Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

COMUNE DI LAVAGNA
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

REALIZZAZIONE NUOVA SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA CON CHIOSCO BALNEARE

LUNGOMARE LABONIA - RADICE 3° PENNELLO 16033 - LAVAGNA

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE

Spett.le COMUNE DI LAVAGNA

Piazza della Libertà 47 - 16033 Lavagna (GE)

C.F. 00601910102

Ufficio Demanio Marittimo

R.U.P. Dirigente Dott.sa Stefania Caviglia

PROGETTISTA

Ing. Marco Pedemonte

Via Bolzaneto 62/4 - 16162 Genova (GE)

C.F. PDMMRC78L02D969B

Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova n. 8488A

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Ing. MARCO PEDEMONTE n° 8488A

2					
1					
0	Febbraio 2018	Prima Emissione	MARCO PEDEMONTE		
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

INDICE

1 PREMESSE 4
2 SCOPO DEL DOCUMENTO 4
3 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO 5
4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE 6
4.1 GENERALE 6
4.2 STATO DEI LUOGHI 7
4.3 DISCIPLINA URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, VINCOLI 8
4.3.1 P.R.G. 8
4.3.2 P.T.C.P. – Ambito 85 8
4.3.3 Piano di Bacino (P.d.B.) 8
4.3.4 P.T.C. 8
4.3.5 Regime di vincolo 8
5 FINALITÀ DELLA CONCESSIONE DEMANIALE 8
5.1 SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA 9
5.2 CHIOSCO BALNEARE 9
6 SUPERFICI OGGETTO DI CONCESSIONE 10
7 ORGANIZZAZIONE COMPLESSIVA DELL'AREA 12
8 ATTIVITÀ ESERCITATE 12
9 OPERE A PROGETTO 13
9.1 DESCRIZIONE SOMMARIA 13
9.2 SERVIZI ASSICURATI 13
9.3 ASSETTO ESTIVO ED INVERNALE 14
9.4 ESERCIZIO STAGIONALE 14
9.5 REQUISITI DI ACCESSIBILITÀ 15
9.6 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E FORMALI 15
9.7 MATERIALI IMPIEGATI E FINITURE 16
9.8 REQUISITI STRUTTURALI E RELATIVI ADEMPIMENTI 17
9.9 INSERIMENTO PAESAGGISTICO 18
9.10 NON ASSOGGETTABILITÀ A PROCEDURA DI VIA REGIONALE 19
9.11 MODALITÀ DI RIMOZIONE 19
9.12 PROGRAMMA DI MANUTENZIONE 20
9.13 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO 20

10 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO 21
11 PIANO FINANZIARIO PRELIMINARE DI INVESTIMENTO 21
12 DURATA DELLA CONCESSIONE DEMANIALE 22
13 CONCLUSIONI 23

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

1 PREMESSE

In conformità ai contenuti del recente Progetto di Utilizzo delle Aree Demaniali (P.U.D.) (Gennaio 2018), che disciplina la gestione e l'uso delle aree del demanio marittimo in base alle funzioni gestionali trasferite dalla Regione Liguria agli Enti Locali ex L.R. 13/1999 e s.m.i., è intenzione del Comune di Lavagna di realizzare una nuova spiaggia libera attrezzata con pertinente chiosco balneare in corrispondenza della radice del 3° pennello del Lungomare Labonia. La spiaggia libera attrezzata ed il chiosco saranno oggetto di specifica concessione demaniale rilasciata a favore del Comune di Lavagna mediante procedura di Conferenza di Servizi. La concessione sarà quindi affidata mediante procedura di gara pubblica al soggetto gestore aggiudicatario, ai sensi dell'Art. 45bis del Codice della Navigazione Marittima.

2 SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente documento rappresenta la relazione tecnico-illustrativa del progetto di realizzazione della nuova spiaggia libera attrezzata con annesso chiosco balneare presso la radice del 3° pennello del Lungomare Labonia, nel comune di Lavagna. Il documento è organizzato come segue. Capitolo 3 riporta il quadro normativo di riferimento per l'intervento. L'inquadramento territoriale è riassunto nel Capitolo 4. Le finalità e le superfici oggetto di concessione sono descritte rispettivamente nei Capitoli 5 e 6. Capitolo 7 riporta l'organizzazione complessiva dell'area mentre il Capitolo 8 riassume le attività esercitate. I dettagli di progetto sono descritti nel Capitolo 9. Le modalità previste di attuazione, il piano finanziario di investimento preliminare e la conseguente durata della concessione demaniale sono analizzati nei Capitoli 10, 11 e 12 rispettivamente. Le conclusioni del documento sono riportate nel Capitolo 13. La presente relazione rappresenta parte integrante dell'istanza di concessione demaniale per le nuove opere a progetto.

3 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Le opere a progetto ed il presente documento sono stati sviluppati in accordo al seguente quadro normativo di riferimento.

1. "Progetto di Utilizzo delle Aree Demaniali Marittime del Comune di Lavagna", Gennaio 2018;

2. L.R. 28 aprile 1999, n. 13, "Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell'ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti"1 e ss.mm. e i.

3. "Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime" approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Liguria n. 18 del 9 aprile 2002.

4. "Piano Territoriale di Coordinamento della Costa (PTCC)" approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 64 del 19 dicembre 2000;

5. "Linee guida per le spiagge libere e libere attrezzate e criteri per la concessione di nuovi stabilimenti balneari", approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 512 del 21 Maggio 2004;

6. "Linee guida per l'apertura degli stabilimenti balneari e delle spiagge libere attrezzate", approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 156 del 15 febbraio 2013 come modificate con deliberazione della Giunta Regionale n.1057 del 5 agosto 2013 e con deliberazione della Giunta Regionale 423 del 27 marzo 2015;

7. L.R. 7 febbraio 2008 n. 2. "Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari";

8. Piano Regolare Generale (P.R.G.), Variante integrale al P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 28 aprile 1977, n. 1055.

9. Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327, "Approvazione del testo definitivo del Codice della navigazione. (042U0327)"

10. Decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952, n. 328, "Approvazione del Regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione (Navigazione marittima)"

11. Decreto Ministeriale 14 Gennaio 2008, "Norme Tecniche per le Costruzioni - NTC 2008".

Studio Tecnico Pedemonte
Via Bolzaneto 62/4
16162 Genova (GE)
Telefono/Fax No. 010/7455185
e-mail studiopedemonte@fastwebnet.it

Ing. Marco Pedemonte
C.F. PDMMRC78L02D969B
P. IVA 01620500999

4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

4.1 GENERALE

L'area di intervento è ubicata in corrispondenza della radice del 3° pennello del Lungomare Labonia, nel comune di Lavagna, a circa 800 m di distanza da Piazza Milano che rappresenta l'estremo Ovest della passeggiata, presso il centro abitato. Le porzioni di spiaggia interessate dal progetto comprendono 500 mq ad uso totalmente libero e 500 mq adibito a spiaggia libera attrezzata. Ciascuna delle due porzioni di litorale interessa un fronte mare inferiore a 30 m. La profondità della spiaggia nel tratto in oggetto è di circa 20 m in pianta, per cui è prevista una linea di battigia non inferiore a 3 m. Il chiosco sarà ubicato sul lungomare in un'area di circa 150 mq, posta in aderenza alla linea ferroviaria Genova-Pisa che costeggia l'intera passeggiata del tratto di levante del comune di Lavagna. La zona è raggiungibile attraverso lo stesso lungomare, accessibile liberamente ai pedoni e limitato all'uso carrabile per i soli mezzi di soccorso e di manutenzione comunali. Un'immagine satellitare dell'area è mostrata nella seguente Foto 1. Si rimanda agli elaborati grafici A1 e A2 per maggiori dettagli.

Foto 1 – Immagine satellitare 3° pennello del Lungomare Labonia

4.2 STATO DEI LUOGHI

L'area di intervento è rappresentata da una porzione di spiaggia da destinarsi a spiaggia libera attrezzata, con relativo chiosco balneare da installare sul Lungomare Labonia. La zona è raggiungibile pedonalmente attraverso il medesimo lungomare. I punti di accesso più prossimi all'area di intervento (radice del 3° pennello) sono costituiti da due sottopassaggi pedonali. Il primo, in corrispondenza del 2° pennello, collega la Via Aurelia in prossimità del piazzale della piscina comunale. L'accesso risulta adeguato rispetto alla normativa sulle barriere architettoniche. Nel punto di sbocco sulla passeggiata è presente, peraltro, una rampa di recente costruzione che rende accessibile l'arenile in modo autonomo a persone dotate di disabilità fisica. Il nuovo chiosco e la spiaggia libera attrezzata risulteranno a distanza di circa 200 m dal suddetto sottopasso. Un altro sottopassaggio, più vicino, collega la spiaggia con la Via Aurelia in corrispondenza del Parco Vacanze Ripamare. Tale sottopasso, tuttavia, risulta piuttosto angusto e non adeguato alla fruizione di persone a ridotta capacità motoria. Peraltro tale sottopasso conduce direttamente alla spiaggia posta a levante del 3° pennello, ma il conseguente accesso al lungomare risulta possibile solo attraverso una scaletta in cemento, nuovamente non adeguata per il superamento delle barriere architettoniche. Anche in quest'ottica, tale secondo sottopassaggio è da ritenersi secondario.

L'accesso alla spiaggia che sarà adibita a libera attrezzata avviene tramite una scaletta esistente in cemento. Il chiosco sarà ubicato in una porzione di lungomare con fondo parzialmente cementato ed asfaltato. Si rileva che in corrispondenza del punto di installazione sono già presenti dei pozzetti di adduzione di acqua e corrente elettrica, derivati dalle linee principali attraverso appositi "stacchi" passanti attraverso il sottopassaggio "Ripamare". Analogamente, sono presenti sulla passeggiata dei pozzetti di scarico delle acque reflue, collegati con la fognatura pubblica mediante una linea a pressione anch'essa passante attraverso il sottopasso "Ripamare" per collegarsi con la dorsale posta sulla Via Aurelia. Non sono, pertanto, previste nuove derivazioni per il collegamento del chiosco con le principali utenze. Eventuali necessità di utenze per la spiaggia saranno derivate dalle linee presenti in corrispondenza del chiosco. Lo stato attuale dei luoghi è stato determinato attraverso uno specifico rilievo topografico strumentale, effettuato nel mese di Gennaio con tecnologia satellitare GPS. Si rimanda agli elaborati grafici A1 e A2 per maggiori dettagli.

4.3 DISCIPLINA URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, VINCOLI

Nel seguito si riporta un quadro sintetico dei regimi normativi della pertinente pianificazione urbanistica e territoriale per l'area in oggetto. Si rimanda all'elaborato grafico A0 per i relativi estratti cartografici. Le opere a progetto risultano conformi alla disciplina urbanistica-edilizia, alla pianificazione territoriale, ai regolamenti ed alle normative di settore, risultando rispettose dei vincoli cui l'area è assoggettata.

4.3.1 P.R.G.

Zonizzazione Urbanistica: Zona D (RIB Tratto A) (zona della passeggiata a mare - zona per attrezzature balneari)

Zonizzazione Paesistica: Nessun regime normativo.

4.3.2 P.T.C.P. – Ambito 85

Assetto insediativo: ID MO-A: Insediamenti Diffusi - Modificabilità di tipo A

Indicazione propositiva AM: Accessibilità al Mare

Assetto vegetazionale: COL-ISS

Assetto geomorfologico: CO

4.3.3 Piano di Bacino (P.d.B.)

Zona Pg0 suscettività al dissesto molto bassa.

4.3.4 P.T.C.

Litorale usufruibile per la balneazione. Nessun regime normativo.

4.3.5 Regime di vincolo

L'area risulta soggetta e vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La zona è inserita nelle categorie "bellezze integranti" e "bellezze panoramiche".

5 FINALITÀ DELLA CONCESSIONE DEMANIALE

La concessione demaniale è finalizzata alla realizzazione di una spiaggia libera attrezzata, i cui volumi di servizio (chiosco con annessi spogliatoi e servizi igienici) saranno posizionati sulla passeggiata alla radice del 3° pennello, in adiacenza al muro della ferrovia. La superficie

complessiva della spiaggia sarà di mq. 1000 ed il fronte mare di ml. 55. La nuova installazione è conforme alle previsioni di cui all'Art. 27 del P.U.D. del Comune di Lavagna del Gennaio 2018. Non sono presenti attualmente altre concessioni demaniali marittime. Nel seguito si descrivono in maggiore dettaglio le caratteristiche della spiaggia libera attrezzata e del chiosco balneare di servizio.

5.1 SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA

Per la definizione completa ed esaustiva delle caratteristiche delle condizioni ed obblighi contrattuali della concessione demaniale per la spiaggia libera attrezzata si rimanda all'Art. 13 del P.U.D. del Comune di Lavagna (Gennaio 2018). In generale, la spiaggia avrà superficie complessiva di 1000 mq, con fronte mare di 55 ml. Il 50% dell'area in concessione (500 mq) e il 50% del fronte mare saranno liberi da ogni tipo di attrezzatura del gestore. L'accessibilità alla spiaggia per persone a ridotta capacità motoria sarà del tipo "condizionato", attrezzando la scaletta di accesso all'arenile con apposito montascale a piattaforma a norma di legge, oltreché campanello di chiamata. Le attrezzature della spiaggia saranno collocate mantenendo le distanze minime tra i paletti dell'ombrellone pari a ml.2,5 tra le file e ml 2,0 tra ombrelloni sulla stessa fila. Le delimitazioni della spiaggia libera attrezzata, fatta salva la fascia in prossimità della battigia destinata al libero transito, saranno realizzate con semplici strutture "a giorno", preferibilmente in legno e corda che non precludano le visuali lungo la spiaggia.
Si rimanda all'elaborato grafico Tavola A3 per maggiori dettagli circa la spiaggia libera attrezzata di nuova realizzazione.

5.2 CHIOSCO BALNEARE

Per la definizione completa ed esaustiva delle condizioni ed obblighi contrattuali della concessione per il chiosco balneare si rimanda agli Art. 10 e Art. 13 del P.U.D. del Comune di Lavagna (Gennaio 2018). Un quadro sintetico è riassumibile come segue:

- le strutture saranno poste sul lungomare in aderenza al muro di confine con la ferrovia, in posizione idonea a produrre il minor impatto visivo ed ingombro al libero transito verso il mare;
- al fine di limitare la riduzione di visuale dalla Via Aurelia verso il mare, i moduli affiancati avranno lunghezza massima inferiore a 10 m; appositi corridoi di 1.20 m

costituiranno "cannocchiali visivi" verso mare, evitando la formazione di una barriera visiva;

- le strutture saranno appoggiate sulla passeggiata esistente, non comportando cementificazione dell'arenile né nuove superfici impermeabili;
- i manufatti sarà realizzato in legno multistrato marino, con effetto a doghe;
- l'accesso alla spiaggia sarà garantito da una scaletta esistente, da adeguare ai sensi della normativa sulle barriere architettoniche, e pertanto non sarà necessario realizzare nuove opere fisse su spiaggia e/o scogliera;
- i manufatti avranno durata stagionale e saranno rimossi al termine dell'esercizio balneare (30 settembre);
- la superficie occupata dai volumi di servizio sarà inferiore a 50 mq di area coperta;
- i servizi igienici saranno collegati alla rete fognaria comunale;

Si rimanda agli elaborati grafici Tavole A4 e A5 per maggiori dettagli dimensionali dei manufatti costituenti il chiosco balneare a servizio della spiaggia libera attrezzata di nuova realizzazione.

6 SUPERFICI OGGETTO DI CONCESSIONE

La nuova spiaggia oggetto di concessione avrà superficie di 1000 mq, di cui 500 mq completamente libera e 500 mq attrezzata. Il fronte mare avrà estensione complessiva di 55 ml. All'interno della porzione attrezzata si prevede l'installazione massima di 70 postazioni (sdraio/lettino e ombrellone), nel rispetto della distanza minima prevista dal P.U.D. La spiaggia libera attrezzata sarà dotata di passerella pedonale al fine di facilitare l'accesso al mare anche a persone a ridotta capacità motoria. Sono previste le postazioni e l'attrezzatura minima di salvataggio ed un'area per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'accessibilità dalla passeggiata all'arenile sarà garantita mediante una scaletta esistente in cemento. Considerando il dislivello esistente di circa 2.70 m tra il lungomare e la spiaggia, la scaletta sarà allargata ed attrezzata con montascale a piattaforma e norma di legge, per garantire l'accessibilità a persone con disabilità motoria. Sarà, in ogni caso, attivato un campanello di segnalazione per la necessaria assistenza da parte del personale gestore dell'attività. Si rimanda all'elaborato grafico Tavola A3 per maggiori dettagli.

Il chiosco balneare sarà costituito da una serie di manufatti in legno affiancati tra loro, la fine di garantire i servizi e le dotazioni minime richieste. Il singolo manufatto sarà costituito da un parallelepipedo in legno a pianta 2.40 x 2.40 m, con copertura piramidale. Farà eccezione il solo manufatto adibito a bar/ristoro, per il quale si impiegherà un modulo di dimensioni in pianta 2.40 x 4.80 m. Per tale manufatto il tetto sarà del tipo a due falde, con altezza al colmo uguale a quella degli altri moduli adiacenti. Il chiosco comprenderà i seguenti manufatti (da ponente verso levante):

- cambusa e servizio igienico riservato al personale;
- bar/ristoro con tettoia sporgente per posizionare tavolini di profondità pari a 1.70 m;
- locale deposito attrezzi;
- locale servizi igienici (con bagno adatto per utilizzo da persone diversamente abili);
- locale doccia/spogliatoi (adatto per utilizzo da persone diversamente abili).

Al fine di interrompere la continuità visiva dei manufatti, saranno realizzati due pergolati di collegamento tra le strutture, sulla cui copertura si prevede l'installazione di pannelli solari termici per garantire l'acqua calda sanitaria.

Il chiosco sarà posizionato al di sopra di una pedana rialzata in legno composito WPC. Si segnala che al di sopra della pedana, ma fuori dal sedime del chiosco si prevede l'installazione di 2 punti di servizio completamente pubblici e gratuiti, comprendenti ciascuno una doccia ed un lavapiedi. La pulizia e manutenzione di tali servizi sarà a cura e spese del gestore del chiosco balneare. Per garantire l'accessibilità al chiosco, sarà realizzata una rampa a pendenza non superiore a 8%, al fine di superare il dislivello con la passeggiata, stimabile mediamente in circa 15 cm.

La superficie complessiva della pedana rialzata è pari a 107.8 mq. La superficie coperta dalle strutture è pari a 48.5 mq, inferiore al limite massimo di 50 mq. Si noti che l'ubicazione e la dimensione della pedana rialzata sono stati definiti in modo da non creare intralcio a mezzi di soccorso e/o manutenzione potenzialmente in transito sul lungomare. La larghezza minima garantita della "carreggiata" è stata mantenuta pari a 3.50 m, ampiamente idonea al facile transito dei mezzi.

Si rimanda agli elaborati grafici Tavole A4 e A5 per maggiori dettagli.

7 ORGANIZZAZIONE COMPLESSIVA DELL'AREA

Con la realizzazione della nuova spiaggia libera attrezzata con relativo chiosco balneare, l'arenile compreso tra il 2° e 3° pennello del Lungomare Labonia sarà in grado di garantire primari servizi e prestazioni alla cittadinanza ed ai turisti. In corrispondenza del 2° pennello, infatti, per una porzione di arenile di circa 200 mq, è prevista l'installazione stagionale da parte del Comune di Lavagna di alcune strutture e attrezzature balneari finalizzate a rendere più agevole la libera balneazione da parte di persone in situazione di disabilità intellettiva e/o relazionale e delle loro famiglie. La spiaggia libera attrezzata ed il chiosco balneare, anch'essi dotati di caratteristiche di accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche, rappresenteranno il naturale completamento ad integrazione della fruibilità dell'area. Peraltro, la gestione stagionale del chiosco e della spiaggia consentiranno di garantire la vigilanza e sicurezza della passeggiata nel tratto in questione, migliorandone le condizioni di utilizzo e servizio, con importanti ripercussioni di natura socio-economica per la comunità. Anche in quest'ottica, l'attuazione del programma di realizzazione di una spiaggia libera attrezzata costituisce un indubbio beneficio pubblico per la collettività.

8 ATTIVITÀ ESERCITATE

Le attività esercitate nell'ambito della concessione ed all'interno del periodo stagionale comprenderanno sommariamente:

- i servizi gratuiti e a pagamento connessi alla balneazione ed alla fruizione dell'arenile;
- la somministrazione di alimenti e bevande, sulla base di quanto previsto dal Capo VI della L.R. 1/2007;

Saranno inoltre consentite, purché in possesso delle relative specifiche autorizzazioni:

- attività connesse alla balneazione ed attinenti il benessere della persona, lo svago e altre forme d'impiego del tempo libero,
- attività complementari alla balneazione purché connesse all'uso del mare e della spiaggia (beach volley, noleggio canoe, surf, immersioni, ecc.) e non comportanti la necessità di corridoi di lancio. In ogni caso l'occupazione da parte di queste attrezzature dovrà rientrare nella quota occupabile dal gestore con proprie attrezzature.

Non si prevedono attività di elioterapia al di fuori del periodo di esercizio stagionale.

9 OPERE A PROGETTO

9.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Le opere a progetto consistono essenzialmente nella realizzazione di una spiaggia libera attrezzata di 1000 mq per massimo 70 postazioni e di un chiosco balneare sulla passeggiata, comprensivo di tutti i manufatti richiesti per i servizi minimi da garantire all'utenza. La spiaggia libera attrezzata sarà collegata mediante una passerella idonea all'utilizzo di persone a ridotta capacità motoria con la rampa già presente in corrispondenza del 2° pennello. In questo modo si garantirà la continuità fisica e funzionale dell'arenile per tutti gli utenti, anche quelli affetti da disabilità motorie e/o intellettive. Il chiosco comprenderà 4 moduli a base quadrata 2.40 x 2.40 m ed un modulo adibito a bar/ristoro di dimensioni doppie (4.80 m x 2.40 m). Per le utenze, oltre al servizio di somministrazione di bevande ed alimenti e relativo dehor coperto da tettoia (8.2 mq), saranno installati all'interno dell'area delimitata dalla pedana rialzata 2 servizi igienici, 2 spogliatori e 3 docce. Per ciascun elemento, almeno uno avrà caratteristiche idonee all'utilizzo da parte di persone a ridotta capacità motoria. Si precisa, inoltre, che ai lati del chiosco saranno installate 2 postazioni con doccia e lavapiedi completamente pubblici e gratuiti, la cui pulizia e manutenzione resterà in capo al gestore concessionario della spiaggia libera attrezzata. Completerà l'area del chiosco un ampio solarium (48.5 mq), circostante la zona del bar. L'acqua calda sanitaria sarà ottenuta mediante pannelli solari termici e relativi accumuli posti al di sopra dei 2 pergolati distributivi previsti a progetto. In caso i pannelli solari non fossero sufficienti a soddisfare il 100% della richiesta, sarà cura e onere del gestore prevedere un impianto a caldaia integrativo, che dovrà in ogni caso privilegiare i sistemi a basso consumo energetico, massima efficienza ed impiego di materie prime rinnovabili.

9.2 SERVIZI ASSICURATI

I servizi minimi che dovranno essere assicurati per la spiaggia libera attrezzata (500+500 =1000 mq) ed il chiosco annesso comprendono almeno le seguenti prestazioni:

- accesso libero e gratuito;
- a titolo gratuito:

- pulizia;
- raccolta differenziata dei rifiuti;
- sorveglianza;
- salvamento;
- attrezzatura di pronto soccorso;
- servizi igienici anche per diversamente abili, spogliatoio accessibile a diversamente abili, docce all'interno del chiosco;

- a richiesta, dietro corrispettivo sarà fornita la prestazione di ulteriori servizi, chiaramente definiti e stabiliti a mezzo cartellonistica in ingresso della spiaggia.

Il chiosco sulla passeggiata sarà attrezzato per la somministrazione di alimenti e bevande, sulla base di quanto previsto dalla L.R. 1/2007.

9.3 ASSETTO ESTIVO ED INVERNALE

L'assetto estivo prevede l'installazione dei manufatti e della pedana costituenti il chiosco sul lungomare, in aderenza al muro della ferrovia, e delle usuali attrezzature balneari (sdraio/lettini, ombrelloni, passatoie, postazioni di salvataggio, ecc.) su parte della spiaggia libera antistante (500 mq). Al termine della stagione balneare (30 settembre), tutte le strutture dovranno essere rimosse, compresi i manufatti ed i relativi allacci di utenze del chiosco balneare. Considerando che non saranno effettuate attività elioterapiche, l'assetto invernale comporterà la totale assenza di manufatti e/o attrezzature da spiaggia. L'arenile ed il lungomare risulteranno, pertanto, nella configurazione originaria "naturale".

Si rimanda all'elaborato grafico Tavola A6 per la rappresentazione dell'assetto estivo ed invernale rispettivamente.

9.4 ESERCIZIO STAGIONALE

Ai sensi dell'Art. 14 del P.U.D. del Comune di Lavagna, la stagione balneare è compresa tra il 1° maggio ed il 30 settembre di ogni anno. All'interno del periodo di cui sopra, i titolari di devono essere aperti al pubblico assicurando l'allestimento completo previsto dalla licenza di concessione demaniale marittima ed il totale funzionamento per fini balneari almeno nel periodo dal 1 giugno, mantenendoli in completo esercizio almeno fino al 15 settembre. Per tutto il periodo di apertura dovrà essere garantita dal gestore la sicurezza e la funzionalità dei

servizi, nonché l'igiene, il decoro e l'estetica. Non si prevedono attività di elioterapia al di fuori del periodo di esercizio stagionale.

9.5 REQUISITI DI ACCESSIBILITÀ

Il tratto di lungomare ove sarà installato il chiosco risulta già accessibile da persone a ridotta capacità motoria mediante il sottopassaggio che collega il piazzale della piscina comunale, in aderenza alla Via Aurelia, con la passeggiata in corrispondenza del 2° pennello. Transitando quindi sulla passeggiata sostanzialmente in piano per ulteriori 200 m circa si raggiunge l'area del nuovo chiosco. Considerando che i manufatti saranno installati al di sopra di una pedana in legno composito di altezza pari a circa 15 cm, le strutture saranno collegate con il lungomare mediante una rampa a pendenza non superiore all'8%, nel rispetto della normativa di settore sulle barriere architettoniche.

Nelle attuali condizioni risulterebbe maggiormente complessa l'accessibilità all'arenile presso il 3° pennello. La rampa idonea all'accesso di persone affette da disabilità è, infatti, ubicata in corrispondenza del 2° pennello, circa 200 m ad ovest dell'area i oggetto. Per tale ragione, oltre a prevedere l'installazione di una passerella di collegamento lungo l'arenile al piede della scogliera, si prevede di instaurare un sistema di accessibilità "condizionato" attraverso la scaletta esistente in cemento presso la radice del 3° pennello. Per superare l'attuale dislivello di circa 2.70 m, si prevede l'allargamento della pedata della scalinata e l'installazione di un montascale a piattaforma, collegato con un apposito campanello di segnalazione ai punti di partenza e sbarco della scalinata. Il montascale, in quanto bene mobile in concessione, dovrà essere mantenuto a cura e spese del gestore in condizioni di totale efficienza e manutenzione per l'intero periodo di durata della concessione. Tale dispositivo potrà essere rimosso solo nel caso in cui, oggi condizione non prevedibile né preventivabile, venga realizzato a cura del Comune di Lavagna o del privato gestore una rampa di accesso di caratteristiche idonee all'utilizzo di persone a ridotta capacità motoria, ai sensi del D.M. 236/1989.

9.6 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E FORMALI

Le caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti costituenti il chiosco balneare sono conformi ai requisiti imposti dalla vigente normativa urbanistica-edilizia. In particolare, la configurazione finale prevede l'assemblaggio di una serie di manufatti costituiti da un

parallelepipedo di dimensioni in pianta 2.40 x 2.40 m ed altezza all'imposta del tetto pari a 2.20 m. La copertura è del tipo piramidale (4 falde), con altezza massima al colmo di 2.80 m (+0.60 m rispetto all'imposta). Farà eccezione il solo manufatto da adibirsi a bar/ristoro, che, in coerenza con un altro modulo tipologico definito nel P.R.G. del Comune di Lavagna, avrà dimensioni in pianta 2.40 x 4.80 m ed altezza del tetto a 2 falde pari a quella degli altri moduli (+2.80 m). Collegato al bar/ristoro sarà realizzata una tettoia a protezione dei sottostanti tavolini, con dimensioni in pianta 4.80 x 1.70 m ed altezza 2.00-2.20 (tetto ad una falda). Infine, gli elementi distributivi su cui saranno installati i pannelli solari termici avranno copertura piana (pergola), impostata a 2.20 m dal piano di calpestio.

I manufatti saranno partiti internamente in modo da creare i diversi locali di servizio richiesti (locali igienici, spogliatoi, docce). Per garantire la superficie aeroilluminante dei locali, i manufatti saranno dotati di finestrature ad oblò, tipici degli ambienti marittimi. Per il chiosco bar si prevedono ampie bucature sul fronte principale, finalizzate anche a costituire bancone del servizio di somministrazione.

Date le ridotte caratteristiche dimensionali e le condizioni di utilizzo stagionale, non si prevede l'installazione di canali di gronda del tetto né il collegamento alla rete di smaltimento (smaltimento a dispersione).

Si rimanda agli elaborati grafici Tavole A4 e A5 per maggiori dettagli dimensionali dei manufatti costituenti il chiosco balneare.

9.7 MATERIALI IMPIEGATI E FINITURE

I manufatti costituenti il chiosco balneare saranno realizzati in legno multistrato marino a doghe di spessore pari a 19 mm. I volumi saranno interamente tinteggiati di bianco, ad eccezione di una fascia di base di altezza 80 cm che risulterà in tinta colorata. Analogamente sarà in tinta colorata la "punta" della piramide di copertura, per un'altezza di almeno 20 cm. I colori prescelti appartengono alle tinte dell'arcobaleno, al cui effetto si ispira il chiosco a progetto. In particolare si prevedono i seguenti accoppiamenti tra funzioni e colori:

- cambusa e servizio igienico riservato al personale = rosso;
- bar/ristoro = giallo;
- locale deposito attrezzi = verde;

- locale servizi igienici = arancione
- locale doccia/spogliatoi = blu.

Pergole e tettoie saranno interamente bianche.

La scelta dei colori è mirata non solo ad un piacevole effetto estetico ma anche ad una più semplice interpretazione da parte dell'utenza dei blocchi costituenti i singoli servizi offerti. A maggior ragione, tale ottimizzazione di "lettura" si applica per la fruibilità da parte di eventuali utenti a ridotte capacità intellettive e/o motorie.

Dal punto di vista strutturale, la struttura portante sarà costituita da un telaio leggero in alluminio, sia per le pareti che per la copertura. Il legno multistrato fungerà da tamponamento e da controventatura della struttura.

Si rimanda al rendering di progetto ed agli elaborati grafici Tavole A4 e A5 per maggiori dettagli sulle finiture dei manufatti costituenti il chiosco balneare.

9.8 REQUISITI STRUTTURALI E RELATIVI ADEMPIMENTI

La normativa tecnica vigente è rappresentata dalle Norme Tecniche per le Costruzioni del DM 14 Gennaio 2008 (NTC 2008). Tutti le considerazioni tecniche seguenti riferiscono pertanto ai dettami del suddetto assetto normativo. Si precisa, tuttavia, che in data 22 Marzo 2018 entreranno in vigore le Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni in versione 2018 (DM 17 Gennaio 2018 - NTC 2018). Sarà cura del gestore in subconcessione verificare prima dell'installazione dei manufatti le eventuali modifiche di tipo tecnico e procedurale che dovessero essere apportate dalla sopraggiunta normativa.

Ai sensi della vigente normativa tecnica di settore (NTC 2008), le strutture dei manufatti costituenti il chiosco dovranno essere soggette a progettazione strutturale da parte di tecnico abilitato. Trattandosi di opere stagionali che vengono rimosse al termine di ogni esercizio balneare, sono assimilabili a strutture provvisorie ai sensi della suddetta normativa e pertanto le relative strutture non sono soggette obbligatoriamente alle verifiche in condizioni sismiche. Il calcolo di dimensionamento può pertanto limitarsi alle sole azioni statiche o pseudostatiche (vento) che si prevede possano interessare la struttura in condizioni di esercizio e nel tempo di vita utile della stessa (la stagione in questo caso particolare). Si rimanda alla specifica relazione di calcolo allegata al corredo di istanza di concessione per dettagli tecnici.

Sempre con riferimento a NTC 2008, le caratteristiche di completa amovibilità e stagionalità delle strutture comportano che per le stesse non si applichino gli obblighi di deposito preventivo della denuncia strutturale presso gli organi competenti, ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. 380/2001.

Si evidenzia che le caratteristiche di amovibilità delle strutture e di obbligatoria rimozione delle stesse al termine della stagione balneare comporta una condizione di potenziale criticità strutturale, con riferimento alle connessioni ed agli ancoraggi degli elementi. Si raccomanda, pertanto, che ogni operazione di montaggio, anche successiva alla prima, sia effettuata sotto la supervisione ed il controllo di un tecnico abilitato, che rilasci al termine delle operazioni un certificato di regolare esecuzione attestante il corretto montaggio e funzionamento degli elementi di ancoraggio. In mancanza di esecuzione di tale prescrizione, da eseguirsi a cura e spese del gestore, non si potranno garantire le prestazioni di sicurezza attese per i manufatti. Il Comune di Lavagna ed il sottoscritto progettista si manlevano fin da ora da eventuali responsabilità per la mancata ottemperanza di tale prescrizione contrattuale.

9.9 INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Il contesto paesaggistico in cui si inseriscono le opere a progetto è quello prettamente costiero (costa bassa). L'impatto sulla spiaggia sarà molto limitato, in quanto si prevede la sola installazione provvisoria giornaliera di attrezzature balneare completamente amovibili. Si segnala unicamente l'impiego di semplici strutture "a giorno" in legno e corda per le delimitazioni, tali da precludere le visuali lungo la spiaggia.

Maggiore interesse dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico è riferibile ai manufatti costituenti il chiosco balneare. I principali elementi di mitigazione previsti a progetto circa l'impatto visivo dei manufatti sono riassumibili come segue:

- i manufatti saranno installati sul lungomare e non sull'arenile;
- sarà evitato l'effetto di barriera visiva, limitando i fronti continui a lunghezze massime inferiori ai 10 m ed appositi "cannocchiali visivi" che consentano la vista del mare dalla Via Aurelia;
- l'altezza massima dei volumi sarà inferiore a 3 m dall'attuale piano di calpestio del lungomare;

- i manufatti saranno integralmente rimossi al termine della stagione balneare, senza creare alcuna nuova opera permanente in cemento o altro materiale;
- i manufatti saranno realizzati in legno multistrato marino, elemento tradizionale del paesaggio costiero ligure;
- la finitura sarà del tipo "a doghe", tipica e tradizionale del paesaggio costiero e dell'ambiente marittimo;
- il colore di base sarà bianco, al fine di ridurre l'impatto visivo dei manufatti. Le porzioni in tinta saranno limitate e discontinue;
- la pedana rialzata sarà realizzata in legno WPC, con finitura tradizionale, nonostante l'impiego di una tecnologia moderna ed avanzata dal punto di vista della durabilità;
- le ringhiere saranno in legno, con tipologia "a staccionata", senza pannellature continue.

In generale, gli effetti conseguenti alla realizzazione delle opere a progetto sono da ritenersi modesti, anche in ragione delle condizioni di assoluta provvisorietà e stagionalità degli elementi. Si rimanda alla documentazione fotografica ed relazione paesaggistica allegate all'istanza per maggiori dettagli. Il fotoinserimento (rendering) del chiosco è rappresentato nello specifico elaborato allegato all'istanza di concessione.

9.10 NON ASSOGGETTABILITÀ A PROCEDURA DI VIA REGIONALE

L'intervento a progetto non risulta ricadente nel campo di applicazione della verifica di assoggettabilità a VIA regionale (screening) ai sensi dell'Art. 19 del Dlgs 152/2006 e s.m.i., aggiornato in accordo al DM 30 Marzo 2015, in quanto la tipologia progettuale non risulta compresa tra quelle definite dall'Allegato IV del Dlgs 152/2006 come modificato dal Dlgs 104/2017.

9.11 MODALITÀ DI RIMOZIONE

Tutti i manufatti e gli allacci delle utenze avranno carattere stagionale e pertanto dovranno essere rimossi al termine della stagione balneare. Per rispettare tale condizione, le strutture del chiosco saranno realizzate con pannellature parzialmente prefabbricate ed ancoraggi a terra di tipo facilmente smontabile (squadrette imbullonate). Non sarà possibile impiegare altri sistemi di costruzione e di ancoraggio che rendano maggiormente complesse le operazioni di smontaggio/montaggio o comportino la realizzazione di opere fisse a terra in c.a. o altro

materiale, non completamente rimovibili al termine della stagione balneare. Salvo diverse e particolari prescrizioni, le operazioni di montaggio, allestimento e smontaggio delle strutture amovibili potranno iniziare quarantacinque giorni prima dell'apertura dell'impianto e dovranno terminare entro i quarantacinque giorni successivi al giorno di chiusura. A garanzia dell'effettivo smontaggio e rimozione delle strutture, sarà facoltà del concessionario Comune di Lavagna richiedere la stipula di un'idonea fidejussione.

9.12 PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Al fine di mantenere in buono stato di conservazione e di efficienza tutte le strutture e le attrezzature oggetto di concessione, le stesse dovranno essere soggette ad un periodico e regolare sistema di controllo e manutenzione. Alla scadenza naturale della durata della concessione, tutti i beni mobili, che saranno integralmente trasferiti in modo automatico alla proprietà del Comune di Lavagna, dovranno risultare in buono stato di conservazione e perfetta efficienza. A tal fine si ritiene necessario che il gestore sottoponga al Comune di Lavagna un definito programma di manutenzione di tutti i beni mobili in diritto di utilizzo del concessionario. In quest'ottica si ritiene raccomandabile, quale ottimizzazione del processo gestionale, la stipula di un contratto di manutenzione periodico con il fornitore di strutture ed attrezzature o qualsiasi altro ente o soggetto privato titolato. Di tale evenienza dovrà essere fornita dal gestore al Comune di Lavagna adeguata informazione e documentazione.

9.13 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Gli obblighi del concessionario sono elencati in modo puntuale ed esaustivo nel P.U.D. del Comune di Lavagna. Le principali obbligazioni comprendono sommariamente:

- porre a libera disposizione del pubblico i servizi igienici in dotazione, mantenendone quotidianamente la pulizia e l'igiene;
- porre a disposizione di chiunque ne faccia richiesta tutti gli altri servizi a pagamento;
- garantire l'accessibilità all'arenile ed al mare alle persone diversamente abili;
- mantenere la pulizia quotidiana del tratto di arenile in gestione (500+500=1000 mq), secondo condizioni che possono essere più precisamente definite in sede di convenzione;

- esercitare le funzioni di sorveglianza e di soccorso alla balneazione nel tratto di mare corrispondente a tutta la Spiaggia Libera Attrezzata;
- vigilare sull'intera area, informando immediatamente il Comando di Polizia Municipale nel caso in cui si determinino situazioni di pericolo per l'incolumità o l'ordine pubblico o gravi violazioni dell'ordinanza balneare per la disciplina della balneazione.

Tale elenco è da intendersi indicativo e non esaustivo. Si rimanda al P.U.D. per maggiori dettagli.

10 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto di realizzazione della nuova spiaggia libera attrezzata sarà attuato mediante rilascio al Comune di Lavagna di specifica concessione demaniale marittima. Il Comune, per la durata della concessione e previa autorizzazione dell'autorità competente, affiderà ad un soggetto terzo la gestione delle attività oggetto della concessione, ai sensi dell'Art. 45bis del Codice di Navigazione Marittima. La procedura di rilascio della concessione demaniale sarà istruita mediante conferenza di servizi indetta dal medesimo Comune di Lavagna, cui saranno invitati tutti gli enti e soggetti aventi causa ai fini del titolo autorizzativo. L'affidamento al soggetto gestore sarà effettuato mediante gara ad evidenza pubblica.

11 PIANO FINANZIARIO PRELIMINARE DI INVESTIMENTO

Il piano finanziario preliminare di investimento mette a sistema la stima dei presunti costi e ricavi relativi all'attuazione del progetto, al fine di stabilire in modo ragionevolmente conservativo i tempi necessari per l'ammortamento delle spese effettuate e per il recupero di quelle per la manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi stagionalmente. Sarà cura del gestore concessionario presentare il proprio piano finanziario di investimento autonomamente definito, costituente parte integrante dei documenti di stipula della concessione in affidamento, ex Art. 45bis del Codice di Navigazione Marittima. Si rimanda allo specifico documento allegato al corredo dell'istanza di concessione ed al computo metrico estimativo per maggiori dettagli circa la determinazione di costi e ricavi presunti per l'attività in concessione. In modo sintetico si possono valutare i seguenti parametri economici fondamentali:

1) L'investimento iniziale per l'acquisto, l'installazione e messa in efficienza di tutti i beni mobili previsti dalla concessione è stimabile in circa € 200.000;
2) I costi fissi delle spese stagionali per installazione/smontaggio delle attrezzature, utenze, manutenzioni, investimenti è stimabile in circa € 20.000/stagione;
3) I costi stagionali variabili nei mesi di esercizio, comprensivi delle spese di personale e delle forniture per il servizio di bar/ristoro sono stimabili in circa € 140.000/stagione;
4) I ricavi stagionali variabili nei mesi di esercizio per il servizio spiaggia e bar/ristoro sono stimabili in circa € 215.000/stagione.

Sulla base delle suddette stime, è ipotizzabile un tempo di ammortamento dei costi iniziali di circa 3.5 anni. A partire dal 4° esercizio stagionale si prevede un utile medio di circa € 60.000 lordi/stagione. Il rendimento lordo medio annuo sarebbe di circa il 20%. Tale valutazione preliminare confermerebbe che l'investimento del gestore privato è da ritenersi potenzialmente proficuo ed economicamente sostenibile nel periodo di durata della concessione (10 anni).

12 DURATA DELLA CONCESSIONE DEMANIALE

Ai sensi dell'Art. 13 del P.U.D. del Comune di Lavagna, la durata della gestione non può superare quella della concessione né prevedere clausole di rinnovo automatico. Il contratto di affidamento dell'attività di gestione deve prevedere il dettaglio delle prestazioni richieste, al fine di garantire una corretta gestione dell'area demaniale marittima, nonché la clausola risolutiva in caso di inottemperanza del gestore a tali prestazioni e i risarcimenti dovuti a fronte degli inadempimenti. Ciò premesso, per la valutazione della durata della concessione demaniale si è adottato quale criterio base la perequazione economica dell'intervento, sulla base delle stime riportate nel piano finanziario preliminare di investimento. Considerando che:

1) i costi iniziali da sostenersi da parte del gestore sono ingenti e stimabili in circa € 200.000;
2) i beni acquistati dal gestore passeranno automaticamente in proprietà del Comune di Lavagna alla scadenza naturale della concessione;
3) deve essere correttamente garantito al gestore l'ammortamento dei costi, il recupero delle spese generali ed un congruo utile di impresa;
4) che il rendimento lordo medio annuo è stato stimato in circa il 20%;

si ritiene che una durata congrua della concessione demaniale sia valutabile in 10 anni, in modo da garantire un utile lordo di circa € 40.000 per ciascun esercizio stagionale. Si rimanda ai dettagli di calcolo riportati nel piano finanziario preliminare di investimento.

13 CONCLUSIONI

Il presente documento rappresenta la relazione tecnico-illustrativa del progetto di realizzazione della nuova spiaggia libera attrezzata, con annesso chiosco balneare, presso la radice del 3° pennello del Lungomare Labonia, nel comune di Lavagna. La relazione rappresenta parte integrante dell'istanza di concessione demaniale presentata dal Comune di Lavagna. Per l'attuazione del progetto si prevede il ricorso all'affidamento ad un soggetto gestore, ai sensi dell'Art. 45bis del Codice di Navigazione Marittima. Il documento illustra contenuti e finalità della concessione, descrivendo le caratteristiche delle nuove installazioni e le modalità di attuazione. E' inoltre riportato il piano finanziario preliminare di investimento, sulla base del quale è stata stabilita in 10 anni la durata della concessione demaniale. Alla scadenza naturale tutti i beni mobili oggetto di concessione diventeranno automaticamente di proprietà del Comune di Lavagna.