PIANO COMUNALE DI SPIAGGIA

Legge Regionale 21/12/2005 n° 17

Norme per l'esercizio della delega di funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo

- *RELAZIONE PAESAGGISTICA* -

"Fascicolo 12"

Responsabile Area Tecnica
Arch. Simone GANGEMI

Progettisti (a.t.p.)
Arch. Giulia FAZZOLARI

Commissario ad acta
Arch. M. Letizia SCHIAVONE

Arch. Giuseppa NICOLETTA

Geol. Rocco DOMINICI

Condofuri , marzo 2012

COMUNE DI CONDOFURI

P*rovincia di Reggio Calabria*

PIANO COMUNALE DI SPIAGGIA

Legge Regionale 21/12/2005 n° 17

"Norme per l'esercizio della delega di funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo"

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Responsabile Area Tecnica
Arch. Simone GANGEMI

Progettisti (a.t.p.)
Arch. Giulia FAZZOLARI

Commissario ad acta
Arch. M. Letizia SCHIAVONE

Arch. Giuseppa NICOLETTA

Geol. Rocco DOMINICI

Condofuri , marzo 2012

1. *Premessa*

Come è noto, recenti innovazioni normative hanno trasferito importanti funzioni amministrative, un tempo demandate alla competenza diretta ed esclusiva dell'Amministrazione Statale, tra cui quella della gestione del demanio marittimo, alle Regioni ed agli Enti locali, nell'ottica di rendere più agevole, anche per il cittadino, la trattazione dei relativi procedimenti amministrativi che ne discendono.

Con particolare riferimento al demanio marittimo, le funzioni amministrative in materia di gestione di tali beni, sono state conferite dallo Stato alle Regioni ai sensi dell'art. 105, comma 2, lett. 1) del D. L.vo n° 112/98 e da queste ultime conferite ai Comuni, ai sensi della legge regionale n° 3/2000, a decorrere dal 1° gennaio 2002 per le utilizzazioni aventi finalità diverse da quelle turistico-ricreative e con decorrenza 16 luglio 2007 anche quando l'utilizzazione del demanio marittimo abbia finalità turistico-ricreative, ai sensi della legge regionale 21 dicembre 2005, n° 17 *" Norme per l'esercizio della delega di funzioni amministrative sul demanio marittimo"*.

Allo scopo, poi, di dare concreta attuazione alla disposizione contenuta nell'art. 6 della legge 17/2005, la Regione Calabria ha emanato l'atto di indirizzo e programmazione per l'utilizzo delle aree del demanio marittimo per finalità turistico-ricreative (PIR) "***Piano di Indirizzo Regionale*****",** approvato con Delibera del Consiglio Regionale n° 147 del 14/06/2007, pubblicato sul BURC – Suppl. Straordinario n° 3 del 14/07/2007.

Al fine, poi, di dare concreta attuazione di tale conferimento sulle aree demaniali marittime l'art. 12 della L.R. n° 17/2005 ha prescritto che i comuni costieri debbono dotarsi dello strumento di pianificazione delle aree ricadenti nel demanio marittimo, denominato Piano Comunale di spiaggia (P.C.S.) attraverso il quale l'Ente locale provvede a disciplinare e localizzare le attività nonché individuare e regolamentare le zone di demanio marittimo su cui tali attività è previsto vengano insediate.

Il P.I.R., agli artt. 4 e 6 detta criteri e valutazioni cui fare riferimento per la redazione dei suddetti P.C.S., nel pieno rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, paesaggistico-ambientale.

Il Comune di Condofuri, pertanto, in ottemperanza alla citatte norme e direttive regionali ha redatto il presente Piano Comunela di Spiaggia, quale strumento di pianificazione delle aree demaniali marittime ricadente nel proprio territorio.

E' parte integrante del Piano la "Relazione Paesaggistica" prevista dall'art. 146 del D.lgs. 22/01/2004 n° 42 "Codice del Bene Culturale e del Paesaggio", le cui finalità e contenuti

necessari su cui fondare la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi, ai sensi dell'art. 146, comma 5, del predetto Codice, sono dettagliatamente definite nell'allegato al D.P.C.M. del 12/12/2005.

2. *Analisi dello stato attuale - Inquadramento territoriale*

Il Comune di Condofuri si estende lungo il litorale Ionico della Provincia di Reggio Calabria ed è ubicato in posizione intermedia tra l'area dello Stretto di Messina e il comprensorio della locride.

Esso è situato sulla fascia basso-ionica della provincia di Reggio Calabria ed è distante dalla città di Reggio circa 54 km.

Confina a sud con il mare Ionio, ad est con il territorio comunale di Bova Marina, ad ovest con il territorio comunale di San Lorenzo, a nord con il territorio comunale di Roghudi e Roccaforte del Greco ed a nord-est con il Comune di Bova e costituisce una interessante area di cerniera tra il mare e l'area grecanica .

Ha una superficie territoriale di 58,53 kmq. ed è caratterizzato da un territorio fisico con forma pressoché allungata verso l'interno fra le quote 0,00 e 1080 m s.l.m..

Il sistema residenziale è costituito da Condofuri Marina 12 m s.l.m., Condofuri m. 339 s.l.m.., mentre la porzione di territorio a quota altitudinale più elevata (Monte Scafi m. 1080) rientra all'interno del perimetro del Parco Nazionale d'Aspromonte.

Nella morfologia generale si distinguono:

- la catena montana costituita da Monte telegrafo, Monte Scafi, Monte dell'Ammendolea, che limitano il territorio comunale rispettivamente verso San Lorenzo e Bova Marina . Il territorio a monte risulta profondamente inciso da una serie di torrenti e fiumare tra cui risaltano per la loro imponenza il Pisciato e l'Ammendolea.
- Il promontorio del castello dell'Ammendolea si erge a monte, controbilanciato quasi, verso il mare, da quello di Passomasseria, dove la fiumara dell'Ammendolea si apre maestosa, sfociando sullo Ionio.
- la fascia costiera risulta compresa tra il delta del torrente Agrifa e quello dell'Ammendolea, fino al confine con Bova Marina aprendosi in pianura nel tratto di Condofuri Marina e a monte verso il centro urbano di San Carlo.

Sotto la superficie del mare il fondo degrada rapidamente verso il suo centro ideale costituito dalla fossa jonica, dove raggiunge notevoli profondità.

Procedendo dalla costa si individuano facilmente Monte Telegrafo (978 m. s.l.m.), Monte Scafi (1.084 s.l.m.), Monte dell'Ammendolea (857 s.l.m.) il quale, pur

trovandosi geograficamente in territorio di Bova segna idealmente il confine del territorio ad est.

Il tessuto della viabilità può essere individuato in tre sistemi longitudinali paralleli, e cioè:

- l'asse stradale della Superstrada Jonica a scorrimento veloce;
- l'asse ferroviario Reggio Calabria – Metaponto;
- l'asse viario della vecchia Statale Jonica 106 che attraversa, parallelamente alla costa, tutto il centro urbano di Condofuri Marina.

Dalle strade sopra menzionate si dipartono, quasi a pettine, collegamenti secondari che collegano sia le fasce a mare che le colline adiacenti. Di particolare importanza è invece l'asse quasi ortogonale alla costa che collega la S.S. 106 all'altezza del bivio Rossetti, con S. Carlo, Passomasseria, Grotte, Condofuri centro; questa viabilità, inoltre, permette anche i collegamenti con gli altri centri di Gallicianò, Le Palazzine, Grotte Malgari, Lassè, Lapsè, Amendolea, Mangani, Muccari ed altri centri minori del territorio comunale di Condofuri.

3. *Caratteri del contesto paesaggistico*

Il sistema ambientale, paesaggistico e naturalistico del territorio comunale di Condofuri è principalmente costituito da:

- foreste e abetaie delle propaggini aspromontane, ricche di una vegetazione tra le più varie ed interessanti che si estende fino alla mezzacosta, formando la cosiddetta "Macchia Mediterranea", tipica e presente ancora in Calabria su vaste aree, scaturita dalla originaria foresta. Sono presenti in essa i lecci, i faggi, il ginepro e le varie ginestre.
- fiumare, che rappresentano nella zona da esse impegnate un parco geologico senza pari, di elevato interesse naturalistico e di aspetto paesistico notevole. Tutta la zona è da considerare come un enorme parco dove la natura si avvicina più che in ogni altro posto, al suo stato di integrità. Il sistema è poco attraversato dalla viabilità e la presenza dell'uomo è molto limitata;
- la costa, presenta anch'essa notevole interesse dal punto di vista ambientale e naturalistico; ricche di pesce bianco risultano infatti le "secche" distanti dal litorale dove la batimetria di fondo risulta di circa 300 metri al largo della foce dell'Ammendolea e nelle zone di mare circostanti. La costa è sabbiosa, pianeggiante verso il mare con dolce declivio, costituendo ampie fasce di attrazione turistica a carattere prevalentemente balneare. La batimetria di fondo, intorno a dieci metri, mostra tratti di praterie sommerse, ambienti dove si annidano numerose forme di echinodermi, di crostacei, di molluschi sia bivalvi che gasteropodi.

Il territorio del Comune di Condofuri costituisce una zona climatica omogenea, infatti risulta essere il meno piovoso con distribuzione alquanto regolare della piovosità. Ha caratteristiche comuni a tutto il territorio calabrese, dove le precipitazioni intense durano al massimo sessanta minuti. La caratteristica è quella tipica mediterranea dove la maggiore intensità delle precipitazioni e manifestazioni temporalesche sono particolarmente frequenti in autunno e durante la stagione invernale..

Per la sua favorevole posizione geografica, Condofuri è inquadrato nel contesto territoriale della Regione Calabria tra quelli di particolare pregio e valenza turistica, per le sue bellezze naturali ed il grande patrimonio storico – artistico presente nel comprensorio, tale da renderlo un importante riferimento nel processo di sviluppo socio-economico e culturale dell'intera zona.

Tra le risorse più evidenti di questo territorio vi è sicuramente l'ambiente fisico - antropico. In effetti, per la definizione della "individualità" territoriale dell'area, determinanti risultano i caratteri morfologici e di architettura del paesaggio, nonché le permanenze storico - antropiche.

Morfologicamente il territorio è costituito da un insieme di digitazioni orografiche intervallate da profonde incisioni vallive.

La fascia litoranea ha subito un processo di crescita urbana che si è sviluppato prima lentamente (fino agli anni '70 circa) e nell'ultimo trentennio in maniera caotica e disordinata.

Tale fenomeno è stato provocato da un insieme di cause, principalmente dallo sviluppo delle attività di tipo edilizio legate non soltanto ad esigenze di normale rinnovo del patrimonio edilizio o di espansione derivante da fabbisogno abitativo di residenza normale, ma ad una domanda provocata da una tendenza di utilizzazione turistica del territorio.

L'attuale sistema insediativo della fascia costiera da Reggio Calabria a Condofuri Marina è infatti caratterizzato dalla tipologia degli insediamenti di versante e dalla tipologia territoriale degli insediamenti lineari costieri.

La fascia costiera, caratterizzata ormai da un continuo urbanizzato innervato rispetto all'unico elemento connettivo di forza costituito dalla S.S. Jonica e sulla quale, tra l'altro, si innestano gli elementi viari trasversali di relazione con i centri interni, i quali presentano un accentuato grado di precarietà e disfunzione, può assumere particolare importanza rispetto alla descritta situazione territoriale, con particolare riferimento allo sviluppo turistico del comprensorio.

Condizione necessaria per il rilancio dell'economia di questa area è anche la salvaguardia e lo sviluppo dell'arenile mediante una fruizione compatibile dell'ambito nel rispetto e nella tutela degli elementi di valore naturalistico e storico - testimoniale.

In tale ottica l'Amministrazione Comunale di Condofuri, consapevole delle potenzialità che l'imprenditoria turistico - balneare possiede per lo sviluppo socio-economico dell'intera zona, anche in considerazione delle sempre più numerose richieste di operatori del comparto che

intendono realizzare strutture turistico-ricettive, ricreative-balneari, ha ritenuto di dovere preliminarmente delineare i criteri per una razionale e coordinata regolamentazione dell'utilizzo della fascia costiera predisponendo, in conformità alle disposizioni normative statali e regionali, che regolano l'amministrazione ed utilizzazione del demanio marittimo e nel rispetto del Piano di Indirizzo Regionale vigente, la redazione dello strumento di pianificazione dell'arenile, cosiddetto " Piano Comunale di Spiaggia" (P. C. S.).

Come già detto il Comune di Condofuri ha un territorio con una superficie pari a Kmq. 58,53 ed una popolazione pari a circa 5.057 abitanti. Le famiglie residenti sono 1.600.

Da nord a sud si articola in un primo intervallo collinare montuoso ed in un secondo intervallo che comprende i più modesti rilievi collinari fino alla fascia costiera.

Parallelamente alla linea di costa si colloca la linea ferroviaria Metaponto-Reggio Calabria.

Dal punto di vista climatico il territorio comunale di Condofuri ed il suo entroterra rispecchiano le condizioni generali tipiche del "clima mediterraneo" che risulta caratterizzato da inverni miti ed estati secche.

Le temperature risultano sufficientemente elevate d'estate e decisamente miti d'inverno, anche se il territorio di Condofuri è esposto verso i quadranti meridionali ed è protetto dai venti settentrionali dalle alture della catena Aspromontana.

La fascia litoranea è costituita da spiagge sabbiose con arricchimenti di ghiaia e ghiaietto nell'area della battigia.

La linea di battigia è più stabile nei tratti in cui l'azione antropica è avvenuta fuori o in prossimità della linea di massima espansione del moto ondoso.

Il Piano Comunale di Spiaggia. si inquadra, peraltro, negli strumenti urbanistici di programmazione del Comune, con l'obiettivo di riqualificare la fascia costiera attraverso il riordino ambientale e strutturale dell'esistente e la previsione di ulteriori infrastrutture di servizio sul litorale finalizzate soprattutto ad una maggiore efficienza delle funzioni preordinate dalla programmazione comunale.

Ciò anche in considerazione delle condizioni climatiche particolarmente favorevoli, della possibilità di poter usufruire nello spazio di pochi chilometri dei benefici della collina e del mare, della limpidezza e purezza delle acque, dell'estensione della costa che si sviluppa per circa 5,00 Km., della presenza, a breve distanza, di zone di grande interesse storico – archeologico – artistico (Bova Superiore, Roghudi, Roccaforte del Greco, Pentadattilo, etc..)

Tutto ciò ha determinato negli ultimi anni un considerevole movimento turistico nel quale l'Amministrazione comunale di Condofuri individua uno dei settori trainanti dell'economia del paese e dell'intero comprensorio.

In tale scenario, il Piano Comunale di Spiaggia intende riqualificare la fascia costiera

mediante una più razionale sistemazione della stessa, evidenziando la centralità degli spazi a verde pubblico ed a verde attrezzato, lasciando il collegamento alla S.S. 106 attraverso gli accessi esistenti, potenziandoli, ove possibile, privilegiando anche la riorganizzazione delle strutture turistico – balneari e ricreative, le aree di parcheggio, le aree per attività sportive e parco giochi, la pista ciclabile e pedonale, il percorso salute , aree e specchio acqueo per la marineria della pesca e al diporto nautico.

La razionale destinazione di aree per insediamenti turistico – balneari e ricreativi in un tessuto connettivo di vivibilità e di qualità ambientale, raccordato con quanto ad esso limitrofo, non può che incentivare lo sviluppo sociale ed economico nonché la ricettività e produttività di lavoro nell'intero comprensorio.

4. *Configurazioni e caratteri geomorfologici*

Per meglio chiarire i fenomeni naturali, che hanno determinato nel tempo l'evoluzione della fascia costiera del comune di Condofuri, si riporta di seguito stralcio dello Studio Geomorfologico Costiero redatto dal Geol. R. Dominici, per la redazione del P.C.S. e facente parte integrante dello stesso:

"L'analisi geomorfologica della fascia costiera del Comune del Condofuri, ha riconosciuto la presenza di un sistema costiero caratterizzato da:

- *Aree alluvionali e dei delta conoidi prodotte prodotte dal trasporto ed accumulo di limi, sabbie e ghiaie dei corsi d'acqua minori e maggiori.*
- *Piccole aree umide con stagni stagionali ed effimeri alla foce dei corsi d'acqua maggiori e minori orientate in genere parallelamente alla linea di riva comprese tra il sistema dunale e la berma di tempesta.*
- *Una spiaggia emersa sabbiosa con una fascia compresa tra la battigia e la berma ordinaria ghiaiosa che passa verso terra ad un sistema dunale sabbioso caratterizzato soprattutto dalla presenza di una vegetazione esotica costituita da Area retrodunale depressa rispetto al sistema dunale dove in occasione di eventi pluviometrici particolarmente intensi o di onde di tempesta possono formarsi piccoli acquitrini, stagni ed in generale ristagni d'acqua;*

L'analisi delle caratteristiche morfologiche e sedimentologiche del sistema costiero e del sistema dunale, associata all'analisi delle variazioni di linea di riva ha evidenziato un forte squilibrio del sistema geomorfologico ed ecologico. In dettaglio il calcolo della variazione di linea di riva nell'intervallo 1998-2008 stabilisce una perdita di spiaggia emersa pari ad una superficie di circa 103.000 m^2 ed un tasso medio di arretramento su un fronte di circa 5,3 km

pari a circa 2,0 m/anno. Tuttavia si deve evidenziare che in conseguenza delle piene alluvio-torrentizie della F.ra Amendolea si è registrata una forte progradazione del delta-conoide che probabilmente produrrà in futuro un avanzamento della linea di riva.

Nel sistema costiero, il sistema dunale oltre ad essere che un elemento di indubbio valore ecologico costituisce, rappresenta una morfologia eolica convessa che svolge un'azione naturale di protezione dal moto ondoso e un serbatoio di sabbia, utilizzato dal moto ondoso, per ripascimento durante le stagioni invernali. Tuttavia nonostante il ruolo fondamentale svolto dal sistema dunale si verificano processi, per lo più riconducibili ad azioni antropiche (livellamenti, utilizzo del sistema costiero come area di parcheggio, attraversamenti pedonali e di mezzi meccanici, ecc.) che ne riducono il valore ecologico e l'azione di protezione e di ripascimento. Il sistema costiero di Condofuri è strettamente controllato ed influenzato dal reticolo idrografico minore e maggiore. Il reticolo idrografico minore è costituito da cunette e piccoli torrenti che drenano un'area collinare prevalentemente pelitica (basso coefficiente di infiltrazione) che presentano lungo il percorso restringimenti e alla foce ostruzioni naturali ed artificiali. Il reticolo idrografico maggiore composto dai Torrenti Arangea, Acrifa e soprattutto dalla F.ra Amendolea che rappresenta il sistema di alimentazione dell'area costiera di Condofuri e non solo. Gli enormi volumi di sedimento presenti all'interno degli alvei, vengono mobilizzati solo in occasione di importanti eventi di piena costruendo alla foce importanti delta-conoidi successivamente rielaborati dal moto ondoso per alimentare il sistema costiero emerso e sommerso. Sulla base dell'analisi di Rischio Costiero e Idraulico (PAI e studio a corredo del Piano Comunale di Spiaggia) sintetizzata nella Carta Geomorfologica dei Rischi e dei Rischi Geologici facente integrante dello studio geomorfologico, è stata redatta la Carta di Fattibilità del Piano Comunale di Spiaggia attraverso la definizione di 2 classi di seguito riportate sinteticamente.

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Classe 3 – che ingloba le Nuove Aree Soggette a Rischio Idraulico R2 e Rischio Costiero R2 e ricade in Categoria B suscettibile a liquefazione (NTC-2008).

In tali aree le concessioni dovranno essere di tipo stagionale per un periodo massimo di 4 mesi con strutture precarie e rimovibili entro il 30 settembre di ogni anno. Il periodo di concessione potrà essere esteso fino a 6 mesi o permanenti per l'intero anno previo ***Studio di Compatibilità Geomorfologica e Costiera ed idraulica*** .

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Classe 4 - Condizioni di fattibilità nelle Aree e Zone di Attenzione di Rischio Idraulico R4 e di Rischio e Pericolo di Erosione Costiera del PAI e nelle Nuove Aree a Rischio Idraulico R4 e a Rischio Erosione Costiera R3, Categoria B suscettibile a liquefazione (NTC-2008).

Nelle aree di Classe 4 le concessioni dovranno essere di tipo stagionale per un periodo

massimo di 4 mesi con strutture precarie e rimovibili entro il 30 Settembre. Le opere di livellamento e pulizia dell'arenile potranno essere eseguite anche con mezzi meccanici se realizzate entro fine maggio.

Per tali classi sono indicate le norme di utilizzo e con i riferimenti alla normativa vigente (Norme e Misure di Salvagurdia – PAI) inoltre vengono indicate prescrizioni e fornite indicazioni tecniche e progettuali e di incentivazione di politiche del territorio per la preservazione, valorizzazione e ripristino del sistema costiero. Per maggiori dettagli si demanda al capitolo fattibilità delle Azioni di Piano. In particolare per la spiaggia attiva ed il sistema dunale ***si prescrive il monitoraggio con misure della linea di riva e del sistema dunale*** *attraverso 2 o 4 misure anno al fine di evidenziare trend, variazioni ecc. di fondamentale importanza per la verifiche delle scelte progettuali, di politiche del territorio e per poter modificare in fase di aggiornamento del Piano Spiaggia la delimitazione delle aree di fattibilità di classe 4 e 3.*

5. *Indicazioni ed analisi dei livelli di tutela*

Il litorale demaniale del Comune di Condofuri è sottoposto a vicolo generale di tutela ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. "b" del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", in quanto considerato bene paesaggistico rientrante nei "territori compresi in una fascia della profondità di ml 300 dalla linea di battigia, (art. 142, comma 1, lett. "a" del Codice).

Inoltre, la fascia costiera di Condufuri è sottoposta alle seguenti tutele fissate dalle norme tecniche del P.R.G., le quali prescrivono per le aree demaniali marittime gli ulteriori vincoli di seguito indicati ed integralmente riportate nella "Relazione Generale – Fascicolo 1" del P.C.S.,

- N.T.A. del P.R.G. Comunale, *per attrezzature sportive*

- N.T.A. del P.R.G. *Comunale,* *aree ferroviarie*

- N.T.A. del P.R.G. Comunale, *aree di servizio alle zone F*

- N.T.A. del P.R.G. Comunale, *aree ferroviarie*

- N.T.A. del P.R.G. Comunale, *zone destinate a Parcheggi e Servizi*

- N.T.A. del P.R.G. Comunale, *di tipo V/F/P Aree per verde attrezzato, tempo libero o servizi o piazze o parcheggi*

- N.T.A. del P.R.G. Comunale, *regolamentazione del verde*

V1 – *Aree verdi per l'igiene urbana*

V2 – *Quinte vegetali di abbattimento rumore*

V3 – *Barriere vegetali di mascheramento e fasce di rispetto stradale*

V4 – *Rinverdimento e consolidamento di scarpate e fasce laterali di strade*

V5 – *Verde protettivo e di arredo parcheggi*

- N.T.A. del P.R.G. Comunale, *l'art. 30* avente ad oggetto **"***Arenile, Aree demaniali di costa"***.**

Ai vincoli sopra citati si aggiungono quelli imposti dalla pianificazione e programmazione dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e relative Norme di Attuazione (NAMS aggiornate al 11/05/2007) facenti parte integrante del P.A.I. stesso, ai fini della salvaguardia del litorale che qui si intendono richiamate ed integralmente recepite dal P.C.S..

6. *Obiettivi del Piano Comunale di Spiaggia (P.C.S.)*

La redazione del Piano Comunale di Spiaggia (PCS) da parte dell'Ente locale, prevista dall'art. 12 della citata legge regionale e dagli artt. 4 e 6 del PIR rappresenta, quindi, l'espressione e l'indirizzo politico-amministrativo del Comune finalizzati essenzialmente allo sviluppo turistico ed economico del territorio attraverso l'utilizzo delle grandi potenzialità offerte dalla zona costiera e sfruttando il grande privilegio derivante dalle ottime condizioni climatiche presenti per buona parte dell'anno solare nella fascia ionica reggina.

Da qualche tempo, infatti, si assiste ad una crescente riscoperta del rapporto col mare come risorsa ambientale, economica e soprattutto urbana che ha impresso una forte accelerazione alla riqualificazione della costa ed alla realizzazione di strutture turistiche sul litorale, con l'obiettivo preciso di riqualificare ed accrescere nella popolazione la propensione a vivere parte del proprio tempo sulla costa.

Nella redazione del Piano Comunale di Spiaggia, l'Amministrazione Comunale individua, quindi, lo strumento di pianificazione del territorio costiero in ragione di un possibile sviluppo economico di tipo turistico, caratterizzato da una progettualità duratura nel tempo , concependo il mare non solo come elemento di svago nel periodo estivo, ma anche come volano di sviluppo turistico sfruttando la naturale vocazione del territorio, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica-ambientale.

Il PCS, ai sensi dell'art. 24, comma 1, lett. "f", della L.R. 19/2002 (Legge Urbanistica), si inquadra nei Piani Attuativi Unitari (PAU), quali strumenti urbanistici di dettaglio, sottoposti all'esame ed adozione da parte del Consiglio Comunale. Esso ha i contenuti e l'efficacia di Piano Particolareggiato di Settore e costituisce lo strumento, quale presupposto per il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime sulla fascia del litorale comunale.

Infatti, attraverso il P.C.S. il Comune provvede a:

1. disciplinare e localizzare le attività di cui al comma 3 dell'art. 8 della legge regionale n° 17/2005, come di seguito riportate, facendo salva la situazione esistente, dove le

condizioni territoriali ed i vincoli ivi esistenti, lo consentono, rispetto alle imprese già titolari di concessione:

- esercizi di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande inseriti nelle strutture di cui al punto precedente;
- noleggio e rimessaggio di unità da diporto;
- campeggi, attività ricreative, sportive e culturali;
- attività di soccorso a mare prestate da organizzazioni di volontariato regolarmente autorizzate;
- approdi e/o porti classificati di 2^ categoria, classe III, aventi funzioni turistiche e da diporto di cui all'art. 4, comma 3, lett. e) della legge 28 febbraio 1994, n° 84;
- campi boa e pontili galleggianti.

2. individuare e regolamentare le zone di demanio marittimo destinate alle attività di cui al comma 1 dell'art. 8 della legge 17/2005, come di seguito indicate, fatte salve le disposizioni del Codice della Navigazione, del relativo Regolamento di esecuzione, delle leggi speciali in materia, delle Ordinanze emanate dal Capo del Circondario Marittimo e dei regolamenti in ordine alla garanzia del pubblico utilizzo degli arenili e alla tutela e conservazione degli ambienti marini e litoranei :
   - interventi sul regime idraulico;
   - attività di ripascimento degli arenili soggetti a fenomeni erosivi, effettuato con sedimenti provenienti da dragaggi di fondali marini, con materiali naturalmente depositati sulle spiagge, negli alvei dei corsi d'acqua e ricavati nell'ambito di interventi di manutenzione degli stessi alvei o con altri materiali preventivamente dichiarati idonei;
   - attività di bonifica ambientale finalizzate alla difesa del litorale, alla tutela del paesaggio, del suolo e del regime delle acque.

3. indicare:
   - le zone di rispetto dalle foci di fiumi, canali e torrenti;
   - le aree di riserva paesaggistica già riconosciute;
   - le aree destinate a servizi ed infrastruttura, parcheggi, arredo urbano;
   - le aree non assentibili;
   - le aree destinate alla libera balneazione per una superficie non inferiore al 30 per cento del demanio marittimo ricadente nel territorio comunale;

- la distanza minima tra rispettive aree per nuove concessioni non inferiore a metri lineari cinquanta;
- le aree nelle quali è consentito il mantenimento a carattere annuale delle opere.

Il Piano Comunale di spiaggia, comunque, essendo pur sempre uno strumento di pianificazione, per la realizzazione concreta delle previsioni in esso contenute, è necessaria la redazione di progetti specifici per i singoli interventi da attuare, in tutte le loro fasi (preliminare, definitivo ed esecutivo), da sottoporre alle competenze dell'Ente locale per le valutazioni di competenza e l'acquisizione dei pareri degli altri enti pubblici a vario titolo interessati, nonché delle specifiche autorizzazioni di natura paesaggistico-ambientale, sismica, doganale, ect.., previste dalla vigente legislazione in materia, per le tipologie di interventi progettate.

Si può affermare pertanto che la tutela della fascia litoranea proprio per la sua alta valenza naturalistica e paesaggistica, rappresenta il criterio prioritario e determinante nelle scelte di pianificazione della stessa e ciò a significare come sempre più si punta al corretto utilizzo del territorio e non come succedeva in passato fonte di sfruttamento irrispettoso e disordinato.

Il Piano comunale di Spiaggia, quindi vuole essere lo strumento che coniuga le esigenze di uno sviluppo turistico del territorio pur preservando gli elementi naturali dello stesso, rappresentando questi ultimi fonti di attrattiva per il medesimo sviluppo.

In definitiva, alla luce delle considerazioni sopra espresse si può affermare che il Comune di Condofuri, con l'approvazione del Piano comunale di spiaggia, intende perseguire obiettivi di interesse generale per la valorizzazione delle risorse paesaggistiche esistenti finalizzate allo sviluppo turistico del territorio e valorizzazione degli ecosistemi naturali.

In tale scenario il P.C.S. intende perseguire, quale obiettivo principale una migliore razionalizzazione ed organizzazione di servizi destinati al turismo balneare e non, al diporto nautico, alla pesca, attraverso la realizzazione di strutture compatibili con i caratteri fisici del territorio, favorendo l'accessibilità al litorale per una migliore fruizione del bene pubblico spiaggia-mare da parte dell'intera collettività.

7. *Indirizzi di Intervento del Piano Comunale di Spiaggia (P.C.S.)*

Il Piano Comunale di Spiaggia del Comune di Condofuri, nel rispetto degli indirizzi fissati dall'art. 6 e segg. del PIR , individua le zone omogenee di intervento e stabilisce per ciascuna di esse le tipologie di insediamento nonché il relativo standard sui servizi con particolare riferimento alle aree destinate alla balneazione, nonchè ai servizi ed attrezzature connesse all'attività degli stabilimenti balneari.

Il PCS individua anche le aree per attività di alaggio, varo e sosta imbarcazioni da pesca e

da diporto, trattandosi di attività radicate nella cultura marinara locale, nonché le aree oggetto di particolari attenzioni, quali vincoli idrogeologici, paesaggistici-ambientali, siti di interesse comunitario (SIC).

Il Piano individua sostanzialmente livelli differenziati di utilizzazione del demanio marittimo riconducibili a due categorie di Aree:

Aree che possono formare oggetto di concessione demaniale marittima a favore di soggetti privati:

a. aree per attività turistico-ricreative e balneari a carattere stagionale
b. aree per attività turistico-ricreative e balneari a carattere stagionale e/o annuale;
c. aree per attività turistico-ricreativo-ricettive a carattere stagionale e/o annuale;
d. area a verde attrezzato con punti ristoro ed attività ludiche a carattere stagionale e/o annuale;
e. aree per la sosta, lo stazionamento, l'alaggio e il varo di imbarcazioni da pesca e/o diporto con punti di ormeggi (campo boe);
f. aree per sport da spiaggia ed attività per il tempo libero a carattere temporaneo;
g. area attrezzata per la sosta di camper e/o roulotte;
h. aree per attività turistico-ricreative e balneari a carattere stagionale per Enti pubblici, cooperative, associazione, ONLUS;

Aree che non possono formare oggetto di concessione demaniale marittima a favore di privati:

i. Aree a verde pubblico;
j. Area a verde attrezzato – "percorso salute" – con potenziamento vegetazione mediterranea e mantenimento duna naturale;
k. Area a verde con mantenimento duna naturale e potenziamento vegetazione mediterranea;
l. Viabilità esistente e di previsione;
m. Pista ciclabile e pedonale;
n. Area libero transito;
o. Area destinata a parcheggio e postazione mobile di pronto soccorso;
p. Area a verde pubblico e sosta autoveicoli con mantenimento duna naturale e tipica vegetazione mediterranea;
q. Area a verde pubblico, arredo urbano e punto informazione turistico comunale;
r. Area per impianti sportivi;
s. aree destinate alla libera balneazione.

Infine, il Piano Comunale di Spiaggia:

- Recepisce gli insediamenti già esistenti in regime di regolare concessione, dove le condizioni territoriali ed i vincoli ivi esistenti lo consentono, individuando, qualora la loro attuale dislocazione sia incompatibile con le previsioni programmatiche del Piano, le aree alternative dove tali insediamenti possono essere più opportunamente allocati;
- Uniforma il fronte mare delle concessioni demaniali marittime esistenti e di previsione a ml. 50,00, con forma geometrica regolare e con profondità fino al limite di ml 5,00 dalla linea di battigia;
- Prevede che i vari impianti o strutture da installare siano realizzati sulla base del criterio della precarietà e facile rimovibilità;
- Stabilisce una distanza minima da rispettare tra gli stabilimenti balneari non inferiore a ml. 50;
- Prevede che le spiagge libere siano attrezzate, a cura del Comune, dei servizi essenziali (docce, cestini portarifiuti, servizi igienici, postazioni di salvataggio, accessi e percorsi al fine di agevolare l'accesso al mare di persone con problemi motori, ecc….);
- Osserva le norme sull' abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge n° 104/ 92 e ss.mm.ii., mediante la previsione di idonei accessi alla spiaggia e percorsi che consentano il raggiungimento della battigia ed il collegamento di stabilimenti balneari limitrofi;
- Prevede il completamento dell'arredo urbano, l'individuazione di aree di sosta e parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, ecc…

8. *Effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico nelle aree di intervento*

In relazione agli obiettivi progettuali che il P.C.S. intende perseguire, tenuto conto delle peculiarità paesaggistiche-ambientali del litorale di Condofuri, appare evidente come la salvaguardia dei caratteri positivi insiti in ciascuna area, sia stata posta a base delle valutazioni nelle scelte per la definizione degli indirizzi programmatici del Piano.

Particolare attenzione è riservata, anche dal P.R.G. comunale, per la valorizzazione delle aree litoranei comunali che attualmente versano in stato di abbandono, anche in considerazione della carenza di vie di accesso all'arenile.

Proprio per sopperire a tali carenze, lo strumento urbanistico comunale prevede il prolungamento ed i completamento della strada lungomare, vincola una zona per la

realizzazione di uno svincolo stradale e prevede l'ampliamento del sottopasso ferroviario ubicato nella zona centrale dell'abitato di Condofuri Marina, con realizzazione di accesso al mare carrabile e pedonale.

Ciò al fine di consentire all'utenza residente e non la fruibilità delle strutture turistiche, ricreative, ricettive e balneari insediate e di previsione sul tale tratto di litorale, non disgiunta dall'agevole libera fruizione del bene pubblico mare per finalità balneari e per l'esercizio del diporto nautico e della pesca, nel rispetto dei caratteri del vincolo paesaggistico-ambientale delle zone interessate.

Infatti, la compatibilità paesaggistica degli interventi di previsioni del P.C.S., proprio in relazione alle finalità di crescita economica, oltreché di salvaguardia e tutela dei vincoli, cui il Piano rappresenta strumento attuativo, è garantita dalla organicità con cui la qualità paesaggistica del sito e le esigenze economiche turistico hanno interagito nelle scelte programmatiche di sviluppo del territorio prefissato nel Piano stesso.

In tali scelte il Piano conferisce priorità alla tutela dei caratteri naturali insiti della fascia litoranea, privilegiando l'uso di materiali ecocompatibili, recependo la forte esigenza del territorio di una crescita economica ed occupazionale, anche mediante il recupero di vaste aree in atto degradate ed in stato di abbandono.

Le N.T.A. del P.C.S. individuano i presupposti per una gestione qualitativamente sostenibile della fascia costiera comunale, le cui prescrizioni generali sono improntate sulla salvaguardia ambientale e crescita economica dell'intero comprensorio comunale, in linea con gli indirizzi contenuti nella L.R. 17/2005 e nel P.I.R. ed in coerenza con le previsioni del P.R.G..

9. *Opere di mitigazione visive e ambientali e misure di compensazione adottate*

9.1- *Tutela dei valori ambientali e paesaggistici*

Come prescritto dal D.P.C.M. 12/12/2005, secondo cui *"ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità pur nelle trasformazioni…."* Il P.C.S. nelle scelte di gestione e pianificazione delle aree demaniali marittime ricadenti nel territorio comunale di Condofuri ha imposto agli insediamenti esistenti e di previsione il rispetto dei requisiti di tutela della qualità ambientale. In particolare si riportano di seguito le prescrizioni adottate nel suddetto Piano per la tutela

dei valori ambientali e paesaggistici finalizzati ad un miglioramento della qualità complessiva dei luoghi.

La realizzazione di strutture e stabilimenti balneari ovvero turistico-ricreative e/o ricettive sul demanio marittimo, deve essere tale da limitare il più possibile l'impatto ambientale e paesaggistico con particolare riferimento alle superfici, ai volumi ed ai materiali impiegati. Infatti all'art. 38 delle N.T.A. del P.C.S., è prescritto che *" i manufatti da realizzare sull'arenile in concessione, devono garantire la qualità architettonica, l'individuazione dei materiali ed il corretto inserimento nell'ambiente cui sono riferiti. A tale scopo i concessionari devono sottoporre preventivamente le tipologie previste, il dettaglio dei materiali e delle finiture esterne ed interne al fine di ottenere la relativa approvazione da parte degli Uffici preposti alla tutela paesaggistica- ambientale, ai sensi della vigente normativa in materia.*

Tutte le strutture dovranno rispettare il criterio della precarietà e della facile rimozione, consentendo lo smontaggio delle stesse senza intervento di demolizione o rottura, ma semplicemente con elementari operazioni di smontaggio. I collegamenti degli elementi costituenti la struttura dovranno essere realizzati con sistema ad incastro e/o bulloni e viti, mentre le fondazioni dovranno essere realizzati con elementi prefabbricati, facilmente estraibili al momento dello smontaggio della struttura stessa ed in nessun caso gettati in opera.

Nel montare la struttura, dovranno essere limitate al massimo le operazioni di rimodellamento dell'arenile ed è severamente vietato utilizzare materiali di risulta o di altro tipo nella preparazione del sottofondo; in particolare il livellamento e la pulizia dell'arenile potranno essere effettuati anche con mezzi meccanici, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, se realizzati entro il 31 maggio, giusta prescrizione contenuta nello studio geomorfologico facente parte integrante del P.C.S.".

Inoltre, deve essere evitata l'alterazione e la distruzione di ecosistemi di pregio naturalistico con riferimento al sistema arenile-duna-macchia mediterranea, evitando, altresì, la creazione di barriere e/o chiusure che impediscano la visuale verso il mare.

E' vietata la cementificazione dell'arenile e la realizzazione di qualsiasi opera avente caratteristiche di difficile rimozione, come definite nel P.C.S..

E' consentito soltanto l'uso di strutture prefabbricate avente requisito di facile rimozione, smontabili a fine stagione balneare, fatte salve eventuali autorizzazioni rilasciate dall'amministrazione Comunale per il mantenimento in sito di strutture in concessione per l'intero arco dell'anno, previa studio di compatibilità geomorfologica

costiera ed idraulica.

9.2- *Aspetti progettuali degli interventi, materiali, colore e decoro*

La realizzazione delle strutture turistico-ricreative, ricettive e balneari previste nel P.C.S. è sottoposta, oltre che alla normativa speciale per il rilascio della concessione demaniale marittima, alla vigente normativa urbanistico-edilizia, paesaggistica ed ambientale.

Come prescritto dall'art. 8 del P.I.R., i progetti delle opere da realizzare devono prevedere tipologie costruttive e caratteri architettonici che tengano conto della morfologia dei luoghi e della peculiarità paesaggistica della zona di intervento nonché delle tradizioni costruttive degli impianti turistico-balneari della costa, facendo ricorso, prioritariamente, a:

- Opere di ingegneria naturalistica e bioarchitettura;
- Soluzioni tecnologiche non invasive, improntate al risparmio energetico, mediante l'utilizzo di energie alternative;
- Sistemi di biofitodepurazione in sostituzione di impianti tradizionali nel caso sia impossibile il collegamenti con l'impianto fognario esistente;
- Materiali ecocompatibili quali la pietra, l'argilla, il legno, il sughero.

Nelle zone interessate da dune e vegetazione mediterranea non possono essere realizzati interventi che possano alterare la morfologia del sito, ovvero che interrompano il processo naturale di formazione della duna.

I colori consentiti per le strutture mobili e fisse di qualunque tipo (stabilimento, cabine, giochi, attrezzature sportive, etc...), di nuova costruzione o già esistenti nella fascia demaniale, devono essere compresi entro tonalità pastello, consentendo all'interno di ogni concessione l'uso di diverse gradazioni di uno stesso colore.

Il colore può essere diverso per ogni concessione ed in ogni caso consono al tipo di struttura che si andrà a realizzare.

E' vietato diversificare i colori per ogni elemento strutturale (copertura, infissi, tendaggi, ecc...).

In ogni caso, per la realizzazione di pareti, cornici esterne, infissi e coperture dovranno essere privilegiati i colori pastello nelle gradazioni del blu, verde, giallo ed arancio.

Per tutti gli interventi è ammesso l'uso di materiali naturali, pietra, legno, vetro, teli, incannucciate, acciaio, calcestruzzo alleggerito. E' vietato l'utilizzo di pannelli in lamiera, di calcestruzzo armato gettato in opera, di murature, ecc.

Le coperture dei manufatti a falde e/o curve e/o piane potranno essere realizzate con

tavolato e tegole canadesi, coppi in laterizio, pannelli coibentati colorati, stuoie di incannucciato, pannelli telati, canne d'africa, paglia.

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con materiali naturali posati a secco o passerelle modulari ad incastro semplicemente poggiate sull'arenile.

Le progettazioni dovranno essere improntate al perseguimento della tutela dell'ambiente, del risparmio energetico e del corretto uso delle risorse naturali, al fine di meglio integrare l'opera in progetto all'ambiente ed al paesaggio nel quale si inserisce.

Le scelte suddette devono essere preventivamente concordate con gli Uffici preposti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica- ambientale, ai sensi della vigente normativa in materia.

Tutti gli impianti elettrici dovranno essere conformi ed attestati ai sensi della normativa tecnica e di sicurezza vigente in materia, privilegiando l'utilizzo di apparecchi illuminanti a basso consumo e diffusione.

Per quanto riguarda gli scarichi delle acque bianche e nere, le strutture realizzate devono essere collegate, ove possibile, alla rete fognaria ed a quella di raccolta e convogliamento delle acque reflue comunali, ovvero, ad idonei sistemi di raccolta previsti e consentiti dalla vigente normativa in materia, al fine di evitare ogni possibile forma di inquinamento dell'arenile e delle acque marine antistanti.

I suddetti sistemi di smaltimento delle acque devono essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale.

Gli impianti idrici dovranno essere collegati obbligatoriamente alla rete idrica comunale o a idonea riserva idrica mediante utilizzo di serbatoi in acciaio o PEAD, interrati o comunque ubicati in appositi locali.

Gli impianti antincendio dovranno dettare specifiche misure di sicurezza all'interno delle strutture turistiche, ricreative, balneari, campeggi, sosta camper, sosta autoveicoli, sosta imbarcazioni, con presenza di idonei estintori portatili e/o condotta idrica di spegnimento incendi.

Condofuri, marzo 2012

Responsabile Area Tecnica
Arch. Simone GANGEMI

Progettisti (a.t.p.)
Arch. Giulia FAZZOLARI

Commissario ad acta
Arch. M. Letizia SCHIAVONE

Arch. Giuseppa NICOLETTA

Geol. Rocco DOMINICI