



COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. _____ DEL 9 aprile 2014

**Variante parziale al Regolamento urbanistico per la
riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta
denominato “ La città al mare” nel Comune di
Rosignano M.mo**

Documento di Indirizzo e orientamento strategico

Assessore alle Politiche di Programmazione del Territorio, Infrastrutture, Patrimonio: *Margherita Pia*

aprile 2014

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) è, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 1/2005, l'atto di governo del territorio che esplicita e attua la disciplina del Piano Strutturale comunale (strumento della pianificazione territoriale).

Come disciplinato all'articolo 55 della L.R. 1/2005 infatti, il Regolamento Urbanistico è l'atto di governo del territorio obbligatorio per l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale (P.S.), direttamente precettivo ed operativo. Esso, inoltre, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti (articolo 55 comma 2 lettera a L.R. 1/2005);
- b) la disciplina delle trasformazioni e degli assetti insediamenti, infrastrutturali ed edilizi del territorio (articolo 55 comma 2 lettera b L.R. 1/2005).

Nella parte b) il R.U. individua gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno dei centri urbani e quelli che, per la loro complessità, si attuano tramite Piani Attuativi, le infrastrutture da realizzare e le relative aree nonché i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi; il R.U. redige inoltre la rispettiva disciplina di trasformazione caratterizzata dalla perequazione (di cui all'articolo 60 della legge regionale) insieme al programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, finalizzato a garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città.

Il R.U. inoltre esegue la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica facenti parte integrante e sostanziale dell'atto di governo del territorio.

Al contrario del P.S., l'efficacia delle previsioni del R.U. non sono a tempo indeterminato, in particolare la disciplina e le previsioni indicate al punto b), ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati alla espropriazione perdono efficacia se, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U., non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi e/o i progetti esecutivi. Nei casi in cui il R.U. preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

L'efficacia esclusivamente quinquennale di dette previsioni è stata ulteriormente ribadita e chiarita con il D.P.G.R. n° 3/R del 9/2/2007 (Regolamento di attuazione delle

disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005) che all'articolo 8 commi 5 e 6 recita: "... nel quadro previsionale strategico quinquennale del R.U. sono esplicitati, per ogni singola U.T.O.E., i dimensionamenti prelevati dal P.S., evidenziando altresì il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principali (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, agricola) [...] alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U. i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale ...".

E' pertanto chiaro che dovranno essere inserite nel R.U. esclusivamente le previsioni che si intende e si ritiene ragionevolmente possibile realizzare nell'arco dei cinque anni di sua efficacia, rimandando ai successivi R.U. quegli interventi ed opere che per sua natura o per condizioni oggettive non potranno con molta probabilità avere attuazione.

Alla luce di quanto espresso, l'accertamento della decadenza di efficacia di alcune delle previsioni del R.U., avvenuta in data 31.12.2013, hanno portato l'Amministrazione comunale a valutare positivamente una proposta di trasformazione avanzata da privati che richiede l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.

Specifiche motivazioni per la Variante denominata " La città al mare"

Il Comune di Rosignano Marittimo (LI) è dotato di - Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.01.2004 e di Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 08.05.2007, parzialmente approvato e adottato con delibera di C.C. n. 162 del 17.11.2008 e definitivamente approvato con delibera di C.c. n. 116 del 21.04.2009.

Successivamente all'approvazione del R.U., al fine di dare attuazione alle previsioni di trasformazione, ha adottato e approvato varianti parziali.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, al RU approvato con D.C.C. n. 162 del 17.11.2008, dimensionato sulla base del quadro previsionale strategico ha perso efficacia in parte al 31.12.2013 e per la restante parte la perderà alla data del 10.06.2014.

Per quanto concerne L'UTOE 2 alla data del 31.12.2013 risultano scaduti i seguenti dimensionamenti nella specifica destinazione turistico ricettiva:

tipologia di intervento	Unità di misura	Previsioni PS UTOE 2	Previsioni RU Utoe 2	Previsioni RU scadute al 31.12.2013	Previsioni R.U. in scadenza al 10.06.2014
nuovi campeggi (area sosta camper)	piazzole	650	142	92	50
Strutture turistico ricettive	posti letto	500	Tot 372	220	82
Ampliamento campeggi esistenti	piazzole	500	0	0	0

Alla luce del dimensionamento del P:S. , oggi disponibile, degli indirizzi in materia urbanistica e di programmazione territoriale definiti sulla base di mandato amministrativo., è emersa la necessità di avviare l'attività della presente variante anche in attesa di definire un nuovo quadro previsionale strategico.

Di fronte ad un atto di governo che ha previsioni di trasformazioni che hanno perso efficacia e dunque ad uno scenario di ridotta potenzialità di espansione insediativa, il rilancio economico del comune di Rosignano M.mo è affidato alle nuove opportunità, in particolare al settore turistico.

Il piano strutturale, per l'UTOE 2 della Costa urbana e turistica, individua i seguenti **obiettivi strategici**:

- Riquilibrare l'asse Vada – Mazzanta come asse attrezzato con funzioni e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta ricettiva
- Favorire aree per la sosta e il rimessaggio campers e roulotte
- Realizzare villaggi turistici
- Ampliare i campeggi esistenti
- Favorire la dotazione e l'inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta turistica, sia dal punto di vista delle strutture che delle funzioni
- Prevedere una dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona
- Favorire la riconversione turistico – ricettiva anche mediante forme incentivanti

- Riordinare le aree di parcheggio e di sosta veicoli, dei percorsi pedonali e ciclabili, incrementando la sicurezza della fruizione
- Attuare la difesa del suolo e dal rischio idraulico con opere diffuse e meno invasive possibili

Sull'asse Vada – Mazzanta, da un punto di vista urbanistico, si tratta di superare la natura di "corridoio", sommatoria di insediamenti turistici, per ricercare un assetto organico articolato su una nuova centralità; definire una nuova identità e superare "il buio invernale" che, fino ad oggi, i campeggi e una lottizzazione residenziale senza servizi non hanno "rischiato".

L'obiettivo è quello di offrire il territorio in tutte le stagioni dell'anno e della vita, prevedendo modalità ed offerte di servizi differenziati.

Da un punto di vista ambientale la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica sono una condizione necessaria e sufficiente per qualsiasi tipo di trasformazione: la natura di terra bonificata, strappata all'acqua con opere dell'ingegno umano, impone una progettazione rispettosa della storia di questi luoghi, dell'intervento ottocentesco che permise di rendere utilizzabile un territorio paludoso e malsano.

La **variante "La città al mare"** assume e fa propri questi obiettivi, predisponendo una serie di interventi organici, volti alla riqualificazione del sistema turistico – ricettivo di questa ampia porzione del territorio comunale.

Ha come suo obiettivo il progetto per "riammagliare" questo territorio: per ridare continuità geometrica; per rimettere in collegamento punti fratturati e rovinati; per restituire forza, compattezza, leggibilità ad un insediamento fondamentale per il mantenimento e lo sviluppo di quest'area.

Riqualificare, ristrutturare, restaurare, risanare, riusare sono il "riammagliare", così come fanno i pescatori con le loro reti prima di ritornare in mare.

Lo spazio pubblico assume un ruolo principale di connessione, attraverso la realizzazione di un sistema di nuove centralità, di parcheggi, di servizi per l'utilizzo della spiaggia, servizi pubblici, aree gioco, verde pubblico e aree sosta per campers, ristrutturazione funzionale della viabilità, realizzazione di controviali alberati con percorsi pedonali e ciclabili e una nuova illuminazione pubblica.

L'aumento della capacità ricettiva in tutte le sue componenti va nel senso di sviluppare un intervento coordinato e condiviso, capace di prolungare la stagione offrendo servizi diversificati; pertanto le previsioni della variante definiscono un

investimento produttivo nel turismo, per consolidare le strutture turistico - ricettive esistenti e accrescerne la competitività sia singolarmente sia come sistema territoriale.

Se nel 2012 i campeggi registravano circa 460.000 presenze generando un giro di affari di non meno di 10 - 12 milioni di euro (*dati Osservatorio Turistico della Provincia di Livorno*), consolidare e qualificare l'offerta turistica, anche con il superamento della corta stagionalità attuale, può consentire un aumento del giro di affari per gli operatori singoli ed un effetto migliorativo sull'economia locale.

L'intervento previsto proietta verso il futuro il primato che già oggi esiste di presenze turistiche a Vada, con l'ambizione di costituire un modello di intervento sia per quanto riguarda l'offerta sia per quanto riguarda le modalità attuative.

Si è di fronte ad una ipotesi di investimento totale di circa 20/25 milioni di euro, frutto dell'incontro di più imprenditori privati del settore turistico - ricettivo che condividono un progetto unitario finalizzato alla valorizzazione del tessuto storico-paesaggistico e del sistema delle economie locali.

La caratteristica di iniziativa consortile conferisce a questo progetto un valore di paradigma: valore da assumere come modello di un rapporto virtuoso tra imprenditori e pubblica amministrazione, definendosi come valore aggiunto per la comunità locale e per i suoi processi di sviluppo.