



COMUNE DI BONIFATI

PROVINCIA DI COSENZA

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI BONIFATI

Progettazione:

Ufficio Tecnico Comunale

Settore IV Urbanistica e Demanio Marittimo

Deliberazione del Commissario ad acta

Gruppo di lavoro:

Ing. Giuseppe maurizio Arieta

Dott.ssa Geol. Nadine Cetraro - Studio Geologico

IL RUP

Ing. Giuseppe Maurizio Arieta

Approvazioni:

Redazione Piano:

Elaborato: Tav. 2.7

PIANO COMUNALE SPIAGGIA (PCS)

L.R. n. 19/2002 e s.m.i. "Norme per la tutela, governo e uso del territorio"

L.R. n. 17/2005 e s.m.i. "Norme per l'esercizio della delega delle funzioni amministrative sulle aree del Demanio Marittimo"

QUADRO PROGETTUALE
Relazione Paesaggistica



Sommario

1. PREMESSA	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CARATTERISTICHE STATO DI FATTO	2
3. INDICAZIONE ED ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA.....	4
4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	5
5. COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.....	9
6. CONCLUSIONI.....	10

1. PREMESSA

La presente “Relazione Paesaggistica” si allega all’istanza di autorizzazione paesaggistica relativa al progetto per il Piano Comunale Spiaggia del Comune di Bonifati, e contiene tutti gli elementi necessari per verificare la compatibilità paesaggistica dell’intervento ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, quindi per definire il contesto paesaggistico prima dell’esecuzione delle opere previste, le caratteristiche progettuali dell’intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l’intervento.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CARATTERISTICHE STATO DI FATTO

Il Comune di Bonifati è situato sul versante tirrenico della Regione Calabria, dove tra gli elementi di pregio del patrimonio naturalistico c’è la caratteristica privilegiata tipica della costa calabrese, particolarmente accentuata in queste zone prevalentemente montuose, dove accanto alla maestosità di vette e promontori naturalistici di grande interesse, si affianca la “Riviera dei Cedri”, ossia la zona costiera che rappresenta una delle più suggestive del Tirreno Cosentino da un punto di vista paesaggistico. La costa si rileva abbastanza eterogenea, e interessata in molti tratti, specialmente negli ultimi anni, da fenomeni di elevata erosione costiera: s’incontrano tratti di spiaggia dritta, larga o piuttosto stretta di sabbia chiara che lasciano il posto, man mano che si avanza verso Sud, a piccole calette e a pittoresche scogliere di rocce stratificate a picco sul mare.

Il territorio comunale si estende su una fascia di 5 km per una superficie di circa 800 kmq, segnato orograficamente da diversi corsi d’acqua a carattere torrentizio, con un’altitudine variabile tra un minimo di 0 mt, 425 metri in corrispondenza della casa comunale e un massimo di 1.067 mt. Bonifati confina a Nord dal territorio del Comune di Sangineto, a Ovest con il mare, a Sud con il territorio del Comune di Cetraro.



Figura 1: Litorale di Bonifati – Cittadella del Capo

La Superficie del Demanio Marittimo oggetto del presente piano è pari a 102.344,00 mq.

L’arenile di Bonifati si estende per circa 5,0 km; la Spiaggia si presenta sabbiosa su un territorio costiero prevalentemente pianeggiante. A monte del “Lungomare Matteotti”, contrariamente alla maggior parte dei comuni costieri (che hanno subito un notevole sviluppo edilizio a ridosso degli anni ’70 legato al

boom turistico-balneare), si struttura una fascia lineare di edificazione storica caratterizzata da aggregati di edifici a blocco, con spazi pertinenziali ristretti, che hanno subito un processo di saturizzazione nel tempo. A ridosso dei nuclei storici, del centro di Cittadella del Capo si concentra l'edilizia di recente formazione, specialmente in località Paneduro, strutturata lungo i principali assi di collegamento viario S.P.24 e S.S. 18, dai quali si dirama una fitta rete di strade urbane, principali e secondarie, per il collegamento territoriale. Inoltre, il comune di Bonifati è attraversato dalla linea ferroviaria Reggio Calabria – Salerno, parallela alla linea di costa, a valle della S.S. 18 Tirrenica.

Il tratto di costa interessato dal Piano Spiaggia rientra nell'Ambito "Arenile" del Piano Strutturale Comunale (adottato con Deliberazione di C.C. n. 23 del 14/05/2016 e successiva approvazione delle controdeduzioni con Deliberazione di C.C. n. 59 del 06/12/2016) normato all'art. 93 del Regolamento Edilizio e Urbanistico, che al comma 2 specifica che: *"In tale ambito, sono consentiti esclusivamente interventi con strutture amovibili/stagionali, da definire all'interno di un apposito Piano Attuativo Unitario (Piano di spiaggia), in coerenza con quanto previsto all'interno dell'art. 101 del presente REU"*. Pertanto il Piano Spiaggia è redatto in perfetta coerenza con quanto prescritto nell'art. 101 del REU sopra richiamato.

Bisogna però distinguere la zona su cui insiste il lungomare di Cittadella del Capo, pianificata all'interno del Piano Spiaggia perché ricompreso al di sotto della linea SID, quest'area rientra nella zonizzazione del Piano Strutturale nell'Ambito "Residenziale da riqualificare" normato all'art. 88 comma 5 del Regolamento Edilizio e Urbanistico.

Ai fini di una corretta utilizzazione nel PCS vengono segnalate:

- Le aree sottoposte a vincoli di tipo idrogeologico, paesaggistico, ambientale ed archeologico e altre aree soggette a vincoli e servitù;
- La linea SID aggiornata e l'area normata dal PSC vigente.

Le concessioni esistenti presenti sul Demanio Marittimo, con le relative caratteristiche sono elencate nella tabella posta di seguito:

Rif.	N. CDM	TITOLARE	SUPERFICIE OCCUPATA (mq)	LOCALITÀ'
1	266/2003 - 11/2015	DE BRASI DANIELA	3.692,00	Paneduro
2	267/2003 - 3/2016	DE BRASI LUCA	1.839,00	Paneduro
3	360/2003	PAPA MARIA GIOVANNA	700	Paneduro
4	50/2006 - 1/2016	MAPI S.A.S.	1.060,00	San Pietro
5	154/1998 - 8/2015	GOSAD SRL	330	Capo Bonifati

6	181/2005 - 2/2015	MARINA SRL	5.523,00	Zona Lungomare Turati
7	457/2003 - 3/2015	PRESTA VALTER ROSARIO	780	Zona Lungomare Turati
8	396/2004 - 2/2016	PAPA MARIA GIOVANNA	856	Zona Lungomare Turati
9	330/2004 - 5/2016	PRESTA SANDRA	1.800,00	Zona Lungomare Turati
10	301/2005 - 9/2016	NIESI SIMONA	31,50 Chiosco + 66,00 Posa Tavolini e Sedie	Lungomare Turati
11	284/2005 - 1/2017	IMMOBILIARE SERVICE SAS	660	Santa Maria

I corsi d'acqua che compongono il reticolo idrografico regionale sono stati classificati sulla base della loro importanza paesaggistica. Nel territorio di Bonifati sono stati individuati numerosi corsi d'acqua di interesse paesaggistico, la cui tutela si estende per una fascia di 150 mt dalla linea di sponda, e di seguito elencati:

- Burrone Marianna;
- Fosso Marianna II;
- Fosso Marianna I;
- Fosso Marianna III;
- Fosso Bambagia;
- Fosso San Pietro;
- Fosso Capo Bonifati;
- Fosso Cittadella;
- Fosso Torre del Capo;
- Fosso San Lorenzo;
- Fosso San Tommaso.

4

3. INDICAZIONE ED ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

L'ambito di intervento rientra tra le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004:

1. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;
2. Territorio costiero compreso nei 300 m dalla linea di battigia;

L'area è quindi sottoposta a vincolo paesaggistico così come previsto dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Nell'area di interesse non sono presenti SIC e ZPS, Aree Parco regionali o nazionali, Riserve e/o Oasi naturali.

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano Comunale di Spiaggia di Bonifati regola l'utilizzo delle aree demaniali per uso turistico-ricreativo, organizzando l'arenile in lotti da assegnare in concessione, a seguito di procedure ad evidenza pubblica, con destinazione funzionale di stabilimento balneare con attività connesse, tenendo in considerazione le concessioni esistenti che fanno parte integrante del P.C.S.

Il Piano prevede la suddivisione dell'arenile in quattro ambiti d'intervento, per come meglio specificato nella Tav.2.1 "individuazione delle aree omogenee dell'intero territorio":

- Ambito 1 - Zona Nord dal confine con il Comune di Sangineto località Sparvasile, fino alla località Parise;
- Ambito 2 - Zona centrale da località Parise fino alla punta di Capo Bonifati
- Ambito 3 - Zona Lungomare: distinta per area arenile e area al di sopra del Lungomare;
- Ambito 4 - Zona Sud - Località Santa Maria

All'interno di tali ambiti sono stati individuate:

A) Lotto per la posa sdraio e ombrelloni

Sono stati posizionati laddove l'arenile si restringe, pertanto possono essere adibiti soltanto alla posa sdraio e ombrelloni.

E' possibile l'installazione di un piccolo chiosco esagonale (*come particolare costruttivo*) per la distribuzione di vivande e bevande, un massimo di 4 cabine spogliatoio ed servizi igienici distinti per sesso e docce.

Ove non è possibile l'allaccio alla rete fognante comunale i servizi devono prevedersi di tipo ecologico.

Le predette strutture – per la difesa dei marosi estivi - possono essere installate su di una piattaforma in legno di facile rimozione con altezza massima sopra il livello dell'arenile di mt. 1.50-2.00; le scale di accesso dovranno avere le stesse caratteristiche e dovrà essere garantito l'accesso per i disabili, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate nel presente regolamento.

B) Lotto per stabilimento balneare e installazione e mantenimento strutture

La zonizzazione individua delle aree, vincolanti la destinazione d'uso, aventi andamento parallelo alla battigia.

Le fasce sono classificate procedendo da mare verso monte.

1. Area posta ad una distanza di circa mt. 5,00 dalla battigia o bagnasciuga. È riservata esclusivamente al libero transito, consente l'accesso pedonale al mare. È vietata la sosta prolungata ed ogni altro tipo d'ingombro. È consentito l'attracco delle barche e dei pattini di salvataggio e delle altre imbarcazioni soltanto in caso di necessità nell'osservanza delle vigenti leggi in materia.
2. Area riservata alla posa di ombrelloni, sdraio e simili; è consentita la possibilità di ricovero di piccole e medie imbarcazioni solo in caso di mareggiate. È esclusa la realizzazione di volumi di qualsiasi tipo ed ogni altra destinazione. In queste aree devono essere posizionate con opere di facile rimozione, una torretta, una postazione del bagnino, ed eventuali strutture ombreggianti al servizio dei clienti;
3. Area di rispetto, a protezione dell'area destinata a servizi. Tale fascia è adibita al collegamento tra la zona servizi e la zona ombrelloni sdraio. In questa zona sarà possibile collocare piante di abbellimento in vaso e quindi di facile rimozione, sarà possibile montare le passerelle di collegamento in legno.
4. Area destinata a servizi annessi allo stabilimento balneare ubicata a monte dove possono essere posizionati delle cabine-spogliatoio, chiosco bar, docce, primo soccorso, wc aventi carattere di precarietà e di facile rimozione.

I manufatti saranno strutture autoportanti in legno con copertura in legno o tegole o profilati di acciaio zincato e con copertura in tessuto plastico colorato con carattere di precarietà e di facile rimozione. Tutti i manufatti dovranno essere collegati tra di loro da vialetti interni realizzati in legno o in altro materiale idoneo per consentire il facile accesso delle carrozzine dei neonati e delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

5. Area a verde attrezzato, destinata ai giochi all'aperto (*bocce, pallavolo, ping-pong, ecc.*); ha larghezza variabile a causa della diversa morfologia del terreno ed una profondità di mt. 10,00.
6. Tale area sarà collegata alle zone confinanti mediante vialetti del tipo prima descritti.
7. Su dette aree possono essere installati i chioschi individuati nella tavola a parte, i chioschi di tipologia specifica (*vedi elaborato grafico*) con relativi servizi obbligatori e non;

C) Lotto per noleggio natanti

Esercizio di attività di alaggio e varo imbarcazioni e ad esse connesse.

È prevista la possibilità dell'installazione di una tettoia in legno, di un chiosco di tipologia specifica o di un gazebo secondo le previsioni del presente Piano e di locale WC.

Il corridoio di lancio dovrà essere delimitato, secondo la vigente normativa, dallo stesso concessionario, in quanto parte integrante e sostanziale dell'attività.

In questo Lotto è previsto anche un Campo Boe dalle dimensioni di 60,00 m x 60,00 m situato a 200,00 m dalla spiaggia e a 100,00 m dalla scogliera così come prescritto dalla Capitaneria di Porto.

Il sistema di Ormeaggio è regolamentato dalle norme della C.P. competente.

D) Usi Diversi

1. Lotto per l'installazione di Posa tavoli e sedie a sostegno delle Strutture Ricettive

Questo lotto prevede l'installazione di tavoli e sedie a supporto dell'attività ricettiva.

È possibile installare una piattaforma in legno di facile rimozione.

2. Lotto per l'installazione di un chiosco di facile rimozione destinato al commercio

Questo lotto prevede l'installazione di un chiosco di facile rimozione dalle dimensioni riportate in planimetria, destinato al commercio.

3. Lotto mantenente le attuali finalità riportate in concessione

4. Darsena

Lotto destinato alla creazione di una darsena artificiale.

Fino alla sua realizzazione il lotto sarà utilizzato per eventi e manifestazioni sportive temporanee.

<i>LOTTO N°</i>	<i>TIPOLOGIA</i>	<i>SUPERFICIE</i>	
<i>1</i>	<i>A - Posa Sdraio e Ombrelloni</i>	<i>705,00 mq</i>	
<i>2</i>	<i>A - Posa Sdraio e Ombrelloni</i>	<i>4.218,00 mq</i>	
<i>3</i>	<i>A - Posa Sdraio e Ombrelloni</i>	<i>2.105,00 mq</i>	
<i>4</i>	<i>A - Posa Sdraio e Ombrelloni</i>	<i>1.526,00 mq</i>	
<i>5</i>	<i>A - Posa Sdraio e Ombrelloni</i>	<i>2.572,00 mq</i>	
<i>6</i>	<i>B - Stabilimento Balneare</i>	<i>1.558,00 mq</i>	
<i>7</i>	<i>B- Stabilimento Balneare</i>	<i>2.592,00 mq</i>	
<i>8</i>	<i>C- Lotto per Noleggio natanti</i>	<i>A: 2.590,00 mq</i>	<i>B: 3.600,00 mq</i>
<i>9</i>	<i>C- Lotto per Noleggio natanti</i>	<i>A: 2.560,00 mq</i>	<i>B: 3.600,00 mq</i>
<i>10</i>	<i>A - Posa Sdraio e Ombrelloni</i>	<i>942,00 mq</i>	
<i>11</i>	<i>A - Posa Sdraio e Ombrelloni</i>	<i>1.085,00 mq</i>	
<i>12</i>	<i>D3 - Usi Diversi</i>	<i>330,00 mq</i>	
<i>13</i>	<i>D3 - Usi Diversi</i>	<i>5.785,00 mq</i>	
<i>14</i>	<i>D4 - Usi Diversi</i>	<i>21.280,00 mq</i>	
<i>15</i>	<i>B- Stabilimento Balneare</i>	<i>2.490,00 mq</i>	
<i>16</i>	<i>A - Posa Sdraio e Ombrelloni</i>	<i>1.330,00 mq</i>	
<i>17</i>	<i>B- Stabilimento Balneare</i>	<i>2.478,00 mq</i>	
<i>18</i>	<i>D2 - Usi Diversi</i>	<i>36,00 mq</i>	
<i>19</i>	<i>D1 - Usi Diversi</i>	<i>100,00 mq</i>	
<i>20</i>	<i>D1 - Usi Diversi</i>	<i>42,00 mq</i>	
<i>21</i>	<i>D1 - Usi Diversi</i>	<i>40,00 mq</i>	
<i>22</i>	<i>D1 - Usi Diversi</i>	<i>40,00 mq</i>	
<i>23</i>	<i>D2 - Usi Diversi</i>	<i>40,00 mq</i>	
<i>24</i>	<i>D1 - Usi Diversi</i>	<i>24,00 mq</i>	
<i>25</i>	<i>D3 - Usi Diversi</i>	<i>108,00 mq</i>	
<i>26</i>	<i>D1 - Usi Diversi</i>	<i>45,00 mq</i>	
<i>27</i>	<i>D4 - Usi Diversi</i>	<i>3.030,00 mq</i>	

Il PCS detta disposizioni normative di carattere edilizio rivolte prevalentemente al controllo degli aspetti qualitativi degli interventi; questo perché considerata la particolarità dei tratti di spiaggia per i quali si evidenzia l'interesse ambientale, le caratteristiche tipologiche dei manufatti deve inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante nel pieno rispetto del paesaggio.

I manufatti da realizzarsi con opere amovibili dovranno integrarsi con l'ecosistema e potranno essere realizzate con tipologie costruttive, materiali e caratteri architettonici che tengano conto della morfologia del luogo.

Il Piano detta le caratteristiche costruttive e dimensionali dei manufatti realizzabili nell'ambito di intervento del Piano, secondo le disposizioni contenute nelle NTA e nell'elaborato Tav. 2.5 – Schede Tipologiche.

5. COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Il Piano Comunale di Spiaggia di Bonifati risulta compatibile con lo strumento urbanistico vigente, e con le previsioni normative disposte dalla legge regionale n.17/2005 nonché del relativo Piano di indirizzo Regionale (PIR).

Inoltre il PCS risulta coerente con gli obiettivi di qualità paesistica, poiché:

- Vengono mantenute le caratteristiche dei luoghi e la morfologia, anche mediante impiego di tecniche e materiali di finitura tradizionali, così come disposto nella normativa tecnica di attuazione e nell'elaborato Tav. 2.5 – Schede tipologiche;
- L'intervento non limita il pregio paesistico del territorio, anzi lo valorizza in termini estetici.

In particolare, visto il carattere stagionale, la tipologia amovibile, ed i materiali d'uso dei manufatti in progetto, si ritiene che non verrà deteriorata la qualità paesaggistica dei luoghi di intervento, né sulla stessa si produrranno trasformazioni significative di tipo irreversibile, in quanto si prevedono soltanto interventi con minimi effetti di carattere temporaneo tanto da non ritenere necessaria alcuna opera di mitigazione e compensazione.

Si precisa inoltre che particolare cura è prevista nella scelta dei materiali, dei colori e degli elementi eco-compatibili, che devono necessariamente privilegiare la continuità con l'intorno e la mitigazione dell'impatto visivo. Tutti gli interventi, in ogni caso, si inseriscono nel contesto paesaggistico senza arrecare alterazioni o diminuzione dei caratteri connotativi già presenti sul posto, anzi, in molti casi contribuiscono notevolmente a valorizzare le aree circostanti a forte vocazione turistica.

6. CONCLUSIONI

In base alle valutazioni effettuate si evince che gli interventi che si prevede di attivare negli ambiti di intervento del Piano Comunale di Spiaggia del comune di Bonifati risultano pienamente compatibili con gli obiettivi di qualità paesaggistica e con i criteri di gestione delle aree assoggettate a vincolo.

Il Piano Comunale di Spiaggia del Comune di Bonifati, intende, infatti, perseguire una serie di azioni integrate tra loro, volte alla razionalizzazione degli interventi sul Demanio Marittimo e l'organizzazione generale degli spazi nel loro complesso, che hanno due obiettivi fondamentali:

- Uno sviluppo sostenibile della fascia litoranea del territorio comunale al fine di utilizzare e non di sfruttare l'arenile;
- Promuovere la riqualificazione e la valorizzazione dell'ambito costiero al fine di dare una nuova immagine dell'area.

Le azioni da intraprendere con il Piano Comunale di Spiaggia sono:

- a) Preservare la spiaggia libera;
- b) Il miglioramento della qualità dei luoghi in termini estetici;
- c) Specificare in termini quantitativi e qualitativi i servizi minimi e le attrezzature ammesse per consentire un innalzamento della qualità dell'offerta balneare;
- d) Determinare sinergie tra le diverse risorse ed attrattive del territorio;
- e) Il recupero del rapporto tra mare, spiaggia e città;
- f) L'accessibilità della spiaggia a tutti (con particolare riguardo alle persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale), garantendo l'abbattimento delle barriere architettoniche e percettive;
- g) L'utilizzo di materiali ecocompatibili e di fonti rinnovabili.

Il Piano deve essere inteso ad affermare il principio di coniugare e rendere compatibili e sinergici gli interessi dell'Amministrazione e quelli legittimi degli operatori privati interessati, assicurando il conseguimento di equilibrate opportunità e vantaggi ad entrambe le parti impegnate.

Lo spunto per l'avvio dell'intervento progettuale è certamente il riconoscimento delle concessioni esistenti, perni su cui poter far leva per ristrutturare il contesto, offrendo agli operatori in questione l'opportunità di un recupero ed una riqualificazione delle preesistenze, non sempre rispettose dei pregi della delicata risorsa ambientale costituita dal fronte costiero, nonché delle prescrizioni normative. Il miglioramento delle strutture anche sulla base dei criteri di sostenibilità, e di una migliore tecnologia, persegue l'obiettivo dello sviluppo sostenibile del turismo che da un lato può consentire di preservare l'ecosistema, e dall'altro può permettere ai proprietari e/o gestori degli stabilimenti di realizzare risparmi di spesa rispettando l'ambiente.

Il Piano, inoltre, provvede ad una necessaria integrazione nel progetto delle previsioni riguardanti la fascia costiera con il suo retroterra. Questo perché al di là delle delimitazioni definite dalla zonizzazione del vigente Piano Urbanistico, non può in nessun caso essere ignorata la fondamentale interazione che si sviluppa e che deve essere assicurata tra questi due elementi, ciò tanto sotto l'aspetto ambientale, quanto sotto l'aspetto urbanistico e funzionale.

Pertanto, in conclusione, si può ritenere che il PSC promuove il miglioramento della qualità del contesto paesaggistico ambientale del litorale del Comune di Bonifati mediante azioni di riqualificazione e la valorizzazione dell'ambito costiero, senza alcuna alterazione al noto carattere paesaggistico con vocazione prevalentemente turistica.