

**LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE
DEL PARCO COMUNALE
“IL FORTULLINO”**



PREMESSA

Le presenti Linee Guida sono finalizzate a definire taluni aspetti correlati all'affidamento, mediante concessione di valorizzazione, di un'area di proprietà comunale denominata "Il Fortullino" sita lungo la via Aurelia, a sud di Chioma e della fattoria di Campolecciano - frazione di Castiglioncello del Comune di Rosignano Marittimo, vicina alla città di Livorno.

La finalità che con la concessione si intende perseguire è quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà comunale mediante proposte progettuali di riqualificazione e potenziamento dell'area e delle strutture presenti, nonché proposte di attività gestionali che, assicurando una gestione efficace e sostenibile anche dal punto di vista economico-finanziario, siano in grado di soddisfare sia la fruizione pubblica dell'area che la sua valorizzazione turistica ed economica, la tutela del paesaggio e dell'ambiente, della sicurezza per la balneazione, anche in considerazione del fatto che il Fortullino è l'unico parco pubblico attrezzato, presente sulla fascia litoranea compresa tra la parte nord della frazione di Castiglioncello e Quercianella, con accesso diretto al mare.

Nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica che sarà espletata, il presente documento fornisce un quadro informativo sui beni oggetto di concessione, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta progettuale da presentare in sede di gara. La proposta dovrà essere elaborata sulla base delle linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela ambientale, di pianificazione urbana e territoriale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA

Ambito geografico di riferimento

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



Contesto locale

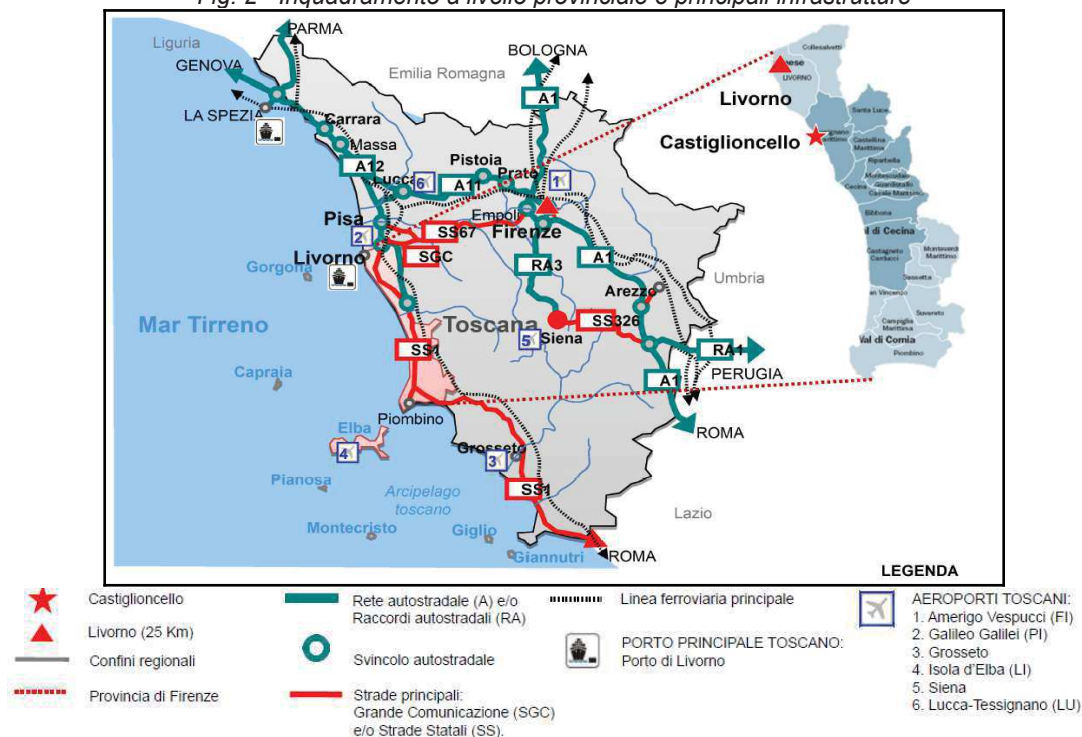
Il Comune di Rosignano Marittimo, che comprende un vasto territorio e 7 frazioni (Rosignano Solvay, Vada, Castiglioncello, Nibbiaia, Gabbro e Castelnuovo della Misericordia) fa parte della provincia di Livorno, quest'ultima città costiera della Toscana bagnata dal Mar Tirreno, uno dei più importanti 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.

Vivace si presenta anche la realtà agricola che specialmente nel passato ha rappresentato per la gente locale un'importante fonte di reddito. La produzione agricola è caratterizzata da coltivazioni cerealicole, produzioni di vino, olio. Varie sono anche le aziende zootecniche.

Un altro aspetto importante per l'economia locale è anche la risorsa turismo: Castiglioncello con i suoi alberghi, Rosignano Solvay con il porto turistico, Vada con i campeggi e le frazioni collinari con i loro centri storici, gli agriturismi e i paesaggi tipici della Toscana.

Sistema infrastrutturale-logistico

Fig. 2 - Inquadramento a livello provinciale e principali infrastrutture



La frazione di Castiglioncello 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

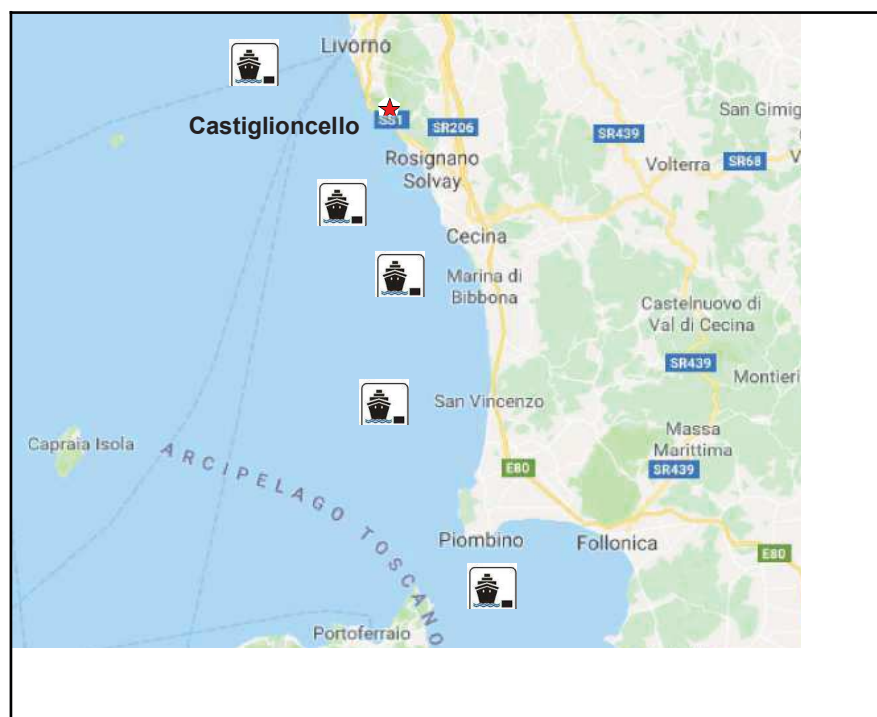
Collegamenti aerei

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



Turismo

Come già evidenziato in precedenza, il Comune di Rosignano Marittimo offre una fitta rete di servizi turistici, con strutture ricettive distribuite sia sulle frazioni costiere (Rosignano Solvay, Vada e Castiglioncello), che in quelle collinari (Rosignano Marittimo, Nibbiaia, Gabbro e Castelnuovo della Misericordia) a pochi km dal mare.

Tutto il litorale è attrezzato con attività balneari, bar e ristoranti che, unite all'ampia offerta culturale, caratterizzano il territorio come centro turistico di rilevanza regionale.

Il vero highlight del comune di Rosignano Marittimo è probabilmente l'antico villaggio etrusco di Castiglioncello, località turistica di prestigio internazionale, da alcuni vezzosamente ribattezzata "perla del Tirreno". Scogliere a picco sul mare, baie riparate, spiagge e calette, una pineta capace di ispirare artisti, pittori, scrittori e poeti, rendono Castiglioncello un centro turistico molto vivace. Il territorio offre inoltre un'articolata gamma di possibilità per praticare diversi sport, a partire da quelli marinari. Appassionati di snorkeling, diving e pescatori, si

danno appuntamento su questo litorale, insieme agli amanti della vela e del windsurf. Gli approdi di Chioma, Castiglioncello e Rosignano Solvay rappresentano per tutti i diportisti nautici un'ottima base di partenza per escursioni in mare sono anche noti per la ricchezza dei fondali.

Aspetti naturalistici del contesto di riferimento

Il parco comunale denominato "Il Fortullino" è situato lungo la via Aurelia, a sud di Chioma e della fattoria di Campolecciano, ove si trova un piccolo promontorio alla foce del Botro Fortulla, caratterizzato da una folta boscaglia di lecci. Il parco si inserisce nel tratto di costa compreso tra Chioma e Castiglioncello, ed è costituito da diverse formazioni geologiche: Argilloscisti e calcari silicei "Palombini", Flysch di P.gio S.Quirico, Argilloscisti varicolori del Botro Fortulla, Serpentiniti e Calcareniti di Castiglioncello. La diversa natura delle rocce di queste formazioni incide sulla morfologia costiera che si presenta variamente frastagliata, ricca di piccole baie, insenature, promontori e scogliere nel tratto interessato dalle rocce verdi (serpentiniti).

La vegetazione costiera è costituita, a partire dal mare, da piante pioniere, macchia mediterranea e pinete a Pino d'Aleppo.

I fondali marini, che rispecchiano l'andamento della morfologia costiera, sono costituiti da substrati rocciosi ricchi di anfratti, e substrati mobili detritici, in corrispondenza dello sbocco dei vari corsi d'acqua. La presenza poi di estese praterie di Posidonia, elemento indispensabile per la conservazione dell'ambiente marino, e di densi tappeti algali, rappresentano ambienti ideali per una fauna marina ricca e diversificata.

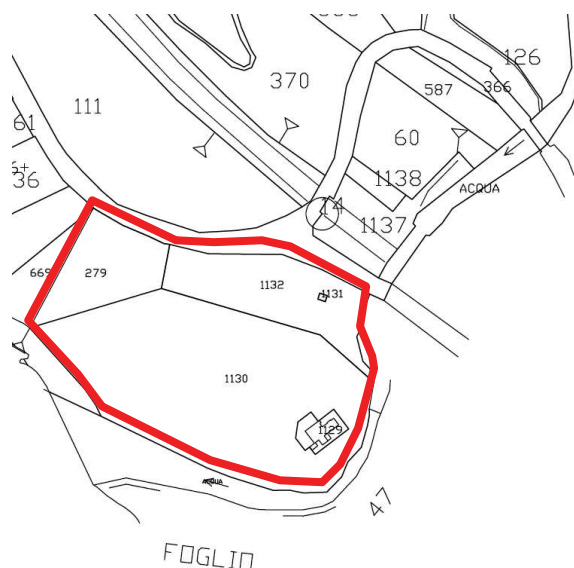
Nell'entroterra la valle del Botro Fortulla rappresenta un'importante sito geologico per la ricchezza di mineralizzazioni delle rocce verdi, a Magnesite.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE - DURATA-CANONE

La concessione di cui alle presenti linee guida ha ad oggetto una porzione di terreno di proprietà comunale, sita nel Comune di Rosignano Marittimo, in loc. Fortullino, avente superficie complessiva di mq 15.700 ed identificata al catasto dei terreni al fg 31 p.lle 279-1130-1132, e con destinazione di parco pubblico, su cui insistono:

- un fabbricato destinato a punto ristoro-bar per la somministrazione di alimenti e bevande e relativo pergolato a servizio della struttura identificato al catasto fabbricati al foglio 31 particella 1129 sub.601.
- un fabbricato destinato a servizi igienici identificato al catasto fabbricati al foglio 31 particella 1131 sub. 601.

Fig. 4 – Planimetria area



Il complesso oggetto di
comprende di:

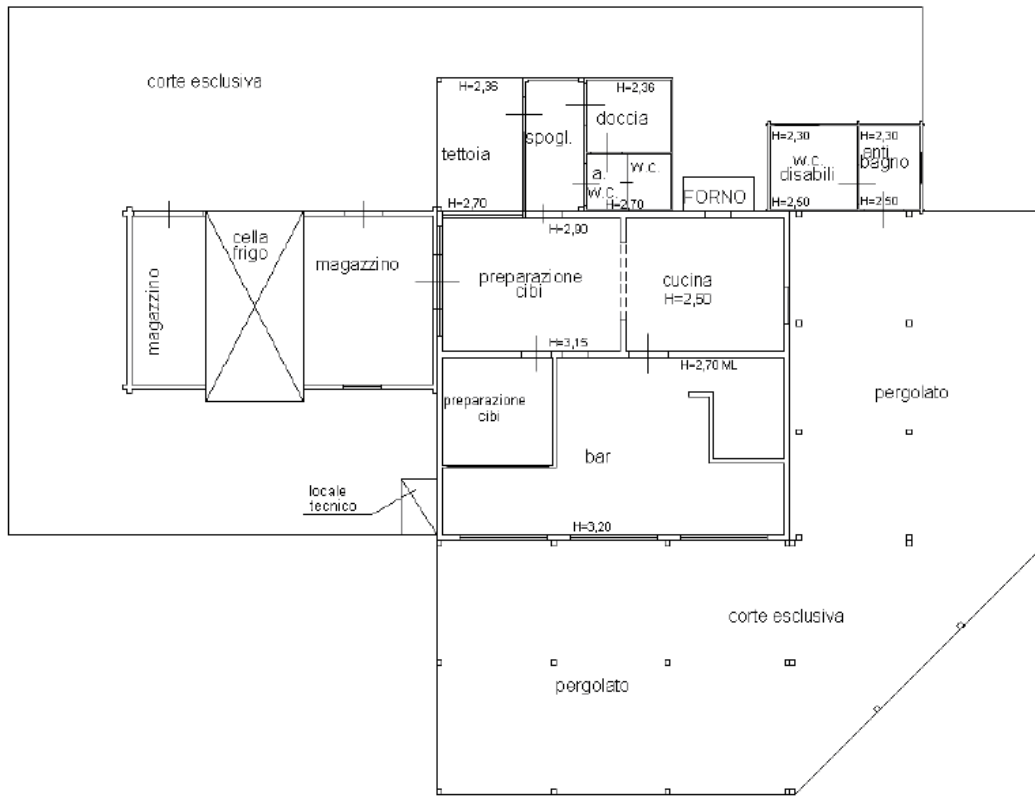
concessione si

Punto ristoro-bar

Manufatto principale composto da bar, locale preparazione cibi, spogliatoio, wc, wc disabili, magazzini, e pergolato.

Al fine di creare una schermatura delle strutture è presente una palizzata in legno costituita da elementi infissi al suolo e senza l'ausilio di opere murarie e frangisole.

Fig. 5 – Planimetria immobile

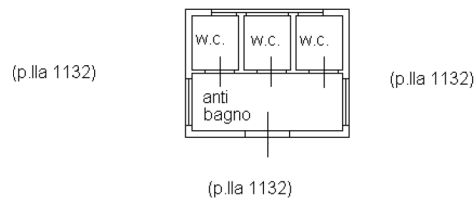


Servizi igienici

Trattasi di manufatto in muratura destinato ad alloggiare tre servizi igienici.

Fig. 6 – Planimetria immobile

(p.lla 1132)



PIANO TERRA

H=2,26

Ampio spazio libero

Trattasi di area boscata ed area libera fruibile da chiunque.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Ai fini della valorizzazione dell'area si evidenzia che:

- le condizioni delle strutture e degli arredi presenti sull'area, tenuto conto dell'estrema vicinanza al mare, richiedono almeno l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria;
- il punto bar/ristoro viene affidato privo di ogni tipo di attrezzatura e/o arredo;
- le attrezzature per la balneazione dovranno essere interamente fornite dal concessionario;
- il Comune non assicura la piena conformità degli impianti, non essendo disponibili le certificazioni complete degli stessi;
- al precedente concessionario, con Decreto Dirigenziale n.159 del 12/03/2015, è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del DPR 59/2013 in scadenza il 11/03/2030; sarà a carico del nuovo concessionario l'onere di volturare a proprio nome l'autorizzazione sopraccitata.

INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZO DELL'AREA

La proposta gestionale deve svilupparsi in modo da produrre positive ricadute sull'area e sulla struttura ivi presente, tali da realizzare un punto qualificato sotto il profilo turistico-ricreativo ed economico, contribuendo a conferire prestigio ad una zona che vanta pregevoli caratteristiche ambientali e splendide acque cristalline tipiche del tratto della Costa degli Etruschi, nel quale si inserisce, il tutto non disgiunto dalla necessità di mantenere e garantire il libero godimento dell'area da parte della collettività.

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno lasciare l'iniziativa progettuale, correlata alla valorizzazione dell'area, al privato concorrente, ma pone le indicazioni di cui al successivo paragrafo, quali elementi da tenere in considerazione nell'elaborazione del progetto gestionale.

Alla luce di quanto precede e dello strumento di valorizzazione prescelto, l'Amministrazione pone come vincolanti le seguenti indicazioni da osservare nella predisposizione degli elaborati di gara, nella progettazione dei lavori di riqualificazione e nell'elaborazione del progetto gestionale da parte dei partecipanti alla procedura:

- durata della concessione: 12 anni;
- garantire la presenza di un pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande e di servizi igienici pubblici rivolto a tutti;
- garantire la presenza e la pulizia di servizi igienici pubblici di cui almeno uno a servizio di persone con ridotta capacità motoria;
- prevedere la presenza di spogliatoi ad uso comune in numero massimo di 4, di cui almeno n. 1 con dimensioni e attrezzature idonee ad essere fruito da parte dei portatori di handicap;
- garantire la presenza di almeno n. 2 docce all'aperto, di cui almeno n. 1 con dimensioni e attrezzature idonee ad essere fruita da parte dei portatori di handicap;
- garantire la presenza di un magazzino;
- possibilità di svolgere, in modo complementare all'attività di somministrazione alimenti e bevande, l'attività di noleggio di ombrelloni e sdraio all'interno dell'area oggetto della concessione, aventi la caratteristica della potenziale rimovibilità giornaliera;
- garantire il servizio di salvataggio in mare sette giorni su sette, con orario minimo dalle ore 9,00 alle ore 19,00, dal 15 giugno al 15 settembre di ciascun anno e, comunque, nel rispetto dell'ordinanza della Capitaneria di Livorno, al momento vigente;

- garantire la presenza di attrezzature per il primo soccorso, assistenza bagnanti secondo quanto disciplinato nei provvedimenti delle autorità marittime competenti e dalla normativa vigente;
- provvedere alla pulizia dell'intera area ricadente nella concessione e del tratto di arenile antistante la stessa, senza l'impiego di mezzi meccanici;
- individuazione di stalli per la sosta o di aree destinate o da destinare a parcheggio, eventualmente abbinati ad un sistema di trasporto (es: navetta) che le colleghi con l'area oggetto di concessione;
- sostituzione di tavoli e sedute già presenti nell'area concessa, o di futura installazione, a propria cura e spese qualora deteriorati e non sicuri per la clientela;
- garantire la gestione transitoria delle strutture fino alla conclusione degli interventi che intende realizzare ed all'ottenimento dell'agibilità delle strutture, 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 15 giugno al 15 settembre;
- l'area oggetto della concessione dovrà essere fruibile da chiunque, con libero accesso e godimento, anche alle aree del demanio marittimo, da parte di coloro che non intendono usufruire dei servizi messi a disposizione del concessionario.

Ai fini della valutazione dell'offerta tecnico-qualitativa dovranno essere consideranti come elementi premianti i seguenti aspetti:

- proposta di soluzioni dirette a favorire l'accesso all'area a persone con disabilità;
- favorire l'accesso al mare per la balneazione mediante il posizionamento di attrezzature di facile rimozione, realizzate in osservanza del Regolamento per la gestione del demanio marittimo;
- posizionamento di ulteriori arredi (ad es: tavoli, sedute, cestini portarifiuti ...) all'interno del parco, che saranno acquisiti gratuitamente al patrimonio dell'Ente al termine della concessione;
- proposta di soluzioni di riqualificazione della struttura in muratura destinata a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande e dei servizi igienici, in osservanza dei contenuti del POC vigente e mediante l'impiego di materiale eco-sostenibile;
- proposta di ampliamento del periodo di apertura dell'attività;
- proposte ed iniziative che valorizzino le peculiari caratteristiche dell'area oggetto di concessione.

Il progetto di valorizzazione dovrà attenersi al rispetto dei principi di libertà, uguaglianza e tolleranza; l'immobile non potrà essere utilizzato per iniziative di carattere pedopornografico e pornografico o che in alcun modo incitino alla discriminazione o alla violenza, in particolare per motivi razziali, etnici, di genere, religiosi o che abbiano tra i loro fini l'apologia del fascismo o del nazismo.

E' vietata l'installazione di slot machine o quant'altro di similare, nonchè di attività che possono ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse;

La gara ad evidenza pubblica verrà aggiudicata mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come disposto dal vigente *"Regolamento per l'alienazione e la gestione degli immobili comunali"*, con particolare attenzione agli aspetti qualitativi del progetto gestionale che dovrà tenere conto delle indicazioni su esposte.

Resta inteso che qualunque soluzione 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 tutti i necessari titoli abilitativi da parte degli enti e organi competenti, ivi compresi i nulla osta/autorizzazioni da parte degli Enti preposti.

L'offerente assumerà 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.

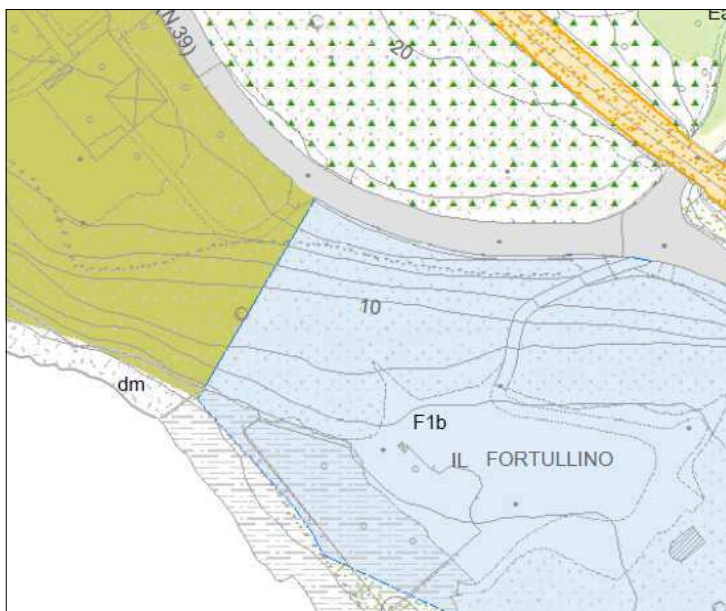
Gli interventi proposti dovranno essere coerenti con il contesto ambientale nel quale lo stesso si inserisce. Qualsiasi intervento dovrà rispettare gli strumenti urbanistici comunali vigenti e/o adottati ed approvati e tutti i vincoli di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale vigenti;

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

ANALISI URBANISTICA DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Si ritiene opportuno rappresentare in seguito, il contesto urbanistico nel quale si inserisce la concessione di valorizzazione immobiliare permettendo in tal modo una opportuna contestualizzazione degli interventi che si intendono realizzare.

2.02 INQUADRAMENTO URBANISTICO – PREVISIONE PIANO OPERATIVO



Zona

F1b = Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio art. 90

Estratto NTA

CAPO III Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale

Art. 90 Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio

1. Parte del sistema insediativo comprendente le aree e gli edifici riservati alle attività collettive oppure destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, sia esistenti che di progetto sia private che di uso pubblico o pubbliche. L'apice * posto dopo la sigla individua le aree/opere in progetto.

2. Le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale, identificate nella cartografia con apposita sigla alfanumerica, concorrono alla dotazione territoriale degli standards urbanistici e sono assimilate alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. Si distinguono in:

"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, sportive e per il tempo libero pubbliche e private etc.)

"F1a" UTOE5 - Loc Le Spianate

"F1b" UTOE 5 - Loc. Fortullino

.....

5.1.10.2. Sottotessuto "F1b" UTOE 5 – Loc. Fortullino

L'area è destinata a Parco urbano attrezzato. E' ammessa la realizzazione di strutture integrative ed accessorie che siano commisurate alle specifiche esigenze dell'attività.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Dc min ml 5.00
- Df min. ml 10.00
- Indice di copertura (IC) max 50% SF;

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo comma 4.1. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia è obbligatorio, nella nuova costruzione, l'utilizzo della edilizia sostenibile;

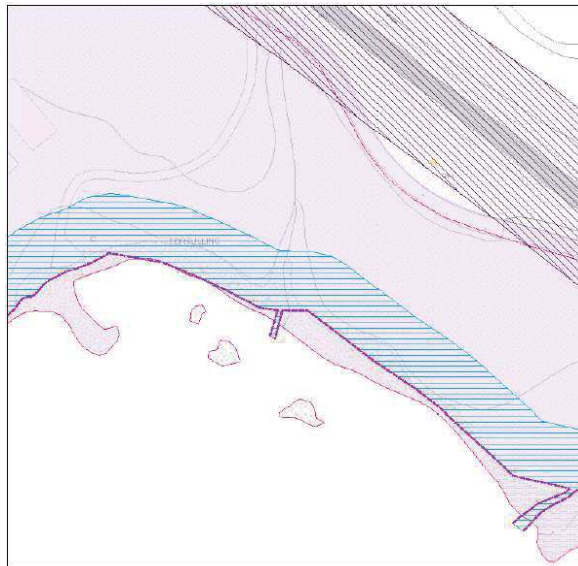
Condizione alla realizzazione:





- le strutture devono essere realizzate con caratteristiche di facile rimozione;
- l'altezza dei nuovi manufatti non deve essere maggiore ad un piano fuori terra;
- le nuove costruzioni potranno essere corredate di spazi attrezzati quali solarium, pergolati, percorsi pedonali con belvedere, zona giochi, attrezzature sportive per il tempo libero, ecc.;
- le nuove costruzioni devono essere realizzate al di fuori delle aree boscate;
- deve essere garantita l'accessibilità pubblica e/o di uso pubblico alle aree demaniali marittime

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare quanto disposto nella scheda del Sistema Costiero "3. Litorale roccioso Livornese" contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ovvero che l'incremento complessivo non sia superiore al 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 4 sottocategoria 4.15, categoria 5 direzionale e di servizio sottocategorie 5.02, 5.03, 5.07, 5.09, 5.13.

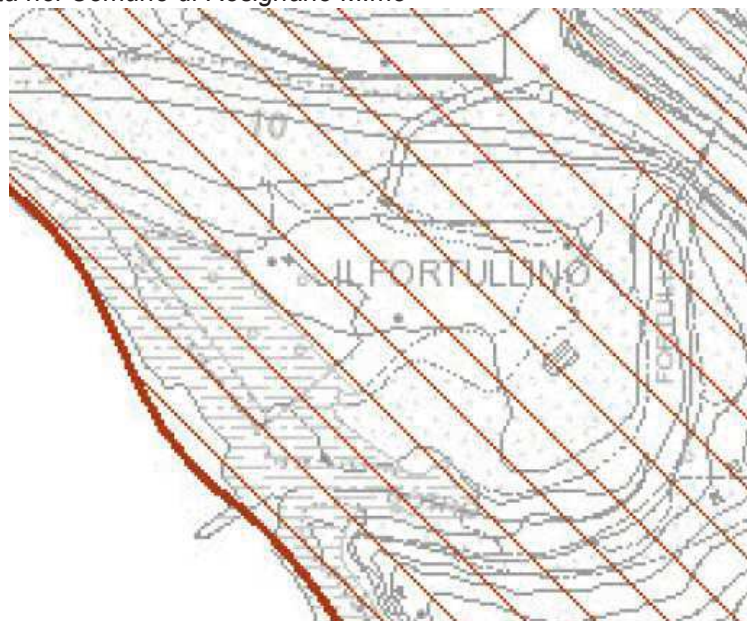
Carta generale dei vincoli



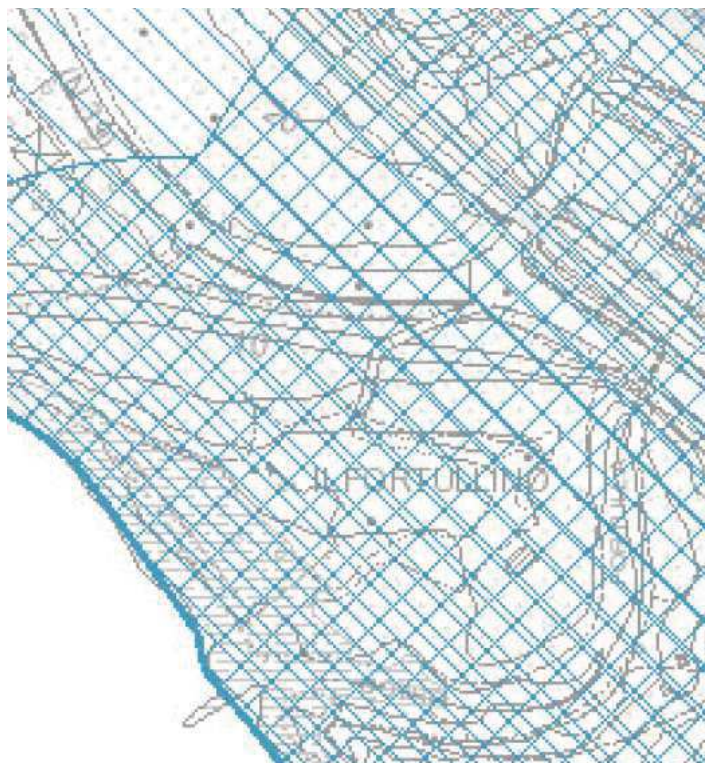
-  dividente demaniale
-  area doganale
-  art55 codice della navigazione marittima
-  centro abitato

Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

1) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 22/01/04 n.42 art.136 Vincolo Paesaggistico Fascia Litoranea sita nel Comune di Rosignano M.mo



2) Aree tutelate per legge D.Lgs 22/01/04 n.42 art.142

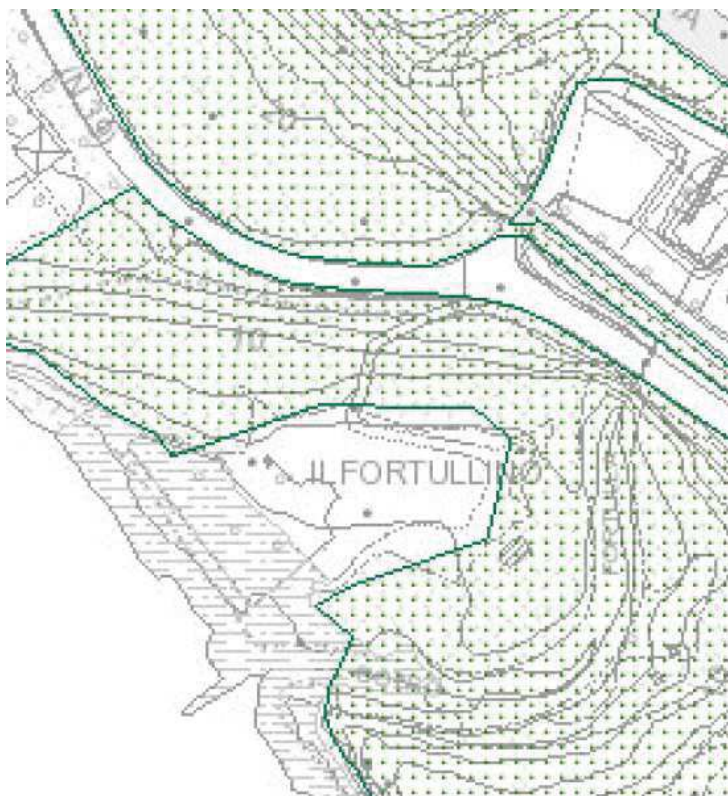


Territorio costiero

D.Lgs 22/01/04 n.42 art. 142, c.1 lettera a)

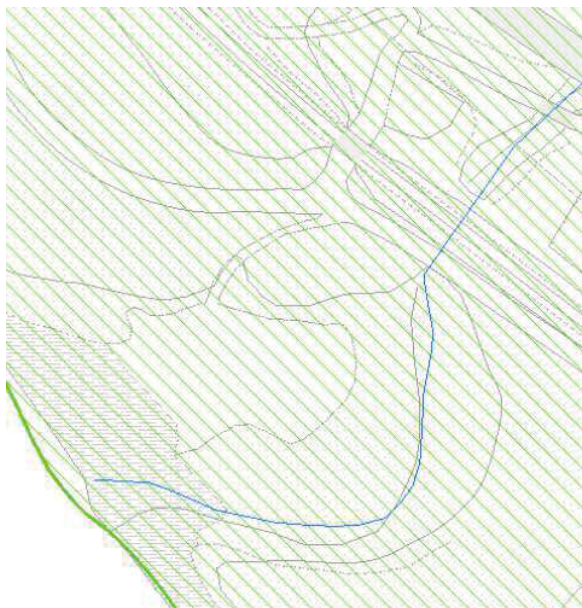
Fasce laterali di rispetto di fiumi torrenti corsi d'acqua

D.Lgs 22/01/04 n.42 art. 142, c.1 lettera c)



Territorio coperto da foresta e bosco (art.142, c.1 lettera g) -

Vincoli idrogeologici



Vincolo Idrogeologico (R.D. n°3267/23 e Regolamento n°1126/26)

Componente Geologica, Idraulica e Sismica

Pericolosità Geologica



Legenda

Pericolosità geologica

-  G1 - pericolosità bassa
-  G2 - pericolosità media
-  G3 - pericolosità elevata
-  G4 - pericolosità molto elevata
-  areamodellata dominio

Pericolosità Idraulica



- I1 - pericolosità bassa
- I2 - pericolosità media aree soggette a esondazione con $500a < Tr < 200a$
- I3 - pericolosità elevata aree soggette a esondazione con $200a < Tr < 30a$
- I4 - pericolosità molto elevata aree soggette a esondazione con $Tr < 30a$
- I4 - pericolosità molto elevata da alluvione costiera

Pericolosità Sismica

Aree non comprese negli studi di micro zonizzazione – art.133 NTA

Estratto NTA

Art. 133 Fattibilità sismica nelle aree non comprese negli studi di microzonazione

Per gli interventi posti all'esterno del perimetro degli studi di microzonazione, valgono comunque le prescrizioni di cui alle classi FS3 e FS4 quando si verificano le condizioni di pericolosità G3 e G4.

In caso di previsioni urbanistiche, si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità con gli stessi criteri adottati per gli studi di micro zonazione.

Zone e ambiti demaniali marittimi

Legenda

-  Dividente demaniale
-  Limite zone demaniali
-  Limite ambiti demaniali
-  Ambiti demaniali
-  Aree demaniali in concessione
-  Aree demaniali in concessione per passeggiate e altre opere pubbliche
-  Aree fluviali
-  Aree libere concessionabili
-  Aree libere non concessionabili
- Accesso al demanio marittimo
 -  Difficile



Ambiti demaniale FS1 – Aree libere non concessionabili - Allegato 5 NTA

Invarianti strutturali – elementi di valore

