

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

PROVINCIA DI VITERBO

UFFICIO DEMANIO MARITTIMO

REVISIONE

PIANO DI UTILIZZAZIONE DELL'ARENILE

vigente

in ambito demaniale marittimo

progetto definitivo - adozione preliminare
CIG. Z503780184. - Det. Dirigenziale N. 143 del 16-09-2022

RESPONSABILE DEL SERVIZIO: arch. Patricia Ciurluini

TECNICI INCARICATI: STRUCTURA S.R.L.

SOCIETA' DI INGEGNERIA L. 109/94 art. 17 comma 6 lettera b
L.MARE DUCA DEGLI ABRUZZI 84 - 00121 ROMA
TEL 06.56305345
WWW.STRUCTURA.IT

ARCH. ANDREA POZZI

ARCH. FABRIZIO PROPERZI



Disciplinare tecnico

Tavola

RAPPORTO DI SCALA:

FILE:

DATA: DICEMBRE 2022

NOTE

INDICE

TITOLO I.DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art.1 - Validità del disciplinare tecnico delle struttura.....	3
Art.2 - Prescrizioni generali per gli interventi ex-novo e sul patrimonio esistente.....	3
TITOLO II. Caratteristiche tecniche e prestazionali.....	4
Art.3 - Requisiti tecnici minimi.....	4
TITOLO III. Disciplina degli interventi generici sull'arenile	7
Art.4 - Sistemazione delle coperture	7
Art.5 - Cabine/cabine attrezzate	7
Art.6 - Servizi igienici	7
Art.7 - Spogliatoi	7
Art.8 - Zone d'ombra	8
Art.9 - Passerelle e pedane	8
Art.10 - Docce all'aperto	8
Art.11 - Spazi per attività sportive.....	8
Art.12 - Aree a parcheggio.....	8
Art.13 - Delimitazione delle aree demaniali	8
Art.14 - Posizionamento attrezzature balneari	9
Art.15 - Arredo Urbano.....	9
Art.16 - Insegne pubblicitarie	9
Art.17 - Gestione sostenibile delle attività	9
1) Risparmio delle risorse energetiche	9
2) Raccolta differenziata.....	10

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Validità del disciplinare tecnico delle struttura

Gli interventi edilizi relativi ad edifici. Opere e manufatti che ricadono entro il perimetro del PUA devono essere conformi alle prescrizioni contenute nel presente Disciplinare Tecnico, che integra e specifica le prescrizioni e le indicazioni riportate negli elaborati del PUA, fornendo specificazioni in ordine alla modalità esecutive e al tipo ed ai caratteri degli interventi predetti.

I punti PUA destinati a nuove concessioni sono individuati negli elaborati grafici; l'Amministrazione si riserva di verificare al momento della realizzazione delle opere l'effettivo stato dei luoghi e nel caso, all'interno dell'ambito di riferimento della spiaggia in convenzione, può delocalizzare i manufatti con una tolleranza massima di ml 50.

Art.2 - Prescrizioni generali per gli interventi ex-novo e sul patrimonio esistente

Qualsiasi intervento edilizio nelle aree ricadenti all'interno del presente PUA, a prescindere dalla tipologia di utilizzazione consentita, dovrà essere di facile rimozione e di basso impatto ambientale, evitando per quanto possibile trasformazioni permanenti dei luoghi e dovrà garantire la tutela e l'integrità della duna marittima ove presente, al fine della dovuta salvaguardia ambientale della fascia costiera.

Gli interventi su il patrimonio edilizio esistente dovranno privilegiare la sostituzione totale o parziale delle strutture in muratura o in cls con strutture realizzate con materiali eco-compatibili, ed eco-sostenibili fatta salvo l'incameramento degli stessi.

Qualora le strutture risultassero incamerate, sarà necessario per procedere alla trasformazione struttura esistente, l'autorizzazione degli Enti competenti.

Gli interventi di riordino funzionale dei volumi e delle superfici regolarmente assentiti devono prevedere la valorizzazione delle visuali libere a mare.

Le volumetrie esistenti nel caso di riordino funzionale delle stesse o il loro ampliamento, Dove consentito, dovranno essere posizionate in prossimità del confine della proprietà pubblica del lungomare.

Ogni variante sia essa sostanziale o non sostanziale al titolo concessorio potrà essere consentita solo a seguito di atto ricognitivo, a cura del concessionario, attestante la legittimità urbanistica, edilizia,

catastale e il saldo delle somme dovute a titolo di canone concessorio. Nei termini specificati nelle Linee Guida comunali per la gestione del demanio marittimo.

TITOLO II. Caratteristiche tecniche e prestazionali

Art.3 - Requisiti tecnici minimi

Fermo restando quanto previsto dalle NTA, sono previsti esclusivamente manufatti, dalle seguenti caratteristiche tecnico-funzionali:

- a. Qualsiasi manufatto a servizio delle spiagge dovrà essere di facile rimozione, ecocompatibile e preferibilmente in legno ed altri materiali riciclabili.
- b. Nelle spiagge libere con servizi è obbligatoria la realizzazione di manufatti ritenuti essenziali nelle NTA:
 - I. N° 2 Docce sanitarie;
 - II. N° 2 wc;
 - III. locale tecnico/deposito;
 - IV. locale primo soccorso con wc riservato;
 - V. punto ristoro.

nel caso le docce fossero realizzate all'aperto e senza occupare volumi stabili, questi possono essere occupati dagli altri servizi essenziali di cui sopra.

- I. Docce sanitarie: Le docce dovranno essere servite da acqua potabile e dello scarico delle acque reflue con sistemi a norma di legge. Per tali servizi, di norma all'aperto, è ammessa una struttura di copertura leggera (elementi vegetali intrecciati, cannuce, tessuti permeabili, etc) evitando continuità di chiusura tra struttura verticale e orizzontale.

Al fine di evitare la dispersione di detersivi, le docce sanitarie dovranno essere allacciate al sistema fognario e provviste di adeguati pozzetti di ispezione.

Le docce sanitarie calde possono essere a pagamento.

- II. WC: i servizi igienici dovranno essere serviti regolarmente da acqua potabile calda/fredda e di scarico delle acque reflue con sistemi di smaltimento a norma di legge. Deve essere garantito almeno 1 wc a norma per le persone diversamente abili.

La rete di smaltimento delle acque nere dovrà essere dimensionata adeguatamente al fine di evitare occlusioni della stessa da sabbia e altro materiale solido.

- III. Locale tecnico /deposito attrezzature: è posizionato preferibilmente tra i wc pubblici e il pronto soccorso così da facilitare la manutenzione degli scarichi delle acque nere, la custodia del quadro elettrico generale, dei serbatoi di accumulo di acqua calda sanitaria e altri dispositivi tecnici.
- IV. Il locale di Primo Soccorso è facilmente accessibile dall'esterno mediante una doppia porta che ne faciliti il passaggio della barella. L'arredo fisso del vano deve consentire un agevole operatività di almeno due soccorritori in prossimità della barella, ha finiture interne lavabili tali da consentire una facile sanificazione e pulizia, è servito di bagno riservato al personale; il locale può essere utilizzato per funzioni compatibili con il primo soccorso.
- Il locale di primo soccorso dovrà essere allestito anche per effettuare eventuali servizi di check up veloce dei parametri fisiologici preventivi degli utenti in caso tali attività fossero richieste da protocolli sanitari in condizioni di rischio sanitario.
- V. Le docce, le aree per la raccolta dei rifiuti dovranno essere adeguatamente schermati per limitare l'introspezione e garantire il decoro.
- c. **Il punto di ristoro**, nelle more della coerenza urbanistica, potrà effettuarsi mediante anche con foodtruck; nelle immediate vicinanze di questo dovrà essere allestita un'isola ecologica per la raccolta differenziata legata all'attività di ristoro. Per facilitare la raccolta giornaliera questo dovrà essere facilmente raggiungibile dalla via di accesso.
- Il Punto Ristoro è articolato in:
- I. chiosco bar/cucina con wc riservato;
 - II. isola ecologica del bar/cucina;
 - III. area carico e scarico.
- d. **Area panoramica coperta** di ingresso alla spiaggia, anche utilizzata come pertinenziale punto ristoro; dovrà comunque essere garantito un adeguato percorso di accesso all'arenile, libero da ostacoli o arredi. E' sempre possibile l'installazione di protezioni antivento sul perimetro fronte mare.
- L'area panoramica deve essere coperta con una tettoia, dotata di basamento pedanato in legno e accessibile.
- La tettoia deve avere una superficie di massimo 100 mq e contenere il sistema captante dei pannelli solari termici e fotovoltaici.
- Il varco di accesso è un elemento distintivo e dovrà essere illuminato anche durante gli orari di chiusura della attività.
- Il basamento che contiene i volumi dei servizi e la pedana dell'accesso panoramico dovrà avere una superficie massima di 300 mq.

e. **Gestione sostenibile dell'attività e servizi generali:** il Punto Ristoro e i Servizi Pubblici devono essere forniti di:

- VI. almeno 9 kva di pannelli fotovoltaici;
- VII. adeguati collettori solari termici;
- VIII. accesso a libero WiFi per l'area di accesso panoramica ;
- IX. trituratore di scarto organico della cucina;
- X. raccolta differenziata per area bar/cucina;
- XI. raccolta differenziata area spiaggia in convenzione;
- XII. attrezzatura di primo soccorso come da normativa vigente;
- XIII. servizio ricarica bici elettriche;
- XIV. punto di lavaggio dei piedi prima da posizionarsi prima delle docce;
- XV. parcheggio per almeno n. 10 bici con almeno una postazione di ricarica per bici elettriche.

f. Per gli **Stabilimenti Balneari**.

Negli Stabilimenti Balneari è consentita nella sola stagione balneare la installazione di un chiosco-bar all'interno delle area in concessione, costituito da strutture di facile rimozione; il chiosco deve avere dimensione massima di mq. 25 con una pedana pertinenziale di massimo mq 40 e un ombraio di 40 mq. È consentita un'altezza interna minima utile di ml 3,0 e un'altezza massima al colmo di ml 4,20.

Il posizionamento del chiosco e della sua pedana dovrà comunque consentire un adeguato percorso di accesso all'arenile, libero da ostacoli o arredi e dovrà essere posizionata in modo da non limitare le visuali libere a mare.

Le nuove strutture e i manufatti devono essere di facile rimozione e delle consistenze indicate nelle NTA.

a. **Area panoramica coperta** di ingresso alla spiaggia, anche utilizzata come area pertinenziale del bar-ristorante fatto salvo la garanzia di consentire un adeguato percorso di accesso all'arenile dovrà essere sempre accessibile e fruibile per tutto il periodo dell'anno, illuminata, pulita e sorvegliata a cura del concessionario. È sempre possibile l'installazione di protezioni antivento temporanee sul perimetro fronte mare. Nel periodo temporale oggetto di destagionalizzazione invernale, durante le ore di apertura della attività queste potranno essere estese sulla totalità del perimetro della tettoia.

Le dimensioni dell'area panoramica consentita è di circa 100mq.

TITOLO III. Disciplina degli interventi generici sull'arenile

Art.4 - Sistemazione delle coperture

È ammessa la sistemazione e/o adeguamento delle coperture, con conseguente aumento dell'altezza netta degli ambienti, per adeguamenti igienico sanitari.

Sono ammesse coperture a terrazzo piano o a falde. Per queste ultime la pendenza massima è stabilita nel 20%.

Le coperture a terrazzo degli stabilimenti balneari, potranno essere adibite ad attrezzature per la sosta e la pratica elioterapica e salsoiodica. È consentita la sola installazione di strutture frangivento in precario che non dovranno superare l'altezza di mt 1,80 dal piano di solaio. La realizzazione di eventuali zone d'ombra sulle superfici a terrazzo sono consentite esclusivamente se pergolati permeabili, con strutture facilmente rimovibile ancorata non in modo fisso e permanente alla struttura del manufatto.

Qualora le coperture siano accessibili agli utenti, gli allestimenti, arredi , tendaggi e quanto altro dovranno essere rimossi al termine della stagione balneare al fine di limitare gli impatti visivi.

Art.5 - Cabine/cabine attrezzate

Le cabine spogliatoio singole dovranno avere dimensione massima di mt 1,5x1,5 ed altezza compresa tra 2,10 e 2,70 ml., la fondazione a terra dovrà essere realizzato tramite opere facilmente rimovibili e smontabili. Le cabine spogliatoio singole devono essere di facile rimozione e rimosse al termine della stagione balneare.

Al fine di limitare gli impatti visivi, le cabine spogliatoio devono essere posizionate perpendicolarmente alla costa e comunque nella proiezione ortogonale dei manufatti esistenti o di nuova realizzazione.

Art.6 - Servizi igienici

Tutte le concessioni demaniali marittime dovranno garantire servizi igienici regolarmente serviti da acqua potabile calda/fredda e di scarico delle acque reflue con sistemi di smaltimento a norma di legge. Il numero di servizi da garantire sarà determinato secondo quanto stabilito dalla normativa di settore, fermo restando la dotazione minima di n.1 servizio per le persone diversamente abili.

Art.7 - Spogliatoi

Gli spogliatoi comuni a rotazione devono essere separati tra uomini e donne, devono essere dotati di armadietti, servizi igienici e docce, servizio di pulizia e sorveglianza.

E' consentito l'accorpamento di cabine singole esistenti alla data di approvazione del PUA in strutture destinate a spogliatoi comuni.

Art.8 - Zone d'ombra

È consentita la realizzazione di zone d'ombra purché di facile rimozione e realizzate con materiali ecocompatibili.

Al fine di limitare gli impatti visivi, le zone d'ombra devono essere posizionate perpendicolarmente alla costa e comunque nella proiezione ortogonale dei manufatti esistenti o di nuova realizzazione.

Art.9 - Passerelle e pedane

Dovranno essere utilizzati preferibilmente tavolati in legno oppure elementi modulari di altro materiale prefabbricato, semplicemente appoggiati sull'arenile, con divieto assoluto di qualsiasi opera di stabile fissaggio a terra a meno di eventuali elementi posati a secco necessari al superamento di dislivelli.

Le passerelle dovranno essere conformi alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.10 - Docce all'aperto

Per tali servizi, di norma all'aperto, è ammissibile una struttura di copertura leggera (elementi vegetali intrecciati, cannuce, tessuti permeabili, ecc) evitando continuità di chiusura tra struttura verticale e orizzontale.

Art.11 - Spazi per attività sportive

Per attrezzature ludica non fisse quali beach volley, beach tennis, beach soccer, giochi per bambini etc. si rimanda a quanto stabilito dell'art.16 del Regolamento Regionale 19/2016.

Art.12 - Aree a parcheggio

Non è consentita la predisposizione di nuove aree a parcheggio all'interno delle aree in concessione.

Per i parcheggi esistenti non sono consentiti interventi edilizi che possano rendere definitivo per tali aree il loro utilizzo a parcheggio; pertanto le eventuali pavimentazione e zone d'ombra non dovranno avere carattere fisso e dovranno essere realizzate in materiali ecocompatibili.

Art.13 - Delimitazione delle aree demaniali

Le recinzioni tra concessioni demaniali dovranno avere altezza massima pari a ml 0.90 ed essere in ogni caso interrotte prima dei cinque metri dalla battigia. Dovranno essere realizzate con materiali ecocompatibili e di facile rimozione, preferibilmente in legno, in modo da non limitare la visuale del mare e non pregiudicare la continuità del paesaggio. È vietato l'uso di filo spinato e rete metallica sciolta.

Le delimitazioni parallele alla battigia di cui all'art.4 comma 1 lettera i) del Regolamento regionale 19/2016 non possono in nessun caso essere di ostacolo alla libera visuale del mare.

Le recinzioni realizzate sul lato verso terra dovranno essere realizzate con strutture che si inseriscono nel contesto paesistico circostante, che consentano la libera visuale verso il mare e che non siano più alte di ml 1.0. La parte superiore a mt 1.00 non dovrà comunque essere realizzata in parete piena e non potrà comunque avere altezza complessiva superiore al 1.80 ml.

Al fine di prolungare a stagione balneare e di garantire una decorosa e ordinata sistemazione degli arenili anche nel periodo invernale, oltre alla fruibilità in sicurezza degli stessi, è possibile installare strutture frangivento a protezione delle strutture balneari dai venti predominanti in sostituzione della barriere anti sabbia realizzate in materiale metallico, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Regionale 9/2016 relativamente alle visuale libere a mare.

Art.14 - Posizionamento attrezzature balneari

Per tutte le concessioni, al fine di garantire una ordinata utilizzazione delle spiagge gli ombrelloni, o le attrezzature ombreggianti similari, dovranno essere posizionati alla distanza minima di m. 3,50 dall'asse di ogni singolo sostegno perpendicolare alla costa, mentre tra le file parallele alla costa si dovrà mantenere la distanza minima di m. 4,50 salvo diversa prescrizione delle Autorità competenti in caso di pubblica incolumità.

Art.15 - Arredo Urbano

È possibile installare semplici elementi di arredo quali, sedili, cestini portarifiuti, fioriere, etc. di facile rimozione, realizzati in legno od in plastica riciclata nelle modalità previste dall'art.16 del Regolamento Regionale 19/2016.

Art.16 - Insegne pubblicitarie

È consentita l'installazione di insegne limitatamente alla denominazione della struttura balneare. L'apposizione di insegne dovrà comunque rispettare quanto previsto dal Regolamento comunale e dalla normativa vigente.

Art.17 - Gestione sostenibile delle attività

Gli interventi e le attività previste dal presente PUA devono rispettare la normativa vigente in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia. Ai soli fini indicativi di seguito vengono riportati alcuni accorgimenti minimi da applicare nell'ambito degli interventi previsti.

- 1) Risparmio delle risorse energetiche
 - Installare pannelli solari termici utilizzabili per riscaldare l'acqua destinata ai servizi igienici ed alle docce;
 - installare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con la quale integrare quella fornita dalla rete;

- Contenere i consumi attraverso l'uso di temporizzatori, dispositivi elettrici a basso consumo, ecc.

2) Raccolta differenziata

All'interno delle attività balneari, nonché nelle spiagge libere deve prevedersi la raccolta differenziata delle tipologie di rifiuti più frequentemente prodotte in spiaggia quali carta, plastica, vetro, lattine, ecc. mediante la creazione di punti di raccolta differenziata dei rifiuti. La creazione di tali isole va concordata con l'azienda che provvede alla raccolta dei rifiuti.