



COMUNE DI PIZZO
provincia di Vibo Valentia

UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA DEMANIO

PIANO COMUNALE DI SPIAGGIA

COMUNE DI PIZZO (VV)

Tavola A1

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA
arch. Gabriella SGRÒ

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA
arch. Nicola D.co DONATO

GEOLOGO
geol. Enzo MORELLI

Aprile 2022

INDICE

INDICE.....	2
PREMESSA	3
FINALITÀ E OBIETTIVI.....	3
CONTESTO TERRITORIALE	4
COMPARTO A – Stato di fatto.....	4
COMPARTO B – Stato di fatto	5
COMPARTO C – Stato di fatto	7
ARTICOLAZIONE DEL PCS.....	8
SCELTE PROGETTUALI E PREVISIONI DI PIANO	8
Scelte progettuali	8
Comparto A - Previsioni.....	9
Comparto B - Previsioni	10
Comparto C - Previsioni.....	12
Previsioni generali per tutti i comparti	12
Libera fruizione e usi privati	13
CONCLUSIONI.....	13
EFFICACIA DEL PIANO	14
ALLEGATO 1- VERIFICA SPIAGGIA LIBERA E/O CORRIDOIO A MARE	15
ALLEGATO 2 – REPORT FOTOGRAFICO.....	18

PREMESSA

Il Piano Comunale di Spiaggia (di seguito PCS) è redatto in conformità alle norme regionali, ovvero Legge Regionale n. 17/05, "Norme per l'esercizio della delega di funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo" e del "Piano di Indirizzo Regionale per l'utilizzo del demanio marittimo" (PIR) - adottato dal Consiglio Regionale nella seduta del 12 giugno 2007. Tiene conto del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) della Calabria dell'Autorità di Bacino Distrettuale (AdB) dell'Appennino Meridionale.

Il PCS è un piano particolareggiato di utilizzazione delle aree del Demanio Marittimo (in seguito DM), ricadenti nell'ambito del territorio comunale, così come individuate dal Sistema Informativo del Demanio (SID), ed interessa tutte le aree ricadenti nella "Fascia costiera- Spiaggia" che il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente individua come zona Omogenea "G1 - Tutela e riqualificazione del paesaggio" e G3, "Sistema di parchi e percorsi attrezzati, campeggi ed attrezzature Balneari", aree per le quali in parte, per effetto della L.R. n. 19/2002 e ss. mm. ii., è estesa la destinazione agricola.

Lo scopo dello strumento è quello di pianificare l'utilizzo delle aree demaniali marittime, delle strutture esistenti e di quelle in previsione, in modo ordinato ed omogeneo, nonché di riqualificare quelle aree demaniali, ritenute d'interesse turistico, attraverso un insieme sistematico d'interventi pubblici e/o privati capaci di restituire alla collettività aree di interesse paesaggistico e ambientale.

Individuate le aree di intervento sono stabilite, per ciascuna di esse, le tipologie di insediamento e il relativo standard sui servizi, con particolare riferimento alle aree da destinare alla balneazione, ai servizi e alle attrezzature connesse all'attività balneare.

A tal fine il litorale è suddiviso in Comparti in relazione a morfologia e utilizzazione delle aree demaniali.

FINALITÀ E OBIETTIVI

È obiettivo del Piano la salvaguardia paesistico - ambientale della spiaggia quale strumento di pianificazione capace di garantire sia lo sviluppo sostenibile nell'uso del demanio marittimo, sia il rispetto della vocazione del territorio e delle risorse ambientali esistenti, attraverso una migliore organizzazione estetico - funzionale della fascia territoriale interessata dalle strutture necessarie per un'organica fruizione pubblica dell'arenile. Il tutto nel rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica ed ambientale, monitorando altresì i fenomeni erosivi.

Il Piano ha come particolare interesse pubblico il recupero del rapporto tra mare, spiaggia e città, salvaguardando e tutelando il bene demaniale marittimo, e nello stesso tempo favorendone la fruizione, secondo modalità e comportamenti mirati alla valorizzazione dello stesso. A tal fine la progettazione e la realizzazione delle opere e delle strutture balneari su demanio marittimo è normata dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PCS, che mirano a limitare il più possibile l'impatto ambientale e paesaggistico, l'alterazione morfologica dell'arenile, la distruzione di ecosistemi di pregio naturalistico e paesaggistico e la creazione di barriere e chiusure della visuale verso il mare.

Finalità primaria inoltre è garantire l'accessibilità e la fruibilità dell'arenile alle persone diversamente abili. Per le Concessioni Demaniali Marittime (CDM) da rilasciare e per le strutture esistenti è prescritto l'adeguamento come stabilito nelle NTA.

CONTESTO TERRITORIALE

Il Comune di Pizzo conta attualmente una popolazione poco meno di 9.000 abitanti residenti, che nel periodo compreso tra giugno e settembre, raggiunge picchi del 30 - 40% c.ca in più di presenze sul territorio, fino a c.ca 13.000 - 14.000 unità.

Tale aumento di popolazione deriva dall'utilizzo delle seconde case o dall'ospitalità offerta dai residenti a emigranti; ma negli anni più recenti tale dato è aumentato grazie alla presenza di nuovi villaggi turistici, con capacità di circa 4.000 unità fluttuanti con corrispondenti numeri di posti letto distribuiti nelle diverse strutture: villaggi, alberghi a cui si aggiungono numerosi e crescenti Bed & Breakfast. Il turismo è per lo più legato al mare, alle bellezze paesaggistiche del territorio.

La costa comunale si estende dai confini con il comune di Vibo Valentia fino a quelli di Curinga, per una estensione totale di c.ca 11,00 Km. La spiaggia si alterna a tratti di scogliera, naturale e non, che ne diventa elemento caratterizzante del rapporto della cittadina con il mare, soprattutto a ridosso del centro storico e fino alla riviera Prangi. Mentre a partire dalla località "Savelli/Langhiuni", il litorale è caratterizzato da spiaggia, arenile sabbioso, fino al limite con il Comune di Curinga. La spiaggia negli ultimi anni ha subito fenomeni erosioni, che ne hanno ridotto in diversi tratti l'estensione.

Lungo tutta la fascia costiera, sono state rilasciate negli anni diverse concessioni demaniali, ubicate per lo più nelle zone Savelli, località Marinella e Angitola (c.da Colamaio e Speciale).

Nel PCS le aree del demanio marittimo sono suddivise in Comparti, ossia tratti di litorale considerati omogenei in relazione alle caratteristiche fisiche e morfologiche della costa e alla sua utilizzazione. A sua volta all'interno dei Comparti sono individuati sub Comparti in relazione all'attuale utilizzazione degli stessi.

I Comparti individuati sono:

- Comparto A: località Ponte di Ferro - località Stazione – Marina – Seggiola;
- Comparto B: riviera Prangi – spiaggia "Savelli" – località Marinella;
- Comparto C: località Colamaio – c. da Speciale.

COMPARTO A – Stato di fatto

Il Comparto A si estende dal confine col comune di Vibo Valentia, individuato nel fosso Mangani, fino all'inizio della località Riviera Prangi (comunemente denominata "I Prangi"), ovvero fosso PIC.

In questo comparto il tratto di costa si sviluppa per lo più a ridosso di un tessuto edilizio minuto e compatto (località Stazione – Pesci all'Ogghiu – Le Tavole - Marina – Seggiola) ed è caratterizzato da scogliera, naturale e non, fruibili e non, e porzione di spiaggia di limitata profondità, ossia

- scogliera Ponte di Ferro, dal confine comunale alla stazione ferroviaria
- spiagge del quartiere Stazione: spiaggia località Stazione (dalla Stazione a Palazzo "Sangue dolce"), a seguire "Pesci all'Ogghiu" (fino alla Tonnara) e "Tavole" (fino all'inizio via A. de Gasperi). L'arenile è stretto fra l'edificato servito dalla via A. De Gasperi e la battigia;
- spiaggia "Mariceju", inizio della via A. De Gasperi;
- spiaggia della Marina ("A Marna"), a ridosso del lungomare Cristoforo Colombo;
- spiaggetta La Seggiola ("A Saggiola").

Il comparto presenta un importante carattere storico-naturalistico rappresentato dalla Zona a Protezione Speciale, Fondali di Pizzo Calabro – IT 9340092 - che fa parte del Parco Marino Regionale di Capo Cozzo, Sant' Irene, Vibo Marina, Pizzo, Capo Vaticano e Tropea, istituito con Legge Regionale n.13 del 21.04.2008.

Insiste in questo comparto inoltre il “vincolo archeologico sull'area marina compresa fra il molo Pizzapundi e Piedigrotta”.

Sulla via A. De Gasperi sorge una vecchia Tonnara su cui grava il vincolo paesaggistico.

Più a sud, il tratto finale di edificato fronte mare, lungo la via A. De Gasperi, ricade in area di sdemanializzazione di cui al Decreto di sdemanializzazione del 08.06.1968.

Fra la fine del lungomare Colombo e la spiaggetta A *Siggiola* è presente una lunga fascia di ripascimento denominata negli elaborati “area sottostante costone” attualmente oggetto di “Lavori di messa in sicurezza del lungomare tra la Marina e la Seggiola” allo stato appaltati e aggiudicati. Alla fine del lungomare Colombo e inizio “area sottostante costone” s'innesta il pontile - “molo Pizzapundi” - in cemento armato inserito nel Quadro Territoriale Paesaggistico Regionale (QTPR) quale “porticciolo” a prevalente funzione turistica e per la nautica da diporto. Di fatto utilizzato quale passeggiata.

In località *Stazione, Pesci all'Ogghiu e Tavole*, nella fascia di demanio dove l'edificato è stretto fra la via A. De Gasperi e la battigia insistono diverse concessioni demaniali ad uso non turistico relative a manufatti ed aree asservite.

Attualmente non esistono attrezzature balneari a servizio del Comparto A, a meno delle concessioni demaniali stagionali, in virtù della modesta attrezzabilità delle aree demaniali strette fra l'edificato e la battigia o definite da un'elevata accidentalità orografica.

Le concessioni in essere nel Comparto A sono:

CAMPARTO A			
C.D. (n. nel PCS)	Occupatori	Struttura e Tipologia	Superficie (mq)
1	Arcipesca F.I.S.A.	Pontile	990,00
2	ECOS A.r.l.	Parcheggio	2637,52
TOTALE AREA OCCUPATA			3.627,52

COMPARTO B – Stato di fatto

Il Comparto B comprende la fine della Riviera Prangi (I Prangi), a partire dal fosso PIC, fino all'area del quartiere Marinella a ridosso del fiume Angitola. È suddiviso negli elaborati di Piano in due sub comparti: B1 e B2.

Il comparto è uno dei tratti di costa più consistente del territorio comunale, dotato di maggiore accessibilità e su cui si concentrano diverse concessioni demaniali.

Un primo tratto – sub **Comparto B1** - è costituito da scogliera naturale (a sud), in cui si aprono via via ridotti tratti di spiaggia (spiaggetta di Piedigrotta, spiaggia “Malfarà” e spiaggia “hotel Grillo”/Fungia) e prosegue fino all'ampia spiaggia dalla località “Savelli”/“Langhiuni” estendendosi fino all'Istituto Tecnico Nautico (escluso).

Il sub **Comparto B2** parte dall'Istituto Tecnico Nautico e finisce a ridosso della foce del fiume Angitola. In questo tratto la spiaggia è continua e la pressione edilizia a monte più diradata, che si infittisce a ridosso del quartiere Marinella, con un agglomerato urbano per lo più ad uso residenziale, dove maggiore è l'accessibilità che consente un'utilizzazione più ampia e diretta

della spiaggia.

L'accessibilità alle spiagge del comparto B si ha mediante diverse strade comunali di penetrazioni che partono dalla Strada Provinciale 522.

Le concessioni in essere nel Comparto B sono:

COMPARTO B			
C.D. (n. su PCS)	Occupatori	Struttura e Tipologia	Superficie (mq)
1	Vinci Annunziata	Stabilimento balneare	500,00
2	Vinci Annunziata	Posa sdraio e ombrelloni	200,00
3	Russo Eugenio	Posa attrezzature balneari mobili e parcheggio	3.543,53
4	Buffone Laura	Stabilimento balneare	3.335,30
5	Vallone Francesco	Posa sdraio e ombrelloni	552,00
6	Vallone Francesco	Stabilimento balneare	3.679,60
7	Ceravolo Carmela	Stabilimento balneare	5.498,55
8	Ceravolo Carmela	Posa sdraio e ombrelloni	300,00
9	Varrese Francesco	Stabilimento balneare	3.440,00
10	Turinvest S.r.l.	Posa sdraio e ombrelloni	400,00
11	DE.MA. S.n.c.	Stabilimento balneare	3.540,14
12	Di Leo Greta	Stabilimento balneare	6.564,00
13	Magno Carlo	Stabilimento balneare	6.014,00
14	Galloro Giuseppe	Stabilimento balneare	3.535,00
15	Galloro Giuseppe	Posa sdraio e ombrelloni	500,00
19	Ielapi Francesco	Posa attrezzature ristoro mobili	800,00
20	Ielapi Francesco	Stabilimento Balneare	2.306,54
TOTALE AREA OCCUPATA			44.708,67

COMPARTO C – Stato di fatto

Il Comparto C comprende tutta la fascia costiera dal fiume Angitola fino al confine comunale di Curinga. È suddiviso negli elaborati di Piano in due sub comparti: C1 e C2.

Il tratto è caratterizzato da ampia spiaggia compresa fra la linea di battigia e una folta Pineta che borda lato monte la spiaggia e su cui sono distribuite diverse concessioni demaniali.

Il **Comparto C1** comprende località Colamaio 1 e Calamaio 2. L'accessibilità è affidata alle strade comunali omonime di penetrazione dalla SS 18. A seguire il **Comparto C2** che si estende fino al limite comunale con Curinga. Le strutture balneari di questo tratto sono a servizio delle strutture turistico ricettive poste più a monte da cui si accede alla spiaggia.

L'intero comparto presenta un importante carattere storico - naturalistico rappresentato dal Sito di Importanza Comunitario (SIC) "Dune dell'Angitola" – IT 9330089.

Le concessioni in essere nel Comparto C sono:

CAMPARTO C			
C.D. (n. su PCS)	Occupatori	Struttura e Tipologia	Superficie (mq)
1	Senza Limiti s.r.l.	Stabilimento balneare	9.483,00
2	Senza Limiti s.r.l.	Posa sdraio e ombrelloni	
3	Kairon s.r.l.	Posa attrezzature balneari mobili	640,00
4	Kairon s.r.l.	Stabilimento balneare	3.895,00
5	BRE.CA. S.a.s.	Stabilimento balneare e parcheggio	14.462,13
6	BRE.CA. S.a.s.	Posa sdraio e ombrelloni	
7	CTS s.p.a.	Stabilimento balneare	10.923,50
8	TURITALIA s.r.l.	Posa attrezzature balneari mobili	1.600,00
9	Italy Hotel e Resort s.r.l.	Complesso turistico	2.916,00
10	Italy Hotel e Resort s.r.l.	Posa attrezzature balneari mobili	2.500,00
11	Garden Sud s.r.l.	Posa attrezzature balneari mobili	2.600,00
12	TT Hotel	Complesso turistico	6.400,00
12	TT Hotel	Posa attrezzature balneari mobili	2.600,00
12	TT Hotel	Posa attrezzature balneari mobili	9.000,00
TOTALE AREA OCCUPATA			67.019,63

ARTICOLAZIONE DEL PCS

Fanno parte del PCS la presente Relazione, le Norme Tecniche di Attuazione contenente le previsioni di Piano e tutte le prescrizioni di ordine tecnico per gli interventi eseguibili per l'utilizzo del demanio marittimo: Tavola A1 - Relazione tecnico illustrativa e Tavola A2 - Norme Tecniche di attuazione

Gli elaborati cartografici che rappresentano il territorio del comune di Pizzo, i limiti dei comparti oggetto di pianificazione e la zonizzazione del Piano Regolatore comunale Generale vigente, sono redatti alla scala territoriale 1:10000: Tavola 01 Limiti comunali e Individuazione comparti e Tavola 02 - Stralcio Piano Regolatore comunale Generale.

A seguire gli stralci cartografici tratti dal SID e relativa legenda con evidenziazione delle CD in essere per singoli comparti e sub comparti ridotte a scala 1:2000: Tavole 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 - Stralcio cartografia SID – Concessioni demaniali esistenti.

Su base Cartografica Tecnica Regionale – CTR - è rappresentato lo stato di fatto dei singoli comparti (CD in essere, CD stagionali, battigia, arenile sabbioso, principale arterie di collegamento, accessi alla spiaggia, etc). Allo stato di fatto è sovrapposto la cartografia dei vincoli PAI e PGRA, sono indicati i vincoli paesaggistici ambientali. Lo stato di fatto è rappresentato su scala 1:5000: Tavole 4.1, 4.2 e 4.3 – Stato di fatto e vincoli.

A seguire gli elaborati di previsione con indicazione di tutte le aree concedibili distinte per tipologie e sigle identificative, l'accessibilità (arterie di collegamento e strade di penetrazione carrabili e percorsi pedonali), l'arenile libero e la spiaggia libera su base CTR 1:2000: Tavole 5, 6.1, 6.2, 7.1 e 7.2 – Previsioni di Piano.

Fanno parte del PCS gli elaborati di compatibilità ambientale e paesaggistica e lo studio geomorfologico.

In relazione alla dividente demaniale – linea SID - rappresentata negli elaborati si precisa che la rappresentazione della stessa è tratta dal SID. L'amministrazione comunale, nella istituenda Conferenza dei Servizi per l'approvazione definitiva del PCS, interesserà gli enti competenti per il territorio (Capitanerie di Porto, Agenzia del Demanio, etc.) al fine di istituire le commissioni delimitatrici per determinare eventuale diversa dividente demaniale (art. 6, punto 9 del PIR)

SCELTE PROGETTUALI E PREVISIONI DI PIANO

Scelte progettuali

Come anticipato il PCS si pone come obiettivo l'organizzazione ordinata ed omogenea delle strutture esistenti e di quelle previste nelle aree demaniali marittime, al fine di garantire l'utilizzazione del Demanio per finalità turistico – ricreative – produttive, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica ed ambientale, monitorando altresì i fenomeni erosivi. Perseguendo da una parte la salvaguardia paesaggistico – ambientale del Demanio, e dall'altra garantendo lo sviluppo sostenibile delle attività legate alla balneazione.

Le scelte progettuali scaturiscono dalla lettura del contesto esistente in relazione a:

- caratteristiche fisiche e morfologiche;
- valenze paesaggistiche;
- utilizzazione dell'arenile: concessioni demaniali in essere e spazi disponibili.

e tengono conto sia delle prescrizioni imposte dalla normativa vigente per ciò che concerne accessibilità e natura delle strutture, sia delle esigenze degli operatori del settore coinvolti

nell'attività di pianificazione.

Nelle previsioni di Piano si possono distinguere tre diverse ma complementari, categorie di intervento:

- ✓ interventi di bonifica, riqualificazione e rinaturalizzazione (sigla **BR** nelle tavole di previsione e nelle NTA del PCS) e aree parcheggio e verde attrezzato (**PP**), quali interventi pubblici/privati che hanno l'obiettivo di riqualificare spazi degradati e/o abbandonati per restituirli alla collettività con strutture e servizi per la balneazione.
- ✓ aree concedibili per lo sviluppo delle diverse attività legate alla balneazione:
 - aree per stabilimenti balneari o strutture balneari diverse dallo stabilimento (**ST**), aree attrezzate con attività ludico/sportive legate (**AA e AT**) e strutture di minore consistenza quali chioschi bar (**CH**);
 - aree per spiagge attrezzate (**SA**);
 - aree per i pescatori (**PE**).

Tutti interventi prettamente privati, per lo sviluppo delle diverse attività imprenditoriali legate alla balneazione, sono quelle ammesse dal Piano secondo le NTA.

- ✓ interventi di natura pubblica con funzione di collegamento e connettività fra la spiaggia (attrezzata e libera) e fronte urbanizzato (**lungomare e percorso ciclopedonale** nel comparto urbanizzato di località Marinella) e/o retrospiaggia con valenza paesaggistica (**percorso naturalistico per le "Dune dell'Angitola"**).

Altro intervento di natura pubblica è la previsione del **Piano particolareggiato di Recupero** per la riqualificazione del quartiere Stazione (tratto di cui al Decreto di sdemanializzazione del 08.06.1968) da redigere a cura dell'Amministrazione previa definizione dell'iter di acquisizione al patrimonio dell'area

Per tutti gli interventi le NTA prescrivono:

- l'accessibilità della spiaggia a tutti, con particolare riguardo per i disabili;
- la salvaguardia della visibilità del mare e della spiaggia;
- l'utilizzo di materiali ecocompatibili e fonti rinnovabili.

Le spiagge libere occupano una quota non inferiore al 30% dell'intero litorale fruibile per la balneazione, nello specifico circa l'80% delle suddette sarà destinato a pubblica fruizione (identificata nelle previsioni di Piano come "spiaggia libera e/o corridoio a mare"). Si rinvia all'Allegato 1 contenente le schede di verifica cartografica di percentuali di spiaggia libera.

Sulle aree date in concessione possono essere realizzati esclusivamente opere edilizie e manufatti tali da limitare il più possibile, compatibilmente con l'esercizio delle attività balneari, la chiusura di visuali verso il mare e la cementificazione dell'arenile (comma 12, art. 10 del PIR).

Relativamente agli aspetti tecnico-costruttivi, sono ammesse esclusivamente strutture di facile rimozione che impediscano qualsiasi forma di cementificazione dell'arenile e consentano il totale ripristino dello stato dei luoghi ex ante allo scadere della concessione o della stagione balneare.

Gli interventi ammessi nelle aree concedibili sono distribuiti in maniera diverse nei vari comparti in virtù delle caratteristiche degli stessi.

Comparto A - Previsioni

Per il comparto A, tenuto conto della limitata attrezzabilità delle aree per presenza ridotta o assente di arenile sabbioso sono previsti interventi che da una parte provano a colmare l'assenza di servizi alla spiaggia, dall'altra intervengono su un contesto già "urbanizzato" e non, che attualmente in parte versa stato di abbandono o degrado.

L'attrezzabilità delle ridotte spiagge è affidata alla previsione di piccoli chioschi bar ai cui concessionari è data facoltà di installare pedane in legno sullo specchio d'acqua antistante, previa verifica di studio tecnico di fattibilità, al fine di non occupare il già riscato arenile libero sabbioso. A tal fine è prevista una piccola spiaggia attrezzata concedibile per la posa di sdraio e ombrelloni.

Tali interventi nel comparto A sono già oggetto di concessioni stagionali e vengono acquisite dal Piano.

Diversi invece sono gli interventi di bonifica, riqualificazione e rinaturalizzazione previsti per il comparto, in particolare:

- 1) Area località "Ponte di Ferro" – BR1;
- 2) Aree località Stazione, area "Le Tavole" ("I Tavuli"), in particolare la fascia precedente alle vecchie strutture fatiscenti dell'antica Tonnara fino alla struttura "Mariceju" inizio via A. De Gasperi – BR2;
- 3) Area sottostante costone e area "A Seggiola" – BR3.

Le NTA prevedono per queste aree interventi differenziati in virtù della diverse caratteristiche delle aree.

Ponte di Ferro è un'area da bonificare e riqualificare attraverso la sistemazione della passeggiata che la caratterizza attualmente, e la riqualificazione delle strutture esistenti, attraverso l'inserimento di aree a verde attrezzato ed eventuali altre attività sportive (è già presente un campo di basket). È concesso installare chioschi bar e pedane in legno essendo il tratto interessato privo di arenile e lambito da scogliera.

L'area individuata come località Stazione, precisamente zone "Le Tavole" è costituita da piccoli spazi pubblici che si intervallano a manufatti privati e pubblici come l'antica Tonnara allo stato fatiscente, bene tutelato su cui sono in corso verifiche da parte della Soprintendenza di Reggio Calabria per l'attuazione di un progetto di recupero e consolidamento. Per la località Stazione è possibile intervenire oltre che sulle singole strutture, sugli spazi liberi pubblici (passeggiata, verde attrezzato). Su alcuni manufatti insistono inoltre concessioni demaniali non turistiche. Verrà data facoltà ai concessionari convertire tali concessioni, secondo le previsioni delle NTA al fine di incentivare la riqualificazione delle strutture stesse e delle aree asservite.

L'area sottostante il costone è costituita da una lunga fascia di ripascimento attualmente oggetto di "Lavori di messa in sicurezza del lungomare tra la Marina e la Seggiola" allo stato appaltati e aggiudicati. L'area, una volta messa in sicurezza, unitamente all'area della spiaggia della Seggiola, è inserita nella categoria degli interventi di bonifica e riqualificazione. Gli interventi ammessi prevedono l'attrezzabilità dell'area con piccole strutture (chioschi bar) capaci di vitalizzare un'area che oggi funge da mero collegamento fra il lungomare Colombo e la spiaggia utilizzata dai pescatori e l'area delle pompe di sollevamento comunali. Il rapporto con il mare verrà recuperato attraverso l'installazione di pedane lignee per la posa di sedie tavoli o quali solarium.

Nel comparto A inoltre sono previste le aree per i pescatori nei punti in parte attualmente utilizzate dagli stessi ma non regolamentate.

Lo stazionamento di un numero ridotto di imbarcazione è previsto nella scivola presente all'ingresso del quartiere marina, le aree più consistenti sono relegate nell'area della Seggiola, ovvero la darsena e la spiaggia che consentono un accesso dedicato e sicuro, lontano dagli spazi utilizzati per la libera balneazione dai bagnanti.

Comparto B - Previsioni

Il comparto B è quello maggiormente fruibile e attrezzabile, ad eccezione del primo tratto del

sub comparto B1 – porzione lungo la Riviera Prangi - caratterizzato dall'alternanza di piccoli arenili sabbiosi e scogliere naturali e non. Per questo tratto, come per il comparto B sono previste strutture di modesta entità: chioschi bar, piccola spiaggia attrezzata e un'area pescatori nella spiaggia di Malfarà su cui gravitano diverse imbarcazioni di pescatori professionisti.

Il rimanente comparto si estende lungo la SP 522 dalla località "Savelli/Langhiuni" al quartiere Marinella dove si concentra una considerevole pressione edilizia con la presenza di abitazioni per lo più estive (comparto B2). In questo tratto l'arenile sabbioso è continuo fino alla foce del fiume Angitola.

È prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclo pedonale che collega la spiaggia Savelli/Langhiuni con il campo sportivo sul lato monte. Dal campo sportivo si dipana il lungomare che si innesta su un tratto già realizzato e uno in corso di realizzazione fino al ridosso dell'area protetta della foce del fiume Angitola che separa il comparto B dal successivo C.

Sono previsti in questo comparto tre importanti interventi di bonifica e riqualificazione su aree con diversa consistenza, morfologia e di conseguenza diversa tipologia di intervento.

Le aree individuate da I Piano sono:

- 4) Area località "Fungia Galia" - BR4 e annessa area per spiaggia attrezzata – SA;
- 5) Area "campo sportivo" – BR5;
- 6) Area "ex Fornace" – BR6 e annessa area per spiaggia attrezzata – SA.

L'area di località Fungia Galia è posta a ridosso dell'arenile. È un'area ricca di vegetazione (oleandri, eucalipti etc) per la quale è prevista la rinaturalizzazione quale area a verde attrezzato con la possibilità di installare un chiosco bar a servizio. Per l'area è annessa un'area concedibile quale spiaggia attrezzata per la posa sdraio e ombrelloni su una porzione di spiaggia confinante.

Per l'area del campo sportivo, così denominata perché posta a ridosso del campo di calcio comunale, è ammessa la riqualificazione dell'intera area e annesse strutture con possibilità di creare aree parcheggio, verde attrezzato per lo sport e l'installazione di un chiosco bar a servizio.

Diversa è la natura dell'area dell'ex Fornace in cui insisto fatiscenti manufatti di difficile rimozione che possono essere recuperati per ospitare le attività consentite dalle NTA attraverso una riqualificazione generale dell'area.

Nel comparto B, a ridosso del lungomare - lato monte - sono previste inoltre diverse aree per parcheggio e verde attrezzato. Sono aree utilizzate impropriamente con tale destinazione e che il PCS vuole regolamentare per salvaguardare il decoro e creare attività a supporto dell'utilizzo della spiaggia. Sono per lo più aree abbandonate e degradate che pregiudicano allo stato attuale la visibilità verso la spiaggia e il mare dalla principale arteria di collegamento (la SP 522) che lambisce e serve l'intero comparto. È consentita installazione di chiosco bar a servizio.

Nella sistemazione dell'area a parcheggio e nella realizzazione dei percorsi si deve fare ricorso a tecniche non invasive, prevedendo anche l'inserimento di verde e arredo urbano, nonché chiosco a servizio dell'area stessa.

Nel sub comparto B2, si concentrano le maggiori previsioni di nuove aree concedibili per strutture balneari. Per strutture balneari s'intende sia stabilimento balneare che strutture diverse dallo stabilimento, ciò al fine di diversificare l'offerta turistica e incentivare l'attività imprenditoriale legata alla balneazione, ovvero

- Strutture ricreative: culturali, ludico – sportive;
- Ristoranti, bar, gelaterie, paninoteche, pizzeria, intrattenimento e simili;
- Attrezzature commerciali complementari all'attività turistico balneare.

È inoltre prevista una nuova area in concessione ad uso esclusivo per attività ricreative, sportive e culturali e pontile galleggiante posizionata in corrispondenza dell'Istituto Tecnico Nautico.

Sono tre le aree concedibili per nei tratti più profondi e sprovviste di attrezzature.

Comparto C - Previsioni

Il comparto C ha natura diversa dai precedenti. Il tratto è caratterizzato da ampia spiaggia compresa fra la linea di battigia e la Pineta che borda la spiaggia su cui sono distribuite diverse concessioni demaniali.

La pressione edilizia è molto diradata e l'intero comparto presenta il Sito di Interesse Comunitario "Dune dell'Angitola".

Il primo tratto - sub comparto C1 - si estende dalla località Colamaio 1 fino alla località Calamaio 2 entrambe dotate di strade comunali di penetrazione dalla SS 18 che garantiscono l'accessibilità alla spiaggia e dove sono distribuite tre strutture balneari. A seguire il sub comparto C2 che si sviluppa fino al limite comunale con Curinga. Le strutture balneari di questo tratto sono a servizio di strutture turistico ricettive poste più a monte da cui si accede alla spiaggia.

Data la valenza paesaggistica dell'intero comparto, il Piano prevede la creazione di un percorso naturalistico ciclo pedonale che collega l'intero comparto snodandosi a ridosso della Pineta lato mare attraverso le "Dune dell'Angitola". Percorso che non ammette alcuna snaturalizzazione del luogo. Nella sistemazione dei percorsi si dovrà fare ricorso esclusivamente a tecniche non invasive, sono vietate pavimentazioni in bitume o calcestruzzo, preferendo sabbia e terra stabilizzata o materiali ad essi assimilabili e legno.

È consentito l'inserimento di elementi di arredo urbano (panche, illuminazione, cestini rifiuti etc.) e sistemi di ombreggiamento.

La realizzazione dell'intervento sarà oggetto di progettazione dettagliata a cura dell'Amministrazione comunale.

L'estesa e profonda Pineta, che borda l'intero comparto, nel tratto C1 è accessibile da strada comunale. Attualmente è oggetto di utilizzazione sregolata che ne pregiudica il decoro. Il Piano prevede due aree concedibili quali aree attrezzate: una a ridosso delle strade di Colamaio 2 quali area attrezzate per picnic, una all'interno della pineta fra Colamaio 1 e "Porto Ada" quale area attrezzate per uso ricreativo, sportivo e ludico o culturali, con interventi edilizi limitati ai servizi essenziali.

Sono previste nuove aree concedibili per strutture balneari e spiagge attrezzate compatibilmente con l'accessibilità all'area e alle richieste avanzate sull'attrezzabilità del comparto. In particolare due aree per strutture turistico ricreative e quattro quali spiagge attrezzate.

Alla fine del comparto C è previsto un intervento di bonifica, riqualificazione e rinaturalizzazione per l'area dell'ex *Acquacoltura* dove oltre all'eventuale recupero delle strutture esistenti è possibile realizzare una struttura balneare ex novo, nonché attrezzare una porzione di spiaggia annessa concedibile. Data la valenza naturalistica e paesaggistica dell'area nella sistemazione dell'area si dovrà fare ricorso esclusivamente a tecniche non invasive, prevedendo anche l'inserimento di verde e arredo urbano.

Previsioni generali per tutti i comparti

In tutti i comparti è data facoltà ai titolari di CD esistenti ampliare l'area in concessione dello stabilimento al fine di aumentare gli standard qualitativi dello stesso. È data inoltre la possibilità ai titolari di concessione demaniale ad uso stabilimento balneari con separata concessione per posa sdraio e ombrelloni accorpate queste ultime con l'area dello stabilimento balneari, ampliandone l'estensione.

Gli ampliamenti, normati dalle NTA, devono avvenire:

- fatte salve la distanza minima di 50 m fra concessioni;
- nel rispetto della distanza esistente fra CDM se inferiore a 50 mt.
- nel rispetto di un ulteriore la fascia di rispetto dell'arenile libero di 5 mt (totale 10 mt dalla battigia)

Ciò consentirà di ottenere i requisiti facoltativi di cui alla tabella A del PIR e per il raggiungimento della massima classificazione di "π π π π super"; l'accorpamento/traslazione delle CD per posa sdraio e ombrelloni allo stabilimento ha lo scopo di migliorare l'organizzazione delle attività sulla spiaggia ed evitare il frastagliamento del litorale.

In ogni comparto tutte le strutture devono comunque rispettare le prescrizioni di ordine tecnico di cui NTA del Piano in relazione a caratteristiche costruttive, finiture e colori, accessibilità.

Il mantenimento in uso delle strutture – annuale o stagionale – è disciplinato dalla CDM; l'utilizzo delle spiagge antistanti e dello specchio d'acqua è sempre a carattere stagionale.

Gli interventi di iniziativa pubblica - privata nelle aree oggetto di bonifica, riqualificazione e rinaturalizzazione, saranno oggetto di progetti esecutivi successivi, conformi alle NTA in relazione a tipologie, caratteristiche materiali e standard, e seguono l'iter autorizzativo previsto dalle normative vigenti.

Nelle aree BR1, BR2 e BR3 è possibile procedere per singoli lotti concedibili su proposta progettuale successiva a cura dell'Amministrazione comunale.

Libera fruizione e usi privati

Considerato che per lo sviluppo sostenibile e la salvaguardia dell'uso pubblico e libera fruizione valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- Libera fruizione ed uso pubblico: nella concessione dei beni del demanio marittimo e nella realizzazione di nuove opere confinanti con il demanio marittimo deve essere salvaguardata la possibilità di libero accesso al mare.
- Usi privati del D.M.: non sono ammissibili nuove concessioni che comportino usi esclusivamente privati del DM. Tutte le nuove concessioni dovranno essere finalizzate e riconducibili ad attività di interesse o di uso pubblico, ad attività fruibili dal pubblico o ad attività produttive.

La redazione del Piano, anche in virtù di diverse istanze presentate nel tempo, evidenzia la questione relativa alle aree che hanno perso i requisiti di demanialità. Nelle NTA è specificato che si intendono per aree che hanno perso i requisiti di demanialità, le aree costiere, di modesta entità, non più fruibili ai fini dell'uso pubblico del mare, ovvero aree residue o reliquati demaniali, interclusi o di difficile accesso e non più riconducibili ad attività di interesse o di uso pubblico. Al fine di salvaguardare il decoro, per tali aree è possibile su proposta di enti pubblici, o su istanza del privato, previa istruttoria dell'ufficio comunale, il rilascio di CD con finalità non turistico secondo le NTA del Piano.

Per tali aree, dove ricorre, ai sensi dell'art. 35 del Codice della Navigazione, è possibile inoltre procedere alla revisione della dividende demaniale.

CONCLUSIONI

Considerate le scelte progettuali descritte in relazione a obiettivi e finalità, con l'attuazione delle previsioni di Piano, si evidenzia la volontà dell'Amministrazione di sviluppare, qualificare e rendere matura l'attività economica dei servizi balneari.

Il Piano, che trae i dettami principali dalla normativa vigente, vuole garantire l'utilizzazione del Demanio per finalità turistico – ricreative – produttive attraverso un'organizzazione ordinata ed omogenea delle strutture, nonché la riqualificazione di quelle aree ritenute d'interesse turistico.

Ciò tutelando la salvaguardia paesistico - ambientale della spiaggia con uno sviluppo sostenibile nell'uso del demanio marittimo capace di garantire il rispetto della vocazione del territorio e delle risorse ambientali esistenti attraverso una migliore organizzazione estetico - funzionale della fascia territoriale costiera interessata, il recupero del rapporto tra mare, spiaggia e città in termini di accessibilità, visibilità del mare e della spiaggia, nonché incentivando l'utilizzo di materiali ecocompatibili e fonti rinnovabili.

Il tutto nel rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica ed ambientale, monitorando altresì i fenomeni erosivi e la salvaguardia dell'interesse pubblico.

EFFICACIA DEL PIANO

L'entrata in vigore del presente Piano Comunale di Spiaggia determina il vincolo su ogni area, ne fissa la destinazione d'uso e le attività ammesse. Essendo il PCS, sostanzialmente equiparato a un piano particolareggiato, i tempi di attuazione e validità sono quelli dei piani attuativi ai sensi della L 1150/1942 nel testo vigente.

ALLEGATO 1- VERIFICA SPIAGGIA LIBERA E/O CORRIDOIO A MARE

Per come prescritto nella Legge Regionale n.17/05 e nel PIR, nel PCS le spiagge libere occupano una quota non inferiore al 30% dell'intero litorale, nello specifico circa l'80% delle suddette sarà destinato a pubblica fruizione (identificata nelle previsioni di Piano come "spiaggia libera - corridoio a mare").

Il calcolo è effettuato per singolo comparto e considerando le aree concedibili per strutture balneari o spiaggia attrezzata che occuperanno l'arenile sabbioso, ovvero la spiaggia vera e propria destinata alla balneazione.

COMPARTO A

Scheda A	
NUOVE OCCUPAZIONI da PCS	mq
CH1-CH2-CH3: Chioschi bar e area asservita	100x3 = 300,00
SA1: Spiaggia attrezzata	200,00
Totale Superficie NUOVE OCCUPAZIONI	500,00
SPIAGGIA-ARENILE SABBIOSO	18.000,00
SPIAGGIA LIBERA/CORRIDOIO A MARE (>30%)	17.000,00

La superficie totale dell'area di balneazione è c.ca 18.000,00 mq (su base CTR 2009). Le superfici libere sono maggiori del 30% della superficie totale dell'area balneazione (spiaggia – arenile sabbioso) per la libera balneazione.

Nel calcolo della superficie concessa non vengono considerate le aree per pescatori inserite in contesti in cui la libera balneazione è impedita da altre circostanze (inaccessibilità, non balneabilità delle acque etc), né le aree di bonifica, riqualificazione e rinaturalizzazione che non hanno spiaggia, né le concessioni esistenti perché ricadenti in aree non destinate alla balneazione.

COMPARTO B

Scheda B	
NUOVE OCCUPAZIONI da PCS	mq
CH4 – CH5: Chioschi bar e area asservita	100x3 = 200,00
PE4: Area pescatori	300,00
SA2 – SA(x2) – SA3: Spiaggia attrezzata	500+500+1000+1000 = 3.000,00
AT: Attrezzature balneari	1.200,00
ST1 – ST2 – ST3: Strutture turistico ricreative	2400+4800+4800 = 12.000,00
Totale Superficie NUOVE OCCUPAZIONI	16.700,00
Totale superficie OCCUPAZIONI ESISTENTI	44.710,00
Totale Superficie OCCUPAZIONI	61.410,00
SPIAGGIA – ARENILE SABBIOSO	380.000,00
TOTALE OCCUPAZIONI	61.410,00
SPIAGGIA LIBERA/CORRIDOIO A MARE (>30%)	182.444,00

La superficie totale dell'area di balneazione è c.ca 380.000,00 mq (su base CTR 2009). Le superfici libere sono maggiori del 30% (c.ca 114.000,00 mq) della superficie totale dell'area balneazione (spiaggia – arenile sabbioso) per la libera balneazione.

Nel calcolo della superficie da concedere sono state considerate le aree ricadenti sull'arenile sabbioso per la libera balneazione, nonché quale spazio già occupato quello relativo alle CD esistenti. Non sono state computate né le superfici per eventuali ampliamenti delle CD esistenti, né le aree di bonifica, riqualificazione e rinaturalizzazione (solo quota spiaggia attrezzata) né aree parcheggio – verde attrezzato poste al ridosso della spiaggia e non destinate alla balneazione.

COMPARTO C

Scheda C	
NUOVE OCCUPAZIONI da PCS	mq
SA4 – SA5 – SA – SA6 – SA7: Spiaggia attrezzata	3000X5 = 15.000,00
ST4 – ST5: Strutture turistico ricreative	4800+6400 = 12.000,00
Totale Superficie NUOVE OCCUPAZIONI	28.000,00
Totale superficie OCCUPAZIONI ESISTENTI	67.020,00
Totale Superficie OCCUPAZIONI	95.020,00
SPIAGGIA – ARENILE SABBIOSO	423.400,00
SPIAGGIA LIBERA/CORRIDOIO A MARE (>30%)	211.978,00

La superficie totale dell'area di balneazione è c.ca 420.000,00 mq (su base CTR 2009). Le superfici libere sono maggiori del 30% (c.ca 126.000,00 mq) della superficie totale dell'area balneazione (spiaggia – arenile sabbioso) per la libera balneazione.

Nel calcolo della superficie da concedere sono state considerate le aree ricadenti sull'arenile sabbioso per la libera balneazione, le aree già occupate dalle CD esistenti e le aree per eventuali ampliamenti, nonché l'area di bonifica, riqualificazione e rinaturalizzazione e relativa spiaggia attrezzata perché tutte ricadenti nell'area di balneazione.

ALLEGATO 2 – REPORT FOTOGRAFICO

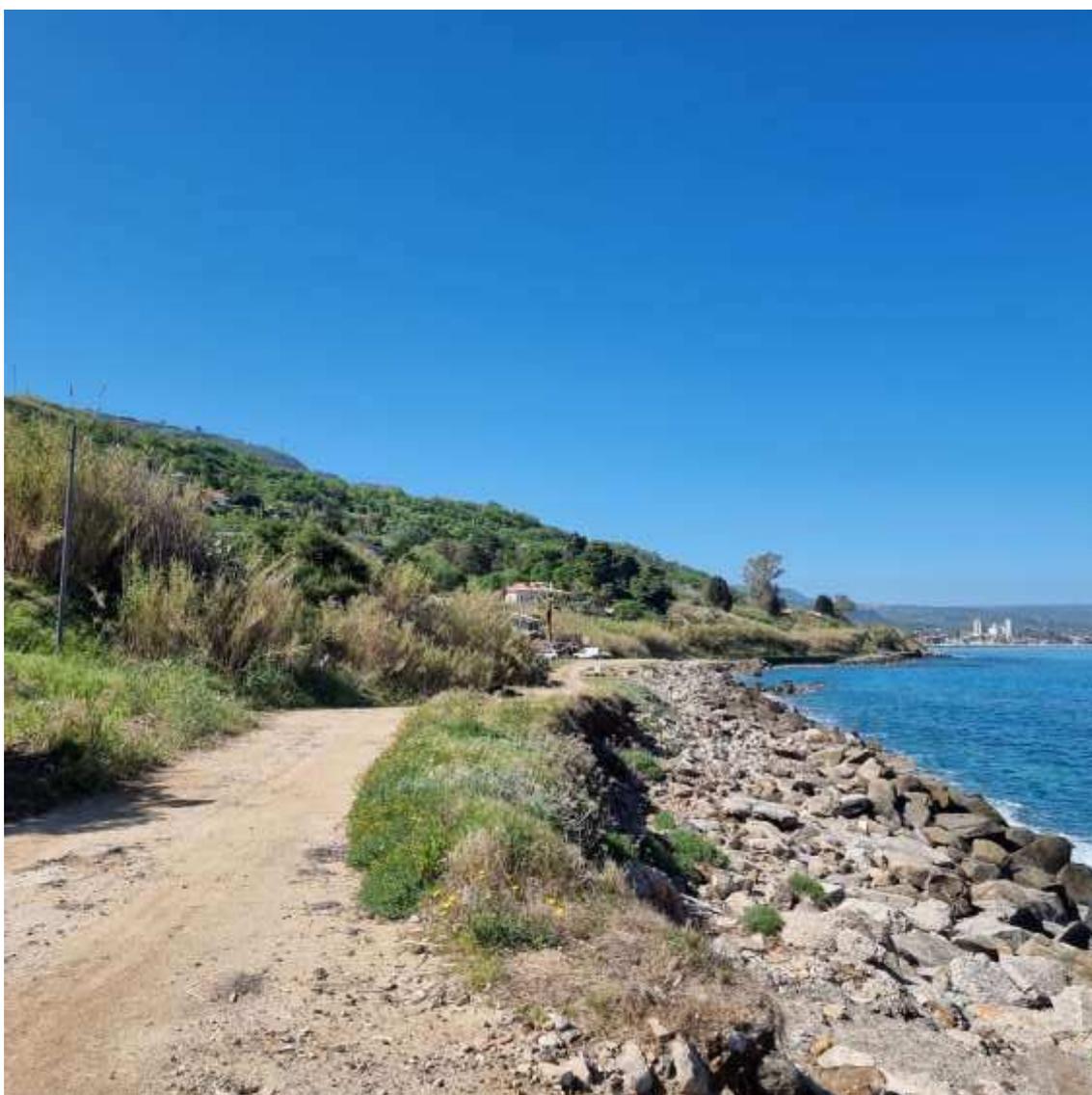
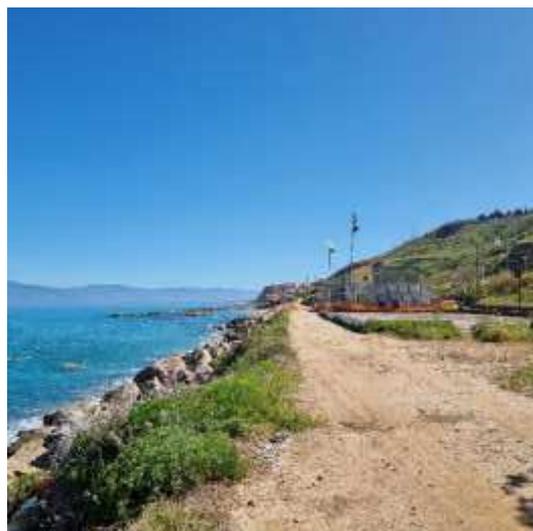
COMPARTO A



La Marina e il quartiere Stazione



Quartiere La Stazione: (da sx) Ponte di Ferro, loc. Stazione, Pesci all'oggiu, Tavole, Mariceju.



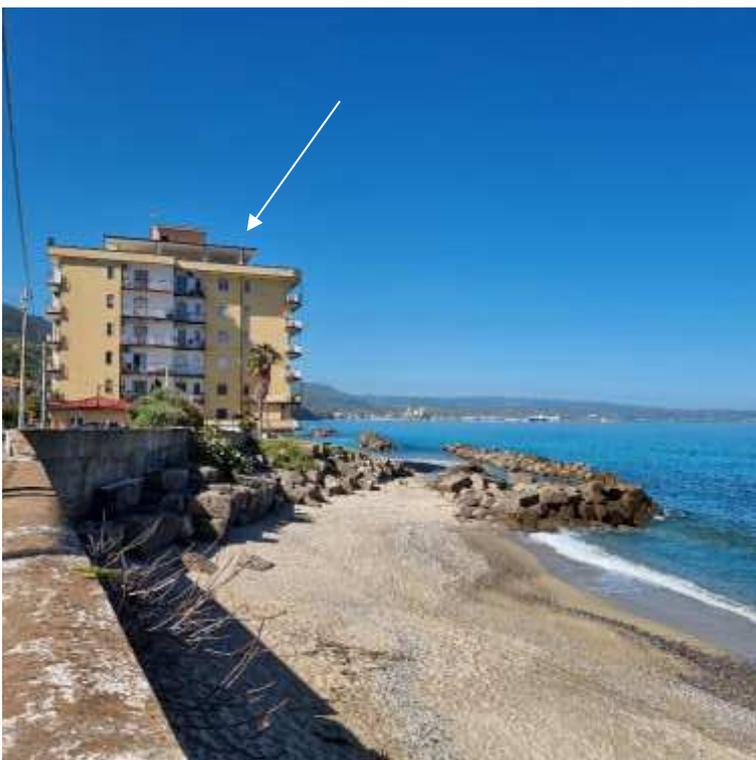
Località Ponte di Ferro



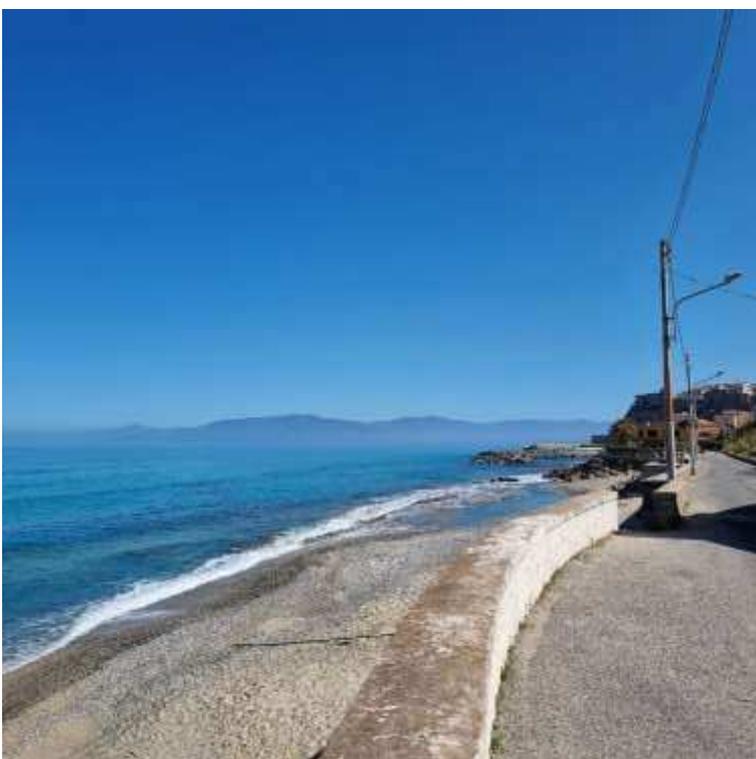
Area Stazione, accessi al mare e spiaggia



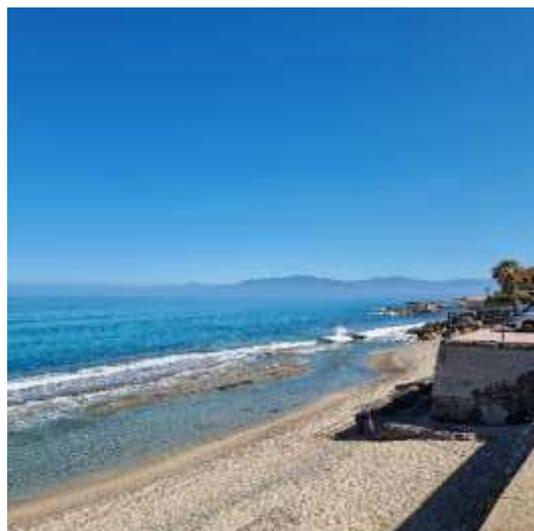
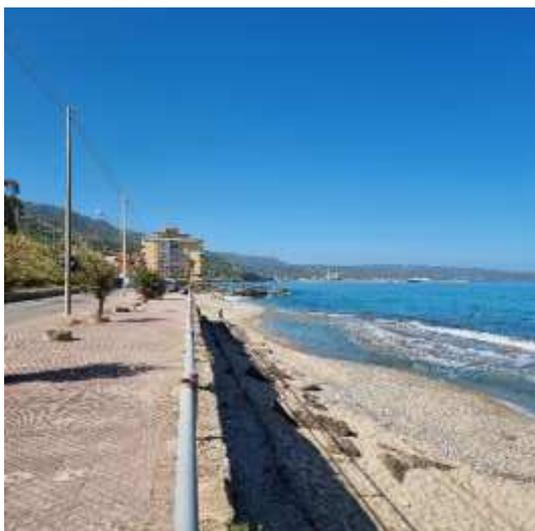
Area Stazione, accessi e spiagge



Inizio area "Pisci all'Ogghiu" (Palazzo Sangue dolce)



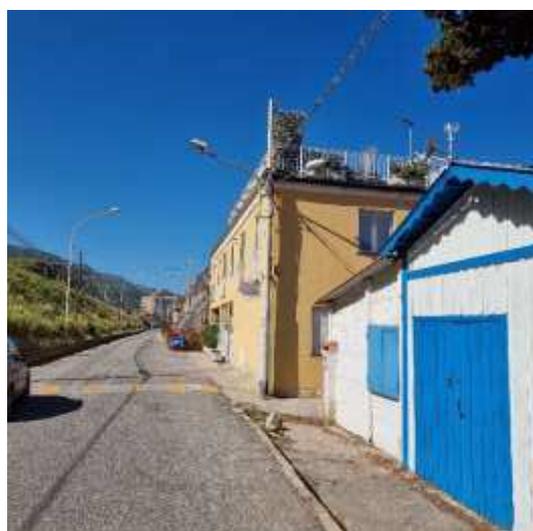
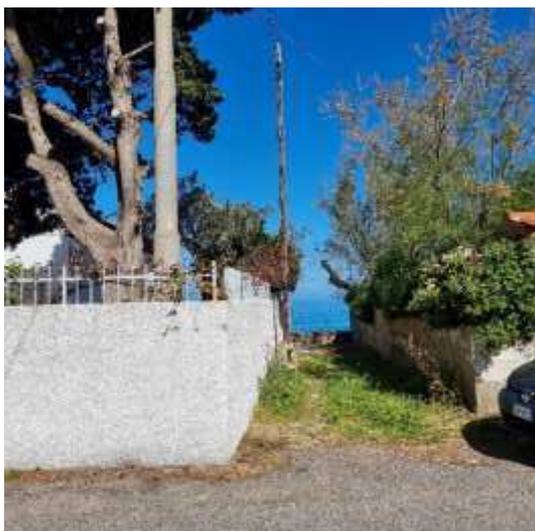
Spiaggia "Pisci all'Ogghiu"



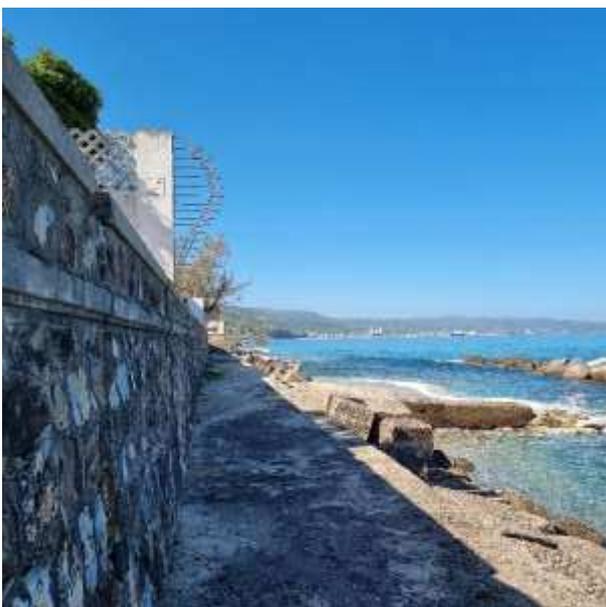
Spiaggia "Pisci all'Ogghiu"



Inizio area Tavole, Antica Tonnara



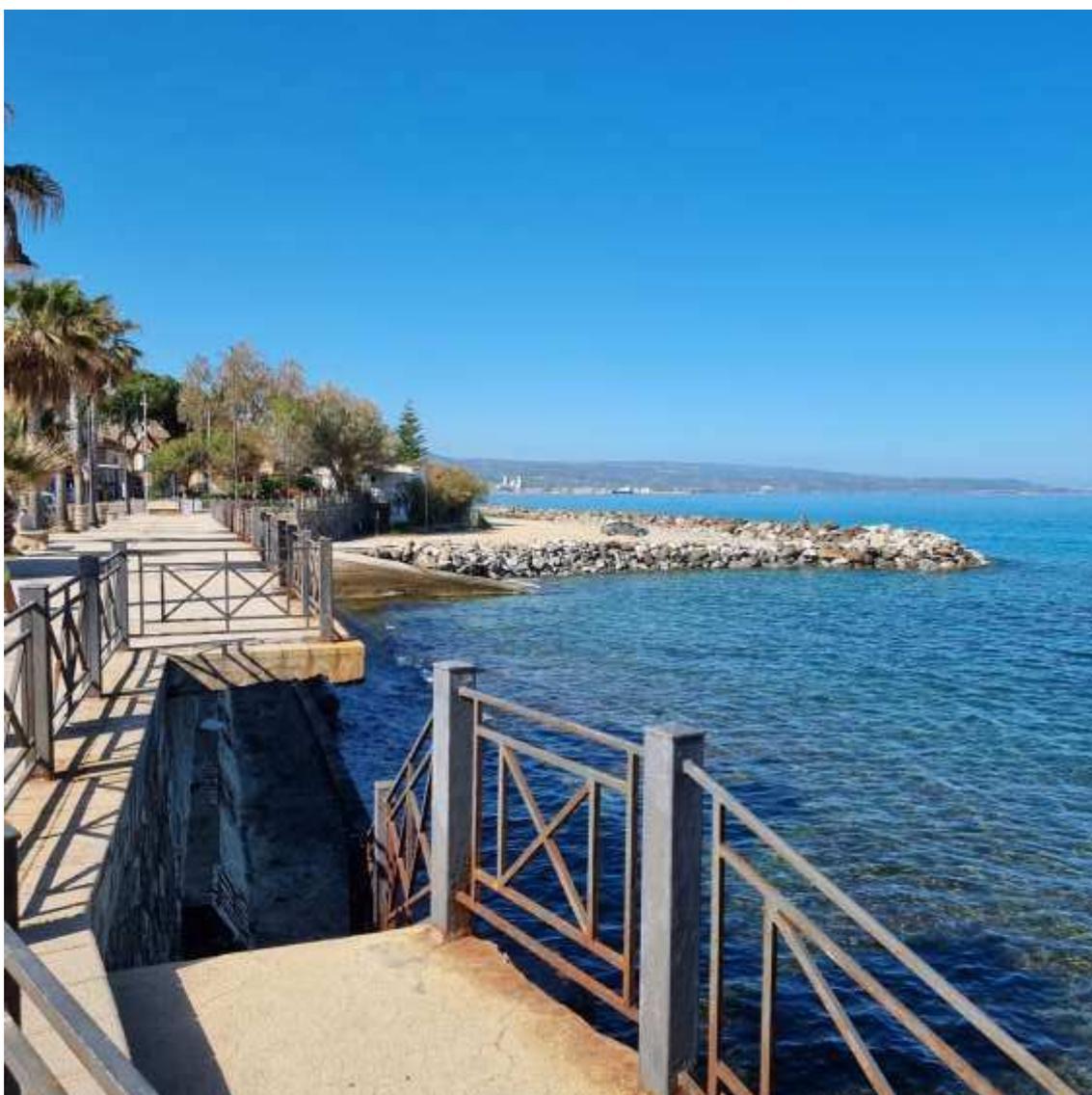
Quartiere Stazione, area Tavole



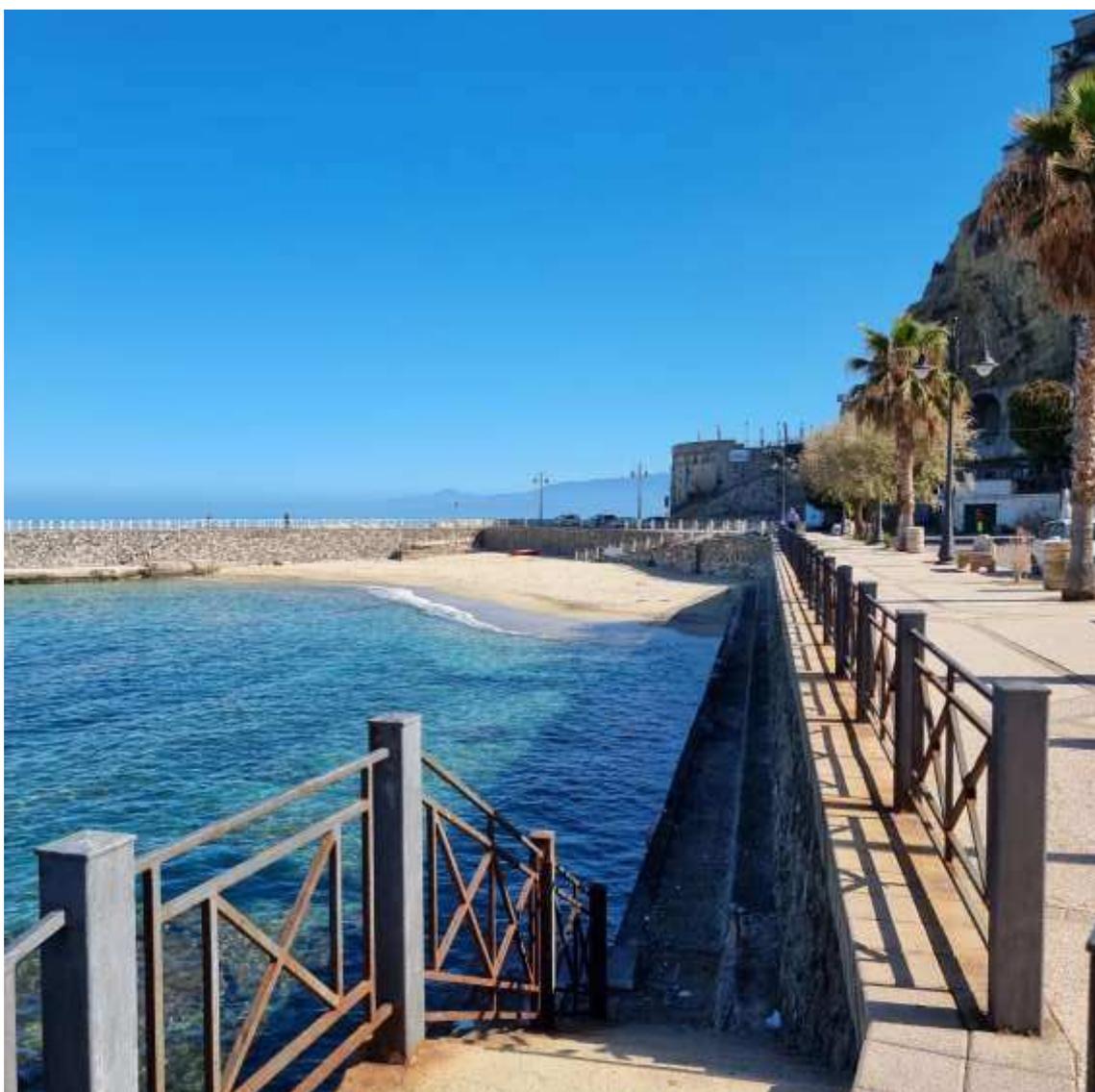
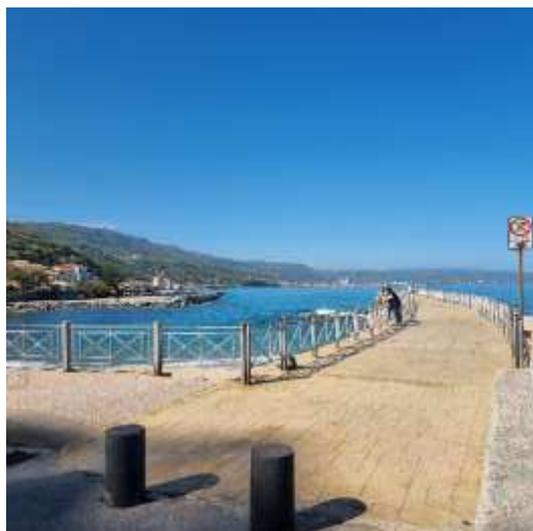
Fronte area Tavole



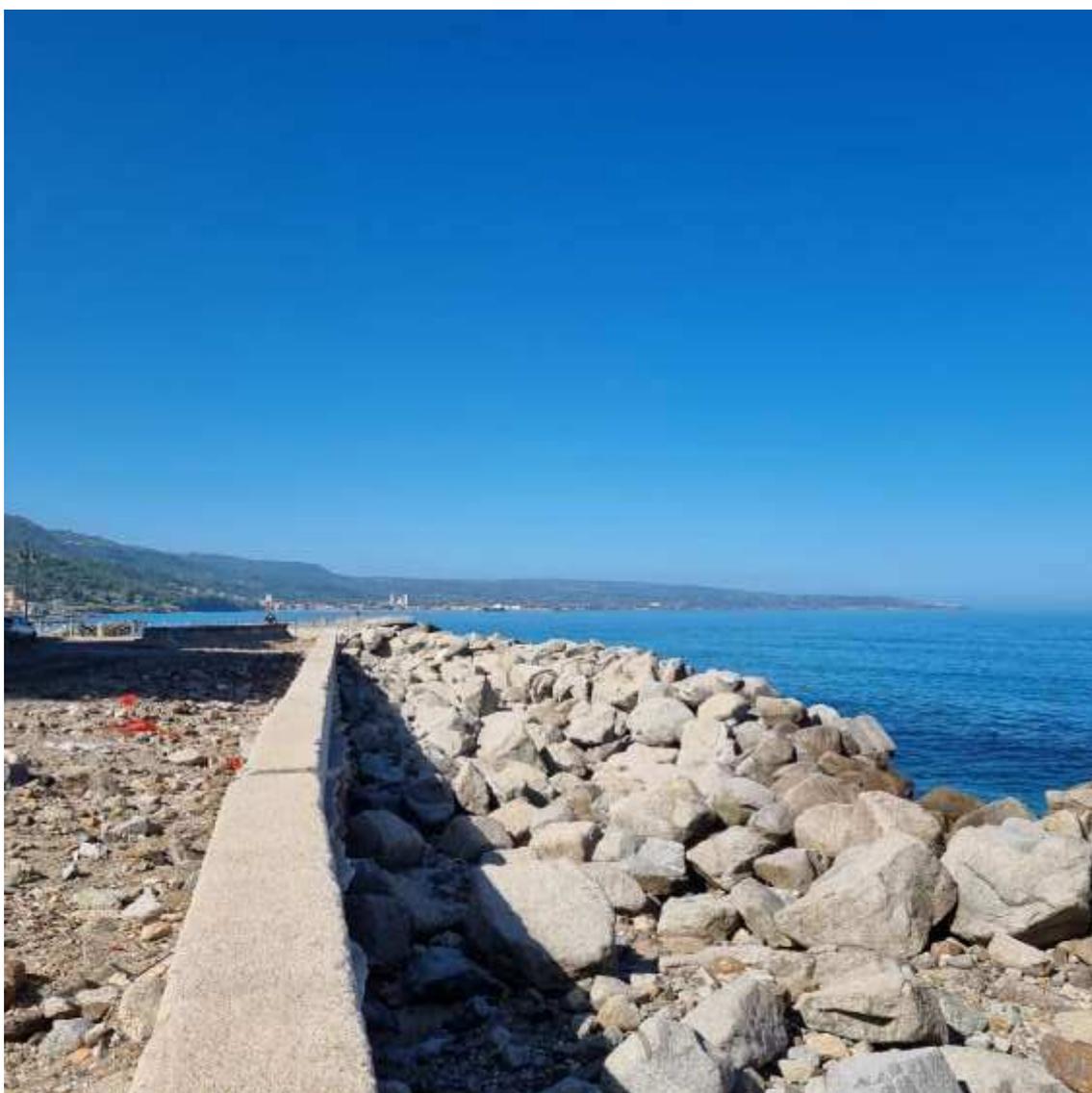
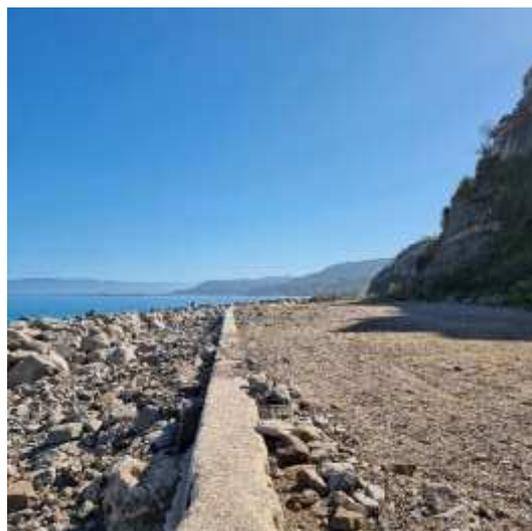
Inizio via A. De Gasperi, "U Mariceju"



Scivola all'ingresso del lungomare Colombo



Spiaggia della Marina, "A Marna"



Area sottostante costone, accesso alla Seggiola



Area Darsena Seggiola

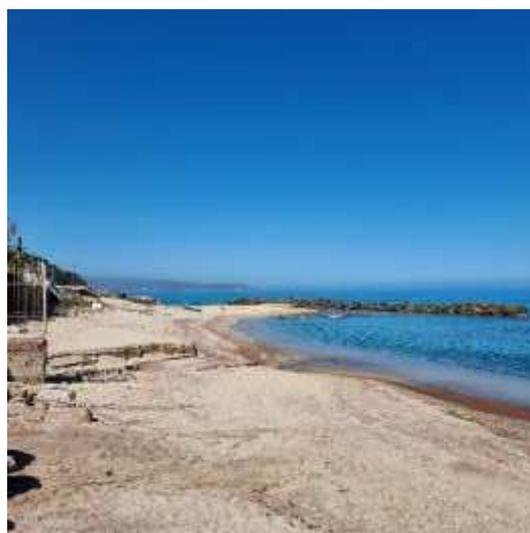
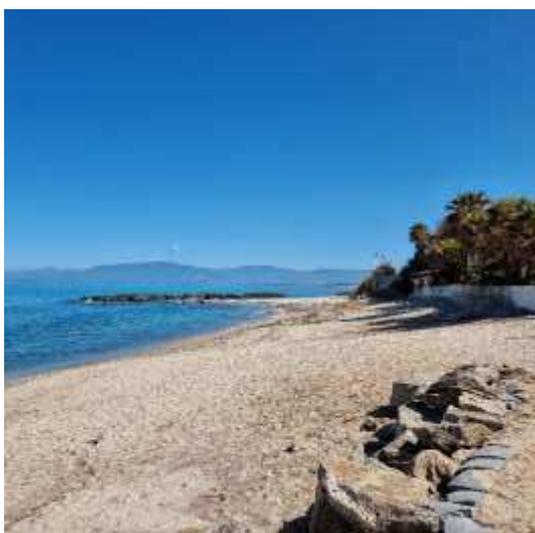


La spiaggetta della Seggiola, "A Saggiola"

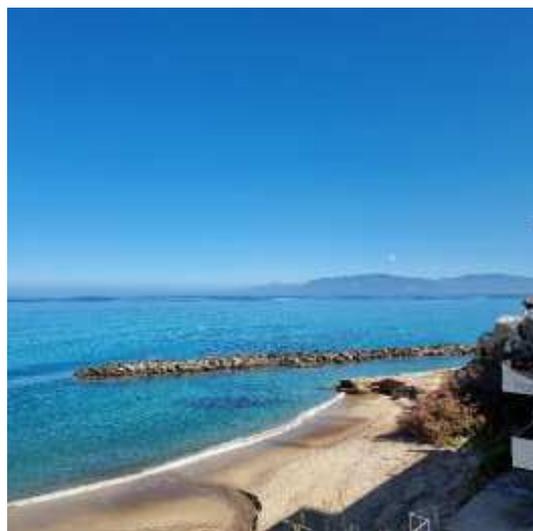
COMPARTO B



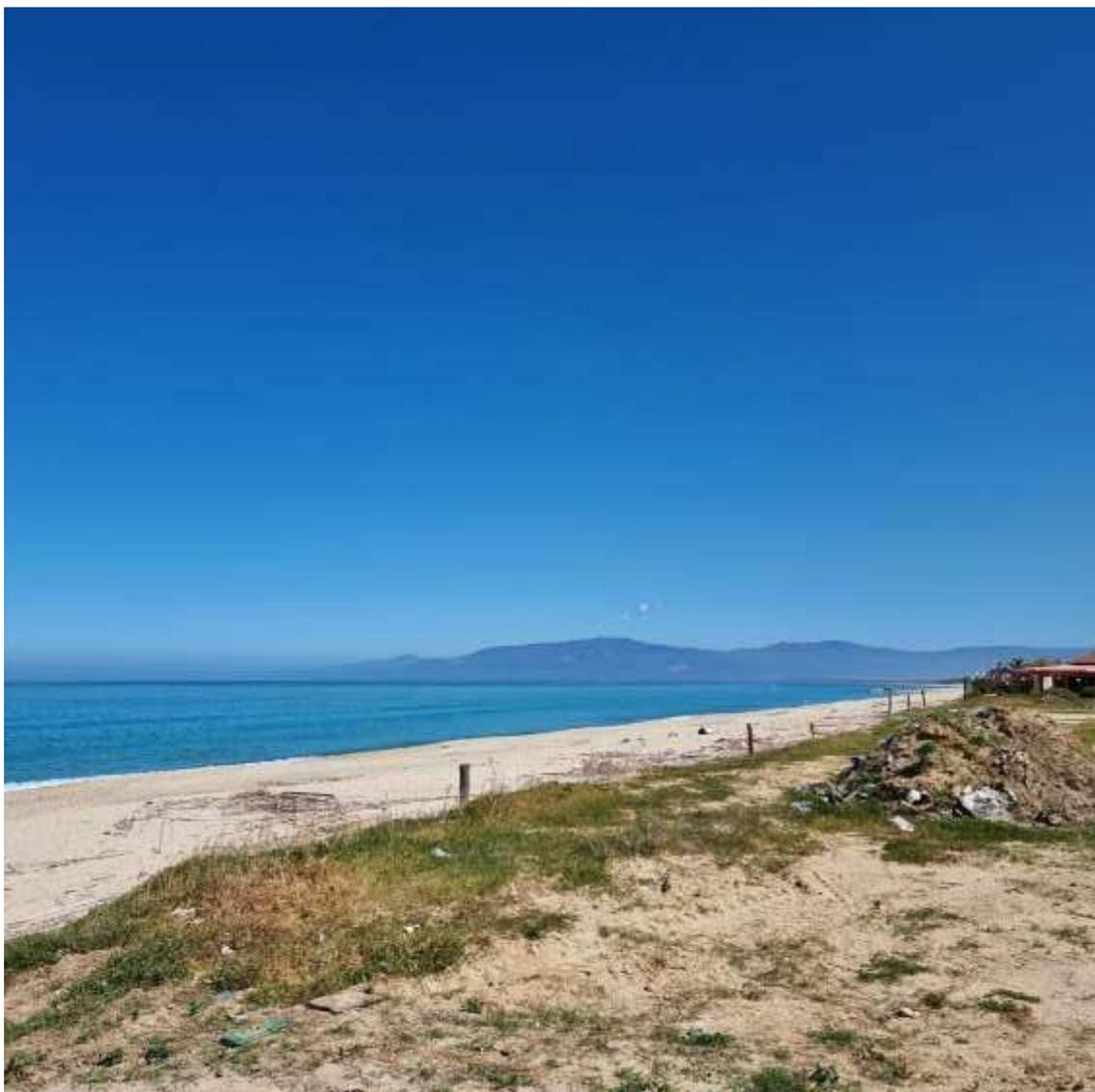
vista località Marinella da "I Prangi"



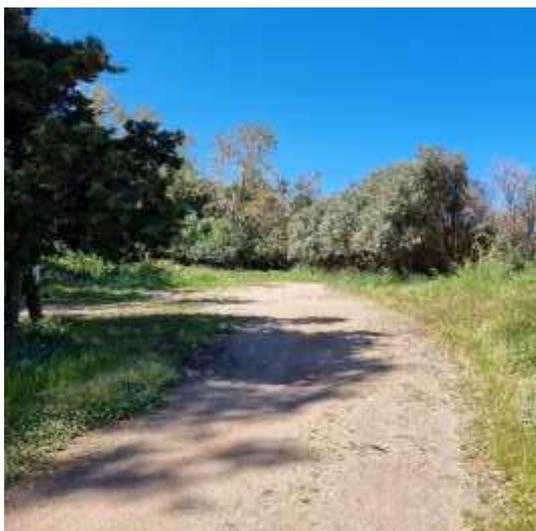
Spiaggia Malfarà



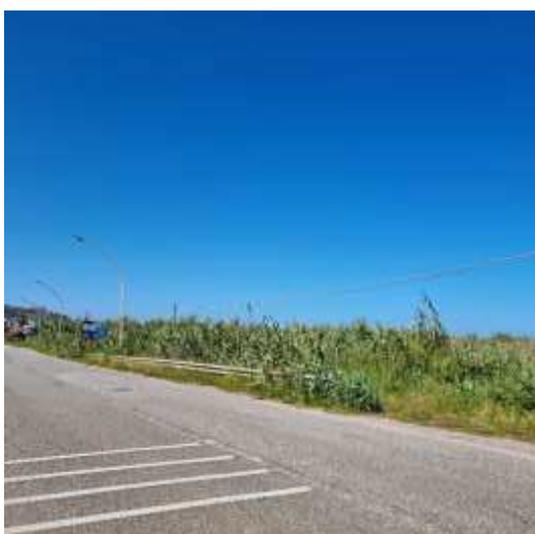
Spiaggia "Hotel Grillo", loc. Fungia



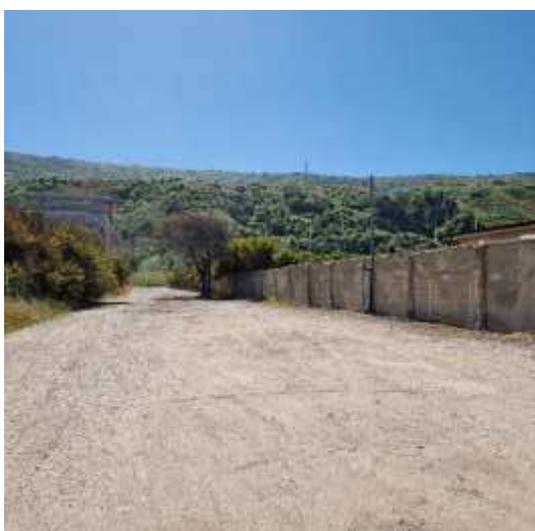
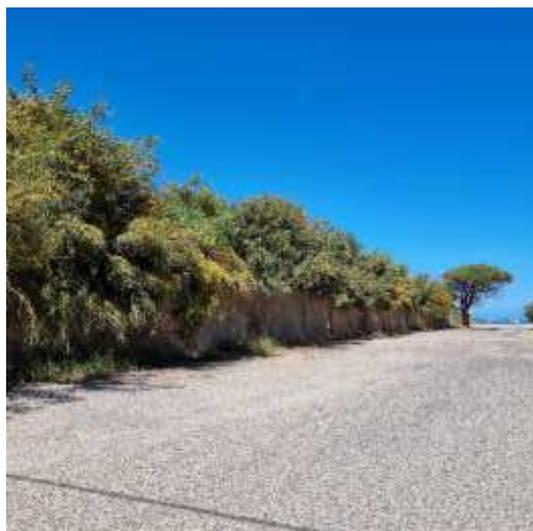
Spiaggia "Langhiuni/Savelli"



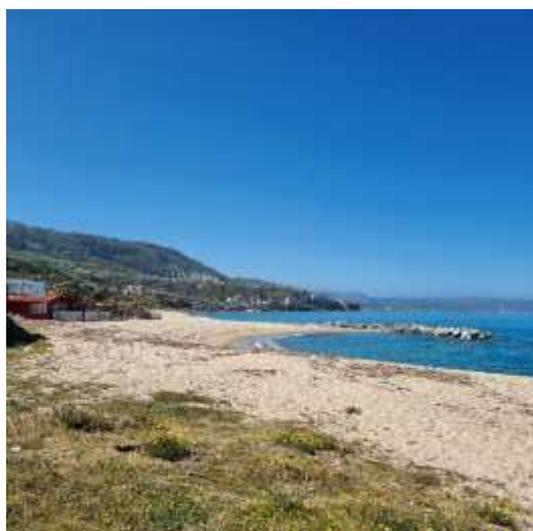
Area "Fungia – Galia"



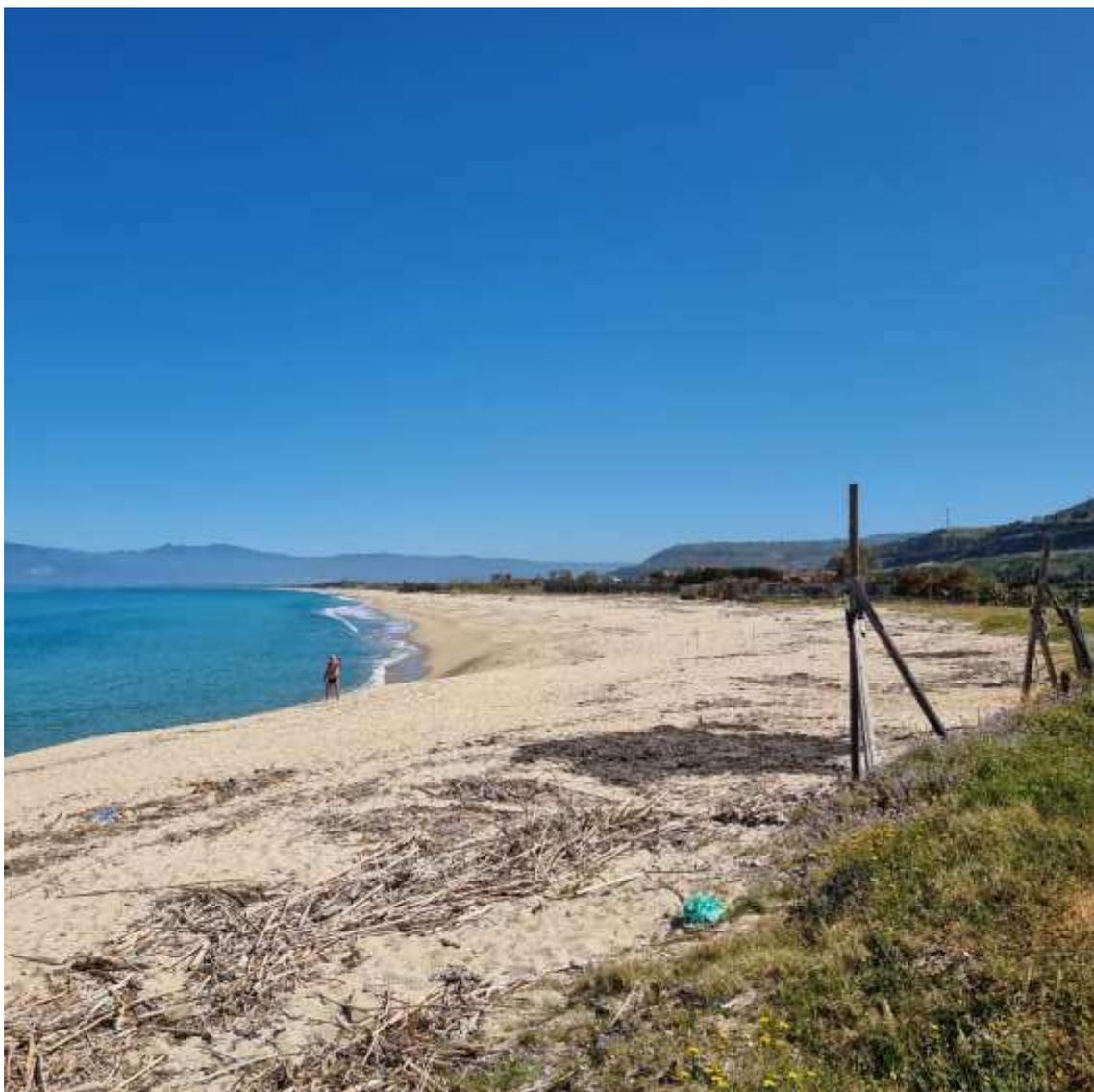
Area limitrofa Istituto Tecnico Nautico, vista dalla SP 522



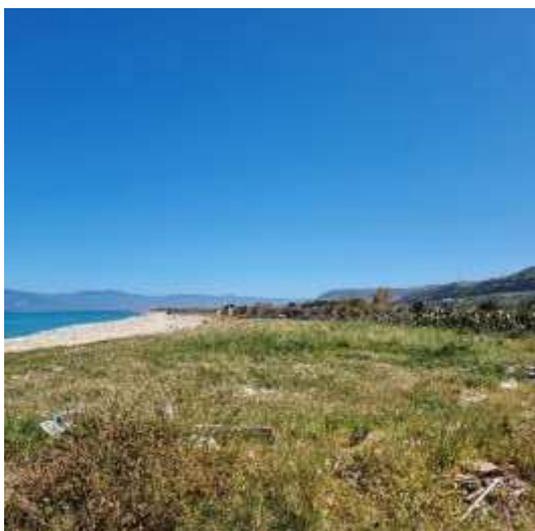
Area "campo sportivo"



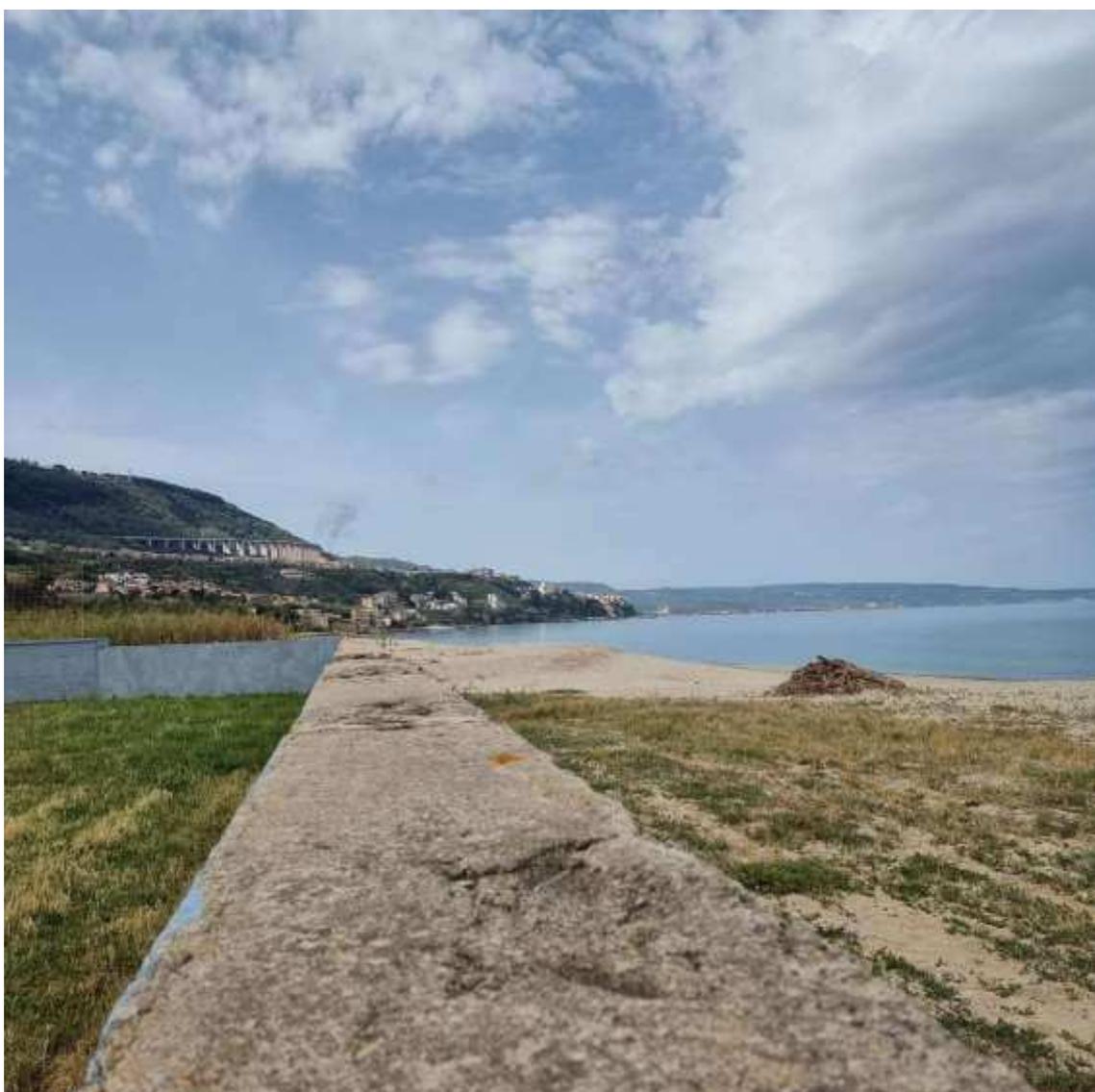
Spiaggia campo sportivo, vista verso Pizzo centro



Inizio litorale da campo sportivo verso quartiere Marinella



Spiaggia "Istituto Tecnico Nautico", "A Praja"

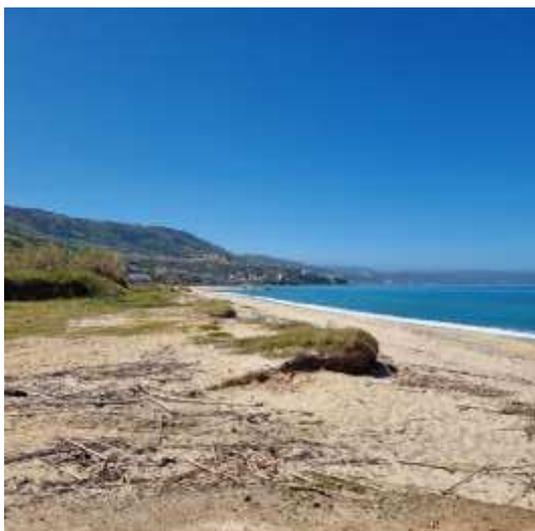


vista verso Pizzo



Area "ex Fornace"

Spiaggia inizio quartiere Marinella (lido Daiquiri)



vista verso Pizzo



vista verso golfo S. Eufemia

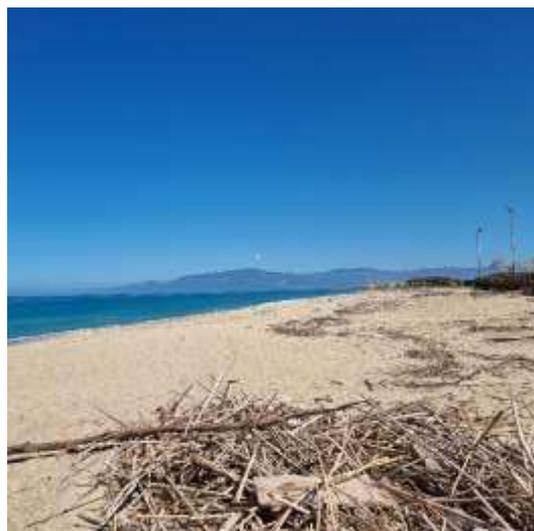


Retrospiaggia

Spiaggia Marinella (Lido Blu Moon)



vista verso Pizzo



vista verso Golfo S. Eufemia

Spiaggia Marinella (Lido Chiringuito)



vista verso Pizzo



vista verso Golfo S. Eufemia

Spiaggia Marinella (Lido Chiringuito)



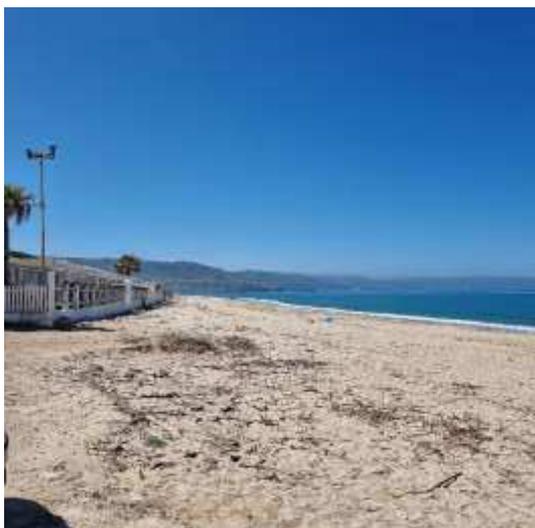
Retro spiaggia



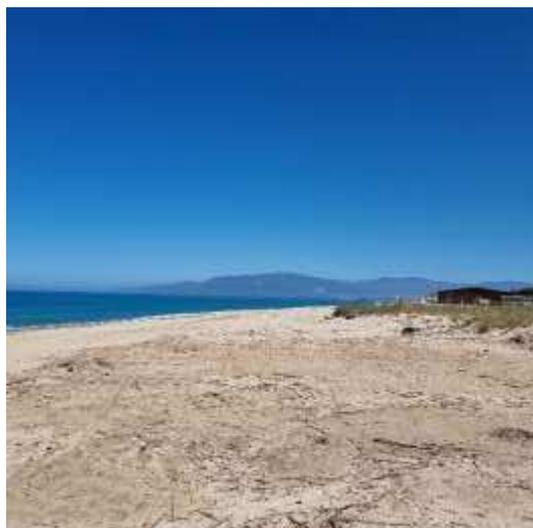
Inizio lungomare Marinella

COMPARTO C

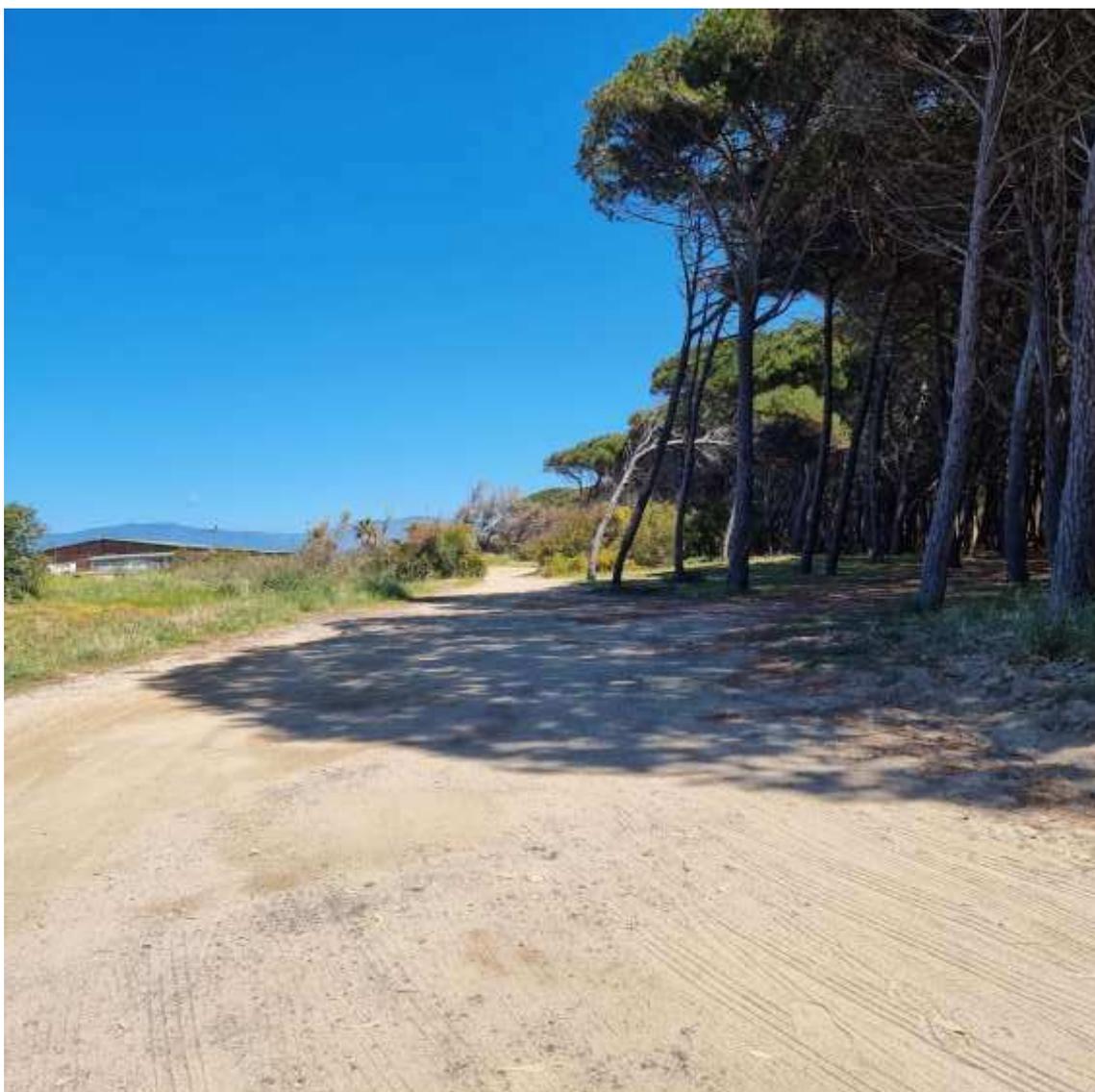
Spiaggia Colamaio 1 e Pineta

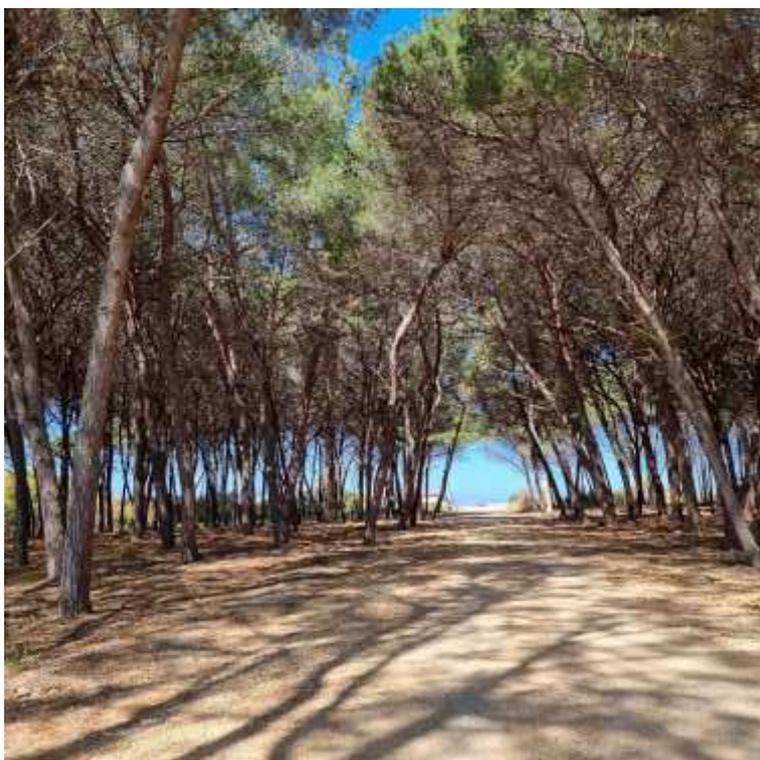


vista verso Pizzo



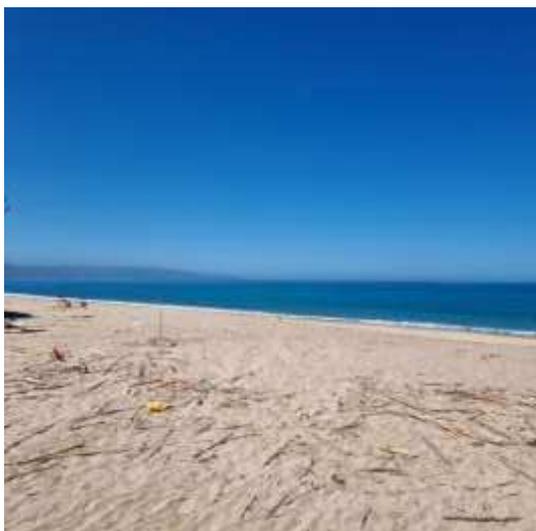
vista verso Golfo S. Eufemia



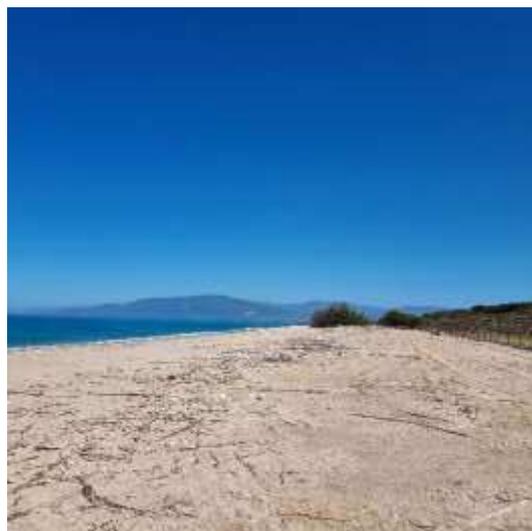


Pineta Colamaio 1

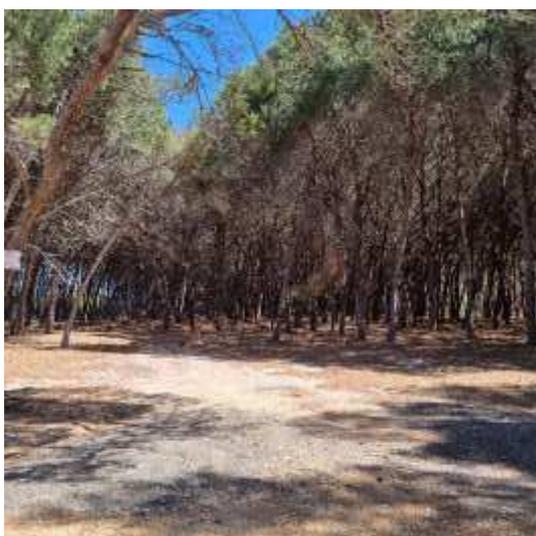
Spiaggia Colamaio 2



vista verso Pizzo



vista verso Golfo S. Eufemia



La Pineta

