

**RIQUALIFICAZIONE e VALORIZZAZIONE
Cinema all'aperto - Pineta Marradi**

***LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE E
GESTIONE DEL CINEMA ALL'APERTO***

AFFIDAMENTO A TERZI DEL CINEMA ALL'APERTO UBICATO PRESSO LA PINETA MARRADI A CASTIGLIONCELLO, MEDIANTE CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI



PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende affidare in concessione di valorizzazione e utilizzazione economica, ai sensi dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001, per un periodo non superiore **ad anni 25**, un immobile ubicato nella Pineta Marradi di Castiglioncello e destinato ad attività di cinema all'aperto, come meglio di seguito descritto.

La finalità che con la concessione si intende perseguire è quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà comunale mediante proposte progettuali di recupero, riqualificazione e potenziamento della struttura, nonché proposte di attività gestionali che valorizzino il più possibile il bene mediante la presenza di un punto qualificato sotto il profilo turistico-ricreativo e culturale.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'immobile oggetto di concessione, che fa parte del patrimonio indisponibile del Comune, è ubicato nella frazione di Castiglioncello, all'interno della Pineta Marradi, e risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al fg. n. 64, particella 172 sub.601 – area urbana, avente superficie nominale di 1.140 mq.

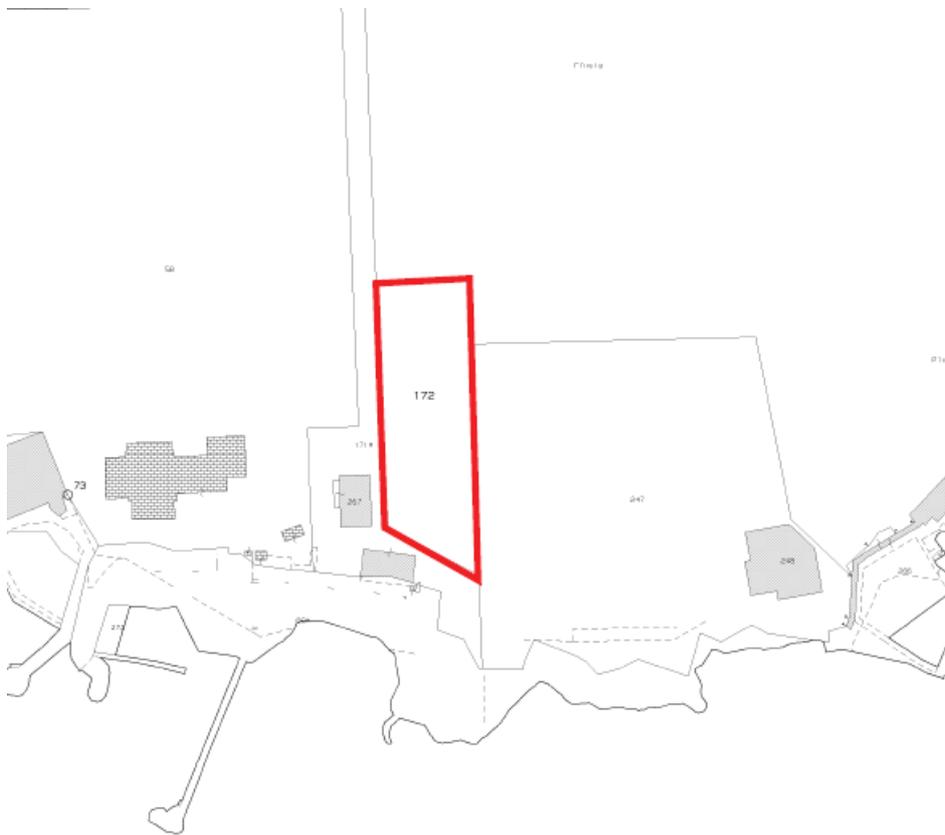
Il complesso risulta composto dai seguenti manufatti:

- cabina di proiezione
- servizi igienici
- recinzione perimetrale

Fig. 1- Vista dall'alto dell'area oggetto di concessione



Fig.2- Estratto planimetria catastale



INFORMAZIONI AGGIUNTIVE SULLE STRUTTURE PRESENTI NELL'AREA

L'immobile è posto in un contesto di particolare pregio ambientale e paesaggistico che è bene inquadrare per fornire alcuni elementi utili all'elaborazione di una proposta di recupero e valorizzazione adeguata e coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione e le specificità del contesto di riferimento.

Nei primi anni del secolo scorso il barone Patrone aumentò il numero dei pini alla cui ombra si riunivano i militari regi e i villeggianti con ombrellini. Nel 1910 fu costruito il circolo Kursaal, centro mondano con sale da gioco e da ballo. Il circolo fu ristrutturato negli anni '30 e prese il nome di Villa Celestina. Già nel 1926 la pineta ospitava il circolo del tennis, divenuto poi negli anni '50 e '60 ritrovo privilegiato di attori, registi e giornalisti. A completare le attrattive turistiche della pineta, nei primi anni '30 vennero edificati la grande fontana (la vasca), l'arena della casa del fascio (oggi caserma dei carabinieri) e il cinema all'aperto.

Dopo decenni di chiusura, successivi agli ultimi anni del regime, nel 1960 apre il cinema all'aperto denominato "La Pineta".

Negli anni '60, in pineta si teneva, inoltre, il concorso ippico e si trovava una delle più importanti strutture di tiro al piattello d'Italia. Sulla terrazza panoramica c'era il Cardellino, locale dove hanno cantato Mina o Aznavour; ma anche un centro di musica Jazz, l'Intras Club, che attirava appassionati di questa musica da tutta Italia.

La pineta è stata ed è centro di tradizioni e per questo decantata dal poeta Marradi; ancora oggi è il fulcro turistico di Castiglioncello.

L'area della Pineta Marradi, all'interno della quale è ubicato il cinema, è collocata in una zona molto frequentata sia d'estate, per la vicinanza al mare e ad alcune spiagge attrezzate, che d'inverno e risulta facilmente raggiungibile utilizzando il trasporto pubblico locale e il treno (nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria di Castiglioncello), nonché con mezzi propri in quanto in prossimità della stessa sono presenti alcuni parcheggi pubblici (nei pressi della stazione ferroviaria, oltre al campo di calcio che in estate viene adibito a parcheggio). La struttura è accessibile anche a piedi.

Inoltre, in prossimità della stessa Pineta sarà realizzato un nuovo percorso di pista ciclabile che collegherà la frazione di Castiglioncello con Rosignano Solvay e Vada.

I servizi igienici non sono allacciati alla pubblica fognatura, ma sono collegati a una vasca che richiede lo svuotamento periodico.

Prima del trasferimento della proprietà dell'immobile dallo Stato al Comune, lo stesso è stato sottoposto a verifica di interesse storico-culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali D. Lgs. 42/2004 e smi.

Con nota del 10/06/2014 Prot. N. 9019, il Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo comunicava all'Agenzia del Demanio di Firenze che il bene di cui trattasi **non** risulta di interesse storico/culturale.

Con riferimento alle alberature presenti all'interno e sul perimetro dell'immobile, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse sarà posta a carico del concessionario (vedi allegato 1 alla presente linea guida).

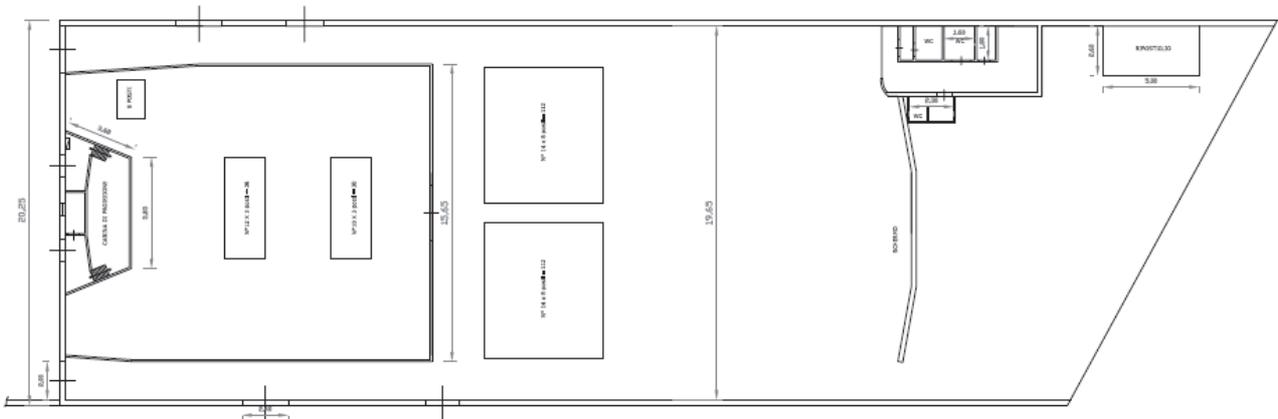
Eventuali abbattimenti per intervenuta pericolosità delle stesse, saranno sempre a carico del concessionario.

Fig.3- planimetria immobile principale

PROSPETTO CINEMA ALL'APERTO



PLANIMETRIA CINEMA ALL'APERTO



Strumenti di Pianificazione comunali

Il Comune di Rosignano M.mo è dotato di:

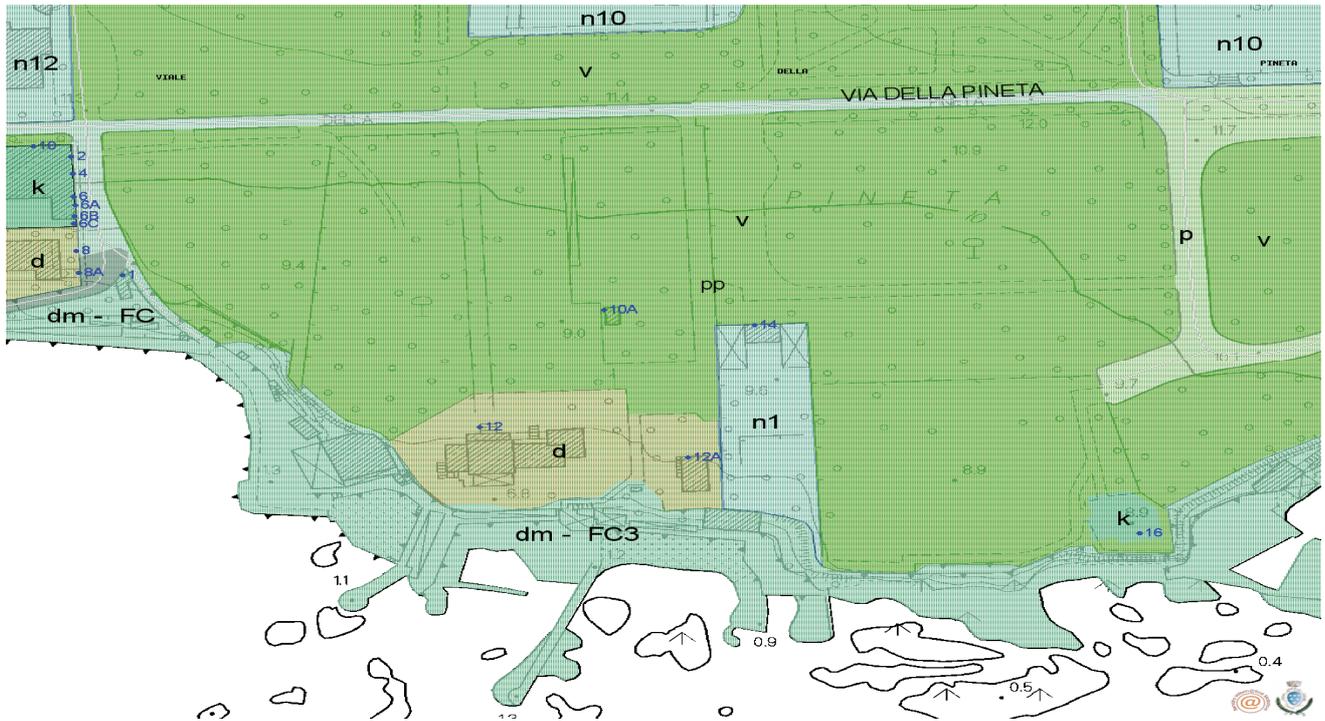
- Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.01.2004;
- Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 162 del 17.11.2008 (B.U.R.T. n. 55 del 31/12/2008) e n. 11 del 21.04.2009 (B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009) e successive varianti;
- Piano Operativo adottato con deliberazione di Consiglio com.le n. 114 del 29/08/2017.

Con l'adozione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica si applicano le misure di salvaguardia in pendenza dell'efficacia dello stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001, dell'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 142 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

► Regolamento Urbanistico

Nel regolamento urbanistico vigente l'area oggetto della concessione ricade totalmente nel sottotessuto urbanistico "n.1" *aree e attrezzature per attività ricreative e culturali private di uso pubblico e pubbliche* (normate dall'Art. 72 c. 6 punto 6.1 delle NTA) e zona "PP Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche"

Fig.4 - Estratto Tav. TU 7.3 "Il territorio urbano- Castiglioncello sud"



Art. 72 Tessuti con edifici o aree per funzioni speciali

1. Comprende edifici di uso o funzione pubblica, realizzati anche nei primi '900 con l'insediamento della Azienda Solvay fino alle realizzazioni più recenti come la piazza del mercato a Solvay.

2. Presenza di edifici e aree per funzioni speciali a carattere sovra-comunale (Enel, depuratore, istruzione secondaria, discarica comprensoriale, stazione FS, ecc.) e locale (attrezzature sportive, verde urbano, verde scolastico, parcheggi, attrezzature religiose, distributori carburante, ecc).

3. Per dimensioni, caratterizzazione spaziale e organizzazione funzionale rappresentano elementi di forte discontinuità nei tessuti edificati e nelle aree ad essi limitrofe.

4. Gli edifici e le aree per funzioni speciali sono identificate nella cartografia con apposita sigla alfanumerica "n" *edifici o aree per funzioni speciali (attrezzature sportive, verde urbano, scuole, edifici di interesse generale, attrezzature religiose, ecc.)*

5. In ciascun sottotessuto urbanistico di seguito descritto sono stabilite le categorie di intervento, le destinazioni d'uso ammissibili, la specifica disciplina urbanistico commerciale:

"n1" aree e attrezzature per attività ricreative e culturali private di uso pubblico e pubbliche

"n2" attrezzature per attività di servizi sanitari e assistenziali

"n3" attrezzature per servizi didattici pubblici e privati

"n4" aree e attrezzature cimiteriali

"n5" aree e attrezzature per i servizi alla mobilità

"n6" aree destinate a istituti scolastici superiori

"n7" attrezzature per attività di servizi religiosi per il culto e assimilate

"n8" aree per infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale

"n9" aree e attrezzature per la raccolta e smaltimento rifiuti e assimilati

"n10" aree e attrezzature per attività dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere

"n10a" Utoe 5 - Loc. Le Spianate

"n11" aree e attrezzature per impianti sportivi di livello sovra-comunale

"n12" aree ed edifici destinati a servizi pubblici di interesse generale

"n13" parchi di interesse sovra-comunale

Art. 72 – Tessuti con edifici o aree per funzioni speciali

Comma 6 - Norme generali

6.1 Categorie d'intervento sempre ammesse sugli edifici, le aree e le attrezzature :

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi R1, R2,R3,R4;
- sostituzione edilizia R5;
- le categorie di intervento R7 e R8 per adeguamento igienico funzionali e strutturali che, nel rispetto di norme di settore sopravvenienti, possono comportare ampliamenti volumetrici e/o aumenti delle superfici;
- nuova costruzione.

Sono sempre ammessi interventi di sistemazione ambientale e degli spazi esterni anche per manifestazioni ed eventi legati all'attività principale dell'attrezzatura. In tal caso sono ammessi manufatti temporanei legati allo svolgimento dell'evento. Gli spazi pertinenziali possono sempre essere utilizzati per parcheggi pubblici e verde attrezzato.

6.2 destinazioni d'uso sempre ammesse: mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, direzionale categoria 5, di servizio categoria 6, oltre a quanto specificato per ciascun sottotessuto.

6.3 nuovi impianti: il presente Regolamento individua nuovi impianti e attrezzature di interesse collettivo e/o generale, con apposita sigla "n" e numero. Per essi valgono le norme di settore vigenti anche ai fini del loro dimensionamento. Gli interventi per

la realizzazione di nuove attrezzature possono essere attuate dal Comune, da altri Enti o da soggetti privati.

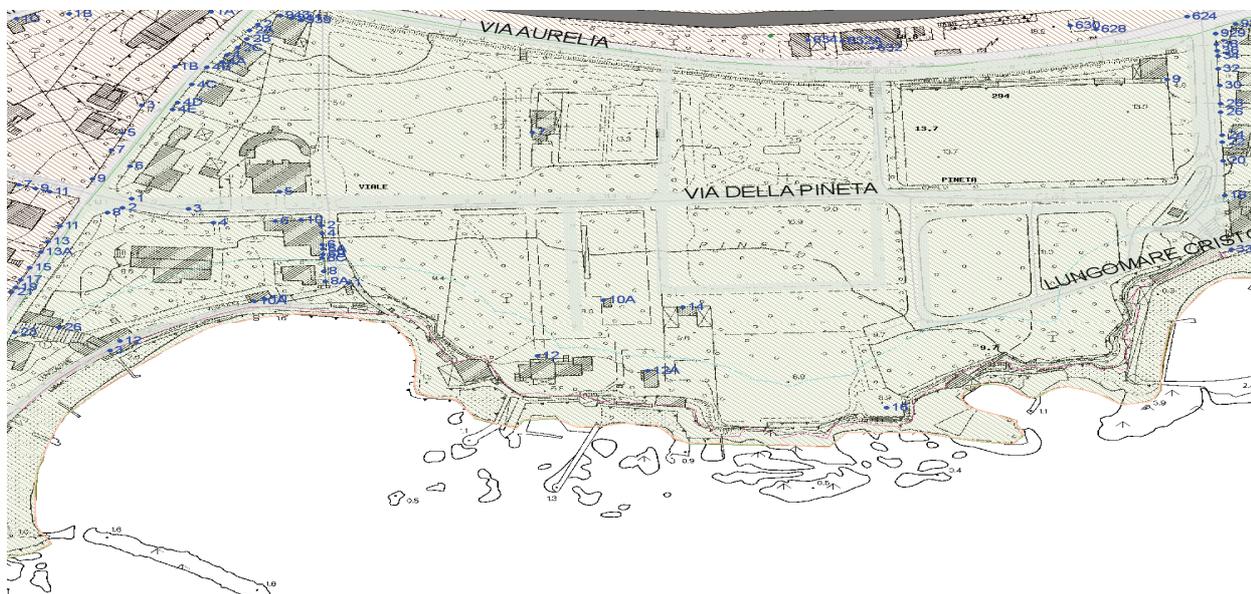
Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.

- 6.4 Disciplina urbanistico commerciale ammessa sugli edifici, le aree e le attrezzature di cui al precedente elenco: è consentito l'insediamento di esercizi commerciali, se non diversamente disciplinato dalle norme del tessuto specifico.

L'area è interessata dai seguenti vincoli:

- ✓ Area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.L.gs. n. 42/2004 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche;
- ✓ Area a confine con il territorio del demanio marittimo – gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti all'autorizzazione ai sensi dell'art.55 del Codice della navigazione di cui al R.D. 30/03/1942 n. 327 e conseguente art. 22 del Regolamento.
- ✓ Vincolo Doganale: Linea doganale - ai sensi art. 19 del D.L. 8/11/1990 n. 374, gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti alla preventiva autorizzazione del Direttore della Circostrizione Doganale;
- ✓ Rischio sismico: area sismica in zona "3s" in base alla deliberazione C.R.T. n. 431 del 19/06/2006 e successive modifiche ed integrazioni. La normativa inerente le aree sismiche contenuta nelle norme tecniche di Attuazione art.44.

Fig.5 – estratto carta vincoli



► Piano Operativo

Nel Piano Operativo adottato l'area ricade totalmente in zona "F1 – aree e/o edifici destinati a servizi di interesse generale (attività ricreative, amministrative, sociali, culturali, servizi sanitari, assistenziali, didattici, scolastici, religiosi, per il culto e assimilati)".

Fig. 6 - Progetto – Elaborati- Territorio Urbanizzato e Rurale - Estratto Tav. TUR 9 "Il Territorio Urbanizzato – Castiglioncello Sud"



Nel Piano Operativo adottato l'area oggetto della concessione ricade totalmente in zona "F1 – aree e/o edifici destinati a servizi di interesse generale (attività ricreative, amministrative, sociali, culturali, servizi sanitari, assistenziali, didattici, scolastici, religiosi, per il culto e assimilati)".

L'area è normata all'art. 90 comma 5.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

5.1. "F1" aree e/o edifici destinati a servizi di interesse generale (attività ricreative, amministrative, sociali, culturali, servizi sanitari, assistenziali, didattici, scolastici, religiosi, per il culto e assimilati)

Sono gli edifici o le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera a), b) e art. 4 comma 5 del D.M. 1444/1968, già destinate o che il P.O. destina ad aree di interesse generale e collettivo. Sono aree di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa da parte del Comune o dell'Ente competente alla realizzazione della specifica attrezzatura.

5.1.1. Servizi di interesse collettivo: queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi di interesse generale (sedi istituzionali, uffici pubblici, luoghi di attività culturale, associativa, ecc.). In dette aree le previsioni del

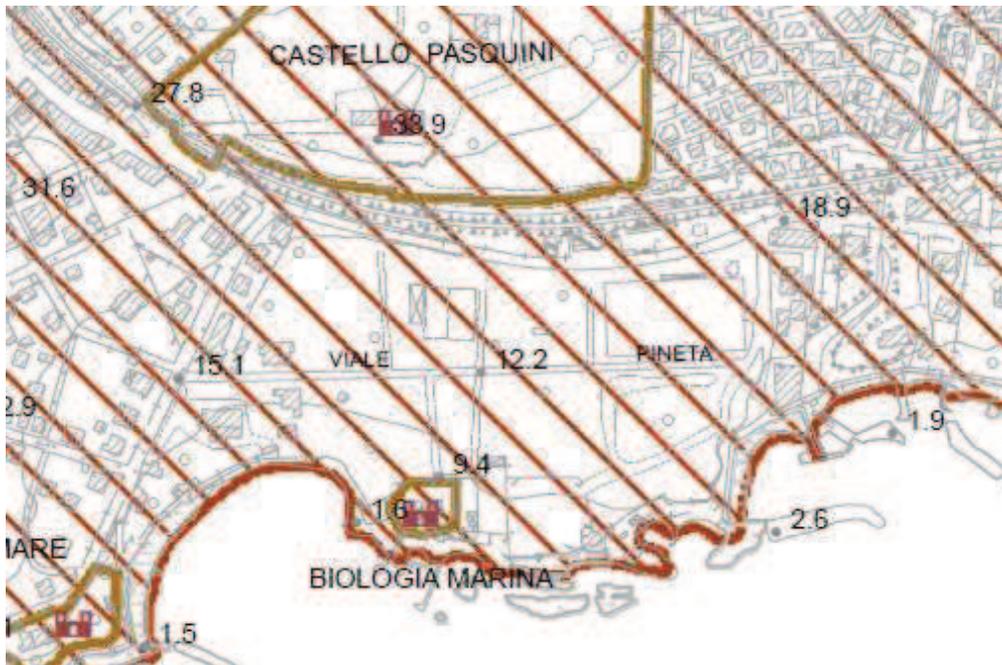
Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente.

- 5.1.2. Servizi scolastici: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici, ai sensi della legislazione vigente. Dovranno essere programmati interventi di riqualificazione delle aree a verde e degli spazi di pertinenza dei complessi scolastici in modo da valorizzare tali spazi per un uso didattico e ricreativo.
- 5.1.3. Attrezzature per attività di servizi religiosi per il culto e assimilate
E' ammessa la realizzazione di nuove strutture a servizio dell'attività religiosa esistente per la realizzazione di locali destinati a solidarietà sociale e attività pastorali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Rc: 50%; altezza:1 piano fuori terra.
- 5.1.4. Per i servizi di interesse collettivo di cui al punto 5.1.1. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 4 sottocategoria 4.01, 4.03, 4.11, 4.12; categoria 6 di servizio sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.07, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12.
- 5.1.5. Per i servizi scolastici di cui al comma 5.1.2. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 6 di servizio sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.06, 6.08, 6.09 limitatamente a palestre 6.12.
- 5.1.6. Per le attrezzature per attività di servizi religiosi per il culto ed assimilate di cui al c. 5.1.3. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 6 di servizio sottocategorie 6.01, 6.02, 6.04, 6.06, 6.12.
- 5.1.7. Nel tessuto "F1" non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.
- 5.1.8. Nel tessuto "F1" sono individuati 2 sottotessuti:
"F1a" UTOE 5 - Loc. Le Spianate
"F1b" UTOE 5 - Loc. Fortullino

L' area è interessata dai seguenti vincoli:

a) Area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.L.gs. n. 42/2004 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche

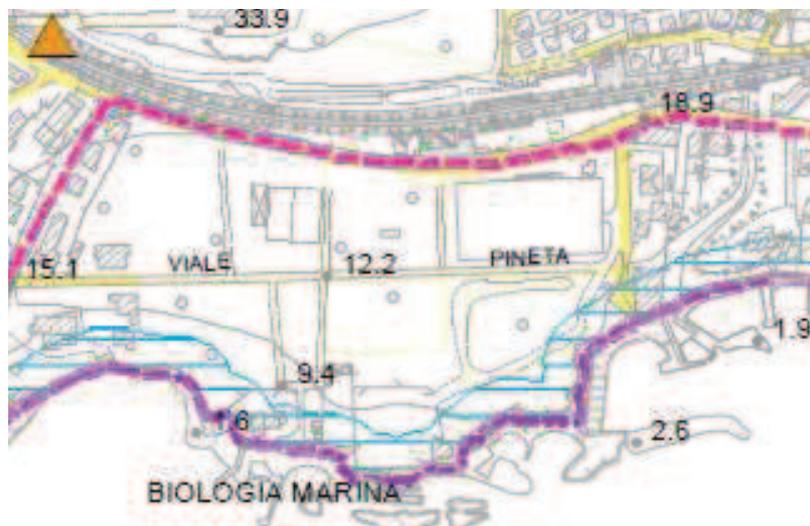
Fig. 7 - Quadro Conoscitivo- Componente Tecnico-Amministrativa – Estratto Tav. BcP 1.2 “ Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”



b) Area a confine con il territorio del demanio marittimo – gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti all'autorizzazione ai sensi dell'art.55 del Codice della navigazione di cui al R.D. 30/03/1942 n. 327 e conseguente art. 22 del Regolamento.

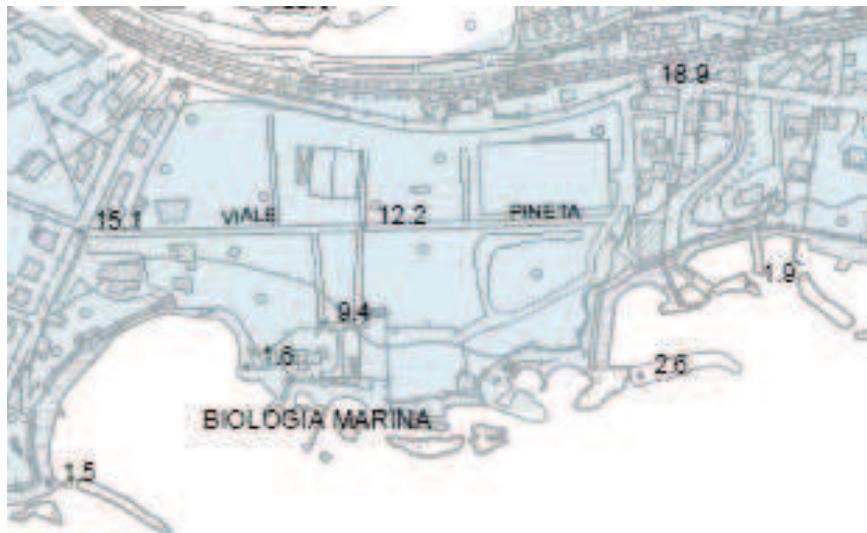
c) Vincolo Doganale: Linea doganale - ai sensi art. 19 del D.L. 8/11/1990 n. 374, gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti alla preventiva autorizzazione del Direttore della Circostrizione Doganale;

Fig. 8 - Quadro Conoscitivo- Componente Tecnico-Amministrativa Estratto Tav. TA 1.2 – carta generale dei vincoli - Centro



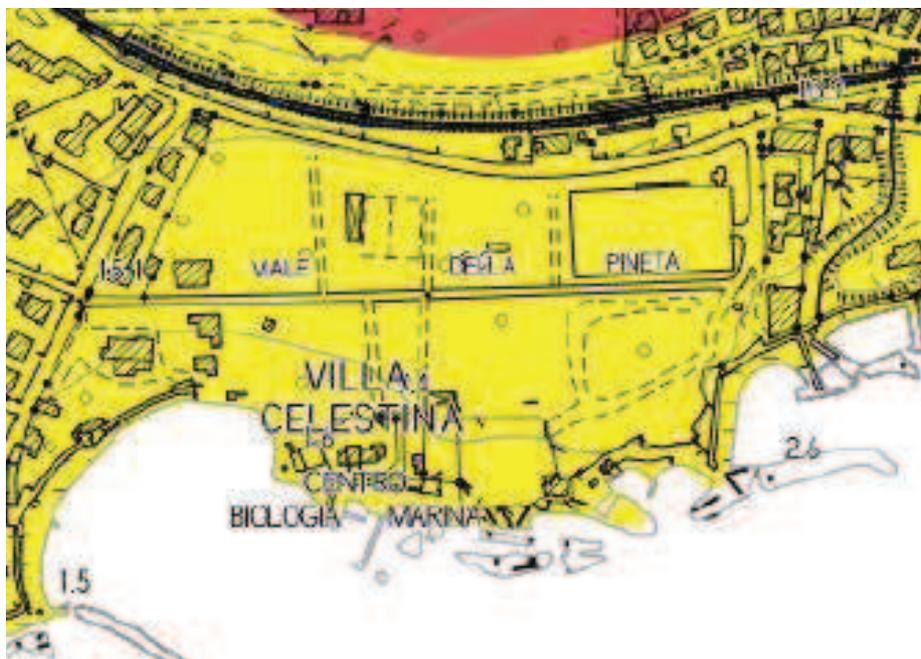
Area interessata da Pericolosità da alluvione fluviale P1 – pericolosità bassa.

Fig. 9 - Quadro Conoscitivo- Componente Tecnico-Amministrativa - Estratto Tav. IDRO 2.2 “Mappa della Pericolosità da Alluvione – Centro”



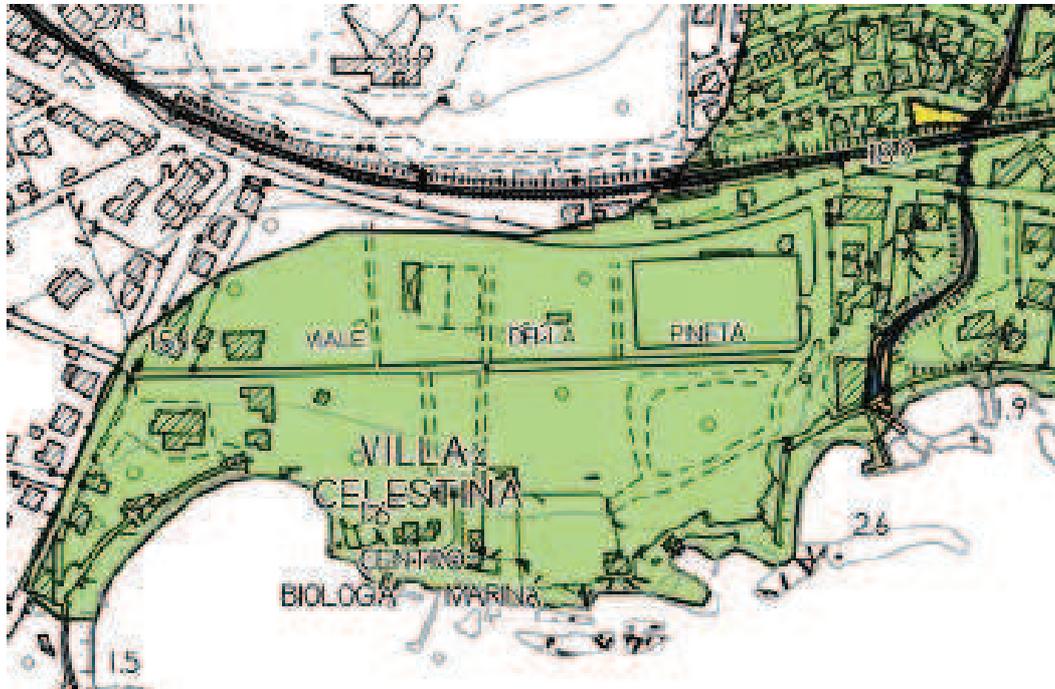
L'area è interessata da Pericolosità sismica S2 – Pericolosità media.

Fig. 10 - Progetto – Elaborati – Componente geologica, idraulica e sismica Estratto Tav. GEO 2.2 “Carta della pericolosità sismica”



L'area è interessata da Pericolosità idraulica classe I2 – Pericolosità media (aree soggette a esondazione con $500a < Tr < 100a$).

Fig. 11 - Progetto – Elaborati – Componente geologica, idraulica e sismica - Estratto Tav. GEO 3.2 “ Carta della pericolosità idraulica”



CONSIDERAZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE DELLA ZONA

Dal punto di vista geologico la spianata morfologica ove è localizzata la Pineta Marradi è costituita per la maggior parte dalla formazione della panchina di Castiglioncello, ben rappresentata in prossimità della frazione omonima; si tratta di una formazione quaternaria, a composizione calcarenitica – sabbiosa con vario grado di cementazione di un color rosso arancio, talora tendente al giallastro, cui si alternano livelli di una calcarenite sabbiosa con fossili marini in una facies più o meno cementata, lo spessore di questi litotipi in base ad alcuni sondaggi e prove penetrometriche eseguiti in prossimità del sito in esame si aggira intorno ai 2.00- 2.50 metri, segue in profondità e per notevoli spessori la formazione delle rocce ofioliti che comunque almeno nella parte più superficiale può essere facilmente asportata mediante l'utilizzo di un escavatore di idonea potenza, senza ricorrere all'utilizzo di un martello demolitore; con la profondità aumenta comunque il grado di compattezza e consistenza del materiale ofiolitico.

INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE

La finalità perseguita con la concessione di valorizzazione e utilizzazione economica è quella di riqualificare l'immobile mediante una ristrutturazione e una conduzione dello stesso che favoriscano l'attività di promozione e distribuzione cinematografica all'aperto, nonché iniziative culturali e turistico –ricreative.

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno non predisporre il progetto di valorizzazione del cinema all'aperto lasciando l'iniziativa al privato concorrente, ma pone come vincolanti le seguenti indicazioni da seguire nella progettazione dei lavori di riqualificazione:

- Sistemazione del muro perimetrale e della recinzione dell'intera area, che preveda anche l'inserimento della porzione lato mare ad oggi esterna al perimetro recintato;
- Riqualificazione del fabbricato destinato a cabina di proiezione, anche mediante demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento (ove consentito dagli strumenti urbanistici);
- Realizzazione di un punto per la somministrazione alimenti e bevande;
- Riqualificazione, anche mediante demolizione, ricostruzione ed eventualmente ampliamento (ove consentito dagli strumenti urbanistici), dei servizi igienici idonei al tipo di attività svolta e alla frequentazione, con accesso portatori handicap e allaccio alla fognatura pubblica con definizione, per conto del Comune concedente, del procedimento di "corretto allaccio" da parte del gestore del servizio idrico;
- Rimozione del manufatto in lamiera ubicato nella parte retrostante lo schermo di proiezione;
- Ristrutturazione/adeguamento dello schermo di proiezione;
- Riqualificazione e valorizzazione dell'area retrostante lo schermo;
- Eventuale realizzazione di nuovi volumi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, necessari per le attività proposte nella riqualificazione;
- Pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, attrezzature, giochi, impianti e aree a verde, ivi comprese le alberature di alto fusto presenti all'interno dell'area in concessione;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle alberature presenti sul perimetro e all'interno dell'area oggetto di concessione, compresi eventuali abbattimenti e ripiantumazioni per intervenuta pericolosità delle stesse.

Ogni intervento previsto dovrà essere realizzato in linea con le caratteristiche architettoniche delle strutture presenti nell'area della Pineta Marradi, ben inseriti nell'ambiente, e nei limiti urbanistici consentiti dall'applicazione del regime di salvaguardia tra il Regolamento Urbanistico vigente e il Piano Operativo Comunale adottato.

Il concessionario dovrà, altresì, garantire la gestione transitoria del cinema fino alla conclusione dei lavori ed agibilità dello stesso, da conseguire entro 3 anni dall'ottenimento di tutti i permessi e autorizzazioni. Durante la gestione transitoria il concessionario dovrà garantire l'apertura del cinema almeno dal 01 luglio al 31 agosto.

Le proposte saranno valutate sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con particolare attenzione agli aspetti qualitativi del progetto tecnico e del progetto gestionale.

Tutte le opere/lavori/attività contenute nella proposta di valorizzazione sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario.

Resta inteso che qualunque soluzione progettuale proposta, ancorché valutata positivamente dalla commissione giudicatrice in sede di gara, non potrà essere considerata come approvata da parte del Comune di Rosignano Marittimo, atteso che la realizzazione di quanto progettato dovrà comunque ottenere tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli enti e organi competenti, ivi compresi i nulla osta/autorizzazioni da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

L'offerente si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento di tali autorizzazioni, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune. Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti dell'Ente nel caso in cui il progetto proposto dall'aggiudicatario non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modifichino anche sostanzialmente.

A conclusione di tutti gli interventi proposti, il concessionario dovrà farsi carico dei conseguenti aggiornamenti catastali, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali.

È fatto divieto di prevedere, nell'ambito della gestione dell'intera struttura, l'installazione di *slot machine* o quant'altro di similare e lo svolgimento di attività che possono ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse.