



**“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”**

Relazione tecnico – amministrativa

*La Responsabile del procedimento
ing. Federica Francia*

documento firmato con firma digitale ai sensi art. 21 DLgs 82/2005 smi

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. Come sarà più dettagliatamente esposto nei paragrafi seguenti, 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.

La presente relazione contiene la descrizione dell'azione proposta, le condizioni e gli obiettivi della proposta di variante al Piano Operativo vigente, la sintesi delle valutazioni di coerenza, gli adempimenti per l'adozione in consiglio comunale e la descrizione della documentazione che sarà allegata alla delibera di adozione e si articola nei seguenti paragrafi:

1 - Il contesto di riferimento

2 – Il Piano Operativo Vigente

3 - Descrizione della Variante semplificata al P.O.

4 – Coerenza rispetto al Piano Strutturale

Il Piano Strutturale vigente

Il nuovo Piano Strutturale

5 - Coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Livorno

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno

6 - Valutazione ambientale strategica (VAS)

7- Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante

8 - Procedimento della variante

9 - Elaborati Variante

1 - 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.



Foto 1: vista della piazza delle Quattro Repubbliche Marinare e dell'immobile ex Sirena



Foto 2: vista della piazza delle Quattro Repubbliche Marinare

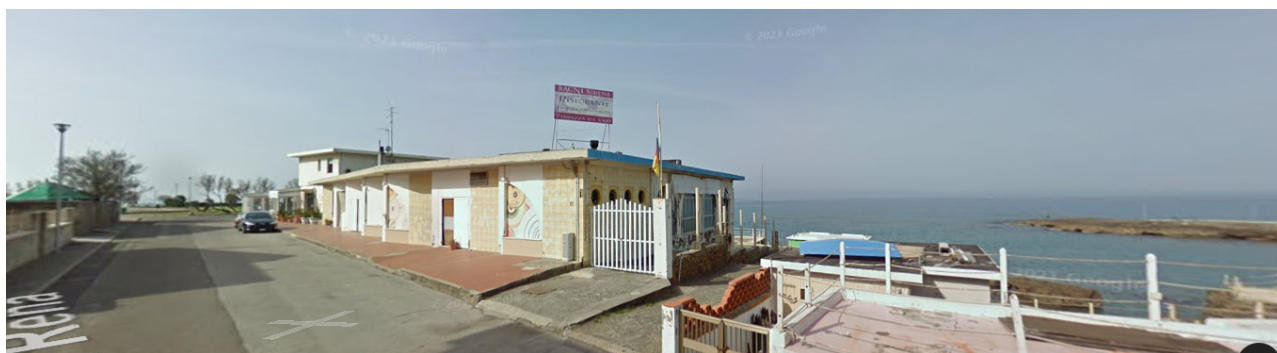


Foto 3: vista del lungomare Monte alla Rena

Rosignano Solvay, specialmente nel tratto compreso tra Caletta di Castiglioncello fino al Lillatro, delimitato ad est dalla ferrovia e a ovest dalla linea di costa, 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.

In questa porzione del territorio l'abitato è caratterizzato da una mescolanza di tessuti urbani realizzati nel tempo con principi generativi diversi, non sempre coerenti tra loro. Anche gli edifici a servizio della balneazione sono di scarsa qualità edilizia ed architettonica ed anziché valorizzare il lungomare costituiscono una barriera che impedisce la vista del panorama.

Questa zona durante l'anno vive due situazioni differenti: in inverno è abitata da circa 3.450 residenti (dati 2018), mentre d'estate è popolata da oltre 16mila persone, situazione che genera forti criticità per quanto attiene il sistema delle infrastrutture, della mobilità, dei parcheggi.



Foto 4: vista satellitare della frazione di Rosignano Solvay



Foto 5: dettaglio della vista satellitare della porzione di territorio oggetto di variante

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.

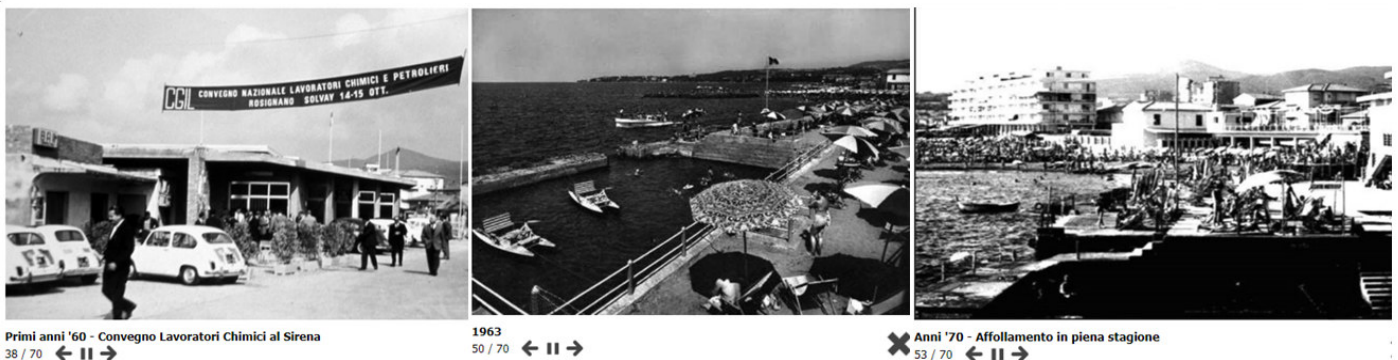


Foto 6: immagini d'epoca tratte dal sito lungomarecastiglioncello.it



1970 - Corsi di nuoto al bagno Sirena

1 / 12 ◀ ▶ ➡



Vista aerea anni '70

58 / 70 ◀ ▶ ➡

Foto 7: ancora immagini d'epoca tratte dal sito lungomarecastiglioncello.it

Il complesso si sviluppa in massima parte su area demaniale marittima e la concessione demaniale comprende:

- porzione dell'immobile identificato catastalmente al foglio 80, p.la 180, che si sviluppa a quota strada con una superficie di circa 638 m², attualmente adibiti a bar-ristorante, al piano primo con una superficie di 63 m², attualmente adibiti a deposito ed alla quota mare per 165 m² attualmente adibiti a deposito, spogliatoio e servizi igienici;
- piattaforme asservite allo stabilimento balneare per la posa di attrezzature balneari mobili per una superficie complessiva di circa 800 m² comprendente anche la parte non attualmente concessionata;
- arenile asservito allo stabilimento balneare per la posa di attrezzature balneari mobili per una superficie di 63 m²;
- manufatti ubicati alla quota mare adibiti a spogliatoio, aventi superficie di 79 m²;
- piscina con acqua di mare avente superficie di 278 m².

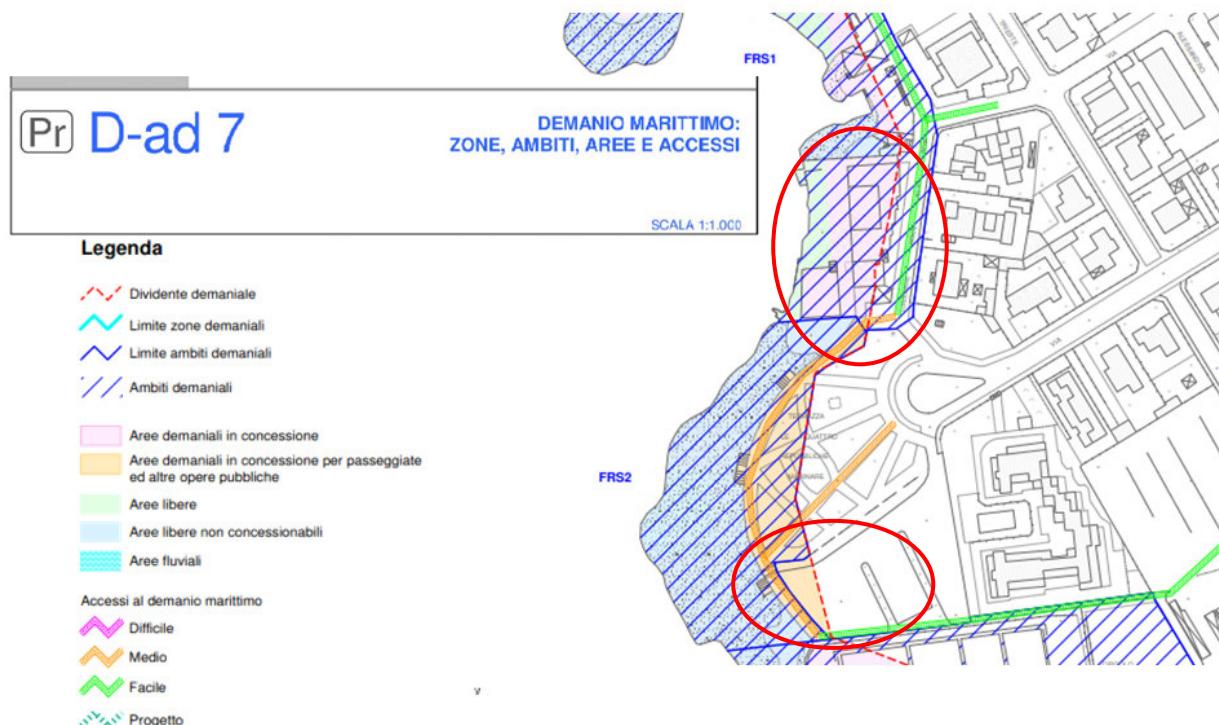


Foto 8: estratto dalla tavola D-ad7 del vigente POC. Il complesso Sirena ricade in area demaniale e la parte concessionata è evidenziata in rosa.

Fino al dicembre 2020, l'area in questione era ricompresa nella concessione demaniale marittima n. 218/2009, rilasciata da questo Ente in data 28/08/2009, avente ad oggetto un'area demaniale

marittima della superficie di 1549.00 m² allo scopo di mantenere una porzione di fabbricato, da utilizzare come bar tavola calda, nonché una piattaforma, una piscina ed un arenile asservito allo Stabilimento balneare denominato "Sirena", identificato catastalmente al foglio 80, p.lla 180, rilasciata in favore della soc. Nellymar s.r.l., con sede legale in Rosignano Marittimo, frazione di Vada, via Gobetti n. 11, C.F. 01395990490.

A seguito del crollo di una parte dell'edificio che si verificò in data 03/06/2019, l'Amministrazione richiese alla società concessionaria un progetto di ristrutturazione complessiva dell'immobile, al fine di ripristinare la piena agibilità e fruibilità del manufatto edilizio. L'inadempienza in tal senso della società concessionaria, nonché la mancanza di interventi manutentivi all'immobile sono state le ragioni che tra l'altro hanno portato all'emanazione del provvedimento di decadenza del concessionario, ai sensi dell'art. 47 del Codice della Navigazione.

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. Si rende pertanto necessario un intervento di ristrutturazione complessiva, riguardante anche la parte strutturale dello stesso, che ripristini la piena agibilità e fruibilità del manufatto edilizio.

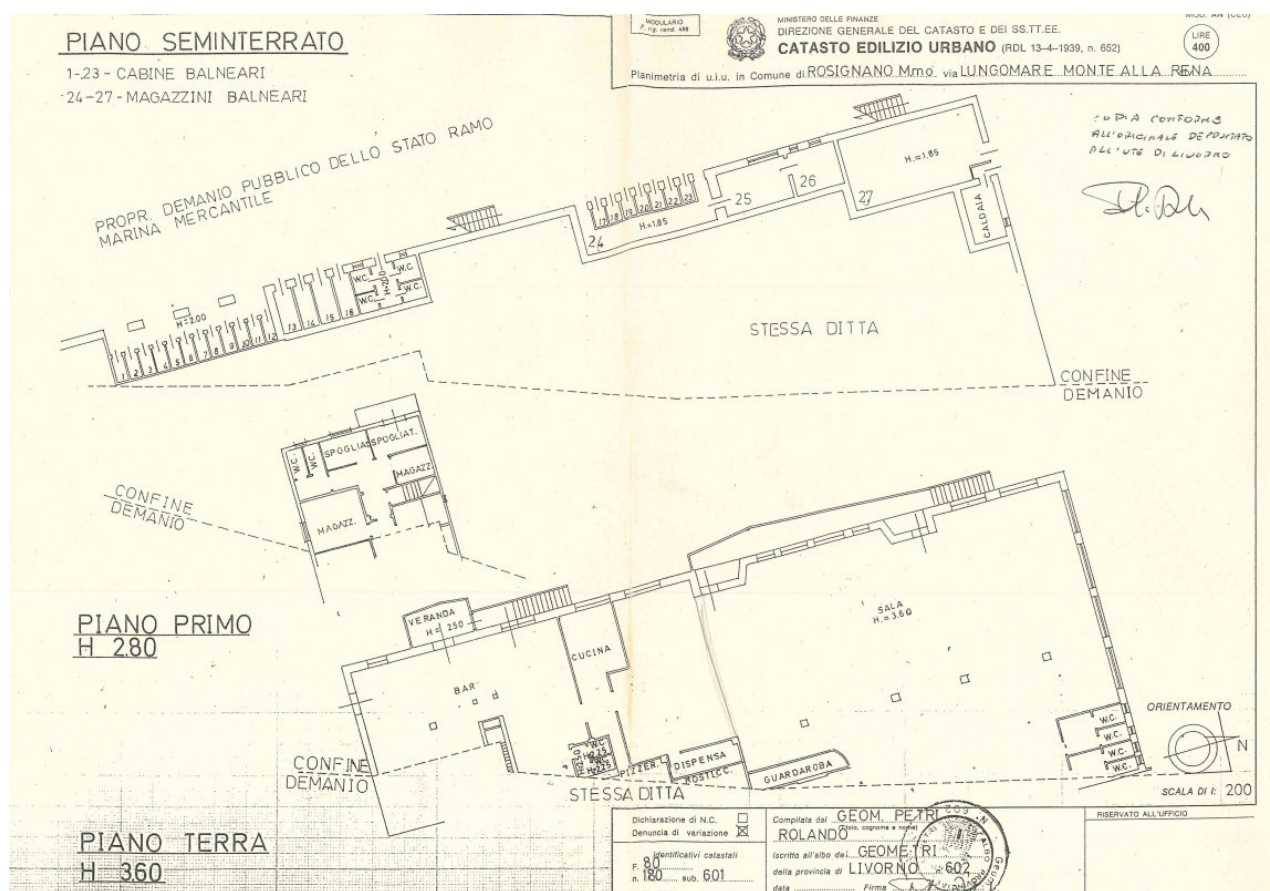


Foto 9: estratto planimetria catastale dell'immobile ex Sirena



Foto 10: complesso turistico ex Sirena



2 – Il Piano Operativo Vigente

Il Piano Operativo vigente inquadra il tratto di costa in oggetto 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.

L'attuazione dell'intervento è ammessa tramite interventi di:

- nuova edificazione;
- recupero delle volumetrie esistenti anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso;
- addizioni volumetriche agli edifici esistenti.

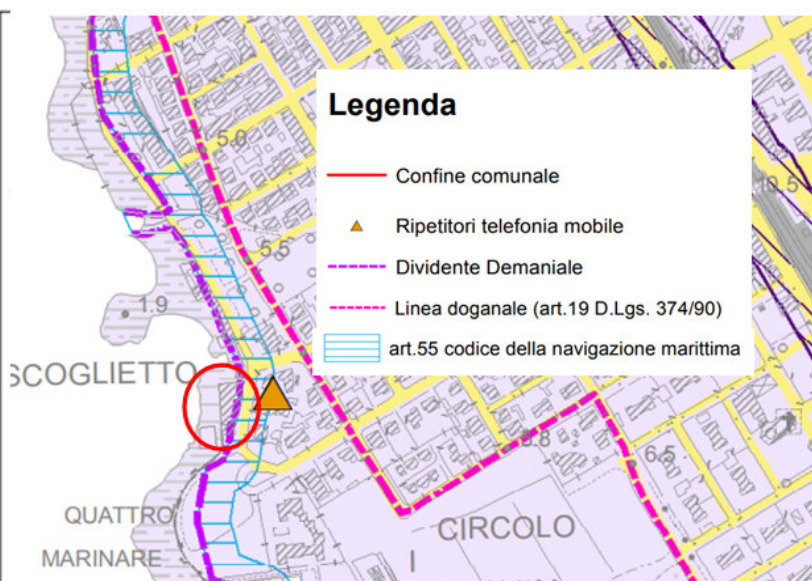
Nell'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti purché non inferiore a quella preesistente.

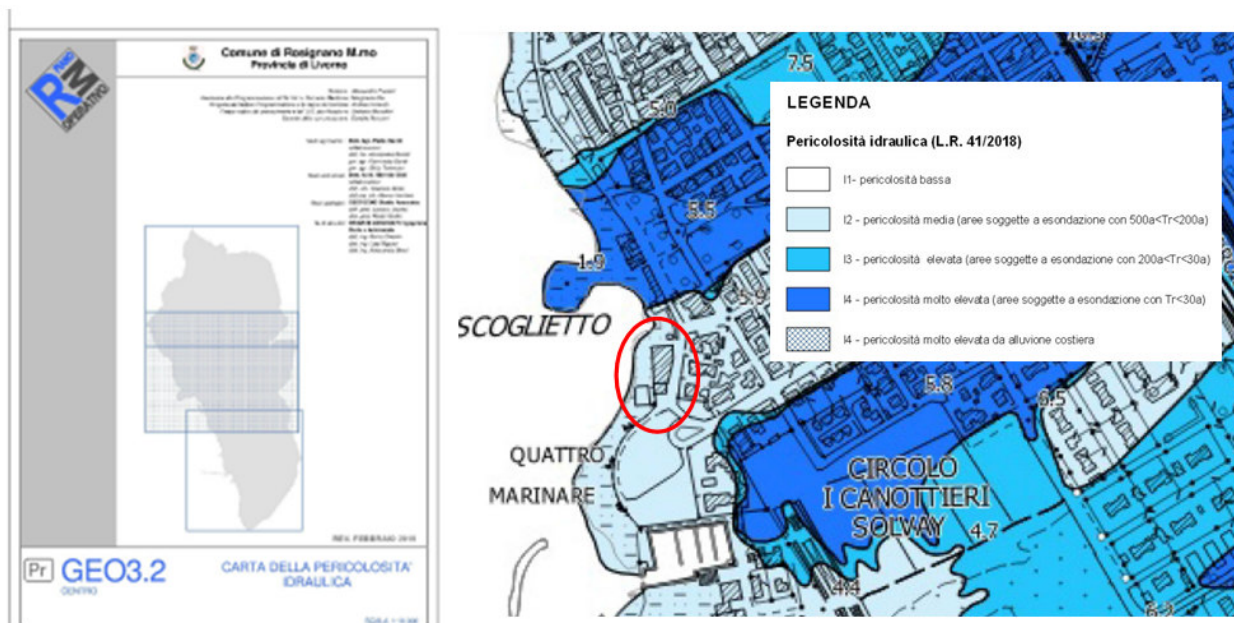
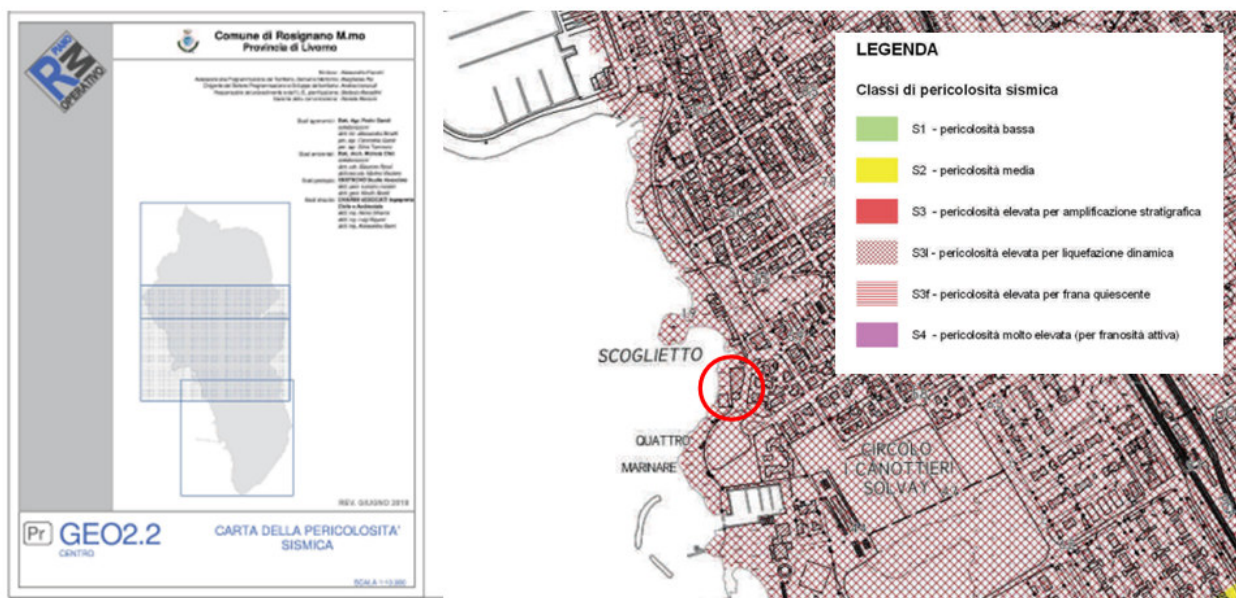
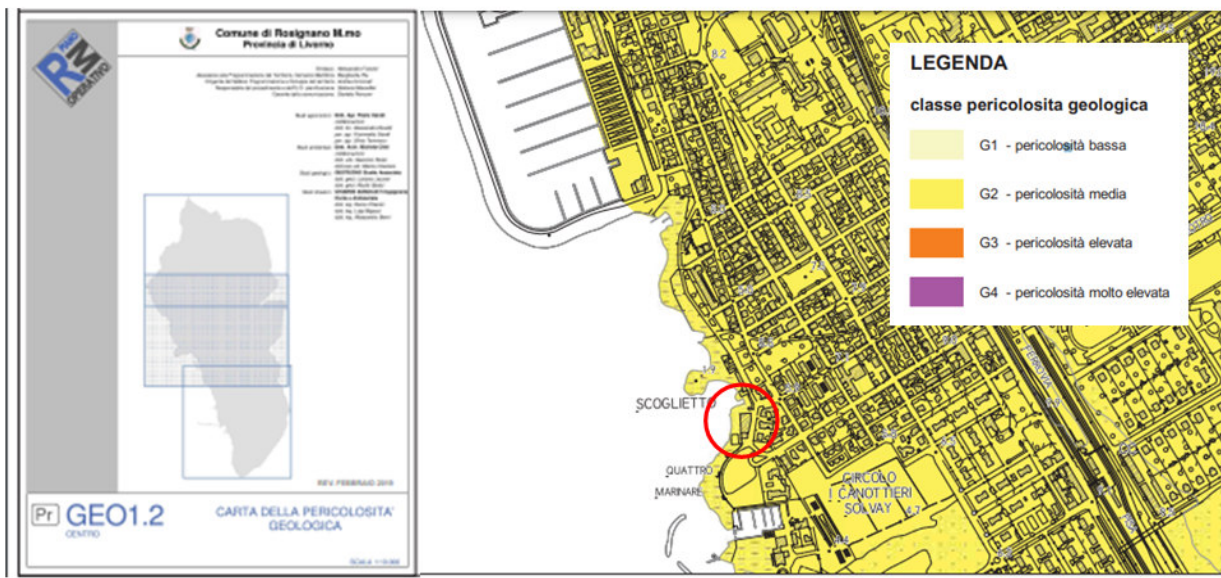
La nuova struttura turistico ricettiva deve possedere i requisiti minimi dettati dalle leggi vigenti in materia di turismo.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o sostituzione edilizia, il nuovo edificio deve essere realizzato secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.

Si riportano di seguito gli estratti cartografici relativi all'area in questione ed in particolare dalla:

- tav. TA 1.2 Carta generale dei vincoli;
- tav. Geo 1.2 Carta della pericolosità geologica;
- tav. Geo 2.2 Carta della pericolosità sismica;
- Tav. Geo 3.2 Carta della pericolosità idraulica





3 - Descrizione della Variante semplificata al P.O.

La variante in questione 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.

Nello specifico interessa il fabbricato identificato catastalmente al foglio 80, p.la 180, relativo al complesso turistico noto come Sirena ed una porzione della piazza delle Quattro Repubbliche Marinare identificata catastalmente al fg. 80, p.la 1903, ricomprese dal vigente POC nel comparto 3-8u.

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. A tal proposito si riportano di seguito degli estratti delle cartografie del POC.

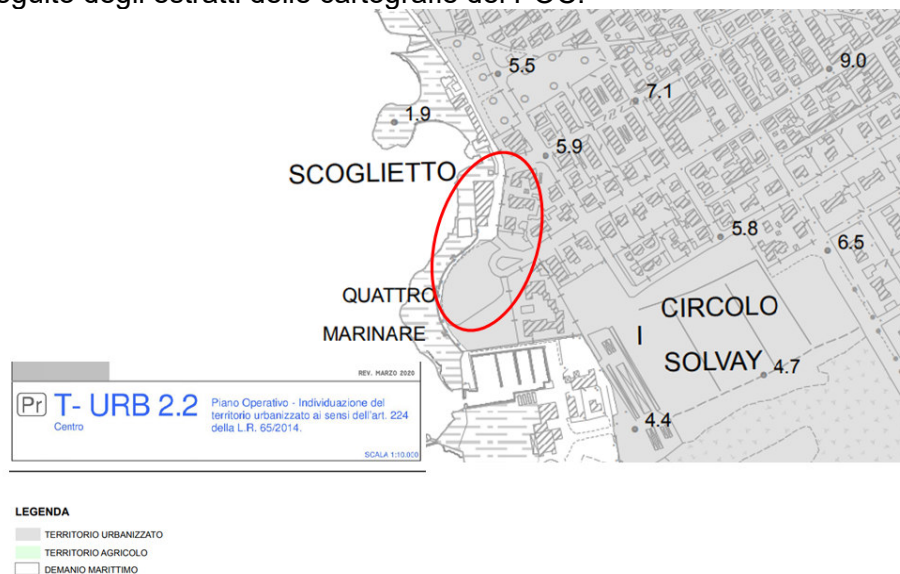


Foto 11: Estratto dalla tavola T-URB 2.2 del vigente POC

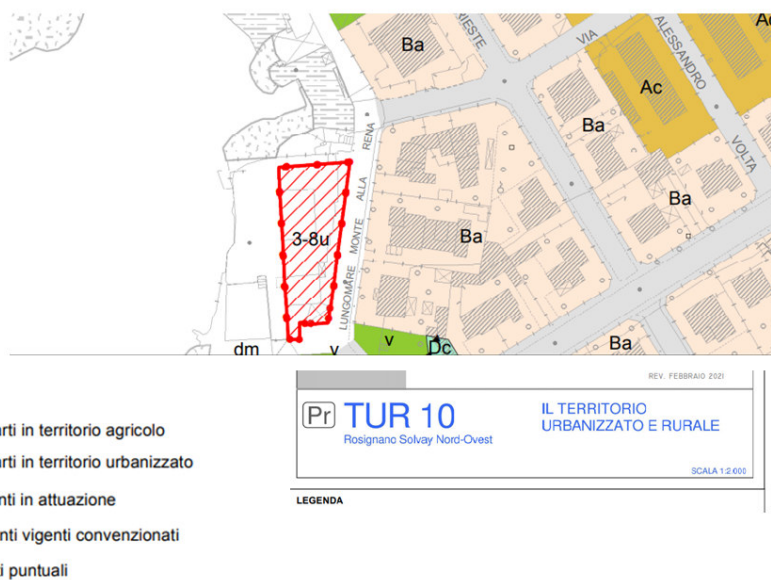


Foto 12: Estratto dalla tavola TUR 10 del vigente POC. Il comparto 3-8u è individuato tra quelli interni al territorio urbanizzato.

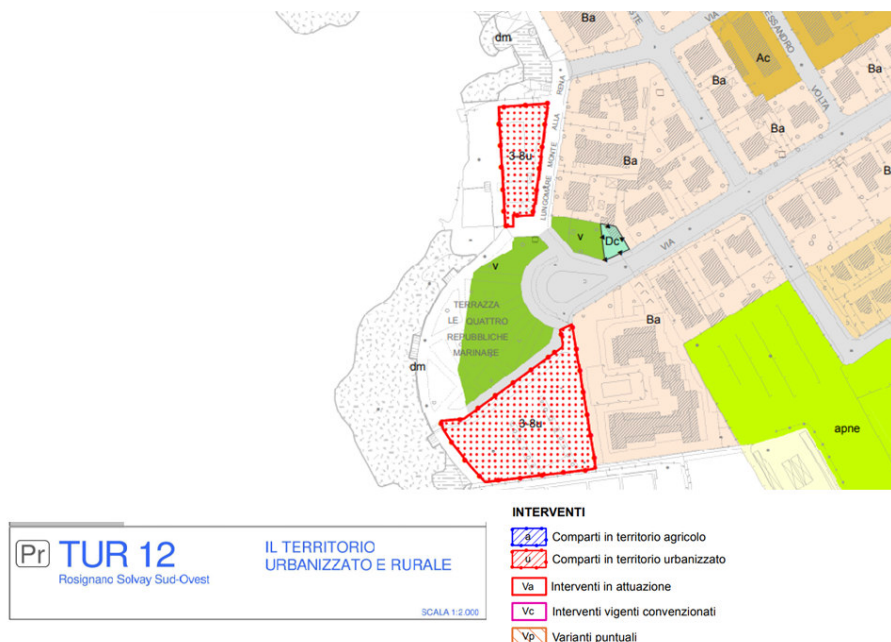


Foto 13: Estratto dalla tavola TUR 12 del vigente POC. Il comparto 3-8u è individuato tra quelli interni al territorio urbanizzato.

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.

L'Ente ha infatti incaricato il Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze per uno studio di rigenerazione urbana della zona a mare di Rosignano Solvay, con l'obiettivo di realizzare uno strumento guida che faccia interagire risorse pubbliche e private indirizzandosi verso un processo di decisa rigenerazione urbana, ai sensi dell'art 120 della Legge RT 65/2014, e fornisca linee di impostazione architettonica per una rigenerazione morfologica, funzionale ed ecologica dell'intera area, con particolare riferimento al lungomare, a Piazza Monte alla Rena ed a Piazza delle Quattro Repubbliche Marinare.

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.

Con la richiamata delibera è stato ritenuto opportuno non avviare interventi di riqualificazione delle aree pubbliche frammentari e non coordinati nelle more dell'adozione del suddetto piano di rigenerazione urbana, onde vanificare il raggiungimento degli obiettivi del piano stesso. La scheda norma 3-8u era infatti legata alla riqualificazione del parcheggio della Piazza delle Quattro Repubbliche Marinare e vi prevedeva la realizzazione una struttura avente superficie coperta massima di 20 metri quadrati per realizzare servizi igienici e docce a servizio dell'arenile libero.

L'indirizzo ricevuto dalla Giunta Comunale attraverso la citata delibera è quello di mantenere le attuali destinazioni d'uso e cancellare la previsione urbanistica che ammette la trasformazione in RTA a condizione della realizzazione del richiamato parcheggio, anche al fine di qualificare l'offerta tecnica del bando per l'affidamento della concessione demaniale rispetto ai servizi turistici offerti ed alla riqualificazione dell'immobile.

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 (in nero le parti inalterate, in nero barrato le parti eliminate, in rosso le parti aggiunte):

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, dopo l'approvazione della stessa, della *Tabella di Sintesi Raffronto con dimensionamento Piano Strutturale* di cui all'art. 7 delle NTA, per quanto attiene i posti letto. Nello specifico, per quanto riguarda l'UTOE 3, all'interno della quale ricade l'area di intervento della presente variante, per il turistico ricettivo, si passerà dai 176 posti letto previsti a 150, con un incremento di 26 posti letto nel residuo.

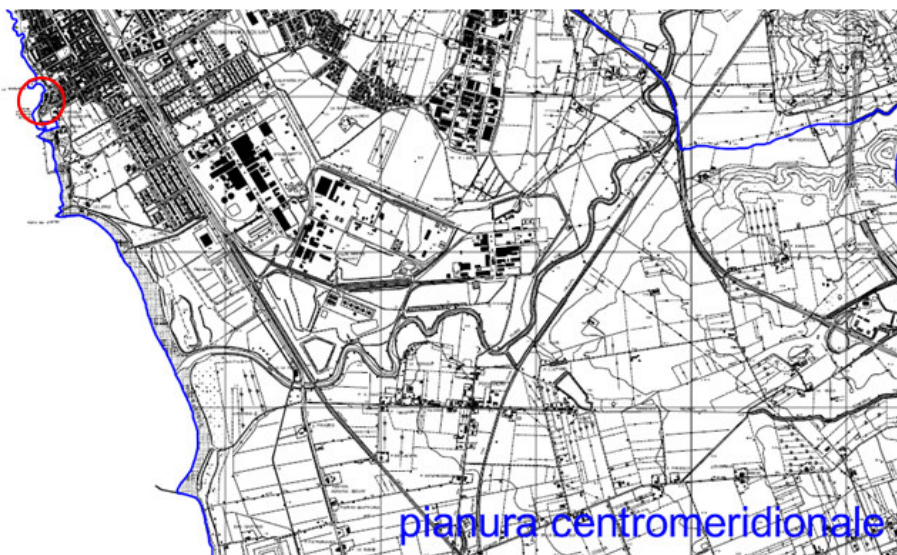
Quanto sopra pertanto consente esclusivamente il mantenimento delle attuali destinazioni, già previste dalla concessione demaniale e già svolte, in passato, all'interno dell'immobile da riqualificare.

4 – Coerenza rispetto al Piano Strutturale

Il Piano Strutturale Vigente

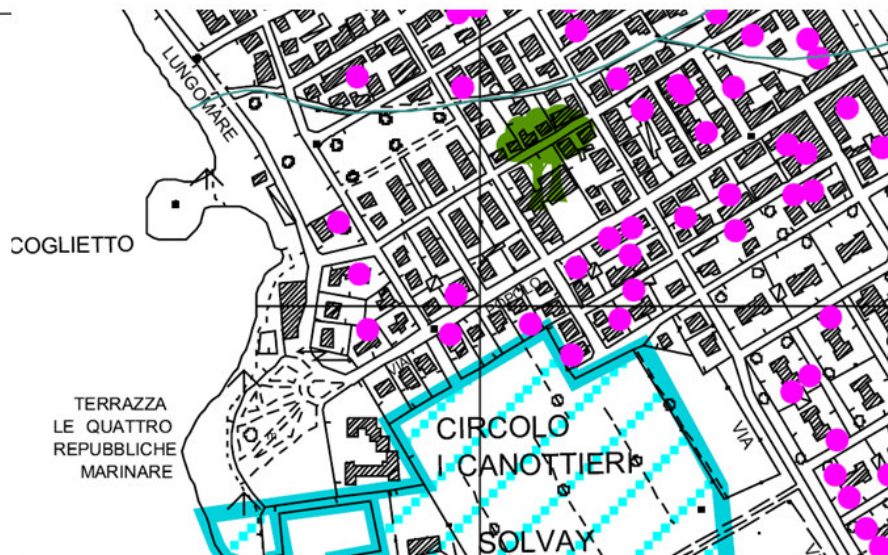
Il Piano Strutturale vigente, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/95, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 20/01/2004 e aggiornato con Delibera C.C. n. 38 del 28/03/2006, individua l'area in questione:

- nella tavola PT-1 “Ambiti di riferimento per le politiche territoriali – Sistemi Territoriali” all'interno del sistema territoriale della Pianura Centromeridionale di cui all'art. 24 della Disciplina e statuto dei luoghi.



- nella tavola PT-2 “Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) all'interno dell'UTOE 3 “della città di mare e di fabbrica” normata dall'art. 33 della disciplina e Statuto dei luoghi.





La variante proposta, all'interno dell'ambito strategico 2. *Sviluppo dell'imprenditorialità e qualificazione economica*, persegue gli obiettivi strategici 2.1.3 qualificazione e potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi e del contesto, 2.1.6 combinare azioni di eliminazione dei degradi e realizzazioni di servizi alle attività esistenti, 2.1.7 qualificare l'offerta turistica legata al mare tramite la razionalizzazione dell'uso della costa.

Tra gli obiettivi generali del PS per l'ambito della pianura centro meridionale, di cui al c. 7 dell'art. 24 della Disciplina e Statuto dei luoghi, la presente variante si raccorda a quello di contenimento delle nuove urbanizzazioni costiere e di ammodernamento urbano poiché si pone l'obiettivo di riqualificare l'attuale situazione di degrado del complesso turistico Sirena, limitandone le destinazioni d'uso a quella di stabilimento balneare e di servizi ad esso legati e complementari, facilitando così la nuova assegnazione mediante procedura ad evidenza pubblica della concessione demaniale. Infatti il PS per il sottosistema marittimo costiero, vedasi al riguardo il successivo art. 27, riguarda appunto lo sviluppo dei servizi legati alla filiera turistica. Ancora al successivo art. 29, relativo al sottosistema turistico, il PS torna ad affermare, tra le azioni di promozione, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività costiere legate al turismo balneare.

Nella parte relativa alla UTOE 3, dove si colloca la porzione di territorio interessata dalla presente variante, all'art. 35 il PS richiama espressamente i già citati obiettivi strategici 2.1.3 e 2.1.6 e tra gli obiettivi specifici annovera quelli di:

- favorire la dotazione e l'inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta turistica, incentivandone l'integrazione con la struttura portuale e diportistica, nonché specializzando e articolando la ricettività;
- il consolidamento e l'ampliamento delle strutture ricettive, sportive, ricreative, della ristorazione, dei servizi esistenti incentivandone l'innalzamento della qualità dell'offerta;
- favorire attività qualificanti l'offerta turistica e legate alla risorsa marina ed ancora più esplicitamente
- la riqualificazione e lo sviluppo controllato delle attività costiere legate al turismo balneare tramite riqualificazione delle risorse esistenti.

Per quanto sopra esposto, la presente variante è conforme al vigente Piano Strutturale.

Il Nuovo Piano Strutturale

L'Amministrazione comunale, con delibera di giunta Comunale n. 116 del 04/04/2019, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2015 e ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR, ha dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale.

Infatti In data 27 novembre 2014 è entrata in vigore la legge regionale n. 65 del 10/11/2014 "Norme per il Governo del Territorio", che ha introdotto importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Inoltre con la deliberazione n. 37 del 27/03/2015 (B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015) il Consiglio Regionale ha approvato l'integrazione paesaggistica del PIT con valenza di piano paesaggistico

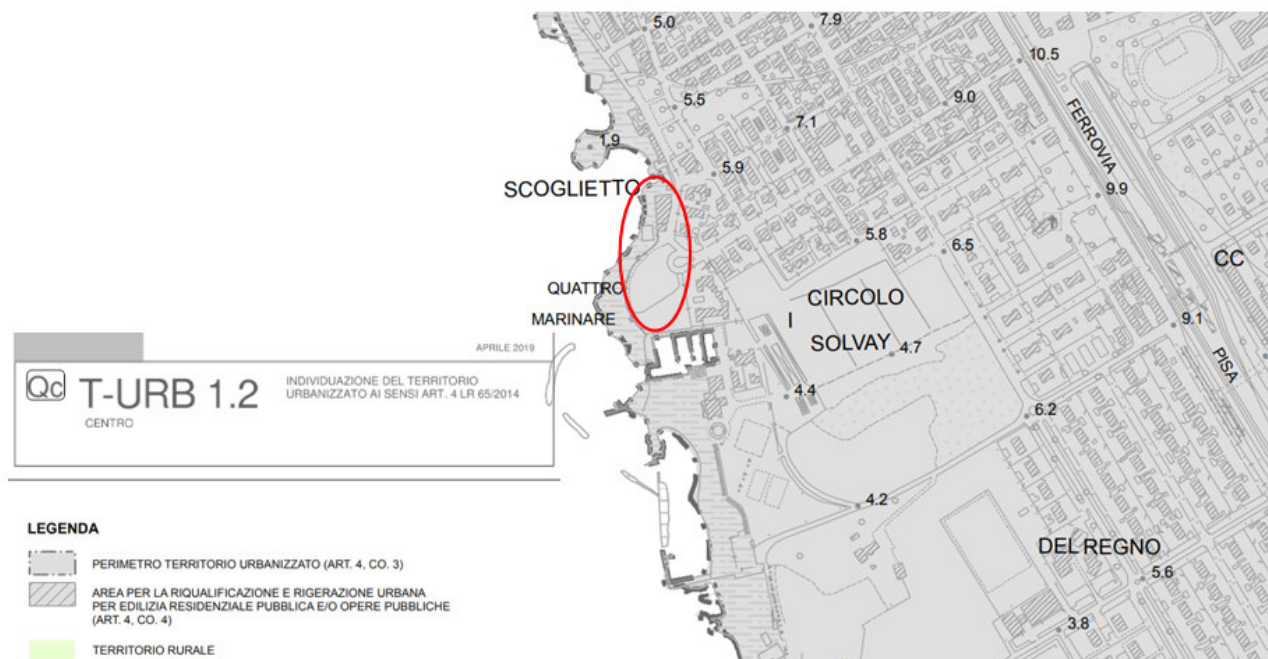
(PIT/PPR). Il Piano Strutturale vigente è stato approvato sotto la vigenza della L.R. 5/1995 e pertanto non risulta essere adeguato alla L.R. 65/2014 e ai suoi regolamenti attuativi né conformato al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale. Ecco perché, conformemente a quanto disposto dalla nuova legge regionale, l'Ente ha dato avvio al procedimento per la formazione del Nuovo Piano Strutturale.

Il sistema degli obiettivi è stato strutturato intorno alle 4 strutture del territorio (che costituiscono il patrimonio territoriale) così come indicate all'art. 3 comma 2 della Legge 65/2014, ovvero: a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici; b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora; c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici; d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale. Per ognuna delle strutture sopra indicate è stato individuato: un sistema di obiettivi, a loro volta declinati in un sistema di azioni. Gli obiettivi sono i fini a cui la pianificazione tende rispetto alla struttura territoriale a cui si riferiscono. Le azioni sono le modalità con le quali gli obiettivi di cui sopra possono essere raggiunti.

In particolare, per quanto di interesse relativamente alla presente variante, il Nuovo Piano Strutturale, così come emerge dall'Allegato 2 alla richiamata delibera, stabilisce l'Obiettivo 3.a.2 Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani ed ancor più in particolare Azione 3.a.2.9 - Riqualificazione degli insediamenti a prevalente specializzazione turistico-balneare e per l'Obiettivo 3.C.3. Sviluppo di un sistema turistico sostenibile l'Azione 3.c.3.13 - Aumento della qualità dell'offerta di attrezzature per il turismo balneare e per le attività sportive legate al mare.

Per le motivazioni elencate in precedenza, la presente variante non contrasta con gli obiettivi che si prefigge il nuovo Piano Strutturale.

Stante quanto sopra, si fa inoltre presente che il nuovo Piano Strutturale individua la porzione di territorio interessato dalla variante all'interno del territorio urbanizzato. A tal proposito si riporta un estratto dalla tavola T.URB 1.2



5 - Coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Livorno

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37.

Il PIT è uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale, sia quella paesistica.

Il piano paesaggistico, a differenza degli altri strumenti di pianificazione regionale concepiti come strumenti di prevalente indirizzo di un'attività comunale in buona misura autonoma, è ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e dei suoi contenuti "copianificati" con il Ministero competente, piano sovraordinato cui sono tenuti a conformarsi gli altri piani e programmi di livello regionale e locale.

L'ambito di applicazione è l'intero territorio regionale e non più solo i paesaggi eccellenti. I vincoli vigenti, quelli apposti attraverso specifici decreti nel corso del tempo e quelli previsti dalla cosiddetta legge Galasso per determinate categorie di beni non sono eliminati, ma contestualizzati e specificati in coerenza con le conoscenze, le interpretazioni e le discipline strutturate dal piano per l'intero territorio regionale.

Ai sensi del Codice, il piano contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della

descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati oltre che della cartografazione georeferenziata delle aree interessate da ciascun vincolo. Il PIT-PPR analizza il territorio sotto ogni aspetto in riferimento alle 4 invarianti strutturali che fanno da filo conduttore a tutta l'architettura del Piano.



Come visibile dall'estratto cartografico sopra riportato, il Comune di Rosignano è inquadrato all'interno dell'ambito territoriale n. 8 Piana Livorno-PisaPontedera e sulla sua area costiera insiste il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera a) del Dlgs 42/2004, cioè dei "territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare" ed il vincolo di cui all'art. 136, secondo lo schema sottostante.

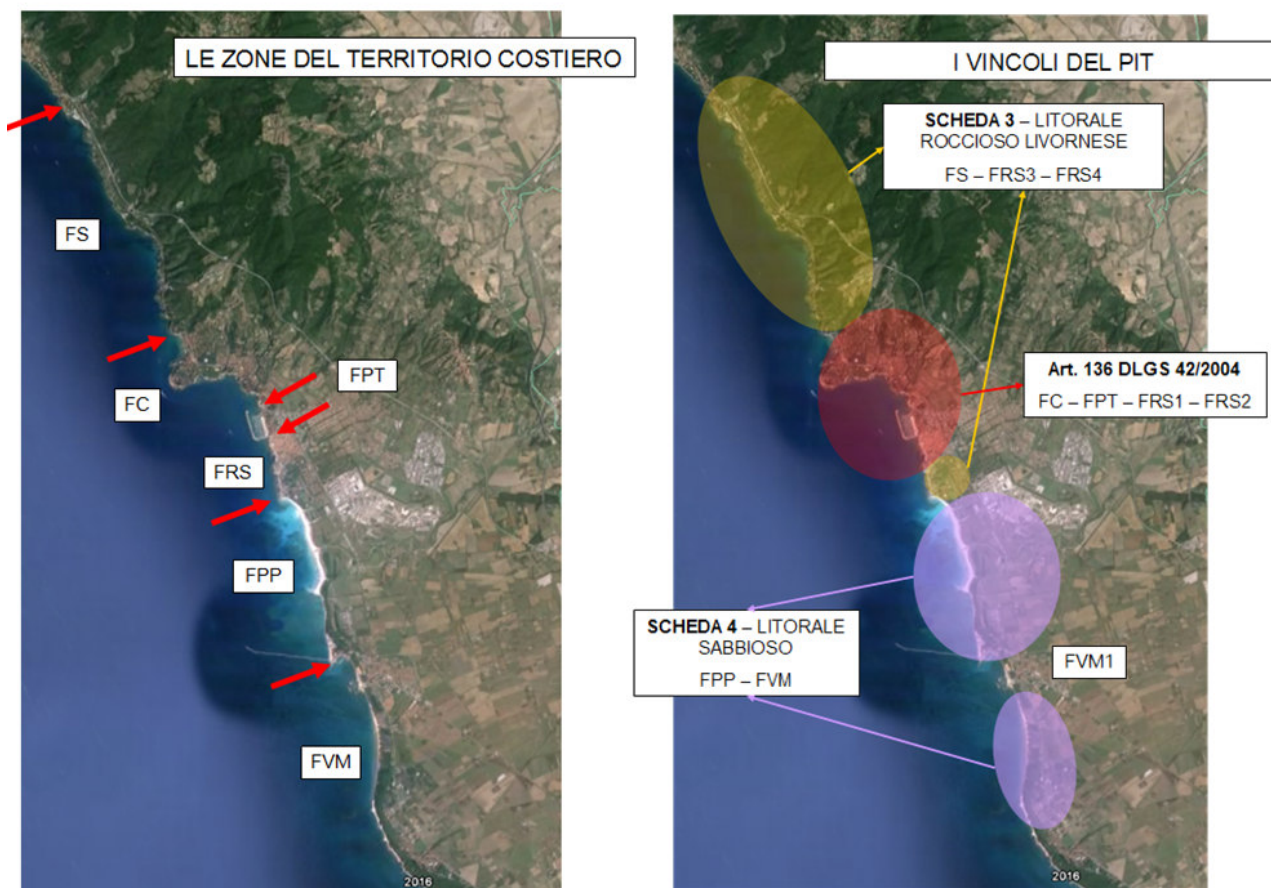


Foto 14: schema dei vincoli del sistema costiero

Le norme regionali, partendo dall'analisi delle sue peculiarità e dei suoi valori, attuano una tutela del paesaggio costiero nelle sue dinamiche ambientali ed ecosistemiche, frenandone l'artificializzazione e la frammentazione, favorendo al contempo un uso pubblico dello stesso.

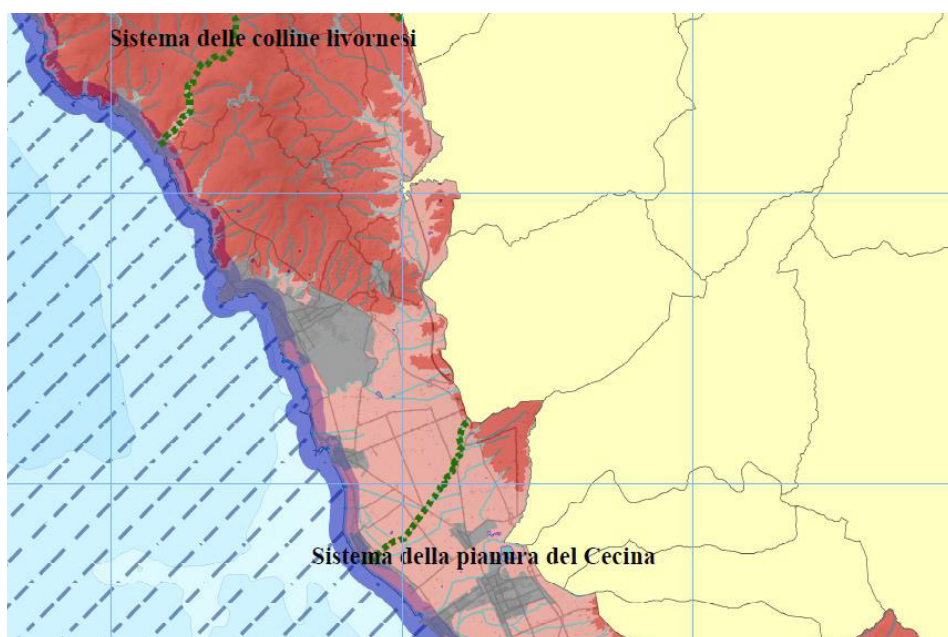
Tra le criticità particolare enfasi è posta sul tema del processo di artificializzazione ed urbanizzazione della fascia costiera ed è per questo che vi è una spiccata attenzione al tema della riqualificazione paesaggistica con una valutazione dell'effetto complessivo degli interventi. Le trasformazioni sono ammesse solo attraverso interventi "reversibili" e rimovibili e solo per quelle funzioni compatibili con gli habitat naturali. Si fa riferimento all'ingegneria naturalistica ed ai materiali ecocompatibili prevedendo il legno in luogo del cemento. L'area interessata dalla variante in oggetto è soggetta al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs 42/2004 per i "cospicui caratteri di bellezza naturale costituiti dalla lussureggiante vegetazione arborea ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere della visuale della frastagliata costa" ed il PIT, per questa zona, pone l'accento soprattutto sulla matrice arborea, sulle visuali panoramiche, sulle architetture storiche.

La variante proposta, ponendosi l'obiettivo di facilitare la riqualificazione di un tratto costiero interessato da degrado urbano, si allinea perfettamente a quanto previsto dal PIT. Inoltre, considerato che già il vigente Allegato 5 alle NTA del POC era conformato al PIT, e che la variante in oggetto riduce addirittura il carico urbanistico previsto, dato che l'intervento sull'immobile è ammesso solo a parità di volume, superficie coperta ed altezza dell'esistente, è dimostrata la piena conformità al PIT.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25/03/2009 (pubblicato sul B.U.R.T. N. 20 del 20.05.2009 PARTE II).

L'area oggetto di Variante ricade nel sistema territoriale della fascia costiera e della pianura.



Provincia di Livorno. PTCP. Estratto della Tavola 1 - Sistemi Territoriali (Scala originaria 1:50.000)

All'articolo 19.1 della Disciplina del PTCP sono individuati gli Obiettivi generali per il Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura e all'art. 21 Ambito e caratteri del Sottosistema quelli specifici per il sottosistema territoriale del Fine e del Cecina.

“Costituiscono obiettivi generali del sistema:

- 1 promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali – energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali –, sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso di processi di effettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata;*
- 2 individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi aperti interclusi, recuperando le preesistenze agricole, proponendone per le aree di frangia nuove funzioni finalizzate al riequilibrio ambientale e all'elevamento della qualità complessiva dei nuclei urbani;*
- 3 contrastare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa e di insediamenti monotematici, promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso per dotandoli di una propria identità e di adeguati servizi, tutelando gli spazi aperti residui quali componenti di una rete ambientale a scala territoriale;*

[.....]

Sezione II. Il sottosistema territoriale del Fine e del Cecina

Art. 21 Ambito e caratteri del Sottosistema

Il Sottosistema è costituito dal territorio ricompreso in ambiti di paesaggio appartenenti al sistema provinciale di paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali: e nello specifico l'area oggetto di variante ricade nel Paesaggio di pianura a dominante insediativa (Castiglioncello, Rosignano Solvay) (AdP 9).

L'art. 21.1 individua per tale sottosistema il seguente obiettivo specifico:

- non superare i limiti di criticità dei bacini idrici soggetti a bilancio idrico deficitario e condizionare i prelievi dai corpi idrici sotterranei ricadenti.

La proposta di variante non contrasta con le strategie e gli obiettivi del PTC

6 - Valutazione ambientale strategica (VAS)

La L.R.T. n. 65/2014 smi - Norme per il governo del territorio, stabilisce all'art. 14, c. 1, che *“Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).”*

La richiamata LRT 10/2010 smi prevede infatti, al c. 2 dell'art. 5, che siano obbligatoriamente soggetti a VAS gli atti della pianificazione territoriale.

Tuttavia il successivo comma 3-ter prevede che *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. [...]”*

La presente variante rientra quindi nella fattispecie di cui al richiamato art. 5 c. 3-ter della LRT 10/2010 smi poiché non comporta modifiche alla disciplina del piano Operativo vigente, già sottoposto a VAS. La variante infatti consente esclusivamente il mantenimento delle attuali destinazioni, già previste dalla concessione demaniale e già svolte, in passato, all'interno dell'immobile da riqualificare; eliminando le destinazioni 4.01 e 4.02, 5.09 e 5.10, e mantenendo solo le destinazioni d'uso attuali, la variante ha un impatto neutro rispetto all'attuale consumo di risorse ed all'attuale impatto ambientale delle attività.

La trasformazione ammessa, consistente nell'ampliamento della superficie concessionata, era già prevista dallo strumento urbanistico vigente, già sottoposto a VAS. Gli eventuali effetti ambientali di tale intervento sono pertanto già stati valutati.

Con nota del 03/03/2022, prot. n. 13787, è stato trasmesso ai sensi del comma 2, art. 22 della 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.

L'autorità Competente, esaminate le osservazioni pervenute da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, si è espressa con Verbale n. 1 del 08/03/2022, approvato con decreto dirigenziale n. 897 del 28/04/2022, assumendo la seguente determinazione:

[...]

Vista la relazione motivata redatta dall'Ing. Francia in cui si dichiara che “La variante proposta, eliminando le destinazioni 4.01 e 4.02, 5.09 e 5.10, mantenendo solo le destinazioni d'uso attuali ed eliminando la previgente possibilità di seppur limitati incrementi di carico, ha un impatto neutro rispetto all'attuale consumo di risorse ed all'attuale impatto ambientale delle attività”;

Verificato che, come evidenziato anche nella relazione motivata redatta dall'U.O. Pianificazione e demanio marittimo, le modifiche proposte non hanno ricadute o impatti sulla componente ambientale rispetto alla precedente previsione urbanistica in quanto, “la proposta di variante parziale non determina effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Piano Operativo;

Visto quanto considerato il NUCV, sulla base della documentazione presentata, ritiene che la variante parziale al Piano operativo finalizzata all'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 possa essere esclusa dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 5 c. 3 ter della L.R. 10/2010 e s.m.i., in quanto le modifiche proposte non hanno ricadute o impatti sulla componente ambientale rispetto alla precedente previsione urbanistica.

7- Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante

Ai sensi del DPGR 5/R/2020 viene depositata alla Regione Toscana - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa la relazione geologica e le relative certificazioni.

La proposta di variante è esaminata dalla IV Commissione Consiliare "Programmazione e Tutela del Territorio.

8 - Procedimento della variante

La variante in questione rientra nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30, c. 2, della LRT 65/2014 e segue per la sua adozione ed approvazione il procedimento semplificato di cui all'articolo 32 della LR 65/2014.

Il procedimento amministrativo può essere così sinteticamente descritto:

- il Comune adotta la variante in consiglio comunale e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone comunicazione contestuale alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno;
- tutti i soggetti interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione;
- decorso il termine di trenta giorni per la presentazione delle osservazioni, la variante è approvata dall'Amministrazione, che controdeduce in ordine alle eventuali osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT.

Gli atti della Variante, ai sensi dell'art. 4 co. 2 lett. d) dell'Accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana, saranno posti all'esame della Conferenza paesaggistica essendo il Piano Operativo conformato al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano (Verbale conferenza conclusiva del 24/05/2019).

9 - Elaborati Variante

- relazione tecnico-amministrativa;
- Relazione del Responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;
- Estratto dell'Allegato 5 – Demanio marittimo alle NTA del POC;
- Estratto dall'Allegato 1 Parte seconda a) - U.T.O.E. 3 Schede norme e disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione con valenza quinquennale;
- Aggiornamento delle tavole *TUR 10 Castiglioncello sud* e *TUR 12 Rosignano Solvay sud ovest*
- Relazione geologica ai sensi del DPGR 5/R/2020
- Relazione Garante dell'informazione e della partecipazione.