

**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE ECONOMICA, AI SENSI DELL'ART. 3-BIS DEL D.L. N. 351/2001 CONV. DALLA L. N. 410/2001 E SS.MM.II. DI AREE E STRUTTURE UBICATE IN LOC. LILLATRO E DESTINATE AD ATTIVITÀ BALNEARI, SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, PARCHEGGI E PER CONCESSIONE DI AREE MARITTIME**

**LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE E GESTIONE**

## PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende individuare un operatore economico al quale affidare in concessione di valorizzazione e utilizzazione economica, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., per un periodo non superiore ad anni 20, aree e alcune strutture di proprietà comunale ubicate in Loc. Lillatro a Rosignano Solvay, destinate ad attività balneari, somministrazione alimenti e bevande e parcheggi, oltre alla concessione per un periodo di anni 6 di una porzione di arenile antistante le strutture di proprietà comunale.

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 delle aree e delle strutture presenti, nonché proposte di attività gestionali che valorizzino il più possibile il bene mediante la presenza di un punto qualificato sotto il profilo turistico-ricreativo per tutto l'anno, assicurando una gestione efficace e sostenibile anche dal punto di vista economico-finanziario.

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 storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 1.1 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.

Fig. 1 - Inquadramento a livello regionale



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.

### **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. Il territorio comunale si caratterizza per una rilevante presenza industriale, collocata prevalentemente nella frazione di Rosignano Solvay. Oltre ad una grande industria chimica, vi sono numerose piccole e medie imprese, collocate nell'area destinata ad insediamenti produttivi e denominata "Le Morelline", che nel loro insieme hanno contribuito a favorire il decollo dell'economia locale.

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.

### **1.2 Sistema infrastrutturale e logistico**

Le aree di cui alla presente linea guida, sono ubicate nella frazione di Rosignano Solvay che dista circa 5 Km dall'abitato di Rosignano Marittimo, circa 22 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 Rosignano Solvay

#### Collegamenti aerei

Aeroporto di Pisa Galileo Galilei (34 Km)  
Aeroporto di Firenze A.Vespucci (96 km)

#### Collegamenti marittimi

- Porto di Livorno (22 Km)
- Porto turistico di Rosignano Solvay 0,5 km)
- Porto turistico di Cecina (13 km)
- Porto turistico di San Vincenzo (45 km)
- Porto di Piombino (70 km)

Fig. 2 - Inquadramento a livello provinciale e principali infrastrutture

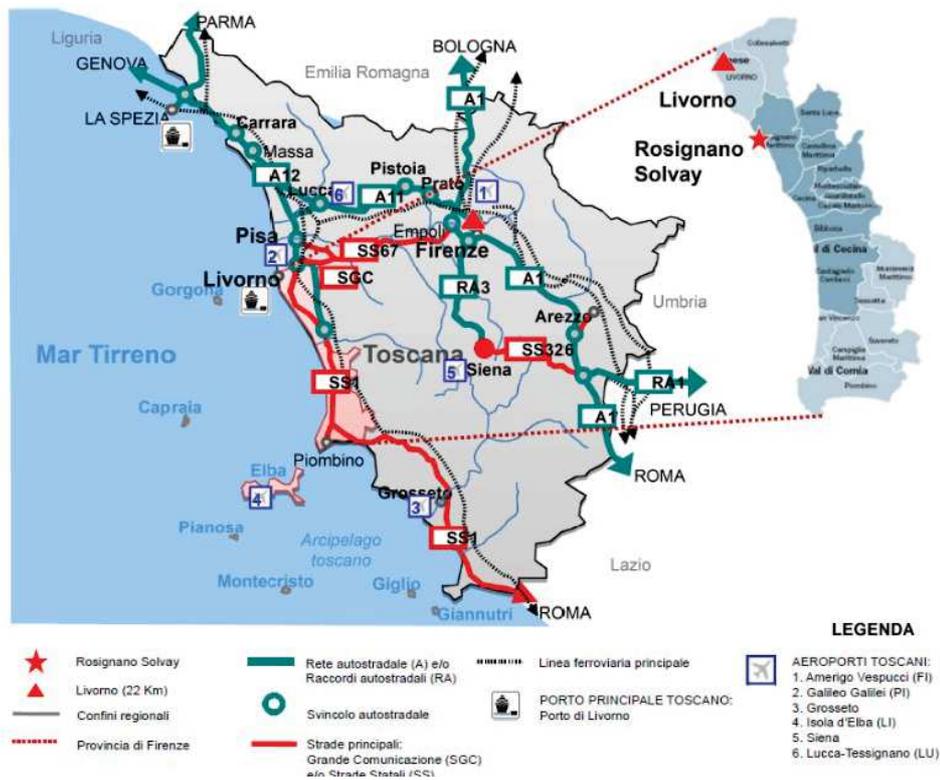
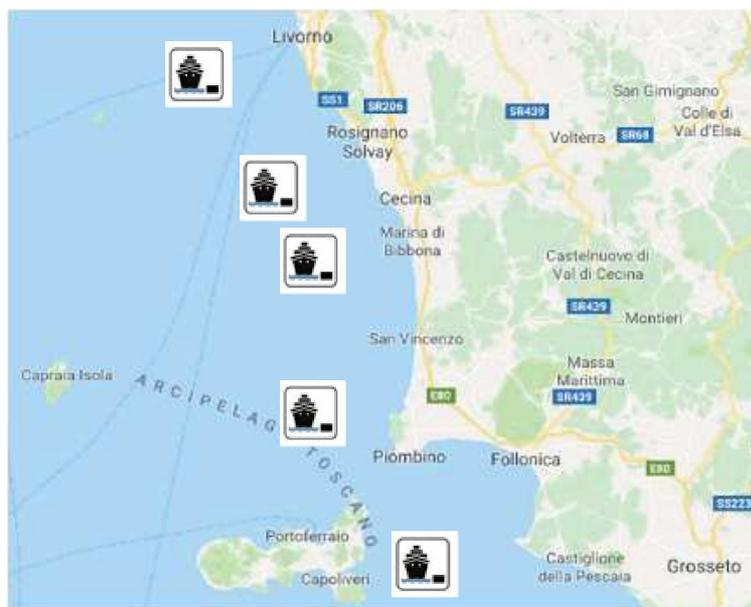


Fig. 3 - Principali porti e porti turistici della Provincia di Livorno



### 1.3 Attrattività culturale e ambientale

Il territorio di Rosignano vanta un patrimonio di interesse storico-culturale ricco e variegato che spazia dalle testimonianze archeologiche all'arte dei Macchiaioli, ai castelli medievali arroccati sulle alture, fino ad arrivare alla città-giardino della Solvay e alle architetture liberty delle ville di Castiglioncello.

Tra le principali attrazioni culturali e artistiche possiamo ricordare:

- il *Castello Pasquini* a Castiglioncello. Il castello risale al 1891. Il fabbricato è da anni utilizzato come sede di attività teatrali, danza contemporanea, conferenze, celebrazione di matrimoni, mostre ed esposizioni. Le attività sono gestite dalla Fondazione Armunia.

- il *Museo Archeologico Nazionale di Castiglioncello*. Fu realizzato nel 1914 per raccogliere i corredi tombali di un'ampia necropoli etrusca (IV-I secolo a.C.), rinvenuta durante i lavori di urbanizzazione di Castiglioncello tra il 1903 e il 1911. Dopo un lungo periodo di chiusura il museo ha riaperto nel 2011 con la collezione originaria e un allestimento completamente rinnovati;

- il *Museo Archeologico Palazzo Bombardieri*. Inaugurato nel 1957 per ospitare i corredi di alcune tombe di età ellenistica rinvenute a Castiglioncello, si amplia progressivamente con reperti provenienti dal territorio comunale. Completamente rinnovato nel 1996, è arricchito dai reperti provenienti dagli scavi e dalle ricognizioni sistematiche nel territorio comunale e nella Val di Cecina;

- la *Torre medicea di Castiglioncello*, realizzata attorno alla metà del XVI secolo da Cosimo I de' Medici nell'ambito del più ampio sistema di difesa del litorale toscano. Fino al '700 ha mantenuto le funzioni originarie di difesa e sorveglianza, anche militari. Restaurata nel 2002, costituisce un punto di osservazione privilegiato su tutto il territorio;

- gli scavi archeologici di San Gaetano a Vada, che hanno messo in luce tracce di un abitato esteso sulle dune costiere databile fra il IX e l'VIII sec. a.C., del quale rimangono resti di strutture lignee, di intonaco e numerosi frammenti di vasellame;

- il complesso del *Castello di Rosignano Marittimo*, costruito intorno al 1100 e fortificato quattro secoli dopo, che domina il mare e le colline circostanti;

- il *Museo di Storia Naturale*, ubicato a Rosignano Marittimo, presso Villa Pertusati.

- la Torre di Vada, antica postazione di avvistamento anch'essa di epoca medicea: gran parte della costruzione attualmente visibile è piuttosto recente (la parte terminale è stata rifatta completamente nel '900), ma le fondazioni e i sotterranei risalgono al 1284 quando il Comune di Pisa ne intraprese la costruzione per dotare di un faro per le segnalazioni l'entrata del porto. I pisani stanziarono per questo 300 denari pisani al mese;

- la piazza Garibaldi come la chiesa rientra nelle opere di risanamento e bonifica effettuate sotto la dominazione dei Lorena nella prima metà del XIX secolo. È posta al termine della strada lunga e rettilinea che collega la Via Aurelia alla Via Emilia Scauri. Un tempo si snodava tutt'attorno alla piazza un loggiato oggi presente solo parzialmente;

- l'area degli scavi di S. Gaetano: come testimoniato dai reperti custoditi presso il Museo di Rosignano Marittimo, Vada che rimane una delle località tra le più ricche di reperti archeologici romani di tutto il territorio comunale.

Sulla spiaggia del Lillatro, invece, si trova un cippo in pietra che commemora l'esecuzione del 29 gennaio 1944, di Oberdan Chiesa, arrestato nel dicembre 1943 su disposizioni impartite dal comando della Repubblica di Salò.

La data dell'esecuzione è diventata emblematica per la storia di Rosignano: ad essa infatti si fa risalire l'inizio del movimento di Resistenza in questa zona della Toscana.



## 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 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.

Le colline dell'entroterra offrono l'opportunità di un turismo da praticare nel verde. A Rosignano è presente, tra l'altro, la Riserva del Parco Poggetti.

## Spiagge

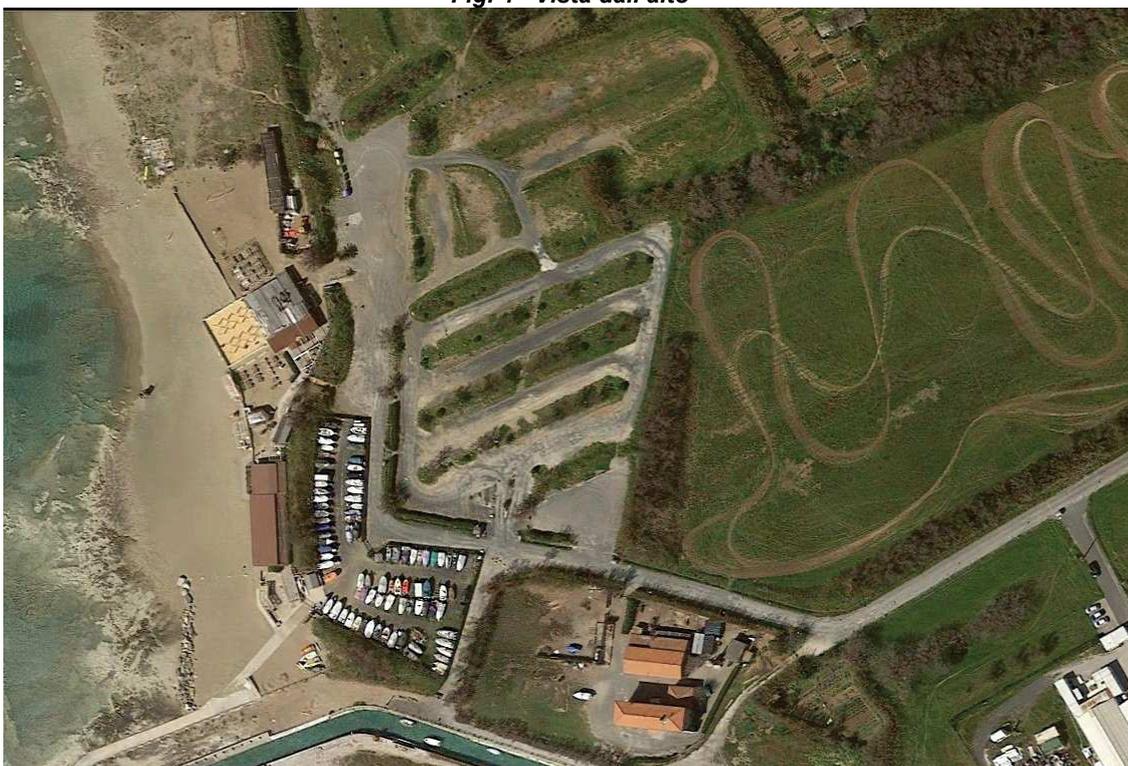
La spiaggia, nella zona del Lillatro, alterna tratti rocciosi a sabbia bianca, delimitati da dune con bassa vegetazione ed è caratterizzata da bassi fondali. A breve distanza si trova la "Bau Beach".

## CONTESTO SPECIFICO DI RIFERIMENTO

I beni oggetto di concessione sono ubicate nella frazione di Rosignano Solvay, loc. Lillatro, risultano collocati in prossimità del mare, nell'area sud del centro abitato di Rosignano Solvay, in una zona molto frequentata sia d'estate, ma anche in inverno, con presenza di spiagge attrezzate e libere.

La zona risulta facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che con mezzi pubblici.

*Fig. 4– Vista dall'alto*



## OGGETTO DELLE CONCESSIONI, DURATA E CANONI

### Oggetto

I beni che vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si compongono di:

#### ► Beni oggetto di concessione di valorizzazione:

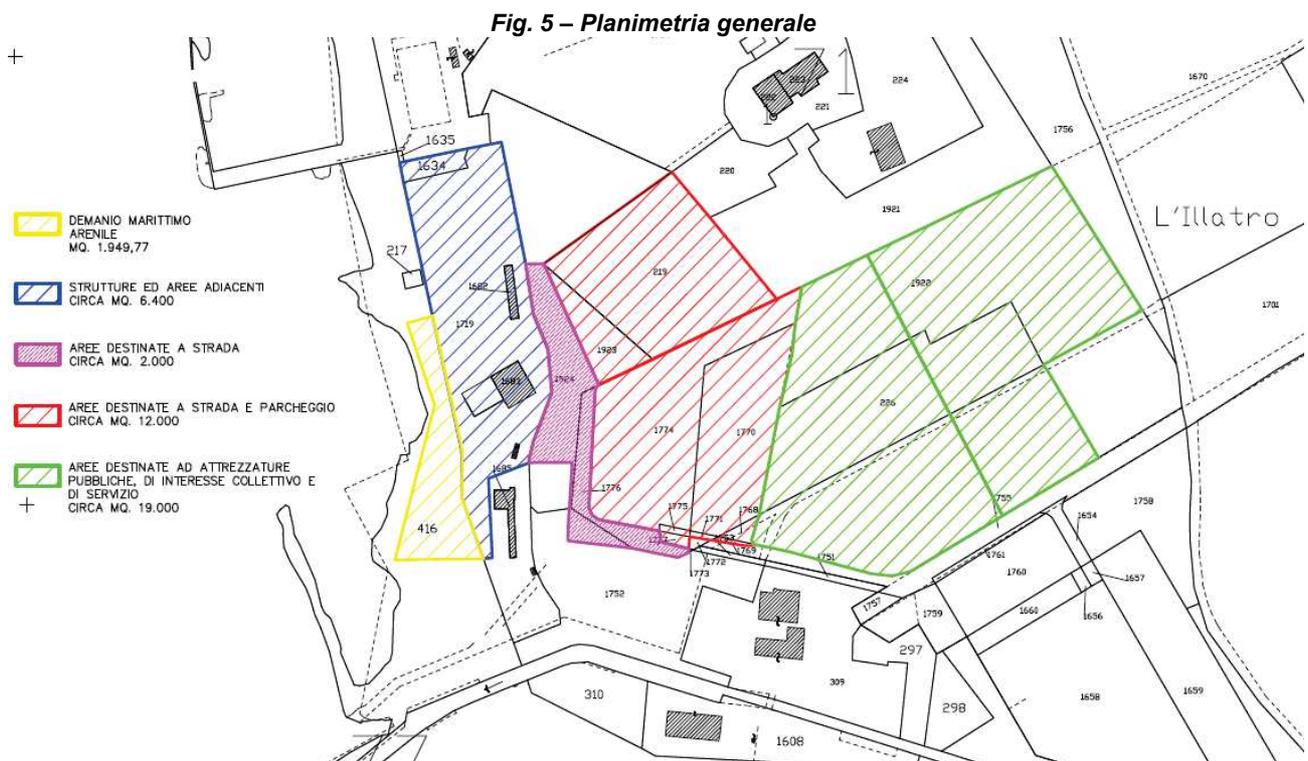
⇒ strutture destinate a bar-ristorante, servizi igienici, magazzini e cabine balneari, nonché aree esterne adiacenti, identificate al C.T. del Comune di Rosignano marittimo al Foglio 80 particelle n. 1634 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 80 nn. 1719 sub 604 in parte, 1682 sub 602, 1683 sub 604, 1719 sub 603, evidenziate con colorazione blu nella planimetria allegata, per una superficie di circa mq. 6.400;

⇒ aree destinate a parcheggio, identificate al C.T. del Comune di Rosignano Marittimo al Fg. 80 particelle nn. 1774, 1775, 1770, 1771, 1768, 1777, 1769, 1924 in parte, 1752 in parte, 1776, 219, 1923 (evidenziate con colorazione rossa nella planimetria allegata), per una superficie di circa mq 14.000;

⇒ aree destinate ad attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio, identificate al C.T. del Comune di Rosignano Marittimo al Fg. 80 particelle nn. 226 e 1922 in parte (evidenziate con colorazione verde nella planimetria allegata), per una superficie di circa mq. 19.000, per le quali l'Amministrazione comunale si riserva di modificare l'attuale destinazione urbanistica in modo da renderle aree a parcheggio;

#### ► Beni oggetto di concessione demaniale marittima:

⇒ porzione di arenile su area demaniale marittima, identificata con colorazione gialla nella planimetria allegata, per una superficie di circa mq. 1.949,77;

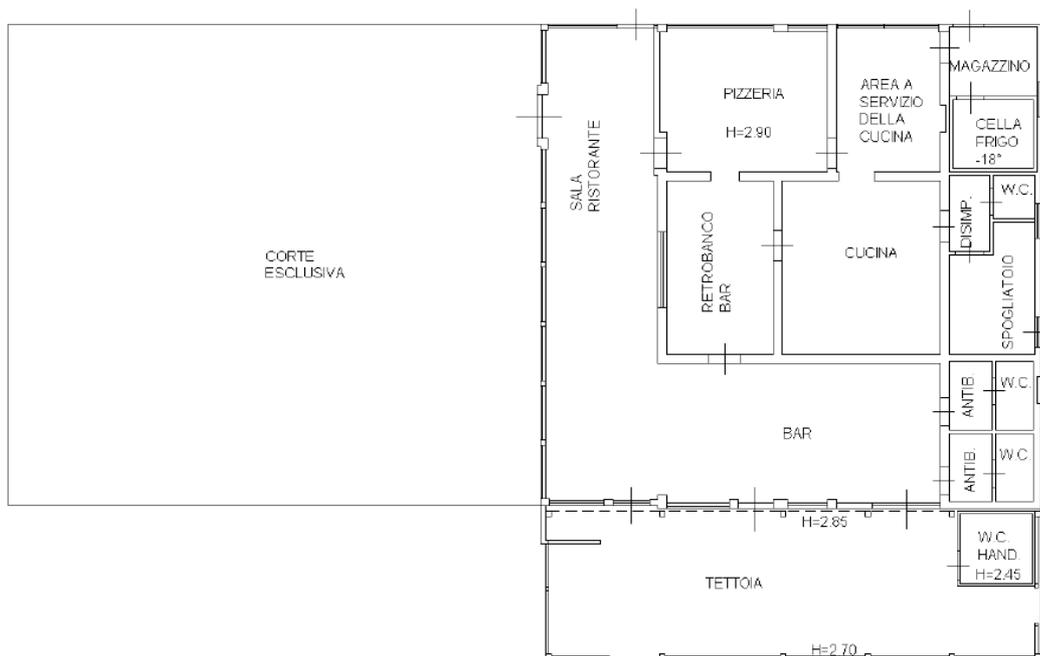


Il complesso oggetto di concessione si compone di:

#### Fabbricato principale

Struttura ad uso bar-ristorante- pizzeria dotata di spogliatoio magazzino e servizi di circa mq. 176. In aderenza alla struttura è presente tettoia in legno di circa 60 mq. che costituisce riparo alle persone che accedono al bar ed al servizio igienico per disabili.

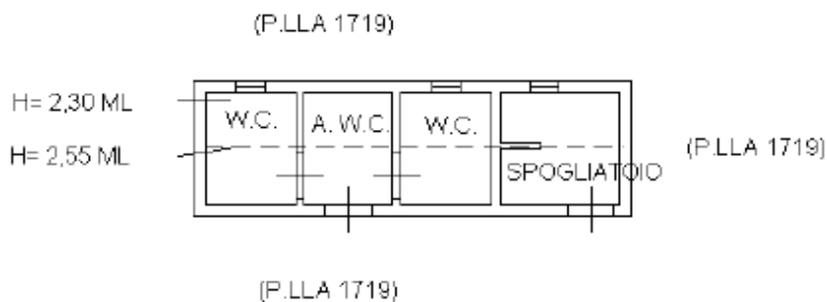
**Fig. 6 – Planimetria struttura principale**



**Box servizi igienici**

Manufatto in legno nel quale sono presenti due servizi igienici ed uno spogliatoio accessibili per disabili, di superficie coperta pari a mq. 17,68.

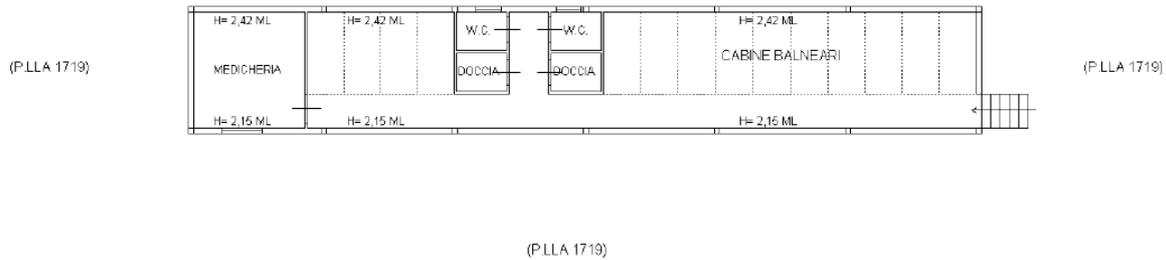
**Fig. 7 – Planimetria box servizi igienici**



**Box Cabine**

Manufatto in legno, nel quale sono presenti le cabine balneari circa mq. 88,00.

**Fig. 8 – Planimetria box cabine**



I beni di cui sopra vengono concessi per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, gestione dei parcheggi a pagamento, con possibilità di svolgere, in modo complementare, all'interno delle aree oggetto di concessione, l'attività di noleggio di ombrelloni e sdraio, aventi la caratteristica della potenziale rimovibilità giornaliera, il tutto secondo quanto riportato al successivo paragrafo "Indicazioni per il piano di valorizzazione ed utilizzazione" cui si rimanda.

### **Durata delle concessioni**

La durata delle concessioni viene fissata come di seguito:

- ▶ **Beni oggetto di concessione di valorizzazione:** massimo 20 anni
- ▶ **Beni oggetto di concessione demaniale marittima:** 6 anni

**Si precisa che, una volta scaduta la concessione demaniale marittima relativa alla porzione di arenile come sopra individuata, l'attività di noleggio come sopra descritta potrà essere svolta solo all'interno delle aree di proprietà comunale.**

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura del paragrafo "Informazioni aggiuntive".

### **Canoni concessori**

Sia la concessione di valorizzazione che la concessione demaniale marittima saranno soggette al pagamento di canoni, come risultanti dall'applicazione del rialzo percentuale offerto in sede di gara.

## **STRUMENTO DI VALORIZZAZIONE**

In relazione alle finalità che l'Amministrazione intende perseguire con la concessione di cui al presente documento, lo strumento più idoneo si ritiene possa essere quello della concessione di valorizzazione di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, come convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii. Detto strumento di partenariato pubblico-privato consente all'Ente di:

- ▶ sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, a fronte della sua riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ▶ effettuare interventi di riuso, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
- ▶ riattivare circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, commisurato agli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione;
- ▶ risparmiare gli oneri di vigilanza, custodia, messa in sicurezza e manutenzione del complesso;
- ▶ alla scadenza della concessione, rientrare nella piena disponibilità degli immobili concessi, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportati;

La concessione di valorizzazione consente all'operatore economico di:

- ▶ sfruttare economicamente l'immobile oggetto di concessione per un periodo determinato di tempo correlato all'ammortamento delle migliorie proposte;
- ▶ non gravare il proprio *business plan* dei costi di acquisto del bene che resta di proprietà pubblica.

## INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Ai fini della valorizzazione del bene, si evidenzia che:

- le condizioni delle strutture non sono ottimali, queste richiedono pertanto almeno l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria;
- il punto bar/ristoro viene affidato privo di ogni tipo di attrezzatura e/o arredo;
- gli arredi e le attrezzature per la balneazione dovranno essere interamente forniti dal concessionario;
- il Comune non assicura la piena conformità degli impianti, non essendo disponibili le certificazioni complete degli stessi;
- è presente l'allaccio alla fognatura pubblica; sarà a carico del concessionario l'onere di definire, per conto del Comune concedente, il procedimento di "corretto allaccio" da parte del gestore del servizio idrico;
- al momento dell'approvazione del presente documento, è in fase di realizzazione un intervento per l'adeguamento tecnico funzionale della stazione di sollevamento reflui fognari situata in località Lillatro, nella frazione Solvay, che ha funzione di pubblico utilizzo in quanto a servizio della rete di pubblica fognatura nera;
- a conclusione del procedimento di gara, verranno rilasciati due distinti atti:
  - una concessione di valorizzazione delle strutture e delle aree destinate a parcheggio di proprietà comunale;
  - una concessione demaniale marittima riferita alla porzione di arenile.

## INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE

Alla luce di quanto precede e dello strumento di valorizzazione prescelto, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno non predisporre il progetto di riqualificazione dell'area lasciando l'iniziativa al privato concorrente, ma pone come vincolanti le seguenti indicazioni da osservare nella predisposizione degli elaborati di gara da parte degli uffici, nella progettazione dei lavori di riqualificazione e nell'elaborazione del progetto gestionale da parte dei partecipanti alla procedura:

a) aggiudicazione della gara ad evidenza pubblica mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con particolare attenzione agli aspetti qualitativi del progetto tecnico e del progetto gestionale;

b) per quanto riguarda aree e strutture di proprietà comunale, parcheggi inclusi:

⇒ durata massima della concessione: 20 anni

⇒ oneri a carico del concessionario:

- ▶ realizzazione di interventi di riqualificazione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, degli impianti e delle aree coerenti con le caratteristiche del bene e con il contesto ambientale nel quale lo stesso si inserisce; esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a garantire quanto proposto in sede di gara; definizione, per conto del Comune concedente, del procedimento di "corretto allaccio" da parte del gestore del servizio idrico;
- ▶ garantire la gestione transitoria fino alla conclusione dei lavori e all'ottenimento dell'agibilità, da conseguire entro 3 anni dal rilascio di tutti i permessi e autorizzazioni necessari; durante la gestione transitoria dovrà essere garantita l'apertura almeno dal 01 maggio al 30 settembre;

- ▶ a conclusione degli interventi, farsi carico dei conseguenti aggiornamenti catastali, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali;
- ▶ svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività di noleggio di attrezzature balneari e gestione dei parcheggi;
- ▶ garantire il libero e pubblico accesso alla spiaggia e al mare;
- ▶ pulizia e riordino giornaliero (nel periodo estivo) delle aree oggetto della concessione, con raccolta differenziata dei rifiuti; durante il resto dell'anno l'area dovrà essere mantenuta in buono stato di decoro;
- ▶ pulizia dell'arenile e delle aree retrostanti nel tratto che si estende dal circolo Canottieri a nord e fino al canale di presa della Soc. Solvay a sud, con raccolta differenziata dei rifiuti, da effettuarsi con frequenza giornaliera durante la stagione balneare, al fine di garantire la piena fruibilità delle aree in questione;
- ▶ garantire il servizio di salvataggio in mare sette giorni su sette, secondo le modalità stabilite dall'ordinanza in materia emessa dalla Capitaneria di Porto di Livorno;
- ▶ pagamento di un canone di concessione commisurato agli investimenti e alla durata della concessione proposti;
- ▶ divieto di installazione di slot machine o quant'altro di similare, nonché di attività che possono ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse; nel 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;
- ▶ con riferimento alla gestione delle aree destinate a parcheggio:
  - interventi di riqualificazione delle aree a parcheggio esistenti;
  - realizzazione di un parcheggio camper;
  - sistemazione complessiva dell'area con predisposizione di modalità di accesso/deflusso che migliorino il flusso veicolare in entrata e in uscita dal parcheggio;
  - riserva di stalli per la sosta gratuita dei veicoli a servizio dei disabili in un'area adiacente all'accesso delle spiagge, in numero adeguato alla capienza del parcheggio;
  - destinazione a parcheggio pubblico gratuito di un'area con un numero di stalli adeguato alla capienza del parcheggio, che dovrà essere ben individuata e segnalata;
  - mantenimento della strada di accesso al parcheggio in modo tale da consentire il libero accesso al servizio balneare e alla spiaggia, l'eventuale transito di mezzi di soccorso e l'accesso all'area e alle strutture assegnate al Circolo Nautico Lillatro;
  - interventi di riqualificazione del verde adiacente le aree anche mediante l'installazione di arredi (panchine, tavoli, cestini, ecc.) e strutture temporanee;
  - nei periodi in cui la sosta non è a pagamento, facoltà per il concessionario di chiusura parziale delle aree, da concordare con l'Ente;
  - rispetto, per quanto riguarda periodi e tariffe per la sosta a pagamento, delle deliberazioni assunte in materia dalla Giunta Comunale;

c) previsione negli atti di gara della possibilità per l'Ente, nel corso della durata della concessione, di apportare variazioni alle tariffe del parcheggio; in tal caso, qualora da ciò dovesse risultare una modifica dell'equilibrio economico-finanziario per una percentuale superiore al 30%, in aumento o in diminuzione, prevedere che il concessionario o il Comune concedente possano richiedere la revisione dell'equilibrio economico-finanziario a proprio favore.

d) Per quanto riguarda la porzione di arenile oggetto di concessione demaniale marittima:

- ▶ durata della concessione: 6 anni;
- ▶ obbligo per il concessionario di erogare i seguenti servizi minimi:

- pulizia e riordino giornaliero dell'area oggetto della concessione demaniale marittima, con raccolta differenziata dei rifiuti; durante il resto dell'anno l'area dovrà essere mantenuta in buono stato di decoro;
- pulizia del tratto di arenile che si estende dal circolo Canottieri a nord e fino al canale di presa della Soc. Solvay a sud, con raccolta differenziata dei rifiuti, da effettuarsi con frequenza giornaliera durante la stagione balneare;
- apprestamento di un punto di salvamento secondo le modalità stabilite dall'ordinanza in materia emessa dalla Capitaneria di Porto di Livorno.

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

- ⇒ un termine di durata della concessione di valorizzazione inferiore ad anni 20, fermo restando l'impegno al completo assolvimento degli interventi di valorizzazione richiesti dall'Amministrazione e proposti in sede di gara;
- ⇒ apertura della struttura per un più ampio periodo temporale, compresa la stagione invernale; gestione della struttura il più possibile integrata con gli eventi culturali e turistico-ricreativi realizzati sul territorio, favorendo in tal senso una collaborazione sinergica e di impulso alle iniziative dirette alla promozione, sviluppo e valorizzazione del significato della cultura nella sua più ampia accezione, anche sociale, e nel quadro di un più generale equilibrio economico e territoriale produttivo per lo sviluppo della comunità locale;
- ⇒ proposta gestionale che valorizzi anche le potenzialità sportive dell'area;
- ⇒ proposta gestionale, con particolare riferimento all'area oggetto di concessione demaniale marittima, in linea con le indicazioni di cui all'art. 7 del vigente "Regolamento per la gestione del Demanio Marittimo" approvato con Deliberazione C.C. n. 15 del 12/03/2013 e ss.mm.ii.;
- ⇒ soluzioni tecnologiche e/o organizzative che favoriscano criteri di bioedilizia in relazione allo specifico contesto in cui il bene si inserisce;
- ⇒ proposte di interventi di sistemazione/riqualificazione del verde circostante che prevedano l'utilizzo di essenze arboree autoctone;
- ⇒ proposta di riduzione percentuale dell'importo dell'abbonamento stagionale per l'uso del parcheggio da parte dei soci fruitori dell'adiacente immobile comunale destinato a sede del Circolo Nautico "Lillatro" (circa n. 270 soci e n. 100 imbarcazioni in sosta presso il Circolo);

Ogni intervento previsto dovrà essere ben inserito nell'ambiente, e nei limiti urbanistici consentiti dall'applicazione Piano Operativo Comunale vigente.

Tutte le opere/lavori/attività contenuti nella proposta di valorizzazione e l'acquisizione dei necessari titoli abilitativi sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario.

Gli interventi dovranno essere proposti e realizzati entro i limiti urbanistici consentiti dall'applicazione del Piano Operativo Comunale vigente, nonché, ove applicabile, della normativa vigente in materia di beni culturali.

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 tutti i necessari titoli abilitativi da parte degli enti e organi competenti, ivi compresi gli eventuali 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.

## ANALISI URBANISTICA

Si ritiene utile rappresentare di seguito il contesto urbanistico nel quale si inseriscono la concessione di valorizzazione immobiliare e la concessione demaniale marittima, permettendo in tal modo una opportuna contestualizzazione degli interventi che si richiedono al concessionario e di quelli che lo stesso andrà a proporre in sede di gara.

Nel vigente Piano Operativo Comunale (POC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 28/03/2019, i beni oggetto di concessione sono inquadrati come segue:

**Aree ambiti e Tessuto** Fig.9 - Estratto P.O. Tav. TUT e Tav. RIR



- “p” parcheggi – Art.93 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- “F2A\*” Aree e attrezzature per impianti sportivi di progetto UTOE 3 - Lillatro - Art.90 delle Norme Tecniche di Attuazione;

**N.B.: per questa area è in corso di attivazione il percorso per la formazione di apposita variante urbanistica che individui le aree F2a\* in aree a parcheggio “P” e per la modifica del Piano Strutturale che possa permettere la realizzazione di un'area sosta camper nell'UTOE 3;**

### 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  
“F1c” Via Aurelia – Centro della Nautica – UTOE 2  
“F1d” Loc. Ginepraiolo – Utoe 5  
“F1e\*” Pineta Marradi Castiglioncello – Utoe 5  
“F2” aree e attrezzature per impianti sportivi

**“F2a\*” Utoe 3 – Lillatro**

“F3” aree per infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale  
“F3a\*” nuovo impianto di depurazione in loc. Malandrone  
“F4” aree e attrezzature cimiteriali  
“F5” aree e attrezzature per i servizi alla mobilità  
“F6” Polo Impiantistico “Scapigliato”

3. Per ciascuna zona sono stabilite le categorie di intervento, le destinazioni d’uso ammissibili, la specifica disciplina urbanistico commerciale.

**5. Norme specifiche per zone**

.....

**5.2.7.1. Sottotessuto “F2a\*” UTOE 3 – Lillatro**

E’ ammessa la realizzazione di una nuova area sportiva. Le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione potranno essere realizzati per intervento edilizio diretto o progetto di opera pubblica. Qualora l’intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca il prevalente uso pubblico delle attrezzature, le fasi di realizzazione e le modalità di gestione.

Nella progettazione della nuova area dovranno essere coordinati gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali, urbanistici (aree a parcheggio e viabilità, aree di sosta, attrezzature specifiche, costruzioni accessorie quali bar, depositi spogliatoi, servizi igienici).

Non è ammesso l’abbattimento di alberature preesistenti, qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli impianti, si potrà procedere alla rimozione ed alla piantumazione, nell’ambito dell’area oggetto di intervento, di essenze arboree di alto fusto ed essenze arbustive in quantità doppia rispetto a quella preesistente.

Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi.

E’ ammessa l’installazione di strutture anche permanenti, in materiali leggeri (tipo tende, tendoni, tensostrutture etc.) a supporto delle attività.

Le nuove costruzioni devono essere realizzate secondo i principi dell’edilizia sostenibile.

Destinazioni d’uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03;

Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.13.

Disciplina urbanistico commerciale: è ammessa la realizzazione di esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato. La presenza degli esercizi commerciali non dovrà in alcun modo precludere o limitare l’utilizzazione delle aree occupate da attrezzature sportive.

**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 privati ad uso pubblico 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 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.07, 5.09, 5.13.

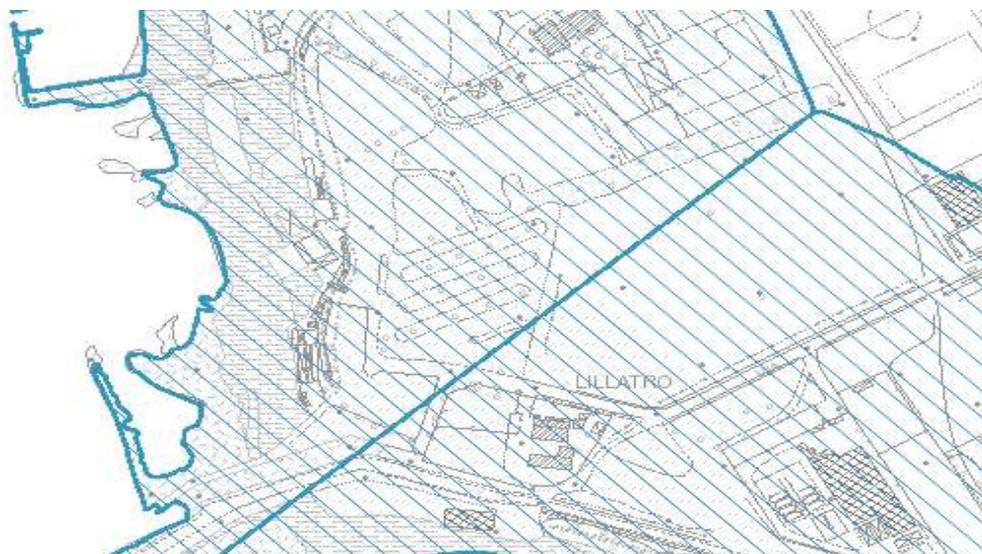
10. Disciplina urbanistico commerciale: nelle aree a verde pubblico potranno essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, strutture temporanee ancorate al suolo che potranno ospitare esercizi commerciali di vicinato. A tale fine è consentito l'allacciamento agli impianti di presa d'acqua, 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.

### **Carta generale dei vincoli**

*Fig.10 - Estratto P.O. Carta generale vincoli*

### **Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**

*Fig.11 - Estratto P.O. Territorio costiero*



### **Territorio costiero**

**D.Lgs 22/01/04 n.42 art.142, c.1 lettera a) – Art.48 delle N.T.A. del P.O.**

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”**

### **Vincolo Idrogeologico**

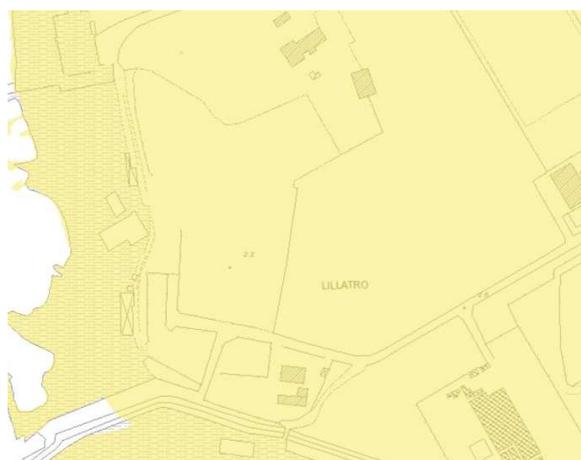
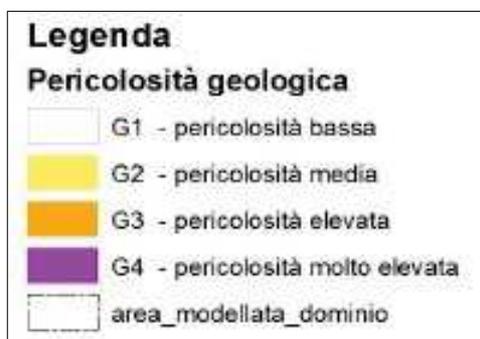
Fig.12- Estratto P.O. Carta vicoli idrogeologici

Area della pianura costiera occidentale soggetta ad ingressione di acque marine. Aree molto vulnerabili. art.dal 17 al 20 e art.138 delle N.T.A. del P.O.



### **Componente Geologica, Idraulica e Sismica**

Pericolosità Geologica



### 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

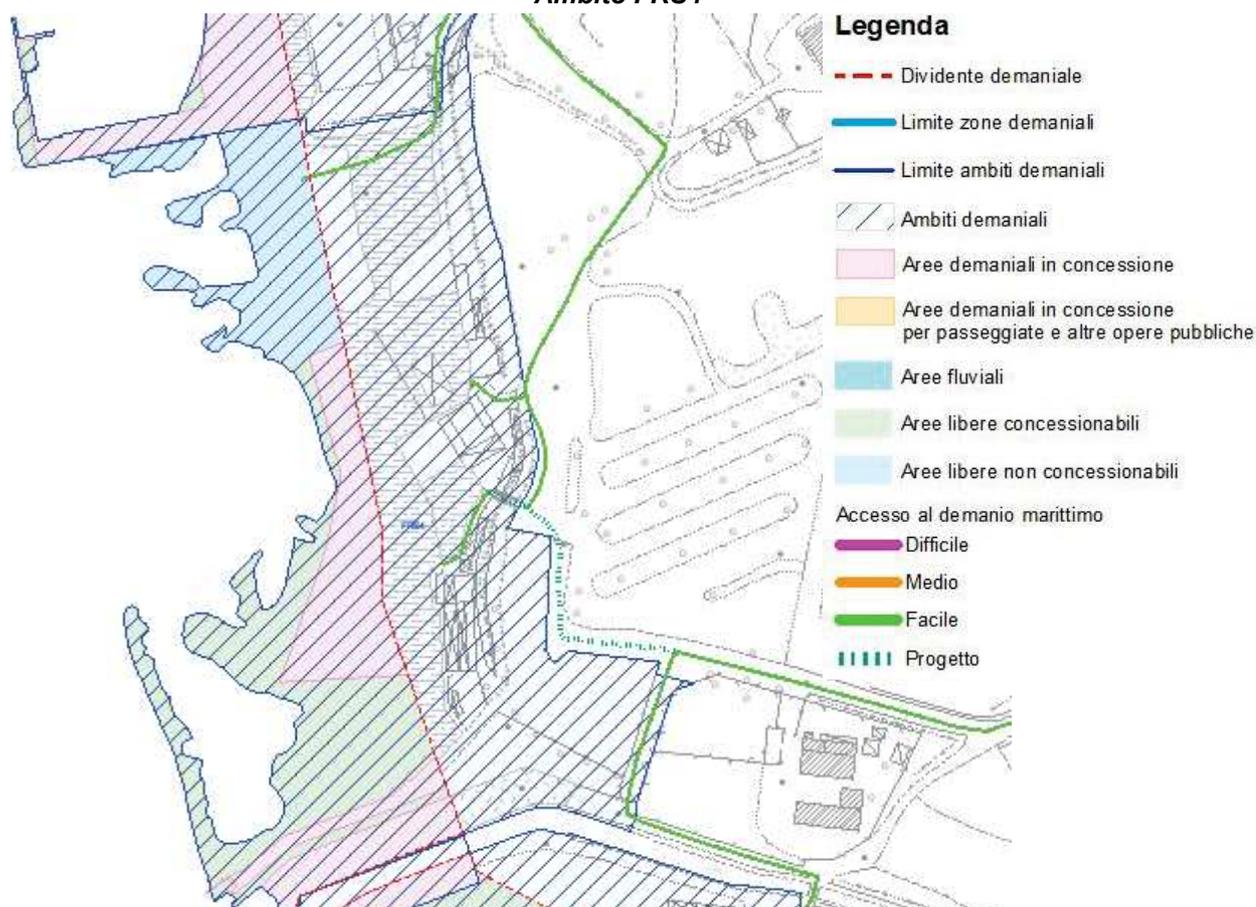
#### Pericolosità sismica

- aree non comprese negli studi di microzonazione
- S1 - pericolosità bassa
- S2 - pericolosità media
- S3 - pericolosità elevata per amplificazione stratigrafica
- S3f - pericolosità elevata per frana quiescente
- S3l - pericolosità elevata per liquefazione dinamica
- S4 - pericolosità molto elevata per franosità attiva



## Ambiti demaniali

### Ambito FRS4



#### Estratto Allegato 5 – Norme Tecniche di Attuazione

##### **Art. 29- Ambito FRS4 – Regole d'uso e di intervento sull'esistente**

1. E' ammesso il mantenimento della concessione demaniale relativa allo scivolo per alaggio e varo dei natanti; tale concessione sarà soggetta a revoca nel caso in cui nell'ambito si realizzi un punto di ormeggio.

2. Qualora si realizzino interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, la superficie coperta massima delle nuove strutture è pari al 10% della superficie coperta delle strutture esistenti.

3. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

##### **Art. 30 - Ambito FRS4 – Regole per i nuovi interventi**

1. È ammessa la realizzazione di strutture, anche stagionali, aventi superficie coperta massima di 30 metri quadrati, contenenti servizi igienici, docce e spogliatoi a servizio degli arenili liberi da posizionarsi fuori dall'area demaniale ma internamente all'ambito.

Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio.

Alla cessazione dell'attività saranno rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

Qualora tali strutture siano realizzate da privati, è necessaria la sottoscrizione di una convenzione/atto d'obbligo che disciplini, tra l'altro, le modalità di realizzazione e gestione delle stesse.