

Rosignano Marittimo, 22/06/2022

Al **Garante dell'informazione e della partecipazione**
Dott. Gabriele Gasparini

Si comunica che all'o.d.g. del prossimo Consiglio Comunale di luglio sarà discussa la seguente variante al Piano Operativo vigente denominata: **“Variante semplificata al vigente Piano Operativo Comunale, di cui all'art. 30, c. 2, della LRT 65/2014, inerente la scheda 3-8u d cui all'Allegato 1 alle NTA”**.

Premessa

La variante in oggetto si pone l'obiettivo di favorire la riqualificazione di una porzione di territorio costiero che, seppur di ridotte dimensioni, presenta notevoli potenzialità per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici e di valenza turistica. Si tratta del complesso turistico noto con il nome di "Sirena", ubicato nella frazione di Rosignano Solvay, nel tratto iniziale del lungomare Monte alla Rena, in prossimità della piazza delle Quattro Repubbliche Marinare, ricadente in gran parte in area demaniale marittima. A partire dagli anni '60, con il rilascio della concessione demaniale, è stato realizzato lo stabilimento balneare, dotato altresì di un bar ristorante e di un locale da ballo. Fin dalle origini si è trattato di un polo attrattivo per il turismo locale e per l'intrattenimento dei residenti. Il vigente Piano Operativo, attraverso un progetto unitario convenzionato subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico, ne prevedeva lo sviluppo e l'ampliamento, con la possibilità di trasformarlo altresì in una Residenza Turistico Alberghiera. Tuttavia negli ultimi anni si è assistito ad un progressivo deterioramento della struttura e della qualità edilizia dell'immobile tanto che da risorsa si è ben presto trasformato in una situazione di degrado urbano e forte criticità per il territorio. La presente variante, riducendo le possibili destinazioni d'uso e semplificando i procedimenti per gli interventi di recupero e riqualificazione dell'immobile, persegue l'obiettivo di eliminare le criticità attuali e pone le basi per una nuova assegnazione della concessione demaniale a seguito di esperimento di procedura ad evidenza pubblica.

Inquadramento normativo della variante

La variante in oggetto rientra nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30, c. 2, della LRT 65/2014 poiché riguarda previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. Anche se le aree demaniali marittime non sono state perimetrate dal vigente POC tra le aree urbanizzate sono, per l'ambito in questione, ad esse assimilabili poiché ricorrono le condizioni di cui ai commi 3 e 3 dell'art. 4 della LRT 65/2014 smi. Si rileva inoltre che il vigente POC individua il comparto in questione come tra quelli interni al territorio urbanizzato.

Descrizione della variante

La variante in oggetto prevede l'eliminazione della scheda norma 3-8u di cui all'Allegato 1 alle NTA e la modifica del c. 2 dell'art. 26 dell'Allegato 5 alle NTA del POC secondo il seguente testo:

2. È ammesso, ~~alle condizioni riportate nella scheda di trasformazione 3-8u di cui all'Allegato 1 alle N.T.A. del Piano Operativo, un intervento di riqualificazione dell'immobile appartenente al complesso turistico noto come "Sirena" a parità di volume, superficie coperta e altezza massima esistenti, a condizione che non si creino ulteriori barriere visive al mare rispetto all'attuale conformazione. struttura per somministrazione di alimenti e bevande al fine di migliorare il servizio offerto che: comporti un cambio d'uso della struttura verso le sottocategorie 3.03, 4.01, 4.02, 4.14, 5.09 e 5.10 (ad eccezione delle lavanderie); preveda È altresì ammesso un ampliamento della superficie scoperta in concessione che includa anche le piattaforme esistenti purché ciò non comporti alcuna riduzione delle aree libere limitrofe e garantisca il libero accesso alle stesse.; preveda per l'attività di stabilimento balneare, incrementi di superficie coperta e di volume in misura non superiore al 5% dell'esistente, ferma restando l'altezza e lo skyline dell'attuale edificio; sia mantenuta l'attività di stabilimento balneare.~~ Le destinazioni d'uso ammesse sono: 3.03 somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, mense, etc.) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano vendita e/o

somministrazione non assistita (gelateria, etc.), 3.04 luoghi di intrattenimento, limitatamente alle sale da ballo e discoteche, 4.14 stabilimento balneare.

La variante comporta inoltre l'aggiornamento della cartografia di progetto del POC ed in particolare delle tavole *TUR 10 Castiglioncello sud* e *TUR 12 Rosignano Solvay sud ovest* nonché l'aggiornamento della *Tabella di Sintesi Raffronto con dimensionamento Piano Strutturale* di cui all'art. 7 delle NTA, per quanto attiene i posti letto.

Quanto sopra pertanto consente esclusivamente il mantenimento delle attuali destinazioni, già previste dalla concessione demaniale e già svolte, in passato, all'interno dell'immobile da riqualificare.

Si fa presente come il Piano Operativo vigente inquadri il tratto di costa interessato dalla Variante nell'ambito FRS1 ed il c. 2 dell'art. 26 dell'Allegato 5 – Demanio Marittimo alle NTA ammette un intervento di riqualificazione dell'esistente struttura secondo la scheda di trasformazione 3-8u di cui all'Allegato 1 alle NTA, mantenendo comunque l'attività di stabilimento balneare.

Il citato articolo ammette un cambio d'uso della struttura verso le sottocategorie 3.03, 4.01, 4.02, 4.14, 5.09 e 5.10 (ad eccezione delle lavanderie), prevede un ampliamento della superficie in concessione purché ciò non comporti alcuna riduzione delle aree libere limitrofe e garantisca il libero accesso alle stesse ed ammette, per l'attività di stabilimento balneare, incrementi di superficie coperta e di volume in misura non superiore al 5% dell'esistente, ferma restando l'altezza e lo skyline dell'attuale edificio.

La scheda di trasformazione 3-8u prevede la realizzazione di una struttura ricettiva (albergo, residenza turistico alberghiera con 26 posti letto) attraverso un progetto unitario convenzionato condizionato alla riqualificazione del parcheggio pubblico adiacente a Piazza delle 4 Repubbliche Marinare, mediante il recupero della struttura esistente oggi in parte utilizzata a supporto dell'attività di stabilimento balneare, con la possibilità di dotare la nuova struttura di servizi complementari/integrativi quali lavanderia, centro benessere, ristorante, etcc, anche in spazi seminterrati.

Il contesto di riferimento

La porzione di territorio oggetto della presente variante è collocata nella frazione di Rosignano Solvay, lungomare Monte alla Rena e comprende anche aree facenti parte del Demanio Marittimo. Si tratta di un contesto urbano che presenta una notevole valenza turistica, per la vicinanza al mare, per la presenza di numerose attività turistico ricreative quali il porto turistico e numerosi stabilimenti balneari ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sebbene l'abitato sia caratterizzato da una mescolanza di tessuti urbani realizzati nel tempo con principi generativi diversi, non sempre coerenti tra loro e presenti forti criticità per quanto attiene il sistema delle infrastrutture, della mobilità, dei parcheggi, specialmente nel periodo estivo.

Tra le attività turistiche che caratterizzano il tratto del territorio comunale in questione ha assunto, a partire dagli anni '60, particolare rilevanza il complesso noto come "bagni Sirena", ubicato all'inizio del lungomare Monte alla Rena, in prossimità della piazza delle Repubbliche Marinare, comprendente al proprio interno uno stabilimento balneare, un bar ristorante ed un locale da ballo.

Attualmente tale complesso costituisce una forte criticità per il territorio poiché, a causa dello stato manutentivo dell'immobile, non ne è possibile una fruizione in sicurezza, tanto che lo stesso è stato chiuso a partire dalla stagione balneare 2021 e dichiarata decaduta la relativa concessione demaniale.

Obiettivo della variante

La variante al POC in oggetto trae origine dall'atto di indirizzo di cui alla delibera di GC n. 290 del 23/11/2021, con l'obiettivo di intraprendere ogni azione che permetta di far emergere le potenzialità paesaggistiche e turistiche della zona, cercando di superare le criticità ad oggi presenti.

Tale processo si affianca all'azione intrapresa dell'Amministrazione comunale per la riqualificazione complessiva di questa porzione di territorio, attraverso l'incarico al Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze per uno studio di rigenerazione urbana della zona a mare di Rosignano Solvay.

Parimenti l'Amministrazione ha l'intenzione di procedere ad un nuovo affidamento della concessione demaniale mediante una procedura ad evidenza pubblica che preveda la riqualificazione del complesso turistico.

Stante quanto sopra, si prega di assumere ogni necessaria iniziativa per assicurare l'informazione e la partecipazione.

Si ricorda che ai fini dell'adozione della Variante dovrà essere predisposto un rapporto sull'attività svolta così come disposto dall'art. 38 co. 2 della L.r. 65/2014. Il rapporto sarà allegato alla delibera di adozione e dovrà essere inviato a questa U.O. almeno 5 giorni prima della data del Consiglio Comunale in cui verrà discussa la Variante.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, si ringrazia per la fattiva collaborazione.

La responsabile del S.O. Demanio marittimo
ing. Federica Francia

SETTORE	PROGRAMMAZIONE e SVILUPPO del TERRITORIO Dirigente ing. Susanna Berti - s.berti@comune.rosignano.li.it
Unità organizzativa	Pianificazione territoriale e Demanio Marittimo Responsabile arch. Stefania Marcellini - s.marcellini@comune.rosignano.li.it
Servizio Operativo	Demanio Marittimo Responsabile procedimento ing. Federica Francia - f.francia@comune.rosignano.li.it Tel. 0586-724438 0586-724439 0586-724450 - Fax 0586/724340 57016 - Rosignano Marittimo - Livorno - Via Don Bosco, n. 8 – stanza 2 www.comune.rosignano.livorno.it - posta certificata: comune.rosignanomarittimo@postacert.toscana.it