

COMUNE DI  
**SANTA MARIA DEL CEDRO**  
PROVINCIA DI COSENZA



**PIANO COMUNALE DI SPIAGGIA**

Variante al Piano di Utilizzazione dell'Arenile  
Approvato con deliberazione del C.C. n. 15 del 24/05/2004

Art. 12 L.R. n. 17 del 21/12/2005

*Elaborati:*

**RELAZIONE PAESAGGISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ORTOFOTO CON UBICAZIONE P.TI DI  
RIPRESA FOTOGRAFICA  
PLANIMETRIA LOTTO TIPO  
STRALCIO NTA DEL PRG  
LEGENDA DEL PRG**

*Tavola:*

*Data:*

Aprile 2011

*Committenza:*

**Amministrazione comunale Santa Maria del Cedro**

*Visti ed approvazioni:*

*Responsabile del procedimento:*

**Dott. Ing. Giuseppe DURANTE**

*Sindaco:*

**Dott. Giuseppe AULICINO**

*Progettisti:*

**Dott. Ing. Claudio ADDUCI**  
(Capogruppo)

**Geom. Angelo CIRIACO**

STUDIO DI INGEGNERIA ADDUCI - Via Nazionale, 116 - 87020 SANTA MARIA DEL CEDRO - Tel. 0985 5127

## **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**A**

### **DATI DI INQUADRAMENTO**

- A1. Ragione dei vincoli paesistico/ambientali*
- A2. Strumento urbanistico vigente*
- A3. Altri strumenti di pianificazione*
- A4. Inquadramento urbanistico e ambientale*
- A5. Le attuali funzioni dell'arenile demaniale*
- A6. Descrizione fotografica dello stato attuale*

#### **A1. Ragione dei vincoli paesaggistico/ambientali**

Il vincolo paesaggistico-ambientale è rappresentato dalla L. 1497/39 e gli estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art.136 – 141 – 157 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.) risultano in appresso:

Decreto Ministeriale 13 Dicembre 1971 per la dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia litorale tirrenica sita nel Comune di Santa Maria. Motivazioni: riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perchè fa parte della fascia costiera - lunga circa km. 60 - che e' limitata ad ovest dalla battigia del mar tirreno e si adagia sui primi rilievi collinari, talvolta dolci, spesso dirupati, che salgono verso la cortina dell'appennino calabrese, magnifico fondale, frastagliato nel cielo a tutte le visioni dalla costa. brevi fertili pianure, fra i dossi, esistono laddove, in tempi remoti, si spingevano ancor più avanti i flutti del mar tirreno. la bellezza del paesaggio e' varia e mutevole. dalle zone che posseggono un paesaggio di carattere quasi caprese (San Nicola Arcella e Praia a Mare) dove la costa, bagnata da un mare del blu più intenso, si sfrangia in dirupi, scogliere fantastiche ed isole con grotte dai magici riflessi, si passa a zone collinari di effetto più sereno con lussureggiante vegetazione. Alcuni centri abitati dal nobile aspetto ambientale, piccole borgate, casolari sparsi e torri costiere rendono più vivace ed umano l'aspetto spettacolare della natura; Decreta: la zona litorale tirrenica sita nel territorio del comune di Santa Maria (CS) ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed e' quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Altresì, il territorio demaniale marittimo è tutelato ai sensi art. 142 comma 1 lett. a del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. in quanto costiero ed all'interno della fascia di 300 m. dalla battigia. Altresì, è presente

un'area fluviale tutelata ai sensi art. 142 comma 1 lett. c del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. per un'estensione di 150 ml dalle sponde.

## **A2. Strumento urbanistico vigente**

Lo strumento urbanistico vigente è il P.R.G. del Comune di Santa Maria del Cedro, approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 18087 del 17 dicembre 2002.

## **A3. Altri strumenti di pianificazione**

È attualmente vigente il piano di utilizzazione dell'arenile demaniale in corso di adeguamento al PIR e non esistono altri strumenti di pianificazione urbanistica.

## **A4. Inquadramento urbanistico e ambientale**

Lo scenario naturale che fa da cornice alla zona marina di Santa Maria del Cedro, dove sono previsti gli interventi in oggetto, è di altissima qualità e suggestione: esso è connotato dalle colline verdi, dal Parco del Pollino, dalla valle del Fiume Abatemarco, dal Mare, reso ancor più suggestivo grazie alla bellezza intrinseca di alcuni punti di vista da cui esso si può cogliere in tutta la sua maestosità.

A fronte di ciò, se invece si sposta l'attenzione al paesaggio, costruito e non, che sta al disotto di questa pregiata cornice naturale e che rappresenta il cosiddetto "*ambiente urbano d'accoglienza*", la sensazione che si trae è, eccetto alcuni esempi sporadici, di diffuso degrado sia formale sia funzionale.

L'ambiente costruito facente parte del nucleo della zona marina certamente non è di alta qualità architettonica e che dunque meriti particolare attenzione e rispetto, insieme ai grandi corpi di fabbrica dei complessi di seconde case, convivono tipologie del tipo residenziale fisso a volte nel contesto di edifici fortemente degradati ed altre volte con terreni coltivati e non. L'immagine generale che si coglie dell'ambiente costruito non è pertanto complessivamente positiva come la cornice.

Accanto all'esigenza di normare le possibili utilizzazioni del demanio marittimo secondo le prescrizioni del PIR, emerge quella di regolamentare l'utilizzo di materiali coerenti con l'immagine dei luoghi e di organizzare una successione di stabilimenti balneari che possa rivelarsi interessante all'interno del contesto.

La viabilità è attualmente costituita da stradine imbrecciate che attualmente intersecano a raso la Variante S.S. 18 o corso del Tirreno, e che hanno poi sviluppi pseudo paralleli al mare.

#### **A5. Le attuali funzioni del sito**

Lo spazio di arenile propriamente detto, si presenta destinato alla balneazione nella maggiore consistenza, mentre nelle aree dove la balneazione non può avvenire, attualmente non è insediata nessuna funzione.

#### **A6. Descrizione fotografica**

Le riprese fotografiche sono a margine della sede carrabile della variante S.S. 18 o dalla viabilità attuale del comparto, è da notare che le sezioni dalle quali è possibile riprendere l'arenile in quanto lo stesso risulta pressoché nascosto da corpi di fabbrica; si notano le tipologie edilizie delle aree limitrofe caratterizzate da un'architettura essenziale e con rifiniture sostanzialmente modeste, l'intervento in oggetto tende al miglioramento della percezione estetica del comparto cui gli effetti possono riferirsi, auspicando che nel futuro le manutenzioni straordinarie sui fabbricati limitrofi possano conferire un surplus estetico e percettivo del luogo.

Da notare che l'ostruzione visiva è ridotta e non crea barriera visiva verso punti di pregio paesaggistico.

### ***B***

#### ***DESCRIZIONE DEL PIANO***

Il piano definisce e sviluppa, nel disegno e nella scelta dei materiali, la proposizione di un'area per la balneazione e attività connesse, articolato su diversi livelli di funzione.

In accordo con quanto sopra già esposto si é provveduto ad elaborare la Variante al Piano di utilizzazione dell'arenile e le Norme Tecniche e Regolamento ad esso allegate, mantenendo la struttura generale e l'impostazione di base del piano vigente, attenendosi ai criteri guida sopra menzionati ed agli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale, che sono riassumibili come in appresso:

Ridurre al 30 % della superficie dell'intero arenile balneabile la spiaggia libera, a favore degli stabilimenti balneari esistenti.

Vincolare un'area da destinare ad approdo turistico in prossimità della foce del Fiume Abatemarco; Ampliare, ove possibile e nel rispetto della normativa vigente in materia e fermo restando quanto previsto al primo punto, il fronte-mare degli stabilimenti balneari. Prevedere espressamente nelle Norme Tecniche di Attuazione che gli ampliamenti previsti nelle specifiche tavole di piano potranno

essere concessi solo a condizione che il concessionario, all'atto della richiesta di ampliamento, presenti contestualmente un nuovo progetto o di ristrutturazione totale dello stabilimento balneare e strutture annesse, con obbligo di realizzare e completare dette opere entro i termini di legge, pena la revoca automatica dell'ampliamento allo scadere del termine e l'impossibilità di richiederla in seguito, altresì, all'atto della richiesta di ampliamento il concessionario dovrà allegare all'istanza una dichiarazione circa l'accettazione della nuova configurazione planimetria, con espresso riferimento ad eventuali modifiche, spostamenti, ecc.;

Prevedere nelle NTA che i titolari di concessione saranno tenuti a mantenere pulite le aree libere adiacenti, almeno per ml 5,00 di fronte mare;

Nelle norme tecniche di attuazione prevedere la possibilità di installazione di strutture ed attrezzature ricreative, salutari, commerciali e sportive aggiuntive che non comportino la trasformazione dell'attività e dell'arenile, nell'ottica di promuovere lo sviluppo turistico;

Consentire la permanenza annuale di alcune delle strutture esistenti a monte della zona di soggiorno all'ombra;

Consentire, in caso di accertata erosione, ove possibile, l'arretramento dei confini della concessione e l'eventuale spostamento della struttura, o la riduzione dello sviluppo normale alla linea di costa, ove ciò non risulti possibile le concessioni decadono.

Consentire, nel caso di arretramento della linea costa, l'aumento dello sviluppo normale alla linea di costa, fermo restando la fascia di arenile libero di 5 ml necessaria per motivi di sicurezza.

Nel presente PCS la zonizzazione dell'arenile é stata elaborata mantenendo la struttura generale e l'impostazione di base del PUA vigente e tenendo conto sia, ovviamente, delle concessioni demaniali esistenti, sia delle previsioni del PRG.

La zonizzazione proposta dal PCS, pertanto, non è limitata alla porzione di demanio marittimo corrispondente più precisamente con l'arenile destinato all'uso balneare, ma si estende al territorio a valle della SS18 e precisamente nelle aree indicate dal PRG come oggetto di studio del piano di settore, si precisa che la Variante al PUA, ovvero il PCS, risulta sostanzialmente conforme alle previsioni cartografiche del PRG. Le previsioni del PCS propongono la suddivisione dell'arenile del Comune di Santa Maria del Cedro in aree a differenti destinazioni d'uso, da assegnare in Concessione o da destinare al libero uso da parte dei cittadini ed utenti. Le suddette aree demaniali a differenti destinazioni d'uso, individuate dal presente PCS sono le seguenti:

- Concessione demaniale per stabilimenti balneari;
- Campeggi e villaggi;

- Aree a verde e per lo sport ed il tempo libero;
- Spiaggia libera posa ombrelloni.
- Viabilità di accesso all'arenile.

## **C**

### **COERENZE E CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO**

*C1. Coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità ambientale e coerenza con i valori riconosciuti dal vincolo*

*C2. Conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei piani*

*C3. Eventuali impatti delle trasformazioni sul paesaggio*

*C4. Eventuali opere di mitigazione e di compensazione*

*C5. La componente antropico-umanistica*

*C6. La componente percettiva*

*C6. Criteri generali di inserimento dell'intervento nel luogo storico*

*C6. Verifica dell'osservanza degli indirizzi progettuali forniti dalla Regione*

#### **C1. Coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità ambientale e coerenza con i valori riconosciuti dal vincolo**

Dal confronto tra le scelte di piano e i valori architettonici dell'area risulta che l'atto così modellato si inserisce nel contesto ambientale sia in quanto a impianto planimetrico sia in quanto a materiali utilizzati, e questo in riferimento agli esempi di buona pratica costruttiva. Lo scenario urbano viene valorizzato dal nuovo piano. L'intervento prevede alcuni elementi di rottura con le tipologie tradizionali ma mantiene una sua severità in linea con l'immagine del sito. In considerazione del fatto che l'attuale utilizzazione del sito è degradante, si può affermare che questa pianificazione consentirà di recuperare qualità estetica, sia pure all'interno di una libera e innovativa interpretazione.

#### **C2. Conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nel piano PRG**

Il progetto rispetta le prescrizioni del P.R.G..

#### **C3. Eventuali impatti delle trasformazioni sul paesaggio**

Come già detto si ritiene che l'impatto sul paesaggio sia altamente positivo in quanto le opere consistono nella rimozione di una situazione di svantaggio estetico e nella realizzazione di un piano coerente con l'immagine del comparto. L'uso dei materiali previsti nel PIR e delle essenze arboree e arbustive saranno del tipo sempreverde per garantire costantemente un arredo dei giardini vivo.

#### **C4. Eventuali opere di mitigazione e di compensazione**

Non si ritiene di dover prevedere opere di mitigazione o di compensazione in quanto l'intervento in argomento si configura di per sé come ben integrato con il paesaggio.

#### **C5. La componente antropico-umanistica**

L'evoluzione del piano si è dovuta confrontare via via con le richieste degli amministratori e dei concessionari, nel corso del tempo si sono messe a punto modifiche sia formali, sia di materiali costruttivi, sia ancora di soluzioni tecnologiche (non è stato previsto l'uso di pannelli solari in quanto non ben inseribili nell'ambiente) perché il progetto potesse riflettere lo spiccato senso di appartenenza e di radicamento del luogo. Ciononostante il progetto ha mantenuto una sua propria identificabilità e riconoscibilità.

#### **C6. La componente percettiva**

Componente visuale

Il piano è stato redatto in base alla volontà di tutelare la qualità visiva del paesaggio e di conservare le vedute e i panorami esistenti. Le opere da realizzare non precludono infatti la visibilità dello scenario naturale e paesaggistico che contorna il sito, infatti come si evince dalla ortofoto con simulazione le superfici sulle quali possono essere strutturate opere occultanti sono minime rispetto alla superfici di comparto.

Componente formale-semiologica ed estetica

L'intervento formale intende richiamarsi allo schema planimetrico e funzionale delle zone balneari: i giardini vogliono infatti riproporre la possibilità di estendere le attività balneari con funzioni nuove, dando l'opportunità di ridurre la stagionalità.

#### **C7. Criteri generali di inserimento nel luogo**

- *Adeguate conoscenza interdisciplinare degli elementi caratterizzanti il luogo di intervento*

La lettura del luogo ha portato alla soluzione presentata, sull'arenile demaniale marittimo non sono presenti elementi di pregio aggiunti alla naturalità. La maggior parte delle strutture balneari per quanto attiene alle caratteristiche dei materiali impiegati, sono conformi alla attuale impostazione di piano. La viabilità e le aree di parcheggio sono imbrecciate e da organizzare.

- *Utilizzo sostenibile delle risorse disponibili*

Il piano prevede notevoli aree per i giardini; non sono previste strutture impattanti ma contenute in superficie ed altezza per salvaguardare notevoli visuali verso il mare.

- *Rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche*

L'attuazione del progetto non prevede movimenti di terra significativi in quanto l'area è e rimarrà pressoché pianeggiante, le aree a verde consentiranno invece di schermare le auto in parcheggio.

- *Compatibilità ecologica*

Sono state previste tecniche e materiali che non hanno impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio, inoltre sono stati introdotti elementi di naturalità e di riqualificazione ambientale come gli arbusti e i piantamenti.

- *Compatibilità visuale*

Si è già riferito del fatto che l'esecuzione del nuovo fabbricato non altera le attuali componenti visuali.

- *Localizzazioni alternative*

Non sono possibili soluzioni alternative.

- *Rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali*

Il riferimento più esplicito alle tecniche e ai materiali tradizionali è rappresentato dall'uso della pietra già impiegato in qualche caso.

- *Integrazione nel contesto*

L'intervento si propone con discrezione e di conseguenza, grazie anche all'uso attento delle forme e dei materiali, si integra perfettamente nel contesto urbano. Il trattamento a verde con essenze sempreverdi completa l'integrazione nel contesto, peraltro in parte compromesso per la presenza di un contesto non molto qualificato.

- *Compensazioni*

Come già detto, per creare un surplus estetico saranno utilizzati materiali locali per le finiture e alberature sempre verdi.

## **C8. Altre osservanze**

Con riferimento ai Criteri per la tutela del Paesaggio, si precisa che:

- a) non sono previsti interventi di eliminazione della vegetazione permanente;
- b) i movimenti terra sono trascurabili perché il terreno è pianeggiante;
- c) la pavimentazione e gli arredi fissi sono in materiale naturale;
- d) non sono previste presenze tecnologiche invadenti;
- e) gli allacciamenti ai pubblici servizi (fognatura ed energia elettrica) sono interrati.

Santa Maria del Cedro, lì 11/4/2011

Il progettista

FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N. 10



FOTO N. 11

