

**POC**

**PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE**



**Documento programmatico**

**ass. Margherita Pia**

# **Relazione introduttiva per l'adozione del POC di Rosignano Marittimo – C.C. 29 Agosto 2017 ass. margherita pia**

Il Piano Operativo che stamani il C.C. è chiamato a deliberare porta a compimento il **processo di riforma degli strumenti urbanistici comunali**, avviato ormai da anni, riordinando in modo coerente ed organico, un insieme di temi e di questioni.

Si tratta di un **atto fondamentale** della vita di un ente; un adempimento di carattere politico, strettamente legato sia alle scelte principali già state effettuate nel Piano Strutturale esistente sia alle dinamiche economiche che nel tempo sono emerse come esigenze a cui dare risposta.

Il percorso svolto per arrivare oggi all'adozione del nuovo POC ha voluto essere un percorso di **coinvolgimento del Consiglio Comunale** per avvicinare quanto più possibile lo strumento ai bisogni della cittadinanza e di chi la rappresenta a livello istituzionale.

E' questo il **senso politico** dell'attività che abbiamo svolto: la presentazione della bozza di POC il 10 luglio u.s. al Consiglio Comunale e la consegna di tale documento a tutti i consiglieri è stata il punto di partenza per una approfondita discussione nell'ambito della Commissione Consiliare competente aperta a tutti i membri del C.C.stesso.

Questo è il primo valore assoluto del POC, direi un valore trasversale; c'è poi il valore politico delle scelte, del loro carattere, scelte che potranno anche non essere condivise, ma che corrispondono coerentemente alle disposizioni normative di legge e dei piani sovraordinati.

Negli anni scorsi, abbiamo operato con **varianti al RU** per migliorarlo, adeguarlo e renderne più fluida l'attuazione.

Oggi proseguiamo il lavoro con **l'adozione del nuovo POC** che si configura come uno strumento più adeguato ai tempi ed alle nuove normative intervenute, privilegiando la cultura della semplificazione dei procedimenti per quanto possibile; definendo una serie di previsioni su ipotesi sufficientemente concrete perché frutto anche dell'interesse reale della cittadinanza, delle imprese e degli investitori per favorire il mantenimento e, ove possibile, l'incremento dei livelli occupazionali ed il potenziamento del sistema produttivo locale e della sua innovazione.

Per consentire al Consiglio di comprendere fino in fondo il valore dell'operazione che andiamo a compiere, non possiamo però dimenticare alcune questioni fondamentali che, in quanto imposte dalla legislazione vigente e dagli stessi indirizzi della C.E., orientano, senza possibilità di deroga, il sistema delle scelte.

Mi riferisco all'obbligo di legge di fissare uno stop o comunque una forte limitazione al **consumo di suolo**, di individuare per questo il confine obbligato del "territorio urbanizzato" per quanto riguarda la residenza privata: cioè di fissare una sorta di "cordone sanitario" a favore della conservazione delle aree naturali o destinate all'agricoltura in quanto essenziali per garantire l'ambiente ed il paesaggio, quindi il futuro delle generazioni a venire.

Quindi l'impegno dell' A.C. di essere consapevole del suo ruolo essenziale nel governo sostenibile del territorio; di una A.C. che sia in grado di garantire il rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e del paesaggio insieme alla volontà di regolare le trasformazioni in modo tale da risparmiare suolo e, nello stesso tempo, da migliorare la vivibilità del suo territorio.

Questa scelta impone di consolidare l'identità dei centri urbani ove in futuro si dovrà operare solo per **"riuso"** e per **"rigenerazione urbana"**; ovvero , con i diversi gradi d'intervento edilizio che vadano nel rinnovo e nella sostituzione dell'esistente (ristrutturazione, demolizione/ricostruzione) affinché l'arresto progressivo del consumo di suolo diventi una realtà e non un mero slogan.

L'aumento del consumo di suolo è un **fenomeno globale**, ma è più problematico in paesi di antica e intensa antropizzazione come l'Italia; pertanto è sui concetti di riuso e di rigenerazione urbana che si giocheranno gli strumenti urbanistici futuri che dovranno però essere supportati da una **legislazione nazionale coerente** e da strumenti finanziari adeguati, vista l'estrema parcellizzazione della proprietà immobiliare.

Essendo consapevoli dell'attuale carenza di idonei strumenti che possano garantire da subito interventi reali di rigenerazione urbana nella nostra realtà territoriale, abbiamo conservato previsioni che possono garantire una temporale risposta a nuovi fabbisogni di edilizia residenziale privata ed a nuovi fabbisogni di servizi.

Con l'adozione non si conclude il percorso, si va avanti.

Dopo aver ascoltato le istanze di cittadini, imprese, investitori che hanno manifestato i loro interessi, dopo aver avuto un positivo riscontro di partecipazione delle categorie professionali che interagiscono nella trasformazione del territorio, il confronto riparte aperto a tutta la cittadinanza ed a chiunque abbia la volontà di "**osservare**".

Alla fine avremo ulteriori elementi di conoscenza, possibilità di verificare la validità delle proposte, l'opportunità di consolidarle, modificarle, correggerle, grazie ad idee ed a critiche che possono essere avanzate da tutti e che avranno tanto più valore quanto più risulteranno finalizzate alla valorizzazione dei beni comuni, alla tutela del territorio e dell'ambiente, in una parola alla sostenibilità territoriale.

Deve emergere chiaramente che qualsiasi trasformazione del territorio non è solo la risposta ad un bisogno privato ma una risposta ad un **bisogno collettivo** che si può concretizzare anche attraverso l'intervento del privato.

Privilegiare quindi interventi che consentano la contestuale realizzazione di infrastrutture di interesse collettivo e di spazi di aggregazione, con la conseguente riqualificazione dei centri abitati realizzabili mediante lo strumento del Piano Attuativo che garantisce il miglioramento contestuale delle dotazioni di interesse pubblico e/o collettivo e consente allo stesso tempo un maggior controllo da parte dell'Amministrazione delle modifiche del tessuto urbanistico ed edilizio.

Così il cerchio si chiuderà ritornando al punto cui siamo pervenuti oggi, quando grazie al lavoro svolto dalla Commissione Consiliare ( fortemente pressata da calde riunioni estive!) abbiamo raggiunto una sintesi che possiamo definire una buona soluzione.

Infine mi sento di ringraziare tutti gli uffici dell'amministrazione che hanno consentito di raggiungere questo obiettivo con un grande lavoro di **condivisione** innanzi tutto il mio grazie al responsabile della redazione del POC

**arch. Marcellini** ed all'ing. **Immorali** come responsabile di settore ed insieme a loro a tutti i collaboratori che hanno contribuito a redigere il progetto.

E' un ringraziamento non scontato, perché a questi tecnici dobbiamo un doppio risultato : da un lato il **buon prodotto** che oggi viene portato alla deliberazione del consiglio comunale; dall'altro un consistente **risparmio finanziario** nella redazione degli strumenti urbanistici, in evidente controtendenza con ciò che normalmente viene fatto.

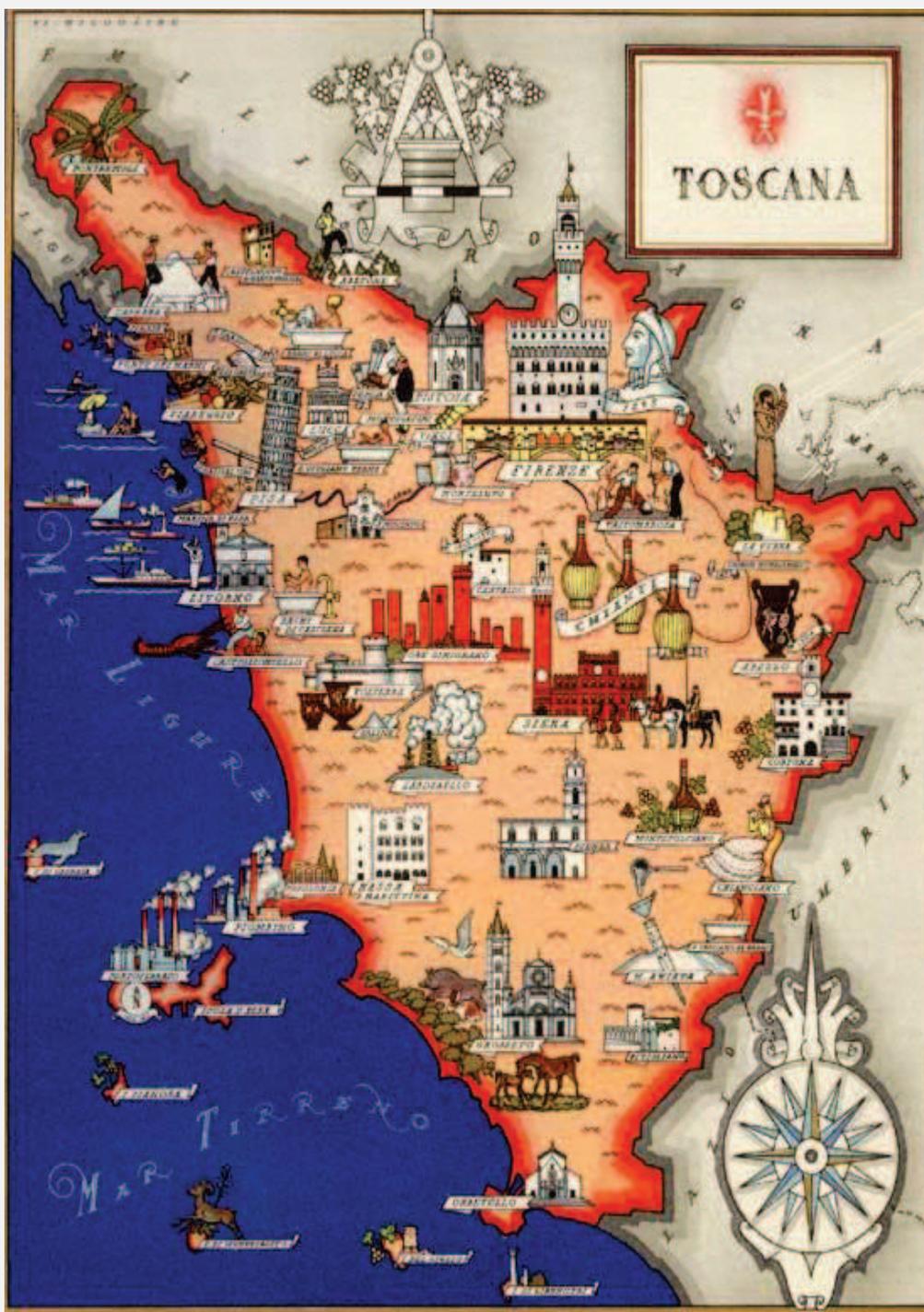
Devo ringraziare per la loro disponibilità gli **incaricati esterni** degli studi di base e della VAS che sono sempre stati disponibili sia nei confronti interni che esterni.



Il Piano Operativo porta a compimento il processo di **aggiornamento e riforma** degli strumenti urbanistici e territoriali comunali iniziato con la variante normativa del 2012 e la variante sostanziale del 2014.



L'Amministrazione ha inteso, attraverso la redazione dell'atto, **riordinare ed adeguare** in modo coerente ed organico un insieme di temi e di questioni relative alle attività urbanistiche ed edilizie.



La Regione Toscana, a luglio del 2014, ha prima adottato il **PIT** con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, poi, nel novembre 2014, ha approvato la nuova **legge** regionale sul Governo del territorio, la **n. 65** che introduce, oltre a novità nel linguaggio, importanti elementi che vanno a costituire gli strumenti di pianificazione, la più importante delle quali è la disciplina dell'art. 4 che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di ciò che la stessa legge definisce “**territorio urbanizzato**”.

Sia la nuova legge n. 65 che il nuovo PIT/PPR (approvato in via definitiva nel 2015) definiscono un quadro di riferimento completamente nuovo che definisce una **articolazione gerarchica degli strumenti urbanistici e territoriali toscani**.

Per il piano regionale, l'adeguamento o la conformazione definitiva di uno strumento della pianificazione territoriale o urbanistica comunale passa dalla **conferenza con il MIBACT e la Regione**.

Per la nuova legge, eventuali impegni di suolo – comunque non residenziali – esterni al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti solo mediante la **Conferenza di copianificazione**, definita dall'art. 25, così come indicato dal comma 5 dell'art. 4 della LR 65.

Nell'elaborazione del PO sono stati tenuti presenti gli **indirizzi** elaborati dalla Giunta, i **contributi** pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini mediante manifestazioni di interesse e fasi di ascolto.

Abbiamo cercato di cogliere, con sopralluoghi, incontri, discussioni e confronti, la realtà dei luoghi, le **aspettative** comuni circa il futuro del nostro territorio





Una parte rilevante di lavoro è stata assolta dal confronto negli anni con il “**Tavolo delle professioni**”, un gruppo di lavoro, formato da tecnici indicati dagli Ordini e Collegi professionali, che insieme all’assessore alla Programmazione del territorio ed all’ufficio Urbanistica, ha discusso ed approfondito l’applicazione delle norme ed il loro reale funzionamento, rivestendo un ruolo di “mediatori culturali ” tra le esigenze del territorio e le volontà espresse dall’amministrazione.



Il **confronto** non si esaurisce con l'**adozione del POC**; anzi sarà potenziato affinché tutti possano comprendere ed eventualmente **osservare** le previsioni in esso contenute.

Questo processo potrà contribuire a migliorare il piano, rendendone di fatto possibile e concreta l'attuazione che deve potersi sviluppare, nell'arco dei cinque anni previsti, in modo fluido e senza difficoltà.



Comune di Rosignano Marittimo  
Provincia di Livorno



## ***PIANO STRUTTURALE***

Art. 24 della L. R. n° 5 del 16 Gennaio 1995  
*Norme per il Governo del territorio  
e successive integrazioni e modifiche*

Approvato con Delibera C.C. n. 13 del 20.01.2004

Modificato con delibera G.C. n. 38 del 28.03.2006

## ***DISCIPLINA E STATUTO DEI LUOGHI***

Vers. Finale modificata a seguito controdazioni

Il POC di Rosignano Marittimo deve molto alle conoscenze ed alle strategie che erano state di supporto al **Piano Strutturale (PS)** ed al primo Regolamento Urbanistico.

Il PS, così come concepito dalla legge toscana, ha una durata indeterminata ed anche per questo non deve dettagliare le scelte urbanistiche, proprie degli **strumenti di carattere gestionale** come il **POC**.



Il POC è lo strumento che deve declinare temporalmente queste scelte, definendo **regole** e **prescrizioni**, espresse in destinazioni d'uso e quantità, che consentano di verificare la coerenza delle **trasformazioni territoriali** con i valori riconosciuti e costituenti il “**patrimonio territoriale**”, ovvero quell'insieme di elementi territoriali materiali e immateriali riconosciuto da una collettività storicamente definita come risorsa per la propria riproduzione sociale.



E' il POC che fa dire al territorio “*come sono*” e “*come potrò essere*”; una sorta di “**Manuale**”, in un quadro conoscitivo aggiornato da studi puntuali e coerenti con la normativa sovraordinata (PIT/PPR; PTC; L.65/2014; Regolamenti Attuativi; Piani tematici vigenti; Leggi di settore).

Un insieme di regole urbanistiche ed edilizie per l'intero territorio comunale che ha come obiettivo la definizione di una **disciplina del patrimonio esistente e delle sue trasformazioni**

(*dove/come/quanto*);



Da un lato, la gestione degli insediamenti esistenti con la disciplina degli interventi sul **patrimonio edilizio** e quelli nel **territorio agricolo**.

Dall'altro, la disciplina delle **trasformazioni**, quella che riguarda gli interventi di nuova edificazione, di riorganizzazione del tessuto urbanistico, le aree assoggettate a vincolo di esproprio, le modalità con cui si applica la cosiddetta perequazione urbanistica.



Sono state **valutate**:

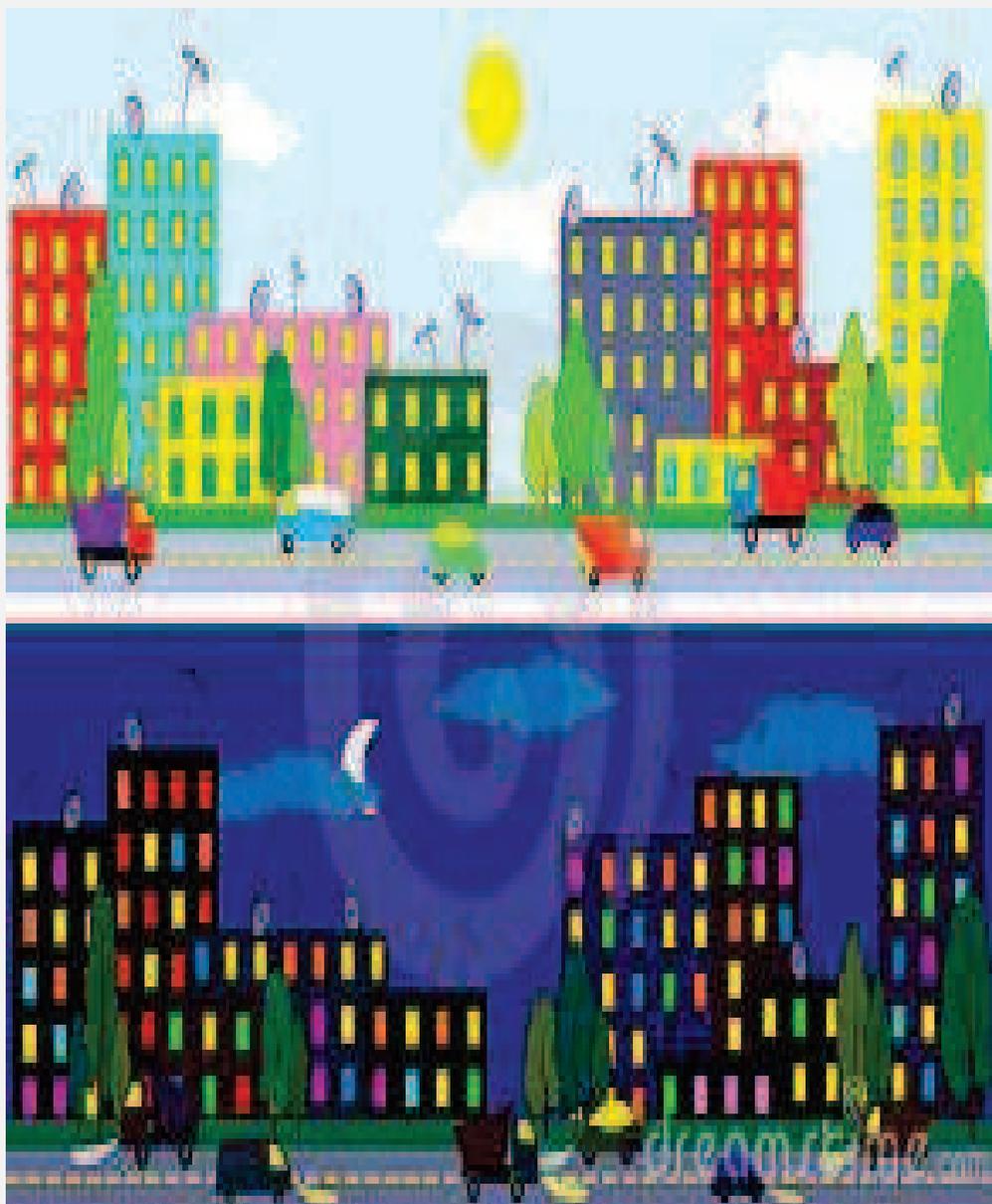
- la necessità di aumentare le dotazioni della città pubblica (verde, parcheggi, attrezzature)
- la decadenza delle previsioni non attuate della disciplina delle trasformazioni
- la propedeuticità di alcuni interventi rispetto ad altri
- la necessità di valorizzare le caratteristiche specifiche dei tessuti urbani,

per riconoscere anche “*l’anima delle singole frazioni*” che costituiscono il nostro territorio.



Con le **conferenze di copianificazione** e la **conferenza paesaggistica** finale, l'urbanistica comunale torna sotto il controllo regionale;

mentre la possibilità di procedere per **varianti semplificate** consente al Comune di operare “aggiustamenti” gestionali all'interno di un quadro di coerenze territoriali e dimensionali, entro il quale le future “varianti” possano trovare un senso.



Nell'esperienza di questi ultimi anni sono emerse importanti problematiche:

- **la ricerca di criteri quantitativi e qualitativi** necessari per dare un senso ed un significato ai progetti di trasformazione del territorio;
- **l'organizzazione di un processo di produzione e realizzazione dei progetti** che garantisca la società locale del rispetto di questi criteri e la possibilità di discuterli;
- **la valutazione delle risorse** necessarie, **pubbliche e private**, per la concreta attuazione delle trasformazioni.



Abbiamo lavorato su specifici **indirizzi** che sono descritti sinteticamente di seguito e che sono stati sviluppati, in modo più approfondito ed analitico, negli elaborati tecnici.

Al fine di rendere evidente le scelte di natura urbanistica fatte per il POC:



- ✓ abbiamo **dimensionato** il POC utilizzando solo una parte delle potenzialità residue del Piano Strutturale, al fine di averne a disposizione una congrua quota nel caso in cui, durante la vigenza del POC, intervenissero proposte di investimenti interessanti da poter valutare e rendere attuativi;
- ✓ abbiamo previsto dei **contenitori di dimensionamento**, ovvero dei “tesoretti” da poter utilizzare in modo da gestire il piano in “tempo reale”;



- ✓ abbiamo salvaguardato i **tessuti urbani di impianto storico** che mantengono ancora caratteri architettonici e tipologici tradizionali (forma delle aperture, impiego di infissi tradizionali, etc...) e che possono essere riconosciuti come *caratteri da tutelare e valorizzare*.

In relazione ai diversi centri (il capoluogo e le frazioni), si ritrovano **situazioni e funzioni diversificate** per le quali devono essere studiate le regole per la loro compatibilità.



✓ abbiamo proposto forme di *tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'edilizia storica*, nella prospettiva di sviluppo turistico **nella fascia costiera come nella fascia collinare.**

La presenza di **risorse culturali** e la protezione/valorizzazione dell'**ambiente naturale** è la condizione imprescindibile per ogni trasformazione territoriale; così come il rafforzamento e il mantenimento della rete ecologica del nostro territorio attraverso misure di salvaguardia, consolidamento e potenziamento degli ecosistemi.



- ✓ abbiamo incentivato la **riqualificazione** e la **manutenzione della fascia costiera** relativamente alle diverse funzioni e destinazioni d'uso, al fine di promuovere interventi per sostituire episodi edilizi di nessun valore o eliminare situazioni di degrado derivanti dal non utilizzo di strutture private;



- ✓ abbiamo avviato forme di valorizzazione delle **attività esistenti** e favorito l'**insediamento** di quelle **nuove** per potenziare *l'attrattività del sistema turistico*, il legame con il patrimonio territoriale e le tradizioni locali per cambiare il paradigma del turismo;



- ✓ abbiamo privilegiato il **recupero**, escludendo gli interventi in ambiti paesaggisticamente e strutturalmente fragili (rischio idraulico, sismico e geologico) e limitando la nuova espansione alla **ricucitura** tra i quartieri ed alla definizione di una **compiutezza e centralità urbana** degli insediamenti;

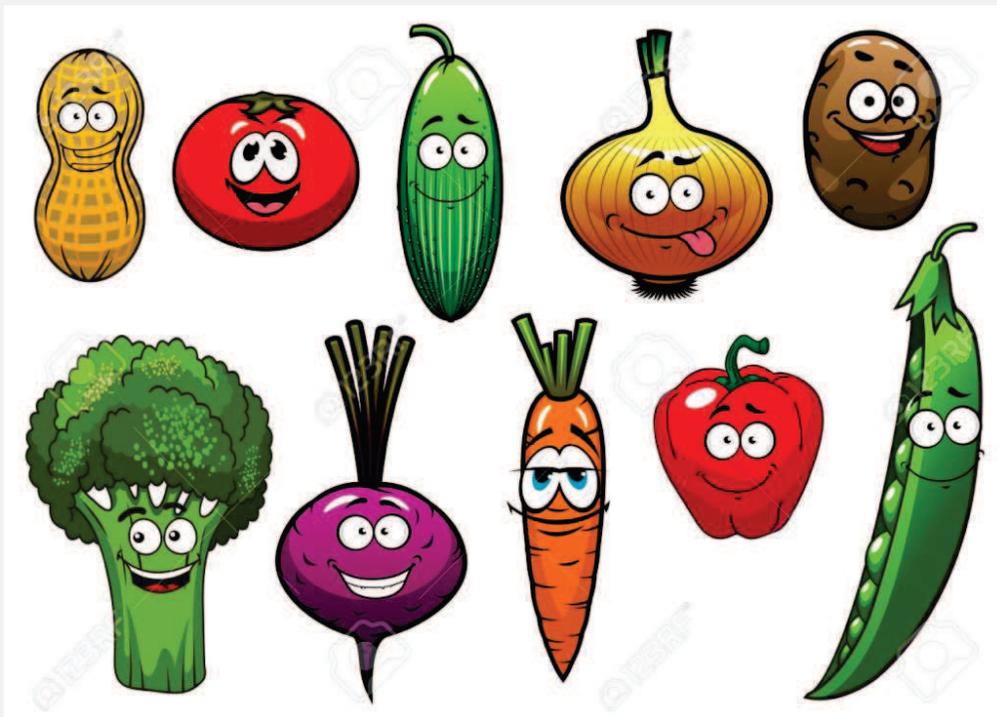




- ✓ abbiamo definito le **modalità** per il *risparmio energetico* e tecniche di *edilizia sostenibile* da applicarsi agli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione, assumendo obiettivi di **efficienza energetica** per gli interventi di nuova urbanizzazione e sostituzione, di riqualificazione e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente;

- ✓ abbiamo potenziato **l'attrattività di sistema** del territorio di Rosignano Marittimo creando condizioni per nuove opportunità economiche e occupazionali, rivolte soprattutto ai giovani, ovvero ad una innovazione che crei **nuove opportunità**, come l'implementazione dell'economia circolare;





✓ abbiamo promosso la **cultura del mare e della collina**, delle tradizioni popolari, la valorizzazione dei prodotti locali e della fruizione del paesaggio e del turismo in tutte le sue declinazioni esistenti sul territorio;



le piccole produzioni agricole e l'ospitalità diffusa possono essere gli elementi ispiratori di *nuova impresa*, sia tradizionale che innovativa, al fine di generare occupazione consapevole, informata di fatti e situazioni e dei possibili sviluppi;



✓ abbiamo riconosciuto il ruolo della rete dei **piccoli esercizi commerciali**, favorendo processi di riqualificazione ambientale affinché, insieme ad una riqualificazione di prodotto, possa emergere un'**attrattività** nuova del tessuto commerciale;



- ✓ abbiamo individuato per gli sport **aree attrezzate** con strutture e dotazioni funzionali allo svolgimento delle *attività sportive e ricreative*, alla aggregazione sociale;



✓ abbiamo ridefinito norme per riqualificare le *aree specializzate per le attività economiche*, caratterizzate dalla presenza di edifici ed **aree a destinazione artigianale o commerciale**, di recente realizzazione, costituite da tipi edilizi produttivi standardizzati e prefabbricati e dove alle attività artigianali si sono sommate attività di distribuzione commerciale;



- ✓ abbiamo **ampliato** le aree a destinazione produttiva verso la zona Sud delle Morelline con modalità qualitativo-funzionali più appropriate, sia a livello architettonico che dal punto di vista della vivibilità di chi avrà la possibilità di lavorare nelle nuove aziende;



- ✓ abbiamo ripensato la nostra **costa** nelle sue possibili funzioni legate al *turismo balneare* ed agli *sport del mare*, partendo dalle sue caratteristiche morfologiche al fine di produrre una normativa finalizzata allo sviluppo delle attività ed in particolare degli sports acquatici, con conseguente incentivazione della **destagionalizzazione**;



✓ abbiamo rivisitato, nello spirito del masterplan dei porti definito nel PIT, le *funzioni del porto turistico* di Cala de Medici al fine di:

- sviluppare **nuove attività**;
- rinnovare ed integrare il **rapporto con il territorio**;

è obiettivo di sviluppo e di creazione di posti di lavoro



- ✓ abbiamo ridefinito norme per il tessuto urbanistico ed edilizio esistente per **consolidare l'immagine urbana**, per quelle parti che hanno risentito, nel tempo, di uno sviluppo casuale/episodico e che scontano la riproposizione banale dei tipi edilizi originari (es. villaggio Solvay) con l'impovertimento degli spazi pubblici e privati;



Devono essere privilegiati, nell'ambito di un disegno strategico complessivo per la **riqualificazione dei centri abitati**, gli interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse collettivo, spazi di aggregazione e migliori dotazioni infrastrutturali



✓ abbiamo valorizzato il patrimonio costituito dalle **case sparse**, derivante dall'abbandono dell'attività agricola e corrispondente ad esigenze di nuovi stili di vita (legati a pendolarismo e seconde case);

risulta quindi evidente la necessità di una maggiore tutela degli **edifici rurali** di valore storico e del loro contesto, con norme precise che regolano i cambiamenti di destinazione e i frazionamenti e con l'individuazione di strategie capaci di favorirne il recupero in maniera compatibile;



- ✓ abbiamo definito, per ambiti funzionali, le strategie per il **riuso** e la **trasformazione** del patrimonio edilizio esistente anche mediante interventi di frazionamento e cambi di destinazione d'uso, tenendo presente le nuove esigenze sociali (incremento nuclei monopersonali, badanti, etc.), il problema della mobilità e della sosta;



- ✓ abbiamo previsto la possibilità di **delocalizzare** imprese non coerenti con il contesto territoriale attuale, anche al fine di bonificare aree ormai troppo adiacenti, se non inglobate, alla residenza;



- ✓ abbiamo previsto una nuova **area scolastica**, in una delle frazioni collinari, al fine di realizzare un unico plesso elementare per rispondere alle esigenze delle tre frazioni a Nord del capoluogo (Gabbro-Nibbiaia- Castelnuovo della Misericordia);



- ✓ abbiamo previsto un **adeguamento delle strutture scolastiche** :
  - a Rosignano Marittimo occupando l'area liberata dai tralicci ex Enel;
  - a Castiglioncello e Rosignano Solvay, per la cessione di aree (urbanizzazioni) derivanti da interventi privati;



- ✓ abbiamo previsto un sensibile **potenziamento** delle *aree verdi attrezzate* ed a *parco* nel centro urbano di Rosignano Solvay (verde attrezzato e aree sportive ricreative, sanitarie, sociali, culturali) affinché si possa realizzare un possibile centro di aggregazione vivibile ed una ricucitura con l'area di Caletta;



**Per l'housing sociale**  
abbiamo previsto interventi  
per rispondere ad una  
carenza strutturale di *edilizia  
residenziale sociale*  
(aree/standard aggiuntivi  
negli interventi di  
trasformazione edilizia);



La situazione socioeconomica del nostro territorio è caratterizzata tuttora da un modello di **sviluppo integrato**, da un mix di attività industriali, agrarie e terziarie.

E' scelta strategica doverosa e consolidata la **valorizzazione delle aree di specializzazione** in cui il nostro territorio può emergere, pertanto il POC deve consentire che questi processi si possano compiere.

Innovazione di processo, ricerca di percorsi razionali e solleciti per l'attuazione di politiche che, all'interno del quadro di cui sopra, possano favorire sviluppo ed occupazione nel rispetto dell'ambiente e delle sue specificità.



**ROSIGNANO MARITTIMO**

A stylized map of Rosignano Marittimo is shown in black outline, overlaid on a green curved banner. The map includes a central circular area, possibly representing a port or a specific district, and various rectangular shapes representing buildings or industrial structures.

**Territorio & Innovazione**

A blue curved banner is positioned below the green one, containing the text 'Territorio & Innovazione'. The ampersand is colored red.