque meritevole di specifica attenzione progettuale. Ritiene che deve essere approfondito, in relazione al regime vincolistico vigente, come si intende sviluppare il progetto di riqualificazione, soprattutto in riferimento alla percezione delle visuali da e verso il mare, mettendo in evidenza le possibili criticità, in relazione al paesaggio e al patrimonio storico-architettonico. Ritiene necessario che la proposta progettuale per il nuovo manufatto presti una marcata attenzione alle visuali panoramiche, in particolare al bersaglio visivo costituito dal versante costiero e dalla pineta che ne caratterizza il profilo. Evidenzia che il complesso edilizio di cui trattasi si configura come una zona di compromissione ai sensi della disciplina del PIT/PPR, non essendo adeguatamente inserito nel contesto paesaggistico, e comprende elementi di forte disturbo delle visuali; in tali casistiche gli interventi di trasformazione devono essere orientati verso la qualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica. Evidenzia le specifiche prescrizioni del PIT-PPR : “gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, e che sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito”. Ritiene che dovrà essere garantita la qualità architettonica del nuovo manufatto e pertanto la proposta progettuale dovrà dimostrare, attraverso scelte motivate relative alle partiture, ai materiali e alle colorazioni, il corretto inserimento nel paesaggio, e, di conseguenza, la possibilità di qualificazione del tratto costiero interessato, evitando significativi impatti con il contesto paesaggistico attuale. dell'impianto fotovoltaico e solare termico si evidenzia che la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, come da normativa vigente PIT/PPR, non deve interferire con le visuali panoramiche e prevedere superfici di notevole impatto paesaggistico. Specifica, che ai fini della volumetria da recuperarsi dovrà essere presa in considerazione solo la volumetria legittimata dal punto di vista paesaggistico. Valuta che la proposta di variante al P.O., può causare alterazioni e impatti rilevanti sul paesaggio e ritiene necessario sottoporre a VAS la proposta di variante al P.O.</p>
2	Azienda ASA servizi ambientali spa	<p>Evidenzia che nel documento preliminare sono errati i dati di riferimento dello stato attuale di realizzazione del progetto di ampliamento del depuratore la cui messa in opera è conclusa dai primi mesi del 2019. Conferma il parere preliminare favorevole espresso in data 02.02.2016 (acquedotto: dovrà essere realizzato un nuovo allaccio da collegarsi alla tubazione principale situata sull'aurelia, la futura struttura dovrà essere dotata di due serbatoi di accumulo separati uno per impianto antincendio ed uno per uso potabile. Realizzazione nuovo allaccio per la fognatura nera da collegarsi alla tubazione principale situata sull'Aurelia) Rimanda alla successiva fase progettuale l'eventuale contributo tecnico e prescrizioni del caso in merito all'approvvigionamento di metano constatato che nella documentazione non viene fatta menzione all'approvvigionamento di metano. Per l'allaccio della fognatura nera precisa che la struttura si dovrà dotare di un impianto di rilancio e ribadisce per l'acquedotto il criterio di divisione dell'impianto idrico potabile, commerciale e dell'antincendio. Elenca la documentazione da fornire per il parere definitivo sulla successiva fase progettuale esecutiva</p>
3	ARPAT	<p>Conferma quanto osservato con parere 6169/2016 non rilevando criticità tali da richiedere che la variante sia assoggettata a VAS. Raccomanda l'attuazione di misure atte al risparmio idrico e laddove possibile la captazione e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde. Richiama nella fase di demolizione la messa in pratica di azioni atte a ridurre i quantitativi dei rifiuti prodotti e per favorire la separazione e l'avvio a un recupero più efficiente delle frazioni separate prendendo in riferimento quanto indicato al riguardo nel documento redatto da ISPRA: “Criteri e indirizzi tecnici condivisi per il recupero dei rifiuti inerti”, che descrive ed incentiva, tra l'altro, l'adozione di buone pratiche come la “demolizione selettiva” e che debbano essere seguite le modalità indicate nella “prassi di riferimento UNI/PdR 75:2020 - Linea guida per la decostruzione selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare”.</p>
4	azienda USL Toscana nord ovest	<p>Ravvisa una sostanziale completezza nella individuazione dei possibili impatti sulle componenti ambientali derivanti dall'intervento ed esprime parere favorevole alla non assoggettabilità a VAS della variante</p>

Dato atto che il documento preliminare redatto dal proponente contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati dall'allegato 1, della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii,

Dato atto che, come esplicitato nel parere espresso dall'azienda ASA servizi ambientali SpA, pervenuto il 09.04.2021, prot. 19716:

- l'attuale punto di approvvigionamento idrico non è più idoneo pertanto, al fine di garantire l'alimentazione del servizio, sarà necessario realizzare un nuovo allaccio da collegarsi sulla tubazione situata sulla via Aurelia, un impianto antincendio e due serbatoi di accumulo separati.
- L'impianto idrico dovrà essere realizzato prevedendo la separazione tra quello potabile, commerciale e dell'antincendio con la conseguente divisione dei contatori;
- il collettore principale della fognatura nera in cui andrebbero a confluire i reflui non è più idoneo, pertanto dovrà essere realizzato un nuovo allaccio da collegarsi sulla tubazione situata sulla via Aurelia. La struttura si dovrà dotare di un impianto di rilancio per recapitare i reflui in un pozzetto di calma e distinguere il punto di divisione pubblico/privato in sostituzione del consueto punto di consegna (pozzetto SIT).

Ritenuto che, come esplicitato nel parere espresso dall'ARPAT – area vasta costa – dipartimento di Livorno, pervenuto il 09.04.2021, prot. 19717:

- dovranno essere attuate misure atte al risparmio idrico e laddove possibile la captazione e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde;
- nella fase di demolizione dovranno essere messe in pratica azioni atte a ridurre i quantitativi dei rifiuti prodotti e per favorire la separazione e l'avvio a un recupero più efficiente delle frazioni separate prendendo in riferimento quanto indicato al riguardo nel documento redatto da ISPRA: *“Criteri e indirizzi tecnici condivisi per il recupero dei rifiuti inerti”*, che descrive ed incentiva, tra l'altro, l'adozione di buone pratiche come la *“demolizione selettiva”* e che debbano essere seguite le modalità indicate nella *“prassi di riferimento UNI/PdR 75:2020 - Linea guida per la decostruzione selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare”*;

Dato atto altresì che l'area oggetto della variante ricade all'interno dei seguenti vincoli paesaggistici:

1. art. 136 D.L.vo n. 42/04, comma 1, lettera d) *“le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze”* - DM.03/08/1949 – DM.16/11/1955 – DM.30/04/1965;
2. aree tutelate per legge, art.142 D.L.vo n. 42/04, lettera:a *“territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;- sistema costiero – litorale roccioso;*

Considerato che:

1. sulle aree ricadenti all'interno dei vincoli sopra citati si applica la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B del P.I.T;
2. sulle aree ricadenti all'interno del vincolo di cui all'art. 136 D.L.vo n. 42/04, comma 1, lettera d) si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni contenuti nella Sezione 4 lettera C delle schede di vincolo (elaborato 3B del P.I.T) che ai sensi dell'art. 4, comma 3, del elaborato 8B costituisce parte integrante e sostanziale della disciplina dei beni paesaggistici;
3. sulle aree tutelate per legge ricadenti all'interno del vincolo di cui all'art. 142, comma 1, del D.L.vo n. 42/04 ai sensi dell'art. 6, comma 1, della disciplina dei beni paesaggistici *“si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni d'uso di cui alle schede dei sistemi costieri”* (Allegato C del P.I.T) che costituiscono parte integrante e sostanziale della disciplina dei beni paesaggistici

Considerato altresì che, così come evidenziato anche nel contributo della Soprintendenza, e come riportato nella scheda di vincolo *“fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”*:

- l'area oggetto di variante ricade in un'area di elevato pregio paesaggistico contraddistinta dalla presenza delle criticità riportate nella scheda di vincolo di cui trattasi (intensi processi di artificializzazione ed urbanizzazione della fascia costiera, con particolare riferimento alle località di Castiglioncello e Rosignano Solvay, con edilizia residenziale e turistica"; "saturazione delle aree tra Rosignano Solvay e Castiglioncello nella fascia della costa e collinare"; "interventi edilizi, infrastrutturali e di arredo urbano impropri e di qualità scadente");
- la scheda di vincolo in questione ammette gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a condizione che siano applicate le prescrizioni contenute nella scheda stessa, ed in particolare "che siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, e che sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito (...) non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo agli elementi significativi del paesaggio"

Evidenziato che le prescrizioni di cui alla scheda del sistema costiero "3. litorale roccioso livornese" all'interno del quale ricade l'area oggetto della variante al P.O., così come sottolineato anche nel contributo della Soprintendenza, prevedono che "la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (...) non deve interferire con le visuali panoramiche e prevedere superfici di notevole impatto paesaggistico";

Ritenuto di condividere quanto evidenziato nel contributo della Soprintendenza relativamente al fatto che la futura progettazione dovrà:

- essere orientata "verso la qualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi strutturanti il paesaggio assicurando la qualità architettonica";
- prestare particolare "attenzione alle visuali panoramiche, in particolare al bersaglio visivo costituito dal versante costiero e dalla pineta che ne caratterizza il profilo";
- dimostrare, "attraverso scelte motivate relative alle partiture, ai materiali e alle colorazioni, il corretto inserimento nel paesaggio e, di conseguenza, la possibilità di qualificazione del tratto costiero interessato, evitando significativi impatti con il contesto paesaggistico attuale".

Preso atto di quanto riportato nel parere della Soprintendenza e ritenuto che le problematiche ivi evidenziate non possono trovare risposta in un procedimento di V.A.S. ma dovranno essere esaminate e risolte nella fase progettuale e di autorizzazione paesaggistica dell'intervento di riqualificazione dell'immobile di cui trattasi;

Ritenuto che la disciplina della futura variante urbanistica dovrà prevedere parametri e confini stringenti per la progettazione del futuro intervento di trasformazione edilizia al fine di garantire sia un corretto inserimento nel paesaggio sia qualità architettonica in modo tale da qualificare il tratto costiero interessato evitando significativi impatti con il contesto paesaggistico attuale, così come evidenziato nel parere espresso dalla Soprintendenza;

II N.U.C.V.

Valutato che la variante urbanistica è finalizzata alla riqualificazione di un area di ridotte dimensioni attualmente in stato di degrado ambientale dovuto all'incuria al fine di realizzare attività commerciali al piano terra ed unità residenziali ai piani superiori da utilizzare come casa e appartamenti per vacanze (C.A.V.).

Ritiene che la variante al P.O. per la riqualificazione dell'immobile denominato "Ciucheba" non comporti effetti significativi negativi sull'ambiente e possa essere esclusa dalla procedure di VAS con particolare attenzione alle seguenti indicazioni/prescrizioni da rispettarsi durante la fase di progetto, cantiere ed esercizio dell'intervento:

1. la disciplina della futura variante urbanistica dovrà prevedere parametri e confini stringenti per la progettazione dell'intervento di trasformazione edilizia di cui trattasi al fine di garantire sia un corretto inserimento nel paesaggio sia qualità architettonica in modo da qualificare il tratto costiero interessato evitando significativi impatti con il contesto paesaggistico attuale;
2. La futura progettazione dovrà :

- essere orientata “verso la qualificazione dell’immagine dell’insediamento costiero e degli elementi strutturanti il paesaggio assicurando la qualità architettonica”;
 - prestare particolare “attenzione alle visuali panoramiche, in particolare al bersaglio visivo costituito dal versante costiero e dalla pineta che ne caratterizza il profilo”;
 - dimostrare, “attraverso scelte motivate relative alle partiture, ai materiali e alle colorazioni, il corretto inserimento nel paesaggio e, di conseguenza, la possibilità di qualificazione del tratto costiero interessato, evitando significativi impatti con il contesto paesaggistico attuale”.
3. il futuro progetto di riqualificazione dovrà rispettare le prescrizioni contenute nella sezione 4, lettera C della scheda di vincolo “fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo” (codice regionale n. 9049170 e codice ministeriale n. 90193) e le prescrizioni d’uso di cui alla scheda del sistema costiero “3. litorale roccioso livornese;
 4. dovrà essere verificata l’eventuale sussistenza di criticità alla mobilità dell’area generate dalle attività previste dalla variante al P.O. sia in fase di cantiere che di esercizio;
 5. Unitamente all’istanza di permesso di costruire dovrà essere presentata documentazione dalla quale si evinca le idonee misure da adottarsi in fase di cantiere per il contenimento delle emissioni acustiche e delle polveri, anche derivanti dal traffico degli automezzi, quali una costante umidificazione delle aree di lavoro, dei cumuli di materiale, ecc...;
 6. Prima dell’avvio del cantiere dovrà essere verificata l’eventuale presenza di pregresse sorgenti di potenziale contaminazione (es. serbatoi interrati) e nel caso avviate le indagini ambientali previste per legge
 7. I progetti delle nuove edificazioni dovranno prevedere l’adozione di tecnologie per il risparmio idrico ed energetico
 8. Nella fase di demolizione deve essere prevista una selezione differenziata delle diverse frazioni (ferro, legno, plastica, ecc...) al fine di privilegiare il recupero dei materiali
 9. Il progetto dovrà contenere indicazione delle misure di mitigazione adottate in fase di cantiere per ridurre al minimo l’impatto acustico e sulla qualità dell’aria dovuto al traffico dei mezzi di cantiere.
 10. La fase di demolizione dovrà tenersi prima dell’inizio o al termine della stagione turistica stabilendo un’area intorno al cantiere momentaneamente interdetta alle persone nei periodi di maggiore diffusione delle polveri;
 11. la bonifica dell’eventuale amianto presente all’interno del fabbricato dovrà essere effettuata prima di procedere alla demolizione degli altri materiali;
 12. dovrà essere garantito il minor tempo di stoccaggio dei materiali oggetto della demolizione per evitare emissioni di polveri o altri inquinanti, tale fase dei lavori non deve avvenire in concomitanza con la stagione turistica.
 13. il futuro progetto dovrà tendere ad un utilizzo di materiali da costruzione, vernici ed arredi con emissioni di COV al più basso livello possibile;

Ritiene altresì validi e da tenere in considerazione tutti i contenuti e le prescrizioni dei pareri espressi da parte dell’azienda Asa servizi ambientali SpA e dell’ARPAT - area vasta costa – dipartimento di Livorno che devono intendersi come parte integrante del presente parere.

Rosignano Marittimo li, 29.04.2021

Letto, approvato e sottoscritto
dott. Leonardo Garro
dott. Andrea Boesini
ing. Monica Ceccanti

la segretaria verbalizzante
arch. Maria libera Silvestri

Settore | PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
dirigente Ing. Susanna Berti - s.berti@comune.rosignano.livorno.it
Nucleo Unificato Comunale di Valutazione
responsabile dott. Leonardo Garro - l.garro@comune.rosignano.livorno.it Tel. 0586-724416
referente arch. Maria Libera Silvestri - m.silvestri@comune.rosignano.livorno.it Tel. 0586-724409
57016 - Rosignano Marittimo - Livorno - Via Don Bosco, n. 8
www.comune.rosignano.livorno.it - PEC: comune.rosignanomarittimo@postacert.toscana.it

