

**AFFIDAMENTO A TERZI DEL COMPLESSO DENOMINATO PARCO CALETTA A
CASTIGLIONCELLO**

LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE



PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende affidare in concessione, per un periodo di **12 anni**, una porzione dell'immobile di proprietà del Comune di Rosignano Marittimo denominato **Parco di Caletta**, di circa mq 2.500 ubicato nella frazione di Castiglioncello.

L'obiettivo che l'Ente intende perseguire con l'affidamento in concessione è quello di una valorizzazione turistica, ambientale e ricreativo-culturale di un bene pubblico comunale mediante proposte di riqualificazione e potenziamento delle aree e delle strutture, nonché proposte gestionali.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La Toscana è da tempo riconosciuta a livello internazionale, grazie al proprio paesaggio ed attrae non solo dal punto di vista estetico ma anche per qualità della vita. I più famosi centri turistici toscani non sarebbero tali se non fossero circondati da un territorio, ben più ampio di quello compreso entro i confini comunali, di valore paesaggistico diffusamente riconosciuto.

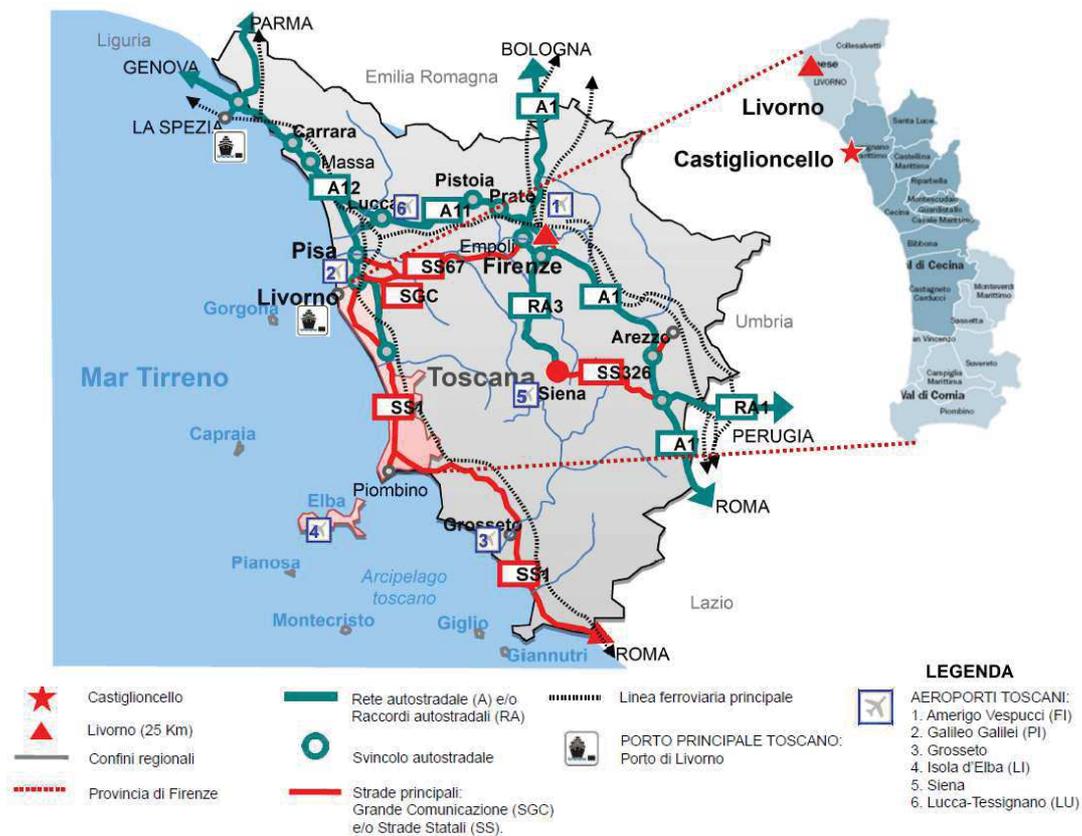
È una regione dalla straordinaria offerta artistica, culturale e dagli splendidi paesaggi, dove gli amanti della buona tavola possono gustare i sapori semplici e genuini dei piatti e dei vini locali. In Toscana le risorse potenziali del territorio sono immense, e si parte dalle molteplici reti di città storico-artistiche, quali potenziali luoghi di produzione non solo culturale, per arrivare a paesaggi rurali di eccellenza per filiere di alta qualità (olio, vino, produzioni tipiche), costellati da tipologie di edilizia rurale e manufatti di alto valore storico.

Fig. 1 - Inquadramento a livello regionale



Il Comune di Rosignano Marittimo, che comprende un vasto territorio e 7 frazioni (Rosignano Solvay, Vada, Castiglioncello, Nibbiaia, Gabbro e Castelnuovo della Misericordia) fa parte della provincia di Livorno, quest'ultima città costiera della Toscana bagnata dal Mar Tirreno, uno dei più importanti porti italiani, sia come scalo commerciale che turistico con diverse testimonianze storiche, artistiche e architettoniche sopravvissute ai massicci bombardamenti della seconda guerra mondiale e alla successiva ricostruzione. La città di Livorno, notevolmente sviluppatasi dalla seconda metà del XVI secolo per volontà dei Medici prima e dei Lorena dopo, fu importante porto franco frequentato da numerosi mercanti stranieri. Tra il XIX secolo e i primi anni del Novecento, parallelamente all'avvio del processo di industrializzazione, fu meta turistica di rilevanza internazionale per la presenza di rinomati stabilimenti balneari e termali. La città è celebre per ospitare il Santuario di Montenero, intitolato alla Madonna delle Grazie patrona della Toscana, nonché per aver dato i natali a personalità di prestigio come Amedeo Modigliani, Pietro Mascagni, Giovanni Fattori, Carlo Azeglio Ciampi e molti altri.

Fig. 2 - Inquadramento a livello provinciale e principali infrastrutture



Il Parco di Caletta, di cui alla presente linea guida, è ubicato nella frazione di Castiglioncello che dista circa 8 Km dall'abitato di Rosignano Marittimo, circa 25 km da Livorno e circa 120 km dal capoluogo toscano, connesso con la rete infrastrutturale come segue:

Collegamenti autostradali

Autostrada A11 Firenze Mare – A12 Genova-Rosignano Marittimo - SS1 Aurelia (150 Km)
SGC FiPiLi Firenze-Livorno-Grosseto (96 Km)

Collegamenti ferroviari

Stazione ferroviaria di Castiglioncello

Collegamenti aerei

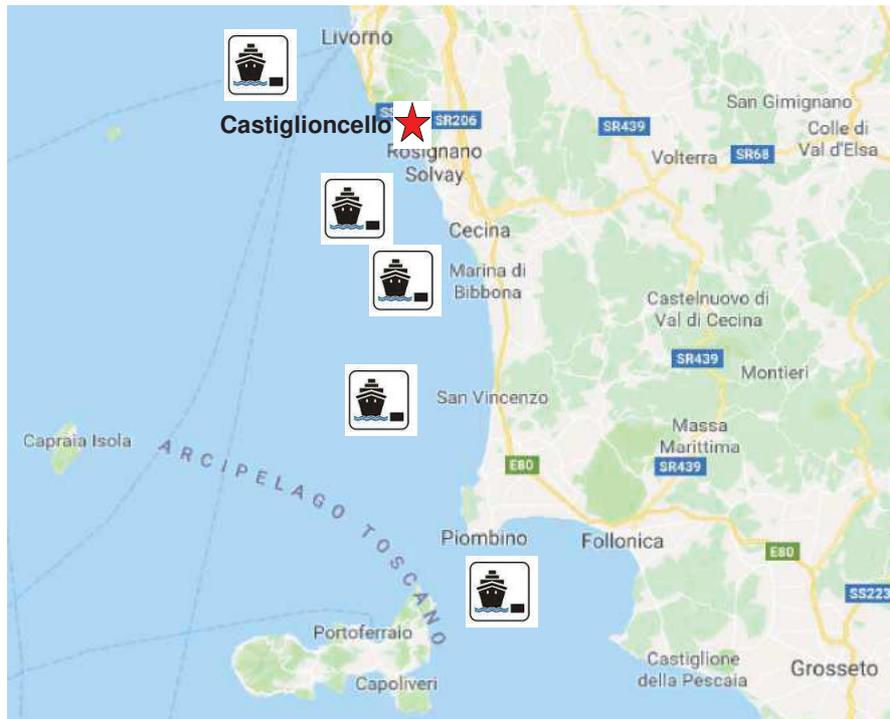
Aeroporto di Pisa Galileo Galilei (34 Km)

Aeroporto di Firenze A. Vespucci (96 km)

Collegamenti marittimi

- Porto di Livorno (25 Km)
- Porto turistico di Rosignano Solvay (1,5 km)
- Porto turistico di Cecina (13 km)
- Porto turistico di San Vincenzo (45 km)
- Porto di Piombino (70 km)

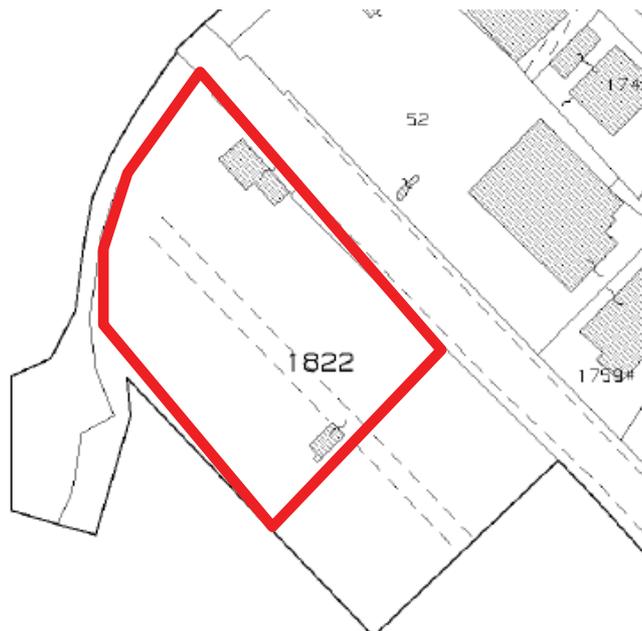
Fig. 3 - Principali porti e porti turistici della Provincia di Livorno



IL PARCO DI CALETTA

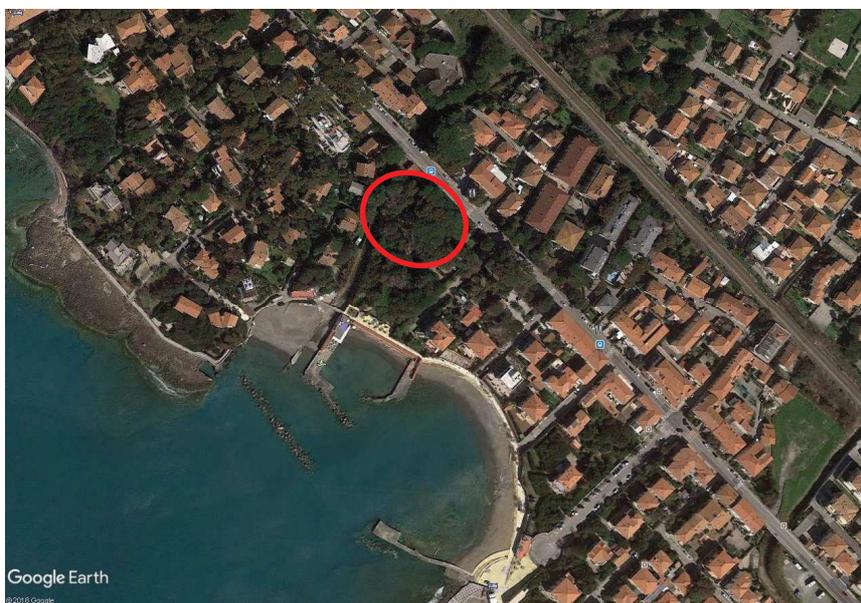
Il Parco pubblico di Caletta è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Fg 66, particella 1822 sub. 603-604 e porz. Sub.601.

Fig. 4 - Planimetria immobile



Il bene è adiacente alla via Aurelia e in prossimità della passeggiata pubblica sul mare denominata “Lungomare Colombo”, che dal porto turistico di Cala de’ Medici a Rosignano Solvay arriva fino a Punta Righini a Castiglioncello. La posizione risulta, pertanto, centrale e strategica rispetto a una delle zone del Comune più frequentate sia nel periodo estivo, da turisti e residenti, sia d’inverno, soprattutto nei giorni festivi, in occasione di eventi e manifestazioni particolari o, comunque, ogni volta che le condizioni meteorologiche sono favorevoli.

Fig. 5 - Vista dall’alto del complesso immobiliare



Il complesso oggetto di concessione copre una superficie di circa 2.500 mq, delimitata da recinzione dotata di n. 3 cancelli, sulla quale è presente un fondo commerciale con spogliatoio e servizi igienici, un locale deposito con pozzo e una pista per varie attività con palco e tettoia.

Il concessionario dell’area di cui sopra dovrà provvedere anche alla manutenzione ordinaria, pulizia e sorveglianza dell’ulteriore area del Parco di ca. 4.200 mq., come individuata con colorazione gialla nella planimetria, Allegato A.

Detta area dovrà essere mantenuta aperta per la libera fruizione da parte della collettività provvedendo alla manutenzione ordinaria del verde, dei vialetti e degli arredi presenti tra cui i giochi per bambini.

Inoltre dovrà porre in essere tutte quelle misure indicate dall’Ente volte a garantire il corretto uso del percorso di emergenza che conduce alla passeggiata pubblica sul mare denominata “Lungomare Colombo”.

In riferimento alle scelte progettuali che il Concessionario proporrà per la riqualificazione dell’area, potrà essere valutata la fattibilità di un percorso di emergenza alternativo a quello individuato dal Comune.

Dalla manutenzione del verde sono esclusi gli interventi sulle alberature, che resteranno a carico dell’Ente.

Il Parco è poco distante da un altro parco pubblico comunale denominato “Parco Uzielli”, anch’esso adiacente al mare e alla passeggiata pubblica, rispetto al quale i primi riferimenti storici risalgono al 1876, quando è stata costruita una villa censita nel Catasto Fabbricati fra le proprietà del medico-fisico fiorentino Dott. Francesco Belluomini, che quasi certamente, ne fu il costruttore. L’edificio, sorto su un vasto appezzamento di quasi 6 ettari, comprato dal Belluomini nel 1870, fu una delle prime ville costruite da facoltosi forestieri lungo il litorale castiglioncellese, probabilmente a seguito dei contatti fra l’alta borghesia fiorentina e Diego Martelli, Gustavo Uzielli e i pittori Macchiaioli, assidui frequentatori fin dal 1861 di Castiglioncello e dintorni. Guglielmo Marconi usava Villa Marina per condurre i suoi esperimenti su una nuova tecnologia che “farà un pò confondere il nemico” come scrisse l’8 ottobre del 1916 (sarà poi il radar).

Questo tratto di costa su cui affaccia il Parco di Caletta è rilevante storicamente anche perché il 15 giugno 1944, 36 bimotori U.S.A. rovesciano oltre 100 bombe di 500 kg ciascuna su Caletta e Portovecchio. Obiettivo primario era Villa Uzielli sede dell'impresa di costruzioni Todt e centrale delle forze lavoro tedesche.

Il complesso oggetto di concessione si compone di:

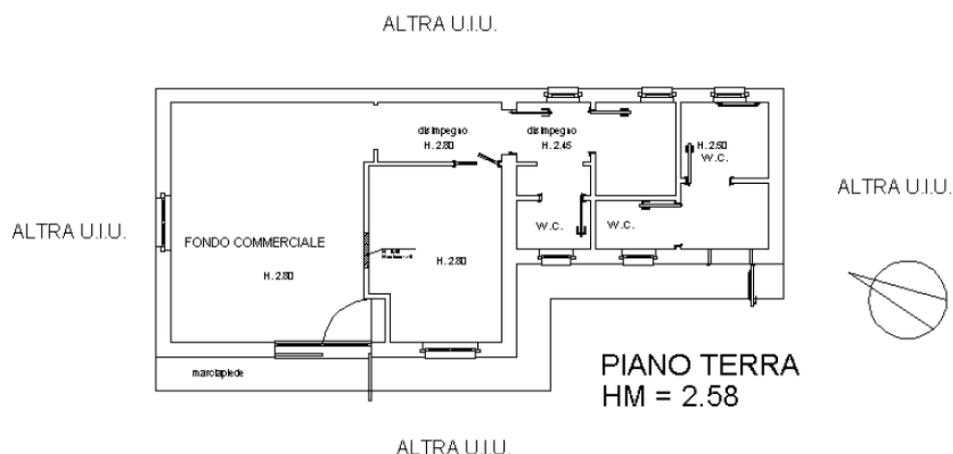
Fondo commerciale e servizi igienici

All'interno del parco è presente un piccolo fabbricato realizzato negli anni '90 con originaria destinazione a magazzino e servizi igienici. A seguito di ulteriori interventi ultimati nel 2017, l'immobile è stato trasformato in fondo commerciale per complessi mq. 52 e risulta composto da un vano principale di circa mq. 20, un ulteriore vano di circa mq. 9, uno spogliatoio, un w.c. privato e n. 2 w.c. pubblici.

Anche ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, il fabbricato necessita di interventi di manutenzione tra i quali il superamento delle barriere architettoniche ed il deposito di nuova dichiarazione di conformità per gli impianti elettrico e gas.



Fig. 6 – planimetria fondo commerciale



Locale deposito con pozzo

Nel Parco è presente anche un magazzino in muratura, con centrale elettrica, pavimentazione al di sopra di un pozzo e un manufatto per ricovero pompe.

Il Comune di Rosignano M.mo si è dotato del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 28/03/2019;

► Piano Operativo

Nel Piano Operativo l'area ricade totalmente in zona "v" normata all'art. 93 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Fig. 8 - P.O controdedotto - Progetto - Estratto TUR 9 Castiglioncello



Estratto NTA - Art.93 Verde pubblico e parcheggi pubblici

1. Sulle tavole di progetto del territorio urbanizzato sono graficizzati con sigla apposita i verdi esistenti e di progetto (v – v*), i parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico esistenti (p) e di progetto (p*), i verdi storici (vs) e le alberature urbane (au).
2. Le zone destinate a verde pubblico comprendono aree anche attrezzate destinate al gioco dei bambini, alla sosta degli adulti, al gioco degli animali domestici etc..
3. Sull'intero territorio comunale per la realizzazione di nuovi alloggi di cui all'Allegato 1, è stabilito per ciascuna scheda norma lo standard complessivo, comprensivo di verde pubblico e parcheggi pubblici da realizzare. Ove non espressamente indicato le aree a standards non sono dovute.
4. Nelle aree di verde pubblico, di parcheggio pubblico e sono ammessi arredi urbani, opere d'arte, e manufatti (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, punti ristoro, percorsi pedonali coperti, percorsi ciclabili, recinzioni, strutture in materiale leggero quali tensostrutture, vele di copertura etc., chioschi, servizi complementari per attrezzature sportive di cui alla sottocategoria 3.03, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, etc.) funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area. Nelle aree a verde pubblico è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.
5. Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente PO dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.
6. Per le aree a verde storico individuate con la sigla "vs" e per le alberature urbane identificate con la sigla "au" è prescritto il mantenimento del disegno e della consistenza vegetale originaria salvo tagli colturali. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria sul verde e

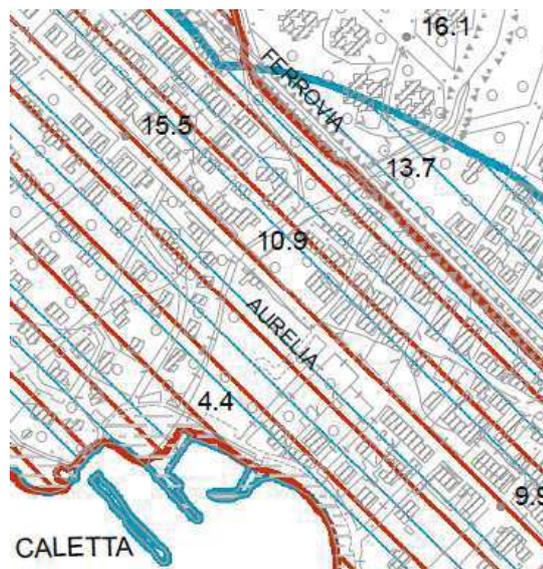
sulle alberature nonché le potature e gli abbattimenti di alberature nel rispetto del Regolamento comunale del verde. Nelle suddette aree sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo.

7. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.
8. Sulle strutture esistenti all'interno delle aree a verde sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia conservativa;
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
 - Sostituzione edilizia "R5";
 - Addizione volumetrica "R6a"
9. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 sottocategoria 3.03 con caratteristiche di esercizi di vicinato; Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategoria 5.02, 5.03, 5.07, 5.09, 5.13.
10. Disciplina urbanistico commerciale: nelle aree a verde pubblico potranno essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, strutture temporanee ancorate al suolo che potranno ospitare esercizi commerciali di vicinato. A tale fine è consentito l'allacciamento agli impianti di presa d'acqua, scarico, elettricità, purché realizzati con attacchi smontabili. Alla cessazione delle attività dovrà essere garantita la rimozione delle strutture e il ripristino delle condizioni naturali del sito.

L'area è interessata dai seguenti vincoli:

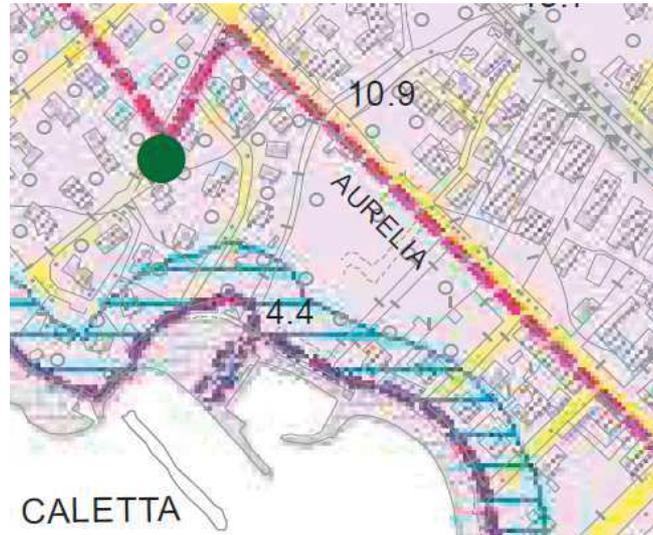
- a) Area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui **all'art.136 D.Lgs. n.42/2004** – immobili e aree di notevole interesse pubblico
Allegato:
 - Estratto della **"Sezione 4" del PIT**
D.M. 260-1965 - Disciplina articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso;
- b) Area tutelata per legge di cui all'art.142 c.1 lettera a) **D.Lgs. n.42/2004**
Allegati:
 - Elaborato **8B del PIT** – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice;
 - **Allegato C all'elaborato 8B – Scheda sistema costiero "3.sistema livorno"**

*Fig. 9 - Quadro conoscitivo – Componente Tecnico-Amministrativa
Estratto Tav. BcP 1.2 "Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*



- 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 Circoscrizione Doganale;

Fig. 10 - Quadro conoscitivo – Componente Tecnico-Amministrativa
Estratto Tav. TA 1.2 “Carta generale dei vincoli - Centro”



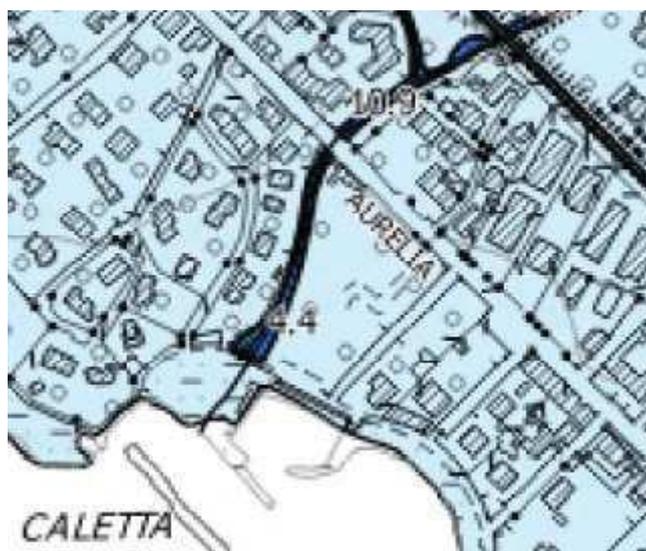
L'area è interessata da Pericolosità sismica S3I – Pericolosità elevata per liquefazione dinamica.

Fig. 11 - Progetto – Elaborati – Componente geologica, idraulica e sismica
Estratto Tav. GEO 2.2 “Carta della pericolosità sismica”



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

Fig. 12 - Progetto – Elaborati – Componente geologica, idraulica e sismica
Estratto Tav GEO 3.2 “ Carta della pericolosità idraulica”



All'interno dell'area del Parco di Caletta è presente un pozzo, ID 19946, realizzato nel 1938 con diametro di 250 cm e profondo 8 mt., per uso irrigazione attrezzature sportive e verde pubblico. In caso di utilizzo del pozzo dovrà essere richiesta la concessione alla Regione Toscana per l'utilizzo delle acque sotterranee, provvedendo ad adempiere alle prescrizioni che saranno impartite, con oneri a carico del concessionario.

L'illuminazione pubblica del Parco è collegata alla rete gestita dal Comune.

INDICAZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno non predisporre il progetto di riqualificazione del complesso lasciando l'iniziativa al privato concorrente, ma pone come vincolanti le seguenti indicazioni:

- riqualificazione dei fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento (ove consentito dagli strumenti urbanistici e nei limiti delle prescrizioni del PIT);
- eventuale realizzazione, all'interno dell'area recintata, di nuovi volumi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici e nei limiti delle prescrizioni del PIT, necessari per le attività proposte nella riqualificazione;
- esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a garantire quanto proposto in sede di gara;
- svolgimento di attività ricreative, culturali, turistiche, sociali e sportive, purchè compatibili con la struttura e il contesto nel quale la stessa si inserisce;
- assicurare e possibilmente incrementare la fruibilità pubblica dell'area da parte di cittadini e turisti;
- garantire la presenza di un punto di somministrazione alimenti e bevande e di servizi igienici pubblici, fruibili gratuitamente;
- garantire una corretta valorizzazione e presidio del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- ampliare i servizi offerti nell'area di che trattasi;
- assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture, degli impianti e del verde dell'area concessa (area evidenziata in verde nell'allegato A);
- assicurare la manutenzione ordinaria del verde, dei vialetti e degli arredi tra cui i giochi per bambini, nonché la pulizia e sorveglianza dell'ulteriore area del Parco (area evidenziata in giallo nell'allegato A), ad eccezione delle alberature, la cui manutenzione resta a carico del Comune;
- porre in essere tutte quelle misure indicate dall'Ente volte a garantire il corretto uso del percorso di emergenza che conduce alla passeggiata pubblica sul mare denominata "Lungomare Colombo" (allegato B). In riferimento alle scelte progettuali che il Concessionario

proporrà per la riqualificazione dell'area, potrà essere valutata la fattibilità di un percorso di emergenza alternativo a quello individuato dal Comune.

Saranno, inoltre, valutate favorevolmente soluzioni tecnologiche e/o organizzative che consentano di contenere il più possibile le emissioni acustiche in relazione allo specifico contesto in cui il bene si inserisce.

Il concessionario dovrà, altresì, garantire la gestione transitoria delle strutture fino alla conclusione dei lavori e all'ottenimento dell'agibilità dello stesso, da conseguire entro 3 anni dal rilascio di tutti i permessi e autorizzazioni necessari. Durante la gestione transitoria il concessionario dovrà garantire l'apertura delle strutture concesse almeno dal 01 giugno al 30 settembre.

Ogni intervento previsto dovrà essere realizzato in linea con le caratteristiche architettoniche delle strutture presenti nell'area, ben inseriti nell'ambiente, e nei limiti urbanistici consentiti dall'applicazione Piano Operativo Comunale vigente.

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

Tutte le opere/lavori/attività contenuti nella proposta di riqualificazione 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, 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.

Indipendentemente dal tipo di attività proposta, è fatto divieto di prevedere, nell'ambito della gestione della 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.