

provincia di Caserta - comune di

gennaio 2007

MONDRAGONE



Sindaco dott. Ugo Conte

PICA CIAMARRA ASSOCIATI - PCA int srl
80123 Napoli - via Posillipo 176 pbx +39 081 5752223 fax +39 081 5755952

architetti: Massimo Pica Ciamarra
Patrizia Bottaro coordinamento
Francesco Saverio Visone collaboratore

ingegnere: Vincenzo De Lisa capo U.T.C.

Piano di Utilizzazione
della fascia costiera

TITOLO		Piano di utilizzazione della fascia costiera - Relazione		file	scelta	1/1000	Tav. N°	R
DATA				prog		02M03/A		
01	10.2005			file		R.dwg		
02	01.2007							
03								

Il presente elaborato è di ns. proprietà. Si fa divieto a chiunque di riprodurlo o renderlo noto a terzi senza ns. autorizzazione. Legge 22-4-41 n.633 art. 2575 e segg. C.C.

premessa

1. LO STATO DI FATTO

- 1.1 l'area d'intervento
- 1.2 il quadro legislativo di riferimento
- 1.3 il sistema dei vincoli
- 1.4 strumenti di pianificazione sovraordinati
- 1.5 provvedimenti autorizzativi in corso

2. CONTENUTI DEL PIANO

- 2.1 metodologia e linee generali del progetto
- 2.2 elaborati del piano di utilizzazione della fascia costiera
- 2.3 tematiche specifiche
 - 2.3.1 attrezzature turistico-balneari
 - 2.3.2 il sistema della viabilità
 - 2.3.3 I parcheggi
- 2.4 il sistema del verde e delle aree protette
 - 2.4.1 il sistema dunale
 - 2.4.2 il trattamento del verde
- 2.5 la qualità del costruito
- 2.6 arredi e trattamenti superficiali
- 2.7 superamento delle barriere architettoniche
- 2.8 stabilimenti balneari: accessibilità

La riorganizzazione del fronte mare rappresenta una delle problematiche di maggiore rilievo per il territorio di Mondragone, nel quale la risoluzione delle tematiche relative al depauperamento delle risorse ambientali trova il principale ostacolo nell'attuale utilizzazione del fronte mare.

In particolare, il tratto di costa oggi fortemente antropizzato, ovvero quello su cui gravita tutto il fronte urbanizzato, rappresenta un punto di particolare interesse in rapporto ai temi della riqualificazione: infatti, l'elevato livello di degrado ambientale, la necessità di consentire una fruizione del fronte mare capace di contenere i disagi creati dai flussi di utenti nella stagione estiva e la destagionalizzazione dell'uso del fronte mare richiede un approccio capace di sfruttare le potenzialità esistenti e di garantire la qualità e la funzionalità complessiva mettendo in gioco, nel tempo, gli attori e le risorse economiche coinvolte.

L'elaborazione di un piano di dettaglio relativo alla fascia costiera ha come obiettivo quello di definire gli usi diversi ai quali è soggetto il tratto di litorale interessato, se in concessione o a libera fruizione, ma si occupa anche di razionalizzare il sistema delle percorrenze, l'accessibilità e consentire una idonea dotazione di aree a parcheggio.

Il Piano di Utilizzazione della Fascia Costiera è inserito nel quadro progettuale più ampio delineato dal Piano Regolatore Vigente che peraltro individua nel tratto interessato parte di una più ampia area di tutela e valorizzazione della fascia costiera, per la quale demanda a strumento attuativo. In questo quadro e in coerenza con le prescrizioni che ne derivavano, lo strumento che regola l'uso della fascia costiera punteggia il litorale con l'obiettivo di concentrare per punti l'edificazione a supporto della balneazione, lasciando ampi spazi di litorale libero e comunque superfici di spiaggia destinate alla libera fruizione.

Il Piano inoltre include tutte le aree pubbliche esistenti o destinate dal PRG ad Area per attività collettive, verde pubblico e parcheggi - esistenti e di progetto, coinvolgendole nel ridisegno complessivo del litorale sia in quanto disponibili per reperire la quantità di parcheggi utili ai fini dell'accessibilità al litorale e del funzionamento delle arterie di collegamento nei periodi di massimo afflusso di traffico, sia in quanto aree libere disponibili per elevare la qualità del tratto di costa fortemente compresso dall'edificazione esistente.

La domanda dell'Amministrazione comunale si è strutturata intorno al presupposto di qualificare l'offerta turistica in questo tratto costiero, oggi fortemente compromesso, in un'ottica di tutela dell'ambiente complessivo, naturale e antropizzato. L'obiettivo di questo strumento urbanistico è quello di definire norme d'uso del territorio costiero capaci di offrire risposte concrete e realizzabili ai concetti di sviluppo sostenibile del territorio e che si offrano come riferimento sia per gli operatori economici sia per gli interventi sulle aree pubbliche.

Il Piano infatti registra gli interventi in corso di attuazione, in particolare quello che riguarda una parte del tratto a nord del lungomare e quello relativo al ridisegno della Villa Comunale. Il progetto previsto per la strada lungomare viene adeguato alle nuove previsioni riguardanti l'introduzione di tratti a percorrenza pedonale, in parziale attuazione della trasformazione del Lungomare in percorrenza pedonale esclusiva.

La normativa prevista per l'attuazione degli interventi nella fascia di territorio costiero risponde all'obiettivo di tutela del patrimonio esistente, direzionando gli interventi degli attori economici allo sviluppo del turismo non solo in un'ottica di diversificazione dell'offerta, attraverso la promozione di un servizio più qualificato, ma anche in un'ottica di salvaguardia del territorio per restituire qualità all'immagine del litorale.

Il Piano è stato elaborato con riferimento alle normative e ai vincoli esistenti, ai progetti in corso, allo stato di fatto del tratto costiero interessato e ai provvedimenti autorizzati in corso e alle esigenze di recupero e trasformazione espresse dall'Amministrazione comunale.

Inoltre a seguito alla stesura del Piano dell'ottobre 2005 l'Amministrazione ha espresso osservazioni, con nota del 04.09.2006 prot. 706 segrsind/II-1.

La presente stesura rielabora la precedente tenendo conto delle osservazioni della 1. Commissione Consiliare Permanente del Comune di Mondragone. In particolare si è adeguato il disegno dei nuovi impianti nella fascia centrale in sostituzione di quelli esistenti in modo da facilitare l'intervento di trasformazione e riqualificazione. In generale e con analogo obiettivo si è escluso il vincolo temporale per gli interventi di riqualificazione e sostituzione delle strutture balneari esistenti per migliorare l'ammortamento nel tempo degli interventi recenti di trasformazione e ristrutturazione e realizzare, senza precisi vincoli temporali, la riqualificazione del tratto costiero oggetto del Piano.

Inoltre per il tratto in prossimità del Savone, oggetto di delibera che impone Divieto di balneazione, pur mantenendo la necessità di tutela e bonifica della duna esistente, si è eliminato l'obbligo di trasferire le strutture temporanee ammesse (nel numero massimo di 5) a supporto dell'attività sportiva e ricreativa. Per tali strutture non è prescritta la localizzazione, ma solo il numero massimo consentito in quanto sarà di volta in volta definita la localizzazione in relazione alla condizione del sito e rispetto alle necessità di tutela della duna esistente e alle opportune distanze reciproche.



1.1 l'area d'intervento



Il Piano di utilizzazione della fascia costiera riguarda il territorio compreso tra la battigia e la strada lungomare litoranea, nel tratto che va dal torrente Fiumarelle verso sud alla foce del Savone. Comprende inoltre aree di proprietà pubblica o comunque destinate ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi secondo il vigente Piano Regolatore Generale, localizzate tra la strada lungomare e la strada Statale n. 7 quater Domiziana.



Il piano inoltre investe anche la rete della viabilità esistente ridefinendone il tipo di percorrenza, le funzionalità, i sensi di marcia, la soluzione dei principali incroci, allo scopo di migliorare l'accessibilità alle attrezzature balneari e in generale alle attività consentite lungo il litorale nord del territorio comunale anche nei periodi di massimo afflusso di utenti.



Il tratto di litorale che va dal torrente Fiumarelle a nord fino alla foce del torrente Savone a sud è oggi occupato da una decina di stabilimenti balneari prevalentemente concentrati nella parte centrale a ridosso della Piazza Conte. Si tratta di manufatti edilizi a carattere stabile, realizzate con strutture in cemento armato, alcune peraltro recentemente ristrutturare e accolgono attività di tipo pararicettivo (ristoranti, bar, ...).



Gli stabilimenti esistenti, nell'ordine da nord a sud i lidi Borrelli, Patrizia, Stella Maris, Nuovo Kursaal, Cin Cin, Pino d'oro, Sinuessa, Sirena, Azzurro, Medusa, Venere, restituiscono una complessiva immagine di scarsa qualità dell'ambiente costiero, sia in rapporto alla scarsa qualità dei manufatti edilizi sia alla mancanza di differenziazione dell'offerta di servizi, sia alla localizzazione di numerose piccole strutture balneari diffuse lungo un esiguo tratto di litorale, quello a ridosso della piazza Conte verso sud. Il tratto più a nord è caratterizzato dalla presenza di strutture balneari di maggiore consistenza edilizia anche se di scadente qualità.



Molte tra le strutture turistico-balneari esistenti hanno una autorizzazione provvisoria riferita sia allo stabilimento vero e proprio, sia all'arenile. Fanno eccezione i lidi Borrelli, Stella Maris, Venere, Pino d'oro, Sinuessa, Lido Medusa e il chiosco Migliore, titolari di concessione. Si allega di seguito la documentazione relativa allo stato delle concessioni demaniali al dicembre 2006.



Oltre alle strutture balneari andando verso sud si riscontra la presenza di piccoli chioschi, localizzati anche sul tratto di litorale interessato dalla presenza di un fronte dunale. A seguire le strutture dei pescatori, oggi in stato di degrado e di abbandono. Per questi è prevista una nuova sistemazione a ridosso del torrente Savone il cui progetto è riportato nelle tavole di progetto in quanto stato di fatto.



A nord il torrente Fiumarella costituisce un'area di elevata potenzialità ambientale ma oggi in stato di degrado aggravato dalla presenza di scarichi abusivi versati in corrispondenza della foce e che compromettono l'utilizzazione dell'arenile immediatamente a ridosso.

Il torrente Savone più a sud è interessato dalla futura localizzazione di un'area per il porto turistico e commerciale.



La viabilità esistente è caratterizzata oggi da percorrenze a prevalente doppio senso di marcia ed uso carrabile. La strada lungomare rappresenta una cesura al processo di rinaturalizzazione dell'habitat costiero, in particolare nei tratti nei quali permangono tracce consistenti del sistema dunale che caratterizza questo litorale.

1.2 il quadro legislativo di riferimento

L'evoluzione della legislazione italiana ha determinato una frammentazione delle competenze e di conseguenza un elevato numero di EE.PP. la cui giurisdizione amministrativa ricade sulla costa. Di tali enti sono stati valutati i rispettivi regolamenti, norme, competenze e obiettivi generali.

La protezione delle bellezze naturali è espressamente contemplata dall'art. 9 della Costituzione e dal punto di vista legislativo si basa sulla legge n° 1497 del 1939, integralmente recepita dall'ordinamento repubblicano.

Con l'emanazione del R.D. n° 327 del 30/03/1942, Codice della Navigazione, e del D.P.R. n° 328 del 15/02/1952, Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione Marittima, lo Stato fissava i principi e le regole per l'utilizzo degli arenili che all'epoca non ne contemplavano l'uso ai fini balneari. L'unica normativa ad entrare nel merito dell'uso balneare della costa è la circolare del Ministero della Marina Mercantile n° 65/1963 (sulle concessioni a scopi turistico - balneari, per case di abitazione e alberghi, per uso agricolo), in quanto fornisce indirizzi e direttive puntuali ed esaurienti per la salvaguardia dell'ambiente litoraneo. Con questa circolare vengono fissati :

- " le massime lunghezze di fronte mare per le concessioni balneari;
- " criteri urbanistici per la disposizione delle cabine e di altri servizi;
- " norme per le recinzioni.

Il D.P.R. n°616 del 24/07/1977 delegava alle Regioni "tutte le funzioni amministrative esercitate dagli organi dello Stato, per la protezione delle bellezze naturali per quanto attiene alla loro individuazione, alla loro tutela e alle relative sanzioni" (art. 82). L'art. 69 affidava alle Regioni la difesa forestale delle coste; all'art. 59 si fa per la prima volta riferimento al litorale; l'art. 66 attribuisce sempre alle Regioni la vigilanza sui territori ad "uso civico" (antichissimo istituto risalente al Diritto Romano, cui si assoggettavano zone di silva et pascua pubblica a scopo di legnatico, pascuatico etc. di cui alla legge n° 1766/1927).

Le deleghe sono poi state affidate ai Comuni, in Campania con la legge regionale 10/82, con la quale si istituivano le commissioni integrate (edilizia e beni ambientali) che valutano se l'attuazione di un qualsivoglia progetto o programma di modifica dello Stato dei luoghi "comporti o meno modifiche pregiudizievoli per l'aspetto esteriore dell'ambiente". Nasce la necessità di individuare la vocazione dei beni del Demanio Marittimo e di prevederne l'organizzazione necessaria in modo da soddisfare le esigenze della collettività.

Solo nel 1982 con la L. n° 979 venivano fissate le disposizioni per la difesa del mare, istituendo, all'art. 1, il Piano delle Coste la cui formazione doveva avvenire da parte del Ministero della Marina Mercantile, sentite le Regioni interessate.

Il D.M. del 21/09/84 ha dichiarato il notevole interesse dei territori costieri anche per quanto attiene gli usi civici, regolamentati in Campania con la L.R. n° 11 del 17 marzo 1981, per l'attuazione delle funzioni amministrative trasferite alle Regioni con il D.P.R. 616/77, che ha delegato alla Regione, in collegamento con il Comune, la competenza per ogni atto riguardante i territori soggetti ad usi civici. Nel 1985 con una serie di decreti ministeriali, noti come "Galassini", venivano dichiarate di notevole interesse pubblico, altre zone non incluse nell'elenco che accompagnava l'originaria legge 1497/39. Questi decreti individuavano, provincia per provincia, comune per comune, parti di territorio da sottoporre a vincolo. Sempre nell'85 la legge n° 431 (Galasso), tra l'altro, estende il vincolo paesistico, di cui alla legge 1497/39, a territori, località e zone che presentano particolari profili di interesse ambientale, individuandone i connotati e requisiti essenziali. Fra queste zone, prime fra tutte sono sottoposte a vincolo quelle relative ai territori costieri, per una profondità di 300 metri.

Con la legge n° 142 del 08/06/1990 vengono attribuite alla Provincia diverse competenze in materia di difesa del suolo, di viabilità e trasporti, di protezione della flora e della fauna; la nuova Provincia "raccolge e coordina le proposte avanzate dai Comuni, ai fini della programmazione economica, territoriale ed ambientale della Regione (art. 15) in vista dell'approntamento del Piano Territoriale di Coordinamento.

Il TU Ambiente definisce nella Parte Terza, al Titolo I art. 54, le acque costiere come le "acque superficiali situate all'interno rispetto a una rete immaginaria distante, in ogni suo punto, un miglio nautico sul lato esterno dal punto più vicino della linea di base che serve da riferimento per definire il limite delle acque territoriali, e che si estendono eventualmente fino al limite esterno delle acque di transizione". All'art. 56, tra le attività di programmazione di pianificazione e di attuazione degli interventi si prevede: "la protezione delle coste e degli abitati dall'invasione e dall'erosione delle acque marine e il ripascimento degli arenili, anche mediante opere di ricostituzione dei cordoni dunosi".

Una delle principali novità del TU Ambiente è la ripartizione del territorio nazionale in distretti idrografici; la zona di Mondragone risulta inserita nel Distretto idrografico dell'Appennino meridionale (art. 64, Titolo II).

Un altro versante normativo che riguarda la tutela ambientale ed il turismo balneare, è quello relativo all'ordinamento che regola i beni demaniali (la Regione ha un proprio demanio e un proprio patrimonio ai sensi dell'art 119 della Costituzione. Fanno parte del demanio regionale i beni della specie prevista dal comma 2 dell'art. 822 del codice civile). Si tratta di beni la cui consistenza è mutevole e dipendente dall'avanzamento o arretramento del mare e sono caratterizzati da attributi che ne delineano la natura essenziale.

Il Codice della Navigazione stabilisce che i beni demaniali in base al concetto che si tratta di beni valutabili economicamente e soggetti a sfruttamento economico, possono essere dati in concessione (art. 36), concessione ovviamente onerosa e limitata nel tempo.

Con la legge n° 494 del 04/12/1993 vengono sanciti nuovi criteri per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime (art. 1).

Un elemento di rilevante novità è contenuto nell'art. 2 (che sostituisce il secondo e il terzo comma dell'art 37 del codice della navigazione) secondo il quale saranno preferite le istanze relative agli insediamenti che presentino caratteristiche di precarietà e di completa amovibilità: l'attenzione per l'ecologia fa preferire criteri di garanzie per l'ambiente invece delle garanzie di proficua utilizzazione della concessione, come dire che l'interesse pubblico viene innanzitutto identificato con la tutela ambientale. Si introduce il concetto di valenza turistica per le aree da affidare in concessione e ne vengono distinte tre categorie: alta, normale, minore valenza, in virtù delle quali vengono stabiliti i canoni base. Criteri di gradualità del canone sono determinati dalla maggiore o minore amovibilità dei manufatti con oneri maggiori per le strutture di difficile rimozione. Sono poi introdotte alcune riduzioni in relazione alle modalità di gestione: costituiscono ragione di progressiva riduzione dei canoni il fatto di gestire una spiaggia pubblica (e questo può interessare gli enti pubblici), o il fatto di aver subito danni per una mareggiata che limiti l'utilizzo dell'area in concessione (art. 03). Altro importante elemento di novità introdotto dalla 494/93 all'art. 9 è l'esplicito richiamo all'eliminazione delle barriere architettoniche sancita dalla legge n° 13 del 25/01/1989 e ribadita dalla legge n° 104 del 05/02/1992.

Dagli anni '80 ed anche in conseguenza della legge regionale 37/87 che, si occupava di promozione turistica, nonché in seguito alla diffusa constatazione che turismo e risorsa ambientale sono concetti collegati, gli strumenti urbanistici, via via elaborati, hanno optato per l'individuazione di ampi tratti di territorio, coste incluse, da destinare a parchi territoriali o a parchi speciali. La legge n° 394 del 2 giugno 1991, prevede le norme quadro per le aree protette regionali suddivise in parchi e riserve.

1.3 il sistema dei vincoli

In sintesi, sul territorio oggetto di studio gravano i seguenti vincoli:

1. vincolo idrogeologico e forestale ai sensi della legge n° 3267 del 30/12/1923 e della LR n° 11 del 7 maggio 1996;
2. vincolo di protezione delle bellezze naturali definito ai sensi della legge 29/6/1939 n° 1497;
3. vincolo paesistico previsto dal decreto ministeriale della Marina Mercantile del 02/11/1968;
4. fasce di rispetto dei corsi d'acqua istituite dalla legge 8/8/1985 n° 431.

Il TU Ambiente, per quanto riguarda gli interventi relativi al sistema idrogeologico, considera essenziale perseguire:

"- la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua, dei rami terminali dei fiumi e delle loro foci nel mare, nonché delle zone umide;
- la moderazione delle piene, anche mediante serbatoi di invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, diversivi o altro, per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti".

I vincoli riferiti all'area demaniale non sono definiti in quanto esiste un contenzioso in corso proprio sulla definizione della perimetrazione delle aree demaniali.

1.4 strumenti di pianificazione sovraordinata

Il piano di Utilizzazione della Fascia Costiera attua le previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale vigente.

L'area è per la gran parte inclusa nel perimetro di PRG vigente in *area di tutela e valorizzazione della fascia costiera*, per la quale demanda a piano particolareggiato.

All'interno di essa sono presenti Area per attività collettive, verde pubblico e parcheggi - esistenti e di progetto, Area per parco urbano delle dune, Area per parco naturalistico Fiumarelle, area destinata a viabilità pedonale e ciclabile, spiaggia con lidi.

Il Piano opera nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. di cui agli elaborati grafici della serie 2 allegati, compatibilmente con le prescrizioni in esso contenute, le presenti norme vengono articolate dettagliatamente.

Rispetto alla norma specifica del P.R.G. che regola la Spiaggia con lidi (scheda Sp2), pur confermando la tipologia dei lidi accoppiati essi sono densificati per rispondere alle mutate condizioni di contesto, su richiesta dell'Amministrazione comunale.

1.5 provvedimenti autorizzativi in corso

	Stabilimento Balneare	Condizione di Occupazione						Superficie Occupata m ²					Condizione Fiscale	Richiesta Condono	Richiesta Conc.
		Concessione	Validità	Autor.Provv.	Scad.	Integrazione Aut.Provv.	Scad.	Difficile Rimos.	Facile Rimos.	Park	Arenile	Totale			
1	Lido Borrelli	Stabilimento Arenile	IN CORSO			Arenile	2006	299		270	2534	3103	Ass.Debiti		
2	Lido Patrizia			Stabilimento Arenile	2006			548,69			3264,31	3813	Ass.Debiti	In Itinere	In Itinere
	Stella Maris	Stabilimento Arenile	IN CORSO					53,50	120,00		4011,50	4185	Ass.Debiti	In Itinere	In Itinere
3	Lido Nuovo Kursall			Stabilimento Arenile	2006	Arenile	2006	501,64			3698,36	4200	Ass.Debiti	In Itinere	In Itinere
4	Lido Cin Cin			Stabilimento Arenile	2006	Arenile	2006	1374			3742,2	5116,2	Dilaz.Debiti	In Itinere	In Itinere
5	Lido Pino d'Oro	Stabilimento Arenile	IN CORSO					86,60	1084,52		1139,04	2310,16	Ass.Debiti		
6	Lido Sinuessa	Stabilimento Arenile	IN RINNOV					202,2	363		837,39	1402,59	Ass.Debiti		
7	Lido Sirena			Mantenimento Stabilimento Arenile	2006			312,26			1267,84	1580,1	Dilaz.Debiti	In Itinere	In Itinere
8	Lido Azzurro			Stabilimento Arenile	2006			483	90		1277	1850	Ass.Debiti		
9	Lido Medusa			Stab./Pizz. Arenile	2006			1166,6			833,3	2000	Ass.Debiti		
10	Lido Venere	Stabilimento Arenile	IN CORSO									727,12	Ass.Debiti		
11	Chiosco Migliore	Stabilimento Arenile	IN CORSO			Park	2006	25		792	30,4	847,4	Ass.Debiti		
12	Chiosco il Gabbiano			Stabilimento	2006			30,38	83,03			113,41	Ass.Debiti	In Itinere	In Itinere
13	Chiosco Viking - Villa Maris														
	Di Toro Renato			Stabilimento Arenile	2006			56,25	181,4			237,65	Ass.Debiti	In Itinere	In Itinere
	Di Toro Sara			Stabilimento Arenile	2005			210,98			53,45	264,43	Ass.Debiti	In Itinere (Ultimo)	In Itinere
	Area Pescatori	Stabilimento Arenile	01.01.03-31.12.08									91,73	Ass.Debiti		
14	Lido Rio Blu			Stabilimento Arenile	2006			60,57	150,17		2204,76	2415,5	Ass.Debiti	In Itinere	In Itinere
15	Lido Sombrero			Stabilimento Arenile	2006	Arenile	2006	352,48	746,51		4390,18	5489,17	Dilaz.Debiti	In Itinere	In Itinere
16	Lido Arcobaleno			Mantenimento Stabilimento Arenile	2006			84,78	184,02		1019,34	1288,14	Dilaz.Debiti	In Itinere	In Itinere
17	Lido Delfino			Stabilimento Arenile	2006			126,91	n.p.	67,5	237,56	431,97	Da Saldare	In Itinere (Ultimo)	Procedura Abbattimento
18	Lido Haway Beach			Mantenimento Stabilimento Arenile	2006			186,6		240	3353,4	3780	Dilaz.Debiti	In Itinere (Ultimo)	In Itinere

	Stabilimento Balneare	Concessione Attuale m ²				Nuova Concessione m ²			Destinazione
		Lido	Arenile	Park	Totale	Lido	Arenile	Totale	
1	Lido Borrelli	299	2534	270	3103,00	400	3714	4114,00	Ricollocato in sito
2	Lido Patrizia	548,69	3264,31		3813,00	400	4225	4625,00	Ricollocato in sito
	Stella Maris*	173,5	4011,5		4185,00	400	5611	6011,00	Ricollocato in sito
	* La nuova concessione si riferisce ad un nuovo lido da realizzare qualora la Stella Maris decida di non rinnovare la propria concessione								
3	Lido Nuovo Kursall	501,64	3698,36		4200,00	400	5312	5712,00	Ricollocato in sito
4	Lido Cin Cin	1374	3742,2		5116,20	400	5020	5420,00	Ricollocato in sito
5	Lido Pino d'Oro	86,60	2223,56		2310,16	200	2341	2541,00	Ricollocato in sito
6	Lido Sinuessa	202,2	1200,39		1402,59	300	2013	2313,00	Ricollocato in sito
7	Lido Sirena	312,26	1267,84		1580,10	200	1864	2064,00	Ricollocato in sito
8	Lido Azzurro	483	1367		1850,00	200	1491	1691,00	Ricollocato in sito
9	Lido Medusa	1166,6	833,3		1999,90	300	1207	1507,00	Ricollocato in sito
10	Lido Venere				727,12	200	1272	1472,00	Ricollocato in sito
11	Chiosco Migliore	25	822,7	792	1639,70	300	2400	2700,00	Ricollocato in sito
12	Chiosco il Gabbiano	30,38	83,03		113,41	300	2360	2660,00	Ricollocato in sito
13	Chiosco Viking - Villa Maris								
	Di Toro Renato	56,25	181,4		502,08	400	3390	3790,00	Ricollocato in sito
	Di Toro Sara	210,98	53,45						
	Area Pescatori	91,73			91,73			1500,00	Nuova Collocazione
14	Lido Rio Blu	60,57	2354,93		2415,50	150		150,00	Ricollocato in sito
15	Lido Sombrero	352,48	4136,69		4489,17	150		150,00	Ricollocato in sito
16	Lido Arcobaleno	84,78	1203,36		1288,14	150		150,00	Ricollocato in sito
17	Lido Delfino	126,91	237,56		364,47	150		150,00	Ricollocato in area adiacente
18	Lido Haway Beach	186,6	3353,4		3540,00	150		150,00	Ricollocato in area adiacente

quadro comparativo

2.1 metodologia e linee generali del progetto

Il Piano ha come finalità primarie la tutela, la valorizzazione e l'uso sostenibile del patrimonio naturale del litorale di Mondragone, attraverso l'uso controllato della spiaggia e l'attenta strutturazione della viabilità e del sistema del verde.

La planimetria di progetto (tav. Serie 5) offre uno sguardo sintetico sulle scelte di assetto del territorio fatte. Queste riguardano sia la riorganizzazione delle attrezzature turistico-balneari sull'arenile, sia la ridefinizione della rete viaria in termini di flussi, accessibilità, funzionalità ai fini di una riqualificazione del connettivo viario e più in generale degli spazi pubblici. Il Piano infatti investe tutte le aree pubbliche esistenti o previste dallo strumento di pianificazione generale vigente e le struttura in termini di utilizzazione ma anche di disegno complessivo.

Nel territorio interessato dal Piano sono contemplate tutte le seguenti attività:

- a) lidi con spogliatoi comuni
- b) aree di spiaggia pubblica con piccole attrezzature di servizio
- c) posa ombrelloni e sedie sdraio;
- d) aree per rimessaggio invernale ed estivo
- e) impianto per talassoterapia;
- f) impianto per la sicurezza in mare;
- g) presidio sanitario e di primo soccorso
- h) bar, ristoranti, discoteche, etc.;
- i) attività di servizio
- j) aree protette.

Il Piano peraltro cerca di ovviare all'uso del territorio costiero sostanzialmente concentrato nei mesi estivi favorendo l'utilizzazione degli impianti balneari nuovi o di sostituzione anche per attività finalizzate alla destagionalizzazione della struttura, purchè compatibili con il carattere dei luoghi e dell'ambiente.

Il Piano individua nel territorio costiero di riferimento le seguenti aree:

- a) area destinata a viabilità e parcheggi
- b) area per nuovi insediamenti turistico-balneari;
- c) area con strutture turistico-balneari esistenti da riqualificare;
- d) area per spiaggia libera ad uso pubblico;
- e) tratto di arenile per attività sportive e ricreative
- f) versante con duna da bonificare
- g) area per parco delle dune
- h) area per parco della Fiumarella
- i) area a verde pubblico.

Inoltre per il tratto di costa corrispondente al versante di duna da bonificare è consentito l'utilizzo di una parte verso il torrente Savone per il rimessaggio di piccole imbarcazioni da pesca, nelle more dell'attuazione del nuovo porto turistico e commerciale del Savone. Il tratto di costa corrispondente alla perimetrazione del versante con duna da bonificare è soggetto a divieto di balneazione di cui al D.P.R. 470/82 - delibera G.R.C. n.591 del 24.04.05

2.2 elaborati del Piano di Utilizzazione della Fascia Costiera

- | | | |
|-----|---|-------------------------------|
| 1a. | planimetria 1/2000 dello stato attuale su aerofotogrammetria del 1996 | 2 tavole 1.1a /2a |
| 1b. | concessioni - autorizzazioni provvisorie planimetria 1/2000 | 2 tavole 1.1b /2b |
| 2. | planimetrie estratto P.R.G. 1/2.000 | 4 tavole 2.1./2.4/2.5 legenda |
| 3. | vincoli e servitù 1/2000 | 2 tavole 3.1./2. |
| 4. | schema del P.U.F.C. sovrapposto a stralcio P.R.G. 1/2000 | 2 tavole 4.1./2. |
| 5. | progetto 1/2000, sezioni 1/200 | 2 tavole 5.1./2. |
| 6. | progetto 1/1000 | 4 tavole 6.1./6.4 |
| 7. | schemi tipologici
insediamenti turistico balneari - piccole strutture a carattere provvisorio - parcheggi - sezioni stradali | 6 tavole 7.1./7.6 |
| N. | Norme di Attuazione (con SCHEDE TIPOLOGICHE) | |
| R. | Relazione | |



2.3 tematiche specifiche

2.3.1 attrezzature turistico-balneari

Obiettivo del piano di utilizzazione della Fascia Costiera è quello di riqualificare e restituire una nuova immagine a questo tratto di costa in corrispondenza del centro cittadino e quindi a stretto legame con la città.

La situazione attuale risente dell'assenza di una normativa specifica e quindi di un progetto volto alla regolamentazione dell'uso dell'arenile con conseguente abusivismo, assenza di qualità nei manufatti, degrado delle parti di spiaggia non assegnate in concessione e incompatibilità con l'ambiente naturale, che vede la presenza del delicato sistema delle dune.

Per meglio descrivere l'approccio utilizzato nella riorganizzazione dell'area, la fascia di litorale che va dal Savone alle Fiumarelle per comodità di esposizione verrà suddivisa in tre parti: quella che dalle Fiumarelle arriva alla Piazza Conte, la seconda che dalla Piazza Conte arriva alla piazza del Popolo e l'area dunale.

Il principio-base è quello di evitare, nella predisposizione delle strutture costruite, una barriera che impedisca il rapporto col mare, nonché di evitare volumi e materiali dal forte impatto ambientale.

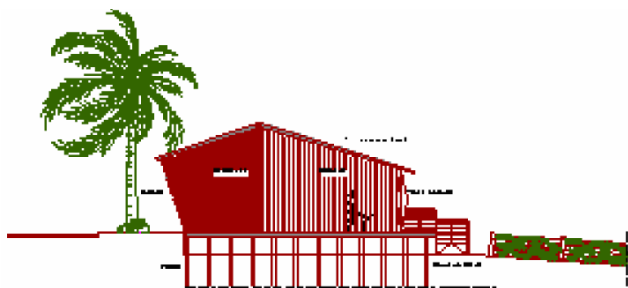
Il fronte-mare viene così caratterizzato nel primo tratto (Fiumarelle-Piazza Conte) dall'alternanza di un fronte compatto edificato che utilizza un modulo di 40m x 10m e che a seguire lascia liberi 80 m di fronte mare.

Si tratta per la gran parte di impianti singoli ad eccezione dei due accoppiati in prossimità della piazza Conte, tutti opportunamente distanziati e separati da varchi di ca. 20m che consentono l'ingresso libero alla spiaggia e alla battigia.

Sono previsti in questo tratto tre nuovi interventi (uno dei quali da realizzare al momento della scadenza della concessione sull'arenile attualmente in vigore). Altre quattro strutture sono previste in sostituzione di quelle esistenti

Nel secondo tratto (Piazza conte-dune) subito a seguire la piazza si alternano due fronti compatti di circa 70 metri intervallati da un passaggio pubblico di circa 20m. Ogni blocco è costituito dall'affiancamento di tre strutture di 30m x 10m, e 20m x 10m. Segue un tratto più ampio di litorale pubblico di ca. 60 metri liberi sul quale è possibile realizzare chioschi attrezzati con servizi igienici e altre attività a servizio della spiaggia libera (fitto ombrelloni, pedalò, ...).

A seguire, sul tratto di litorale in parte occupato dalle strutture fatiscenti dei pescatori, quattro coppie di nuovi insediamenti balneari di 30m x 10m intervallate dai varchi pubblici di accesso alla battigia riorganizzano l'area fino oltre piazza del Popolo. In corrispondenza del vuoto della piazza viene individuato un ulteriore tratto di spiaggia libera sul quale è possibile realizzare un chiosco attrezzato da collocare in posizione laterale in modo che non ingombri lo spazio libero in corrispondenza della piazza.



Tutte le strutture fin qui previste saranno in legno lamellare, per le caratteristiche di buona resistenza alla salsedine, minimo impatto ambientale e facile smontabilità; i frangisole verso la strada forniscono illuminazione all'interno senza dare visibilità, mentre le vetrate strutturali sul fronte mare mantengono il rapporto con l'ambiente circostante.



La parte dunale, attualmente non balenabile per la prossimità con la foce del Savone, risulta destinata all'attività dei pescatori (negli elaborati progettuali si riporta il progetto previsto e approvato in prossimità del Savone), rimessaggio imbarcazioni e attività per lo svago e il tempo libero all'aperto, attrezzata con strutture a carattere provvisorio (chioschi, gazebo e tensostrutture).



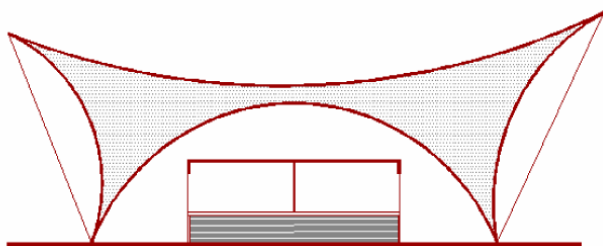
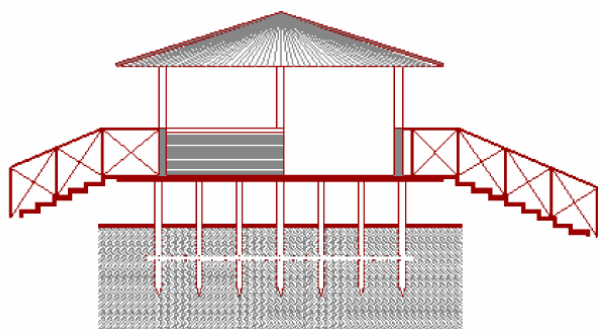
Per queste strutture non vi è indicazione in merito alla localizzazione (nei grafici di dettaglio 6.3-4 sono riportati in via del tutto indicativa) ma viene prescritto un numero massimo previsto di cinque strutture provvisorie sull'intero "tratto di arenile per attività sportive e ricreative". Ad esse è associato un ampio spazio di arenile per le attività sportive e ricreative all'aperto da realizzare in maniera da non compromettere la duna esistente che va preservata e bonificata con idonei interventi.



Nella tavole 7.1 - 7.2 - 7.3 "Lidi balneari - schemi tipologici" sono rappresentati gli stabilimenti balneari-tipo per le tre diverse fasce del litorale. Esse hanno carattere prescrittivi in quanto rappresentano l'impianto tipo da realizzare e scegliere sia per le strutture di nuovo impianto sia per le strutture da riqualificare con sostituzione dei fabbricati esistenti. Sono da demolire tutte le strutture non congruenti con il disegno di Piano.

Nelle Norme d'attuazione sono indicati le modalità e le tempistiche di realizzazione, i materiali ed i colori, nonché tutte le indicazioni costruttive necessarie per l'attuazione dei singoli interventi.

Per ogni modulo da assegnare in concessione, sono previste attrezzature minime di servizi quali docce, servizi igienici, fontane, presidi di salvataggio, l'organizzazione della spiaggia ai sensi dell'art. 23 comma 3 della legge n°104 del 5 febbraio 1992 per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate.



2.3.2 il sistema della viabilità

Il sistema viario del Comune di Mondragone relativo alla sua fascia costiera è costituito dalla Strada Statale n.7 quater Domiziana, asse portante di collegamento a tutt'oggi con funzione extraurbana che, con il completamento della Variante, assumerà le funzioni di asse urbano. La penetrazione al litorale in corrispondenza del tratto urbano avviene attraverso una serie di strade perpendicolari che giungono sull'attuale strada Lungomare che, nei mesi estivi diventa un'arteria di traffico legato all'uso della costa. Tale sistema entra in crisi nel periodo estivo, quando il traffico legato al turismo vacanziero, moltiplicandosi il numero di presenze, rende insufficiente il sistema stradale.

Il Piano Urbano del Traffico, approntato dall'Ufficio Tecnico Comunale, prevede alcune misure per raggiungere l'obiettivo della riduzione del traffico sul lungomare: impianti semaforici sulla Domiziana per disciplinare l'attraversamento e l'immissione sulle arterie secondarie, sensi di marcia obbligati, aree a traffico limitato, fino alla pedonalizzazione di un tratto di lungomare per ottenere il prolungamento della villa comunale con la piazza sul mare. Queste indicazioni sono state recepite e in parte modificate per renderle congruenti con l'utilizzo dei lidi ed il sistema dei parcheggi.

Le aree destinate a viabilità e parcheggi sono distinte in:

- a) Viabilità carrabile con indicazione dei flussi di traffico e delle loro direzioni
- b) Viabilità a traffico limitato
- c) Percorso ciclabile
- d) parcheggi.

La viabilità carrabile include tratti di strade esistenti, in parte da sistemare, allargare ed integrare con marciapiedi, panchine, piste ciclabili e barriere pedonali. Il piano indica le direzioni del flusso di traffico in conformità con l'uso previsto della spiaggia, delle aree a parcheggio e la posizione degli attraversamenti con semaforo.

Le sedi stradali della viabilità esistente da sistemare saranno in generale modificate in base alle seguenti indicazioni e con riferimento a sezioni tipo relative a:

- la strada lungomare a servizio dei lotti e delle aree attrezzate a ridosso delle aree oggetto di concessione o comprese in tali aree sarà resa a tratti carrabile per consentire l'accesso ai parcheggi in prossimità delle penetrazioni ortogonali e lungo la strada, mentre le restanti parti saranno rese a traffico limitato.

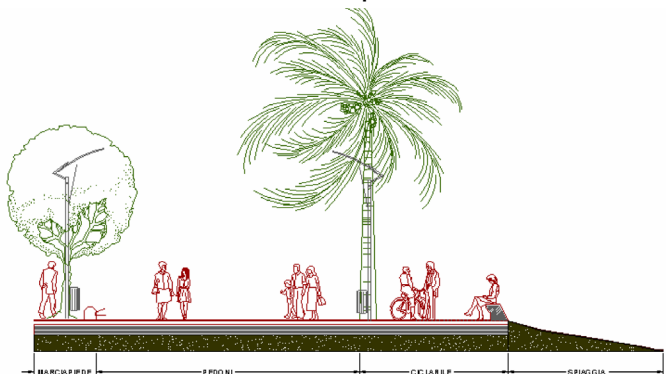
Nei tratti a percorrenza carrabile deve essere garantita la continuità del trattamento della superficie stradale, mentre va garantita la presenza di marciapiedi e comunque di aree ad esclusivo uso pedonale su entrambi i lati della strada.

- la restante viabilità inclusa nel piano sarà da adeguare alle sezioni tipo.

La viabilità a traffico limitato riguarda alcuni tratti della strada lungomare e l'intera via Marechiaro. La superficie stradale sarà destinata a prevalente uso pedonale (eccetto, cioè, i residenti) nel periodo estivo e comunque nei periodi dell'anno di maggiore affluenza di traffico automobilistico, e sarà trattata con idonea pavimentazione in pietra. La sezione stradale avrà carattere di prevalente continuità, eliminando marciapiedi o altra interruzione del

piano calpestabile. In questi tratti va rimosso il manto di asfalto esistente e sostituito con materiale idoneo a percorrenze pedonali.

Percorsi ciclabili sono individuati lungo la viabilità che interessa il Piano. Possono essere individuati in corsia separata o integrati nella sezione stradale. In entrambi i casi è comunque necessario che non sia realizzata alcuna interruzione del piano stradale (spartitraffico, marciapiedi, o altro impedimento continuo lungo il tracciato stradale).



Le aree destinate a parcheggi pubblici comprendono:

- a) parcheggi, in attuazione del piano parcheggi
- b) parcheggi integrativi, individuati in aree che il PRG vigente destina ad Area per attività collettive, verde pubblico e parcheggi, ma con altra destinazione
- c) parcheggi integrativi in area verde, individuati in aree che il PRG vigente destina ad Area per attività collettive, verde pubblico e parcheggi, ma con destinazione a verde pubblico.

Per ovviare al problema del congestionamento delle arterie viarie e della litoranea che ogni anno si ripropone nel periodo estivo a causa del parcheggio indiscriminato operato dagli utenti dei lidi balneari, si è inteso prevedere per alcune di queste aree un utilizzo a parcheggio stagionale.

L'uso a parcheggio di dette aree sarà riferito a periodi di massimo afflusso di utenti nel periodo estivo o in occasione di flussi di traffico legati a particolari occasioni. Il parcheggio sarà reso compatibile con la destinazione a verde pubblico, in modo da consentire l'utilizzazione differenziata nei restanti periodi dell'anno. Le pavimentazioni in questo caso dovranno essere realizzate con materiale permeabile e adatto alla riconversione dell'area in altra attività, in particolare è preferibile l'uso del prato carrabile (prato armato).

Le aree a parcheggio saranno sempre trattate con alberature o strutture pergolate e protette visivamente con opportune schermature, ottenute con piccoli terrazzamenti e sistemazioni a verde.

Il trattamento a verde di tutte le aree a parcheggio dovrà essere particolarmente studiato in rapporto all'esposizione e alla vicinanza al mare nonché in rapporto alla quota della falda sotterranea. In particolare nelle aree poste sul fronte mare sono compatibili i seguenti impianti arborei: Tamarix di varie colorazioni, vite americana. Nelle aree più interne possono essere utilizzati tra i sempre verdi la Mellia Azedarach, Casuarina di varie colorazioni e tra le specie spoglianti Acer campestre e Albizia julibrissin.

Le specie andranno scelte privilegiando la differenziazione cromatica tra le diverse aree a parcheggio.

Le aree più prossime al litorale e agli assi di penetrazione, generalmente attrezzate a verde e gioco per l'infanzia, nel periodo estivo assumeranno una destinazione a parcheggio, ovviando al sovraffollamento automobilistico. Per facilitare l'ambivalenza d'uso, si è scelta una pavimentazione in ghiaia, prato e prato armato, mentre i percorsi pedonali sono previsti in pietra naturale.

La presenza di pergolati lignei, su cui trovano dimora specie rampicanti quali la vite americana, la bouganville e la plumbago, garantisce nel periodo invernale il corredo di verde dei giardini e nel periodo estivo assicura l'ombreggiatura dei veicoli in sosta.

La scelta delle essenze arboree è stata determinata, oltre che dalla resa estetica, dalla resistenza alla salsedine e dall'appartenenza alla locale macchia mediterranea, scegliendo piantumazioni diverse a seconda della localizzazione più o meno prossima al mare.

Le aree a verde più vicine al litorale sono caratterizzate dalle Tamerici, mentre quelle situate nella fascia più interna prevedono la messa a dimora di Albizie, Melie, Aceri e Casuarine.

In tutte sono previste aree-gioco per l'infanzia e attrezzature per la sosta, delle quali usufruire essenzialmente nei periodi non estivi.

La tavola 7.4 - "Parcheggi - Schemi tipologici" illustra quanto sopra descritto.

2.4 il sistema del verde e delle aree protette

Il Piano di Utilizzazione della fascia Costiera riporta le aree che il Piano Regolatore Generale perimetra come Area per attività collettive, verde pubblico e parcheggi, specificandone il tipo attrezzatura in coerenza con le previsioni di PRG. In generale si tratta di aree per le quali viene specificata la destinazione a verde pubblico e gioco bambini e sono coinvolte nel disegno complessivo della fascia costiera con l'obiettivo principale di integrarle con le attività previste nelle aree per attrezzature turistico-balneari e con le aree d'uso collettivo da trattare a verde.

Il Piano inoltre include aree previste dal PRG vigente e destinate a parco:

- il parco della Fiumarella a nord
- il parco delle Dune a sud

L'area che il PRG perimetra come Parco delle Fiumarelle è integrata nell'obiettivo di riqualificazione della fascia costiera nel tratto a nord. L'obiettivo principale del Piano è quello della riqualificazione e disegno di un'area a parco qualificante il tratto nord di spiaggia ma anche in connessione con la porta di ingresso alla città da nord (porta Fiumarelle) e all'intervento previsto sul versante interno della Domitiana sull'area per uso commerciale con attività ricreative e culturali.

Il ridisegno dell'area del Parco delle Fiumarelle e quindi gli interventi in esso consentiti sono subordinati o contestuali alla definizione del progetto di riqualificazione della Domitiana, in uno con l'attuazione dell'area per uso commerciale insieme ad attività ricreative e culturali.

Il Piano riporta inoltre l'area che il PRG perimetra come Parco delle Dune in quanto integrata nell'obiettivo di riqualificazione della fascia dunale e retrodunale. In detta area l'obiettivo principale è quello della conservazione integrale della duna esistente e protezione della flora spontanea, integrata con essenze della stessa specie.

E' consentita l'utilizzazione delle aree oggi maggiormente compromesse per attività sportive e ricreative all'aperto, nonché l'uso dell'edilizia esistente per:

- realizzazione del centro di visita a finalità museali, didattiche e ricreative
- svolgimento di attività di informazione, sensibilizzazione e di formazione professionale in rapporto ai temi del recupero naturalistico e della riqualificazione ambientale.

Il ridisegno dell'area del Parco delle Dune e quindi gli interventi in esso consentiti sono subordinati alla definizione del progetto del porto del Savone come da PRG vigente (area per porto turistico e commerciale) e delle aree con le relative attività ad esso annesse (area per attività ricettive e ricreative connesse al porto).

Nelle more sono consentiti esclusivamente interventi volti a bonificare la duna esistente e ripristinare il carattere di naturalità dei luoghi. Sono consentite piccole attività sportive all'aperto solo su aree compromesse e comunque senza intaccare aree caratterizzate dalla presenza di duna e in ogni caso senza intaccare il sistema vegetazionale finalizzato al suo consolidamento.

Una particolarità del litorale domizio, ed in particolar modo dell'area di Mondragone, è la presenza della duna; il sistema dunale, caratteristico solo di alcune zone litoranee a causa del delicato equilibrio che presuppone la sua formazione e stabilizzazione, è senz'altro un fattore dominante delle spiagge domizie e, come tale, da salvaguardare.

Si è inteso dare, quindi, particolare attenzione ai luoghi interessati da tale fenomeno naturale attraverso gli interventi mirati di seguito descritti.

2.4.1 il sistema dunale

Il mare, grazie alla sua opera di modellamento, modifica i litorali con le azioni di erosione, trasporto e deposizione, portando ad un arretramento della linea di costa, quando sono prevalenti i processi erosivi, e ad un avanzamento, quando prevalgono quelli deposizionali.

La sabbia accumulata viene trasportata verso l'interno dal vento fino a quando non incontra un ostacolo: a questo punto deposita, dando origine a una duna, priva di vegetazione e instabile, chiamata duna primaria. In seguito su queste dune si insedia un tipo di vegetazione erbacea con ampia struttura radicale che lentamente stabilizza la duna stessa al punto da poter essere colonizzata da altre piante più esigenti; essa prenderà il nome di duna secondaria. Allontanandosi dal mare la struttura diviene sempre più complessa e si trasforma in duna terziaria stabile e ricca di vegetazione erbacea e arbustiva.

Nelle zone costiere molto ventose le dune sono mobili e vengono distrutte e formate di nuovo dal vento. In questo processo le dune si spostano come onde, soffocando la vegetazione che era cresciuta al loro riparo.

La formazione di dune che costituiscono un cordone costiero ha inizio spesso in corrispondenza dei detriti portati alla deriva dal mare ed allineati sulla spiaggia. Questi detriti formano un ambiente favorevole per l'insediamento delle piante, a partire da semi o da altre parti vegetali. Si tratta, in genere, di piante annue, cui succedono graminacee perenni.

Questi colonizzatori primari (nella foto: una pionia), non a caso definiti piante pioniere, trattengono i granelli formando piccoli cumuli e dando così inizio al processo di formazione delle prime dune mobili.

I sistemi dunali hanno una grande importanza sia paesaggistica che funzionale. Essi infatti garantiscono un importante serbatoio di sabbia per le spiagge nei periodi in cui queste sono sottoposte all'azione erosiva del mare. La loro conservazione quindi è necessaria per il mantenimento delle spiagge.

Attualmente la maggior parte delle spiagge e dei sistemi dunali del Mediterraneo sono in fase di netta regressione a causa soprattutto delle attività antropiche. Le cause di degrado e di regressione delle spiagge e dei sistemi dunali possono essere riassunte nel seguente modo:

- realizzazione di bacini lacustri artificiali che hanno determinato la drastica riduzione degli apporti sedimentari alle spiagge;
- costruzione di porti, strade costiere e barriere per la protezione delle spiagge;
- crescente urbanizzazione della fascia costiera;
- costruzione di strutture edilizie stabili nelle spiagge o nei sistemi dunali;
- prelievo di materiale sabbioso dai litorali, dalle dune o dai corsi d'acqua dolce;
- apertura di sentieri o carrarecce nei sistemi dunali da parte di fuoristrada.

Allo scopo di perseguire la valorizzazione, la tutela e l'uso sostenibile di questa parte del patrimonio naturale costiero di Mondragone, si propongono i seguenti interventi:



- delimitazione dell'area interessata dal fenomeno dunale;
 - predisposizione di opere di riconfigurazione dei tratti di duna compromessi attraverso barriere lignee e salvaguardia e tutela delle dune esistenti;
 - " rinaturalizzazione con piantumazione di specie arboree autoctone e tutela di quelle esistenti;
 - uso sostenibile dell'arenile, del sistema dunale e del parco attraverso strutture a carattere provvisorio, piste ciclabili, percorsi di attraversamento dunale su palafitta, attrezzature ludiche per l'infanzia, per la fruizione turistico-sportiva dell'area.
- L'approccio sostenibile, che presuppone l'uso del bene-territorio senza stravolgerlo o depauperarlo, consente (e consentirà anche alle future generazioni) di goderne esteticamente ma anche economicamente, a tutto vantaggio della società.

2.4.2 il trattamento del verde



Il Piano individua alcuni requisiti relativi alle sistemazioni a verde di maggiore rilevanza, rispetto alla necessità di ombreggiamento e anche di inserimento paesaggistico di grandi superfici destinate a parcheggio.

La sistemazione a verde complessiva dovrà tenere conto dei fattori di esposizione, soleggiamento, umidità, in relazione alle caratteristiche ed al ciclo vegetativo delle specie impiegate, entro un generale criterio di rinaturalizzazione del territorio e di rigenerazione delle risorse "duna".

Eventuali aree a prato potranno essere del tipo modellato o a graminacee.

Altre specie potranno essere introdotte rispettando l'indicazione di riproporre l'ambiente della macchia mediterranea.

2.5 la qualità del costruito

Il Piano per salvaguardare la qualità degli interventi individua un sistema semplice di regole riguardanti il trattamento delle superfici verticali dell'edificato, delle coperture, e degli elementi di recinzione.

Fornisce indicazioni su materiali, colorazioni e caratteristiche dei paramenti esterni, ad esempio creando differenziazioni tra le facciate prospicienti la strada lungomare che richiedono il passaggio filtrato della luce attraverso elementi frangisole e quelle invece aperte sul mare con carattere di trasparenza.

In analogia è prescritta la cura delle coperture in quanto componenti rilevanti del paesaggio in considerazione della loro visibilità dal mare.

Il controllo della qualità formale degli interventi viene altresì garantito dall'analisi dettagliata delle tipologie ammesse per ciascuna struttura costruita prevista.

2.6 arredi e trattamenti superficiali

Il Piano attribuisce rilievo alle questioni inerenti l'arredo urbano e il trattamento delle superfici pavimentate.

Sedute, dissuasori, docce, cestini gettacarte, fontane ed altri elementi di arredo vi saranno distribuiti sull'intero tratto interessato dal piano, alcuni di essi devono rispettare carattere di continuità e devono essere ben integrati nell'insieme naturalistico. Allo scopo di ordinare ed unificare i caratteri tecnologici e formali degli elementi di arredo urbano, ed in generale per assicurare la migliore fruizione degli spazi pubblici attraverso la qualificazione formale e funzionale di tali elementi, si rimanda all'allegato alla Normativa SCHEDE TIPOLOGICHE.

2.7 arredi e trattamenti superficiali

Tutti gli interventi, pubblici e privati, dovranno soddisfare il requisito di accessibilità per i disabili secondo le prescrizioni dell'art. 4, punto 4.5, del DM 14.06.1989, n. 236. Le norme contenute nel medesimo decreto dovranno essere osservate nella zona di attrezzature pubbliche ed in generale in tutti gli edifici e luoghi aperti al pubblico ovunque situati nell'ambito del Piano.

2.8 stabilimenti balneari: accessibilità

Gli stabilimenti balneari e altre attrezzature destinate alla balneazione devono essere visitabili. Tale requisito si intende soddisfatto se:

- sono accessibili gli spazi esterni, ovvero almeno un percorso di collegamento dalla viabilità pubblica;
- è accessibile quota parte dei posti auto, in parcheggio di pertinenza, ove previsto;
- almeno un servizio igienico è accessibile;
- almeno una cabina/spogliatoio è accessibile;
- è garantita l'effettiva possibilità di balneazione, per mezzo di un percorso di accesso al mare con dimensioni e caratteristiche idonee a persona su sedia a ruote.