

# PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - PUA ROMA CAPITALE

## 0 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



**ROMA** 

**Assessorato all'Urbanistica**  
Assessore ing. Maurizio Veloccia

**Staff Assessorato**  
arch. Elena Andreoni, dott. Francesco Pieroni

**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**  
Direttore arch. Gianni Gianfrancesco

**Direzione Trasformazione Urbana**  
Direttore arch. Paolo Ferraro

**PO Servizio Ambito Strategico Tevere e Litorale**  
ing. Francesca De Luca Tupputi Schinosa

**RISORSE**  
PER ROMA *gpa*

**Amministratore Unico**  
dott. Simone De Santis

**Direzione Coordinamento  
Tecnico-Operativo**  
Direttore arch. Massimo Mengoni

**Area Progetti Strategici**  
Direttore arch. Daniela Santarelli

*Progetto PUA*

arch. Roberta Ierardi, arch. Andreuccia Pisanu (resp. progetto),  
arch. Claudio Zeri

*Beni Culturali e Paesaggistici e Progetto informatizzato GIS*  
arch. Gianfrancesco Greco (resp. progetto), Alessandro Dezzi

*Analisi territoriali Municipio X*  
arch. Fabiola Cori

*Segreteria Tecnica*  
dott.ssa Ilenia Scaramozza

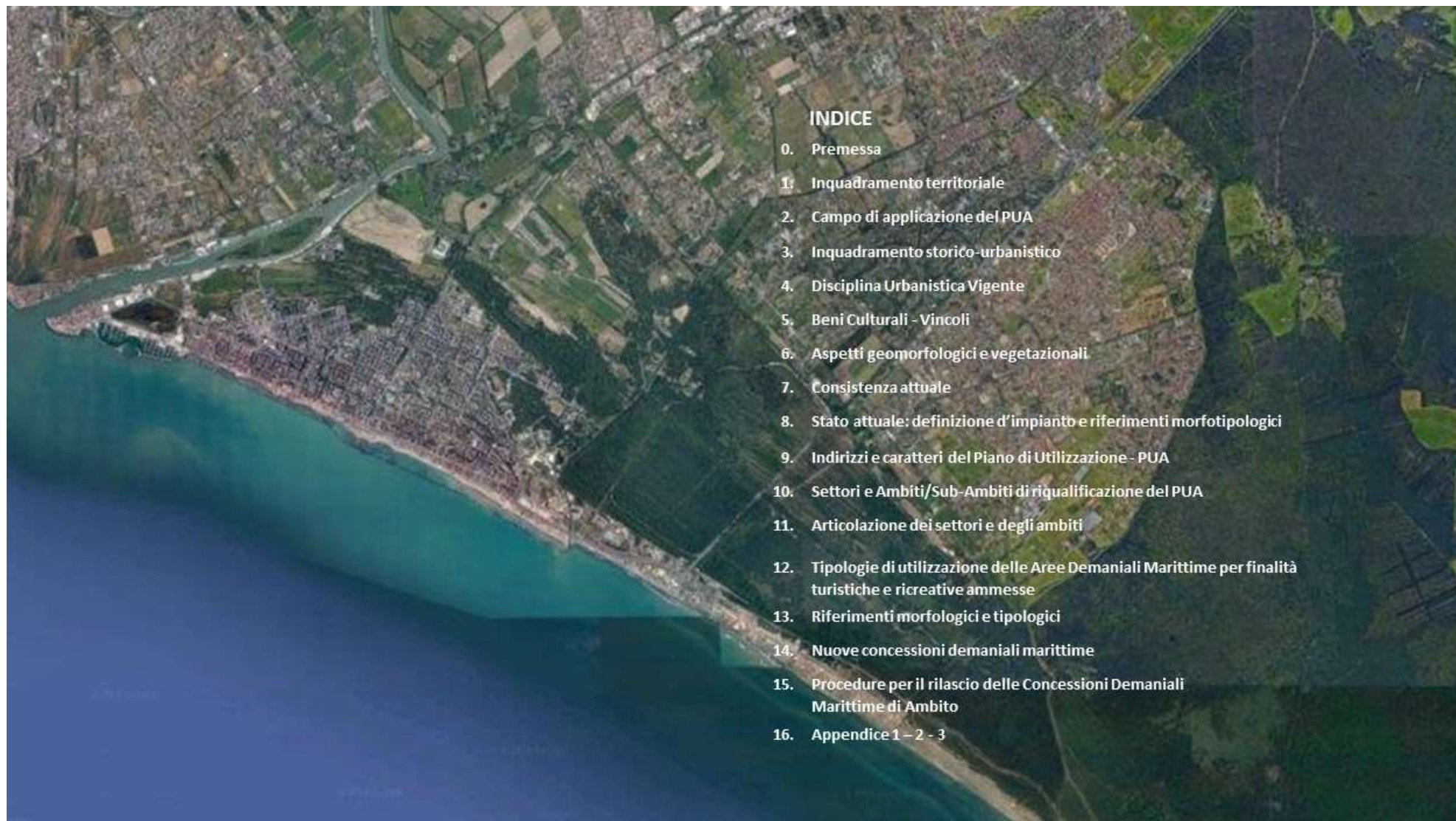
**Area Territorio**  
Direttore arch. Massimo Mengoni

*Aspetti morfotipologici e storico-architettonici*  
arch. Chiara Corinna Galizia

*Aspetti socio-economici*  
dott.ssa Silvia Sbardella

*Aspetti Ambientali Strategici*  
arch. Michela Bianchi, arch. Serafina Trapasso,  
arch. Michele Valente (resp. progetto)

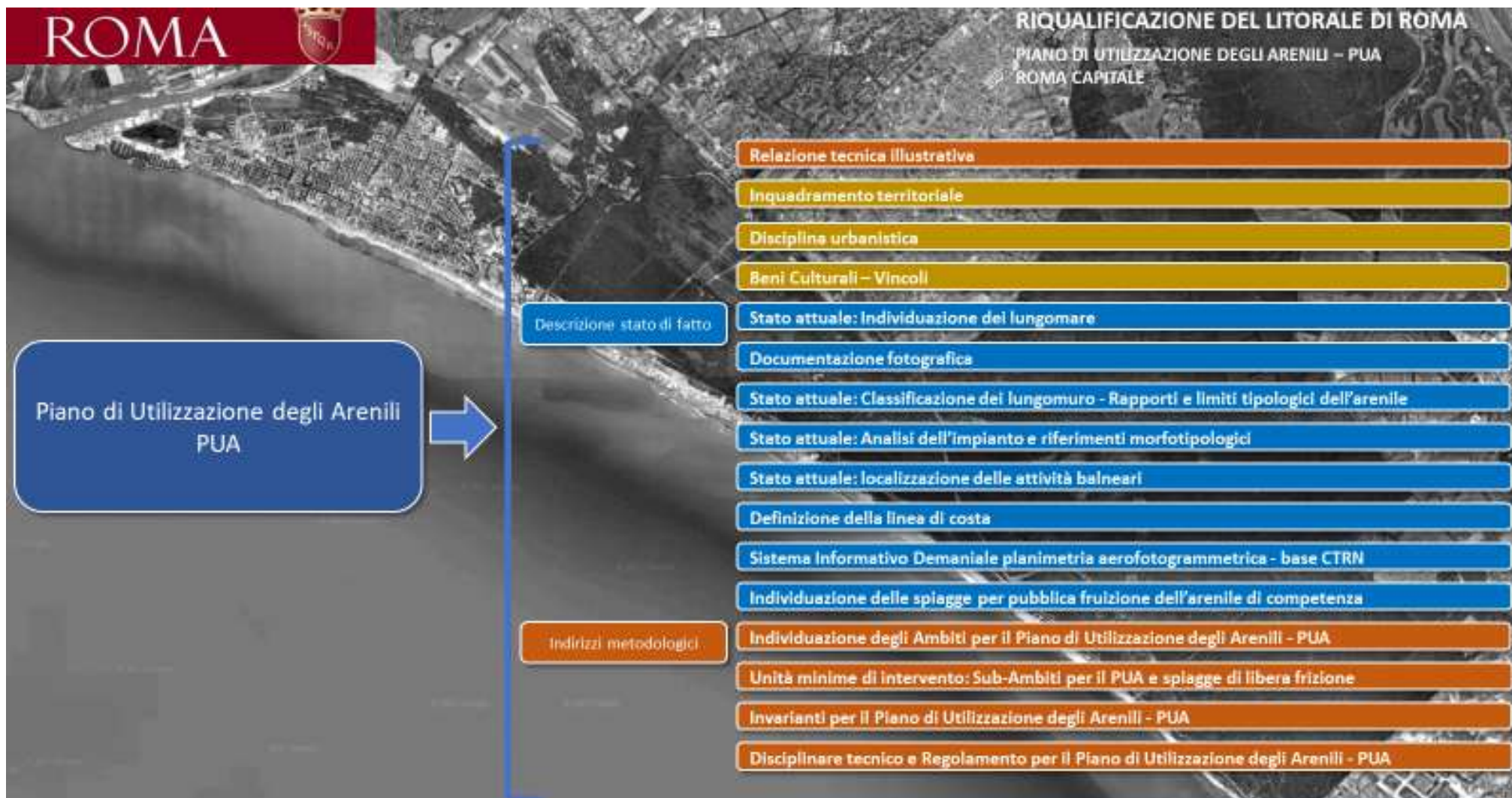
LUGLIO 2022



#### 0. Premessa

1. Il Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA), come evidenziato nella Deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 543 del 18.11.2011, è uno strumento di programmazione e pianificazione dell'utilizzo delle Aree Demaniali Marittime la cui finalità primaria è individuabile nella regolamentazione della fruizione del bene demaniale per fini turistico ricreativi, in un regime di compatibilità con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dell'ambiente costiero fissati nelle Leggi Regione Lazio n. 24 e n. 25 del 6 luglio 1998 e ss.mm.ii.
2. Il PUA è diretto a promuovere e sostenere la riqualificazione ambientale delle Aree Demaniali Marittime del territorio costiero comunale, in particolare dei tratti di costa che versano in stato di degrado, garantendo contestualmente il diritto dei cittadini all'accesso e alla libera fruizione del patrimonio naturale pubblico, nonché l'utilizzo eco-compatibile in termini di sviluppo turistico, ricreativo e sportivo delle suddette aree.
3. Il Piano è redatto in conformità al Regolamento Regione Lazio n. 19 del 12 agosto 2016 "Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime per finalità turistico-ricreative".





**PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI – PUA - ROMA CAPITALE**
**ELENCO ELABORATI**

- 0. Relazione tecnica illustrativa
- 1. Inquadramento territoriale
- 2. Disciplina urbanistica
  - 2.a Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR
  - 2.b Piano Regolatore Generale 2008
- 3. Beni Culturali – Vincoli
  - 3.a Vincoli monumentali ed archeologici
  - 3.b Vincoli paesaggistici
  - 3.c Vincoli paesaggistici Parchi e Riserve naturali Statali

*Riqualificazione del Litorale di Roma: descrizione dello stato di fatto*

- 4.a-b Stato attuale: Individuazione dei lungomare
- 4.c1- Documentazione fotografica  
c11
- 5.a-b Stato attuale: Classificazione dei lungomuro - Rapporti e limiti  
tipologici dell'arenile
- 5.c Stato attuale: Analisi dell'impianto e riferimenti morfotipologici
- 6. Stato attuale: localizzazione delle attività balneari
  - 6.a1-a2- Foto aerea  
a3
  - 6.b1-b2 Planimetria aerofotogrammetrica - base CTRN
  - 6.c1-c2 Planimetria catastale

6.d1-d2 Elenco delle strutture turistico-ricreative del Litorale di Roma e delle associazioni di categoria di appartenenza - base CTRN

6.e Elenco delle Concessioni Demaniali Marittime - base CTRN

7. Definizione della linea di costa

8. Sistema Informativo Demaniale planimetria aerofotogrammetrica - base CTRN

9.a-b Individuazione su planimetria aerofotogrammetrica delle spiagge per pubblica fruizione dell'arenile di competenza ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. a) e b) del Regolamento Regionale 19/2016 e di quelle escluse ai sensi del DPCM 21.12.1995 e del D.Lgs. n. 85 del 28.05.2010

*Riqualificazione del Litorale di Roma: Piano di Utilizzazione degli Arenili - PUA*

- 10. Individuazione degli Ambiti per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA
- 11.a-b Unità minime di intervento: Sub-Ambiti per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA e spiagge per pubblica fruizione
- 12. Invarianti per il Piano di Utilizzazione degli Arenili - PUA
- 13. Regolamento per il Piano di Utilizzazione degli Arenili - PUA
- 14. Disciplinare Tecnico

## 1. Inquadramento territoriale



La definizione areale del *Piano di Utilizzazione degli Arenili - PUA* è riferita alla porzione di arenile ricadente nel territorio comunale di Roma compreso tra la foce del fiume Tevere a nord-ovest e il confine comunale a sud-est per la profondità individuabile tra la *Linea di Costa Bassa*, così come definita sulla base dell'accordo di Partenariato Pubblico tra l'Amministrazione regionale e la Marina Militare di cui alla D.G. G11507 del 25 settembre 2015, e il confine di delimitazione del margine dell'arenile definito dalla strumentazione urbanistica generale e/o sovraordinata.

## 2. Campo di applicazione del PUA

il Litorale di Roma Capitale, che si estende per circa 18 km del fronte mare, risulta definito morfologicamente da una serie di aree territorialmente disomogenee, nella considerazione che il litorale comprende la zona costiera prospiciente il centro urbano del quartiere di Ostia, le zone costiere esterne all'edificato consolidato, caratterizzate da un alto valore ambientale (es. Castelporziano e Capocotta), l'area del delta del Tevere, e le fasce contrassegnate da cospicue sacche di degrado edilizio (Idroscalo).

I riferimenti normativi presi in considerazione per la costruzione del Regolamento riguardano in particolare, oltre alle già citate Leggi della Regione Lazio n. 24 e n. 25 del 6 luglio 1998 e ss.mm.ii. in materia di tutela e salvaguardia dell'ambiente costiero e al Regolamento Regione Lazio n. 19 del 12 agosto 2016 sulla "Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime per finalità turistico-ricreative" riguardano in particolare:

- il Codice della Navigazione e il suo Regolamento;
- la Legge Regione Lazio n. 13 del 6 agosto 2007 e ss.mm.ii.;
- le Ordinanze Balneari annualmente emesse dalla Capitaneria di porto del Circondario Marittimo di Roma e da Roma Capitale;
- le circolari del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in merito al settore Demanio Marittimo;
- le circolari della Regione Lazio in merito al settore Demanio Marittimo;
- la strumentazione urbanistica.

Le disposizioni del Piano non trovano applicazione sulle aree che, pur rientrando nel Demanio Marittimo, sono escluse dalla competenza regionale/comunale e precisamente:

- le Aree Demaniali Marittime escluse dalla delega alle regioni ai sensi del DPCM 21.12.1995 relativo alla “Identificazione delle Aree Demaniali Marittime escluse dalla delega alle regioni ai sensi dell’art. 59 del DPR n. 616 del 24.07.1977” e del Decreto Legislativo n. 85 del 28.05.2010 “Attribuzione a Comuni, Province, Città Metropolitane e Regioni di un loro patrimonio, ai sensi dell’art. 19 della Legge 5 maggio 2009 n. 42.”

**Ricognizione delle aree di Demanio Marittimo escluse, ai sensi dell'art. 5 del Decreto Legislativo n. 85/2010, comprensive degli immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali a tutte le Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, agli enti pubblici destinatari di beni immobili dello Stato in uso governativo ed alle Agenzie di cui al Decreto Legislativo 30 luglio 1999 n. 300 e successive modificazioni**

Comune amm.vo e/o censuario	Dati catastali (foglio e particella)	Superficie (mq.)	Località	Motivazione dell'esclusione ai sensi dell'art 5 D.Lgs 85/2010
Roma	Foglio 1123 (Roma C) P.Ile 249-259, 468	13.716	Castelfusano	Area Demaniale Marittima di mq. 13.716 in consegna al MARIGENIMIL Roma ai sensi del verbale di consegna n. 158 in data 14.02.1989, per il mantenimento di uno stabilimento balneare per i soci del Circolo Ricreativo Dipendenti Difesa della Marina Militare.
Roma	Foglio 1123 (Roma C) P.IIa 859	17.365	Castelfusano	Area Demaniale Marittima di mq. 17.365 in consegna al Comando Scuola Sottufficiali della Guardia di Finanza ai sensi del verbale di consegna n. 170/1990 per il mantenimento di un centro logistico (stabilimento balneare).
Roma	Foglio 1123 (Roma C) P.IIe 134, 135, 209-234	35.108	Castelfusano	Area Demaniale Marittima di mq. 35.108 in consegna al Ministero della Difesa - Direzione Lavori del Genio Militare di Roma ai sensi del verbale di consegna n. 169 in data 09.06.1990 per il mantenimento di uno stabilimento balneare.
Roma	Foglio 1123 (Roma C) P.IIe 169-180, 141	12.000	Castelfusano	Area Demaniale Marittima di mq. 12.000 in consegna all'Aeronautica Militare - Comando II Regione Aerea ai sensi del verbale di consegna n. 176 in data 30.05.1991 per il mantenimento di uno stabilimento balneare
Roma		5.625	Ostia Lido	Area Demaniale Marittima di mq. 5.625 in consegna al Ministero della Pubblica Istruzione - Istituto Tecnico Nautico Marcantonio Colonna ai sensi del verbale di consegna n. 127 in data 30.06.1984 per lo svolgimento delle attività didattiche degli alunni dell'istituto.



- l'arenile incluso nella Tenuta Presidenziale di Castelporziano riservato come dotazione alla Presidenza della Repubblica;
- l'arenile relativo all'area su cui insistono le singole strutture ad uso "cottage" in Lungomare Amerigo Vespucci n. 90 (Associazione Maresole), in quanto si tratta di un'utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime diversa da quella con finalità turistico-ricreativa oggetto di subdelega regionale.

### 3. Inquadramento storico-urbanistico

Il *"Piano Regolatore di Ostia marittima"* del 1916, redatto da una sottocommissione dell'Associazione Artistica tra i Cultori di Architettura di Roma composta da Vincenzo Fasolo, Gustavo Giovannoni, Tullio Passarelli e Marcello Piacentini, determina lo sviluppo della "borgata marina" per circa un decennio tenendo conto delle eccezionali valenze naturalistiche del territorio e della sua vocazione balneare e vacanziera, e viene impostato secondo i canoni delle città-giardino: rispetto della delicata morfologia del sistema dunale, strade sinuose, ricerca degli scorci paesaggistici e del 'pittresco', bassa densità abitativa, nuclei edilizi connessi da ampi spazi verdi. La tipologia base è individuata nel villino mentre maggiori cubature sono consentite nei settori più lontani dall'arenile o per particolari destinazioni d'uso.

In merito all'utilizzazione dell'arenile la "Relazione della Commissione" evidenzia che *«Alla divisione stabilita per i quartieri dovrà corrispondere una divisione netta nella spiaggia. Gli stabilimenti di bagni, sulla riva e dentro il mare, dovranno essere limitati alla zona che fronteggia il quartiere della stazione. In corrispondenza invece al quartiere del parco potranno soltanto trovarsi sulla spiaggia le baracche e i capanni individuali».*

Il *"Piano Regolatore di massima edilizio e di ampliamento della spiaggia di Roma"* (approvato con R.D.L. 13 luglio 1933, n. 1331 convertito in Legge 21 dicembre 1933, n. 1938) prevede all'art. 3 delle Norme Tecniche che *«per le sistemazioni che interessino zone di demanio pubblico marittimo, restano in vigore le disposizioni del Codice per la marina mercantile, e delle altre leggi marittime».*

Nello specifico all'art. 17 dell'Allegato A alle suddette Norme si stabilisce: *«L'Amministrazione della marina mercantile chiederà il preventivo parere del*



*Governatore di Roma sulle nuove concessioni balneari da assentirsi nelle zone di demanio pubblico marittime comprese nel piano regolatore della spiaggia di Roma.*

*Per le concessioni balneari esistenti l'Amministrazione marittima, sentito il Governatorato, potrà imporre quei vincoli di demolizione, trasformazione e rifacimento che, anche all'infuori delle clausole incluse negli atti di concessione, saranno riconosciuti opportuni e necessari per un razionale assetto delle spiagge».*

Le Norme Tecniche del Piano di Ostia del 1933 dedicano un articolo specifico alla sistemazione delle spiagge e richiamano, nel disegno di Piano, la classificazione delle spiagge con riferimenti specifici alla sistemazione delle spiagge in gestione del demanio pubblico, individuate nei successivi Piani Particolareggiati e classificate secondo le destinazioni riportate in seguito:

- Zona di Rispetto
- Zona Riservata al Pubblico
- Stabilimenti di prima, seconda e terza categoria
- Stabilimenti signorili

Corrispondono alle *Zone di Rispetto* e a quelle *Riservate al pubblico*, le parti di arenile, strettamente collegate alle parti dell'impianto urbano pubbliche che richiedono un affaccio diretto sul mare, spazi aperti, piazze, viali e giardini.

L'ultima disposizione contenuta nella variante al Piano di Ostia del 1936 assegna particolare valore alla collocazione degli stabilimenti balneari, i quali non dovevano costituire una barriera per la visuale del mare. Per questo motivo zone di rispetto e spazi liberi erano previsti in modo da adattare le esigenze balneari a quelle panoramiche.

La seconda variante al Piano di Ostia del 1933 venne approvata il 27 maggio 1940 con RD n.751, eccetto per la parte nel piano compresa fra il Viale Vittorio

Emanuele, la Via Santa Monica, la piazza Marco Aurelio e il Lungomare che sarebbe stata sottoposta a nuovi studi da parte del Governatorato.

Il *Piano Regolatore Generale* del 1965 (approvato con D.P.R. n. 1645 del 16.12.1965) destina l'intera fascia del litorale, che in fase di Adozione (Del. C.C. n. 614 del 18.12.1962) non riportava alcuna indicazione, a zona "N – Verde pubblico" disciplinata all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione come segue:

*«Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato.*

*In sede di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi o di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite le specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, salvo quanto disposto nel successivo comma 4.*

*Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.*

*Per gli impianti sportivi, salvo casi eccezionali, valgono le norme di cui all'art. 10, par. 5 <sup>(1)</sup>. Essi possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da CRAL aziendali, Società sportive, altri Enti, Organizzazioni e privati in base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.*

*Nelle zone costiere e nelle aree golenali del Tevere, al fine di assicurare la migliore funzionalità alle vie navigabili ed agli impianti strettamente indispensabili di interesse marittimo, possono essere consentiti particolari*

*insediamenti di attrezzature a carattere pubblico, necessari alla agibilità e alle funzioni di tali impianti».*

<sup>(1)</sup> Art. 10 – Zona G: Aree private a verde

(...) 5) Sottozona G5: verde privato organizzato

Questa sottozona è prevalentemente destinata alla costruzione di impianti sportivi di proprietà privata.

Possono essere anche ammesse costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali, ricreative, rappresentative e turistiche, con indice di fabbricabilità di 0,2 mc/mq. I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere destinata ad attività sportiva;
- b) per gli impianti sportivi al coperto: la superficie edificata non deve essere superiore ad 1/10 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto; l'altezza delle costruzioni non deve superare i m 12 misurati dal piano di campagna al piano di imposta della copertura; il distacco dai confini non deve essere inferiore a tre volte l'altezza massima della costruzione;
- c) per gli impianti all'aperto: le costruzioni accessorie dell'impianto -quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate- quando siano alte più di m 2,50 misurati dal piano di campagna alla sommità del manufatto, non debbono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i m 4 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i m 12 misurati dal piano di campagna alla sommità dei manufatti; il distacco dai confini non deve essere inferiore a tre volte la massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;
- d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20 mq per la superficie occupata da una macchina; una macchina per ogni tre persone;
- e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:
  - 1) impianti con gradinate per il pubblico:
    - posti a sedere mq 0,40 pro-capite;
    - posti in piedi mq 0,25 pro-capite;
  - 2) attività varie:
    - piscine (qualora sprovviste di gradinate) mq 1,3 pro-capite per mq di specchio di acqua;
    - area di giuoco per pattinaggio a rotelle o su ghiaccio (qualora sprovviste di gradinate): una persona per 4 mq di terreno di giuoco.

#### 4. Disciplina Urbanistica Vigente

(v. elabb. 2. Disciplina urbanistica

2.a. Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR

2.b. Piano Regolatore Generale 2008)

##### 4.1 PRESCRIZIONI PREVISTE NEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Il *Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)*, adottato con Del. GR n. 556 del 25.07.2007 e Del. GR n. 1025 del 21.12.2007 ed approvato con Del. CR n. 5 del 21.04.2021.

In esso confluiscono i 29 PTP redatti e adottati dalla G.R. dal 1985 al 1993 e approvati in via definitiva con la L.R. n. 24 del 6 luglio 1998. Il PTPR costituisce un unico Piano paesistico per l'intero ambito regionale con la funzione di adeguamento e di verifica dei Piani Paesistici vigenti così come prescritto dall'art. 156 del D.lvo 42/2004 e s.m.i. ed applica i principi contenuti nella "Convenzione europea del paesaggio" adottata dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa il 19 luglio 2000, sottoscritta dallo Stato e ratificata con L. n.14 del 9/01/2006.

Sono stati esaminati gli elaborati seguenti:

- "Sistemi e ambiti del paesaggio" - tavv. A28-A29-A30 - fogli 386-387-388, redatte su carta tecnica regionale in scala 1:10.000 e riprodotte per la stampa in scala 1:25.000, nelle quali sono rappresentati i Sistemi e gli ambiti del paesaggio.
- "Beni Paesaggistici" tavv. B28-B29-B30 - fogli 386-387-388, redatte su carta tecnica regionale in scala 1:10.000 e riprodotte per la stampa in scala 1:25.000, nelle quali sono rappresentati: i beni individuati con dichiarazione di "notevole interesse pubblico" (vincoli dichiarativi) ai sensi dell'art. 134

comma 1 lett. a del D.lvo 42/2004 e s.m.i., i beni tutelati per legge (vincoli ricognitivi) ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. b del D.lvo 42/2004 e s.m.i. e i beni tipizzati (vincoli ricognitivi) ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. c del D.lvo 42/2004 e s.m.i.

- Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – tavv. C28-C29-C30 - fogli 386-387-388, redatte su carta tecnica regionale in scala 1:10.000 e riprodotte per la stampa in scala 1:25.000

A decorrere dalla data della pubblicazione dell'adozione del PTPR gli elaborati "Beni Paesaggistici" - Tavole B sostituiscono, ai soli fini della individuazione e ricognizione dei beni paesaggistici, le tavole E1 ed E3 dei PTP vigenti.

La Tavola A "Sistemi ed ambiti di paesaggio" inserisce il tratto di litorale dalla Foce del Tevere all'attuale stabilimento balneare "La Marinella" nel "Sistema del Paesaggio Naturale: Paesaggio Naturale di Continuità" (art. 23 delle NTA) e il tratto di litorale dalla Tenuta Presidenziale di Castelporziano al confine comunale nel "Sistema del Paesaggio Naturale: Paesaggio Naturale" (art. 21 delle NTA).

A tali sistemi e ambiti di paesaggio si sovrappongono il "Sistema del Paesaggio Naturale: Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" (art. 33 delle NTA), gli "Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica" (art. 55) e gli "Aree o Punti di Visuali" (art. 49).

I suddetti paesaggi sono resi cogenti dai seguenti "Beni paesaggistici" di cui alla Tavola B:

- "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (LR. 37/83, art. 14 LR. 24/98 – art. 134 c. 1 lett. a D.Lvo 42/04 e art. 136 D.Lvo 42/04): lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (art. 8 delle NTA);

- "Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 c.1 lett. b e art. 142 c. 1 D.Lvo 42/04): a) costa del mare" (art. 9 - art. 33 delle NTA);
- "Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 c.1 lett. c D.Lvo 42/04): Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno" (art. 46 - art. 35 della NTA).

Assumono particolare rilevanza le prescrizioni di cui all'art. 33, che dispone quanto segue:

«1. Sono sottoposti a vincolo paesistico ai sensi dell'articolo 142 c.1, lettera a), del Codice i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I territori costieri sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000 che costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto di 300 metri; qualora la suddetta carta non sia sufficiente, si fa ricorso a rilievi aerofotogrammetrici esistenti di maggior dettaglio.

3. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1 l'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 0,001 mc/mq., ivi compresa l'edificazione esistente e non concorre alla determinazione della cubatura realizzabile su altre zone facenti parte di un medesimo comparto insediativo. All'indice suddetto non concorre l'edificazione compresa nelle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR di cui al successivo comma 4.

4. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR e



corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” e alle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all’articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili.

5. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1, sono consentite esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi, alle attrezzature balneari, ai campeggi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione. Tali manufatti devono comunque salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica.

6. In attesa dell'approvazione del piano di utilizzazione delle aree del demanio marittimo di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n. 400 (Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime) convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, i manufatti di cui al comma 5, ad eccezione dei piccoli attracchi, possono essere consentiti solo in ambiti circoscritti attrezzati a finalità turistiche, previsti nei piani urbanistici generali comunali o in apposite varianti ad essi.

7. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1 comunque classificata nel PTPR sono consentite piccole attrezzature a carattere provvisorio limitate alla balneazione e al ristoro. L'ente preposto alla tutela del vincolo subordina la relativa autorizzazione all'adozione da parte dei comuni di un piano di utilizzazione dell'arenile.

8. Il Piano di utilizzazione degli arenili, le cui “Linee guida” sono definite e raccolte dalla DGR n. 2816 del 25 maggio 1999, dalla DGR n. 1161 del 30 luglio 2001 successivamente modificata con DGR n. 373 del 24 aprile 2003, predisposto e adottato con atto del Consiglio Comunale e approvato con atto del Presidente

della Giunta Regionale, disciplina esclusivamente l’uso della fascia demaniale marittima ai fini delle concessioni demaniali, ai sensi della legge 494/1993 e della LR 14/1999.

9. Previo parere dell'organo preposto alla tutela del vincolo, sono consentite deroghe per le opere pubbliche, per le attrezzature portuali, per le opere strettamente necessarie alle attrezzature dei parchi, o per modeste opere connesse alla ricerca e allo studio dei fenomeni naturali che interessano le coste, i mari e la fauna marina, per le opere idriche e fognanti, opere tutte la cui esecuzione debba essere necessariamente localizzata nei territori costieri, nonché per le opere destinate all'allevamento ittico ed alla molluschicoltura. I progetti delle opere di cui al presente comma sono corredati dello studio di inserimento paesistico, di seguito denominato SIP (Studio di Inserimento Paesaggistico), di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.

#### 4.2 PRESCRIZIONI PREVISTE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE 2008

Il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Del. CC n.18 del 12.02.2008) individua il Litorale come segue.

Disegno definitivo degli Elaborati prescrittivi – Sistemi e regole e rete Ecologica ai sensi della delibera 48/2015.



Negli Elaborati prescrittivi “2. Sistemi e Regole, 1:5.000” e “3. Sistemi e Regole, 1:10.000” l’arenile è compreso per la maggior parte nel “Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” disciplinato all’art. 85 delle NTA che prevede un indice di edificabilità di queste aree pari allo 0,05 mq/mq; e che, per la parte prospiciente il Nucleo Urbano, ricade anche all’interno della componente “Sistema Insediativo - Città storica:

*Ambito di valorizzazione D1 - Ostia Lido”, disciplinata all’art. 43 delle NTA secondo cui «Gli Ambiti di valorizzazione della Città storica riguardano luoghi della Città storica che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità definiti dall’art. 24, comma 1, o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Essi costituiscono quindi rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l’inserimento di funzioni strategiche. Per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale, gli Ambiti di valorizzazione assumono un ruolo centrale di promozione dello sviluppo delle linee del PRG nella Città storica».*

In particolare, come specificato all’art. 43 comma 2 lett. d) delle NTA, l’Ambito di valorizzazione di tipo D relativo all’area di Ostia lido è «caratterizzato dall’esigenza di riqualificare il fronte-mare nel rispetto delle regole insediative dell’impianto urbano storico e dei caratteri architettonici emergenti, attraverso una ridefinizione morfologica degli spazi aperti, in grado di garantire una nuova sistemazione dell’arenile ed una maggiore continuità della fruizione pedonale anche attraverso nuovi accessi ad esso, nonché la realizzazione di nuove attrezzature e attività ricettive per il rilancio della funzione turistica, salvaguardando comunque la funzione residenziale esistente».

La parte dell’Idroscalo, alla foce del Tevere, inclusa all’interno del perimetro del PUA è destinata a “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” del “Programma integrato prevalentemente per attività della Città da ristrutturare” XIII - Fiumara (art. 53 delle NTA).

L’area di competenza dell’Autorità portuale è individuata come “Sistema Insediativo – Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata

*definita*” (art. 62 delle NTA) e ad essa si applica la disciplina definita dal relativo Accordo di programma - Art. 34 ex D.L. 267/2000 “Porto di Roma” (Del. C.C. n. 134 del 31.07.2000).

L’arenile di Capocotta, incluso nel perimetro della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano, ricade nella componente “*Sistema ambientale - Parchi: Parchi istituiti e tenuta di Castelporziano*” (art. 69 delle NTA).

Nell’Elaborato prescrittivo “4\*. Rete ecologica, 1:10.000”, la fascia di arenile è compresa in aree classificate come “Componente primaria (A)” e “Componente di completamento (C)”, in parte da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi, disciplinate all’art. 72 delle NTA.



Come indicato al comma 4 del suddetto articolo, «*nelle componenti primarie della Rete ecologica sono previste azioni prevalentemente di tutela e salvaguardia degli ecosistemi; (...) nelle componenti di completamento sono previste azioni prevalentemente finalizzate alla preservazione o ampliamento dei valori naturalistici*».

Nelle aree ricadenti in Rete ecologica, gli interventi consentiti dalle norme relative alla componente “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” di Sistemi e Regole sono soggetti alle limitazioni o esclusioni definite al comma 8 lett. c): «*le aree (...) se ricadenti nella componente primaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico, di cui all’art. 85, comma 1, lett. d), senza eccedere l’indice ET=0,01 mq/mq*».

Inoltre, come previsto al comma 12, «*Al fine della preservazione e del rafforzamento della Rete ecologica, il Comune interviene con Programmi d’intervento (...) con particolare riguardo alle aree più degradate o di maggiore integrazione con il Sistema insediativo. I progetti o i Programmi d’intervento dovranno essere definiti secondo i seguenti obiettivi e indirizzi:*

- *tutelare e ampliare le aree di vegetazione naturale;*
- *adottare misure e sistemi di protezione della fauna stanziale e migratoria;*
- *promuovere e attuare interventi di manutenzione o rinaturalizzazione dei corsi d’acqua e del relativo contesto, garantendo la funzionalità del reticolo idrografico;*
- *promuovere gli interventi di sistemazione del patrimonio archeologico e storico-monumentale, secondo il dispositivo di cui all’art. 16, comma 6;*
- *tutelare i punti di vista panoramici e di belvedere, salvaguardandone le visuali, e assicurare la continuità e integrità paesaggistica (...)*».



L'Elaborato gestionale "G1. Carta per la qualità, 1:10.000" evidenzia, diffusamente lungo la fascia di arenile, elementi di particolare valore urbanistico, architettonico e culturale da conservare e valorizzare articolati in:

- "Edifici con tipologia edilizia speciale - Ad impianto seriale US: Edificio per servizi e uffici",
- "Edifici con tipologia edilizia speciale - Ad impianto singolare",
- "Edifici e complessi edilizi moderni - Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale".

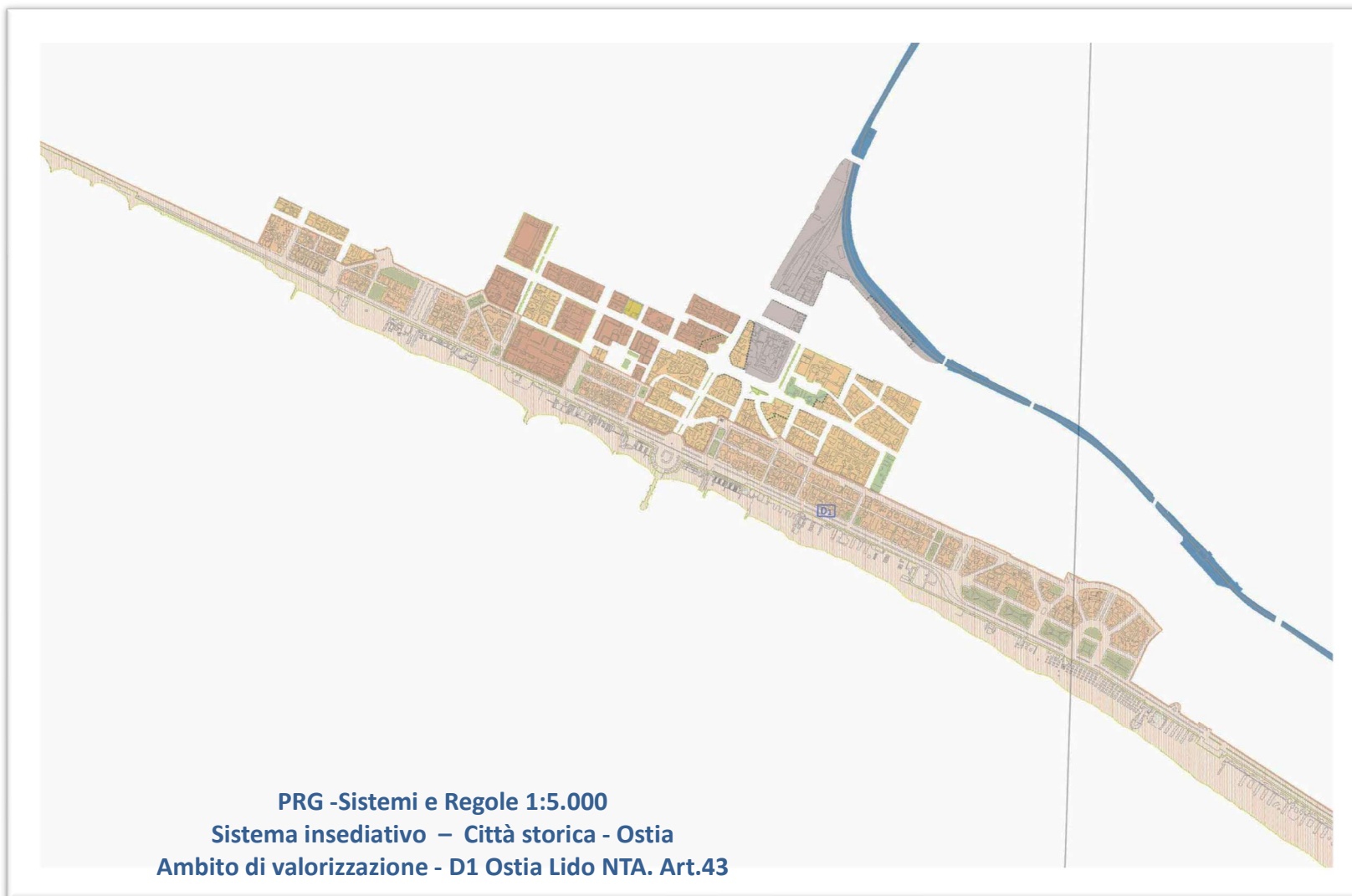
Ai suddetti beni si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 delle NTA.

L'arenile destinato da Sistemi e Regole a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, è individuato nell'Elaborato gestionale "G8. Standard Urbanistici, 1:10.000" come "Servizi pubblici esistenti - Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi".

L'elaborato descrittivo "D7. Ambiti di programmazione strategica 1:20.000" individua gli Ambiti che costituiscono riferimento strategico per definire sia le risorse da valorizzare sia i progetti da promuovere.

Parte dell'area inclusa nel PUA è compresa nell'"Ambito di programmazione strategica Tevere" ed eventuali interventi dovranno tener conto delle indicazioni contenute negli elaborati indicativi "I4.1 - Ambito di programmazione strategica Tevere - Inquadramento generale 1:50.000" e "I4.5 - Ambito di programmazione strategica Tevere - Obiettivi-Ostia 1:10.000", che per il litorale compreso nell'Ambito di valorizzazione D1 indica quali obiettivi: la ridefinizione architettonica degli spazi aperti con l'obiettivo di una maggiore continuità della fruizione pedonale, integrata con il tessuto esistente, con eventuali nuove attrezzature e alberghi con nuovi attraversamenti per l'accesso all'arenile; la riqualificazione architettonica del fronte verso il mare e valorizzazione degli edifici

di qualità: il ridisegno del lungomare e relativa risistemazione della sede stradale e dei parcheggi; la razionalizzazione delle attività balneari con l'obiettivo di una maggiore permeabilità percettiva e d'uso; la riqualificazione ambientale e risanamento dell'arenile.



PRG -Sistemi e Regole 1:5.000  
Sistema insediativo – Città storica - Ostia  
Ambito di valorizzazione - D1 Ostia Lido NTA. Art.43

### Obiettivi –Appendice 1

- a) Ridefinizione architettonica degli spazi aperti con l'obiettivo di una maggiore continuità della fruizione pedonale, integrata con il tessuto esistente, con eventuali nuove attrezzature e alberghi con nuovi attraversamenti per l'accesso all'arenile.
- b) Riquilificazione architettonica del fronte verso il mare e valorizzazione degli edifici di qualità <sup>15</sup>
- c) Ridisegno del lungomare e relativa risistemazione della sede stradale e dei parcheggi.
- d) Razionalizzazione delle attività balneari con l'obiettivo di una maggiore permeabilità percettiva e d'uso.
- e) Riquilificazione ambientale e risanamento dell'arenile.



## 5. Beni Culturali - Vincoli

(v. elabb. Beni Culturali - Vincoli)

- 3.a. Vincoli monumentali ed archeologici
- 3.b. Vincoli paesaggistici
- 3.c. Vincoli paesaggistici: Parchi e Riserve naturali Statali)

La trattazione delle tematiche riferite alla tutela dei beni di natura paesaggistica, storico-archeologica e monumentale architettonica è stata redatta per evidenziare la presenza di vincoli sovraordinati predisposti per la salvaguardia delle aree di studio.

Le fonti per verificare la compatibilità degli interventi proposti fanno riferimento ad elaborati specifici attualmente funzionali alla gestione della pianificazione urbanistica generale e di dettaglio, in particolare:

- PRG 2008 - Carta per la qualità
- Carta dell'Agro e del suburbio di Roma
- Carta dei Beni Culturali e Beni Paesaggistici- Carta per la qualità - Carta tematica –SIT

La Carta dei vincoli è un allegato della Carta per la Qualità e riporta i vincoli monumentali, archeologici e paesaggistici, apposti con Decreto Ministeriale; i riferimenti grafici (catastali e aerofotogrammetrici) e i dati documentativi correlati sono compresi in una banca dati informatizzata, elaborata per tutto il territorio comunale. La prevalenza dei vincoli rappresentati proviene da fonti documentate.

Si precisa che, nell'elaborato Carta dei Beni Culturali e Beni Paesaggistici - Carta per la qualità - Carta tematica – SIT, non sono stati indagati beni ricadenti in aree soggette a disciplina sovraordinata. Per la disciplina degli interventi da eseguire

all'interno delle suddette aree, si rimanda alla specifica normativa dei singoli Piani redatti dagli Enti di gestione.

La carta dei Beni Culturali e Beni Paesaggistici - Carta per la qualità - Carta tematica – SIT evidenzia per il PUA, la presenza di vaste aree sottoposte a tutela paesaggistica, sia come fasce di rispetto che come aree destinate a parchi e/o riserve naturali.

Le fasce di rispetto di m.150 riguardano:

- “Fiume Tevere e canale navigabile di Fiumicino” e della “Forma emissaria di Ostia” D.M. 29-04-1988 come da elenco delle acque pubbliche redatto il 22/06/1910
- “Forma emissaria di Ostia” come da elenco delle acque pubbliche redatto il 22/06/1910
- “Fosso della Santola” come da elenco delle acque pubbliche redatto il 22/06/1910

Le fasce di rispetto di m.300 riguardano i Territori costieri definiti dalla linea di battigia.

Le fasce di rispetto del reticolo idrografico individuate con R.D. del 17/02/1910, confermate/modificate nell'aggiornamento ex D.Lgs 490/99 e L.R. 24/98, sono state ulteriormente verificate ai sensi della D.G.R. n.211/02, dalla D.G.R. n.861/02 e dalla D.G.R. n.452/05 e s.m.i, anche in riferimento al PTPR adottato il 27/07/2007. La fascia di rispetto del fiume Tevere (mt. 150), comprende la fascia di inedificabilità di mt. 50 (riduzione della fascia di rispetto in ambiente urbano). Per quanto concerne gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature

tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni (art. 11 L.R. 24/98):

1. mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
2. comprovata esistenza di aree edificate contigue;
3. assenza di altri beni di cui all'articolo 1 della L.431/1985.

I vincoli paesaggistici risultano:

- Vincolo Paesaggistico ex Legge 1497/39 denominato “Fascia costiera di Ostia - Anzio e Nettuno” D.M. 21/10/1954 ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.136 comma 1, lett. d.
- Vincolo Paesaggistico ex Legge 1497/39 “Tenuta di Capocotta” D.M. 29-04-1988 ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.136 comma 1, lett. d.
- Riserva naturale statale del Litorale Romano istituita con i DD.MM 428 del 28/07/1987 e 29/03/1996 ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.142 comma 1, lett. f.
- Riserva Naturale Statale Tenuta di Castelporziano Decreto Presidenziale n. 136/N del 5 maggio 1999

Tutte le aree, anche quelle esterne all'area del PUA, risultano fortemente indiziate dal punto di vista archeologico. Pertanto dovrà essere consultata per nulla osta e pareri la Soprintendenza di Stato e, in particolare, la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Limitatamente al perimetro del PUA, allo stato attuale, non risultano immobili o aree di carattere monumentale e archeologico vincolate con specifico decreto ministeriale.

#### *Aree naturali protette*

L'area del PUA è in parte interessata dalla Riserva Naturale Statale del Litorale Romano, istituita con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29 marzo 1996, pubblicato sulla G.U. n. 101 del 2/5/1996.

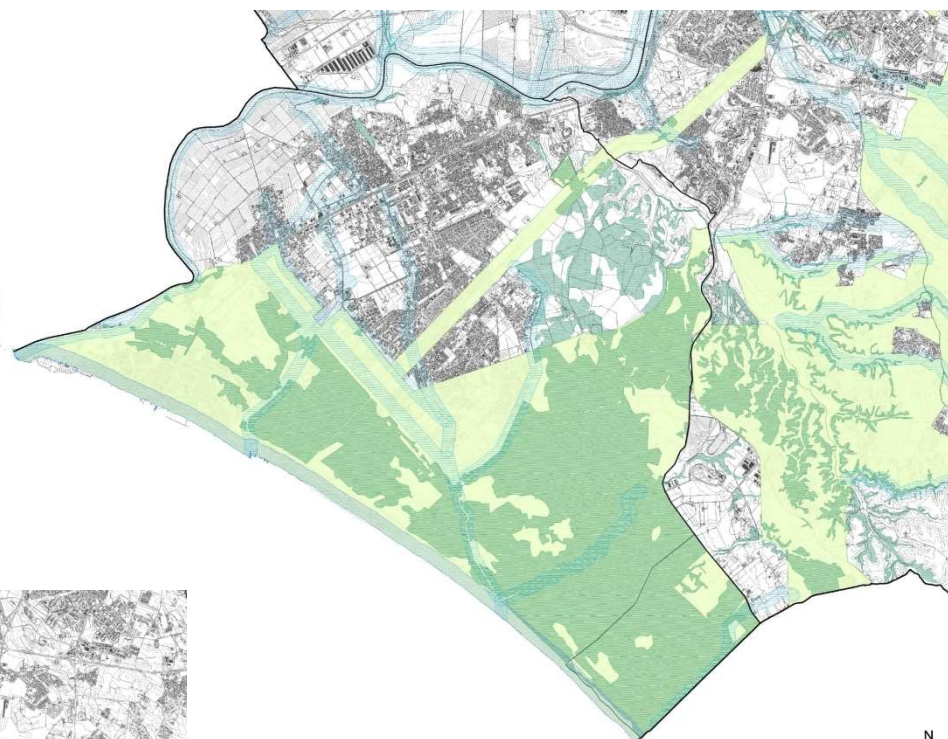
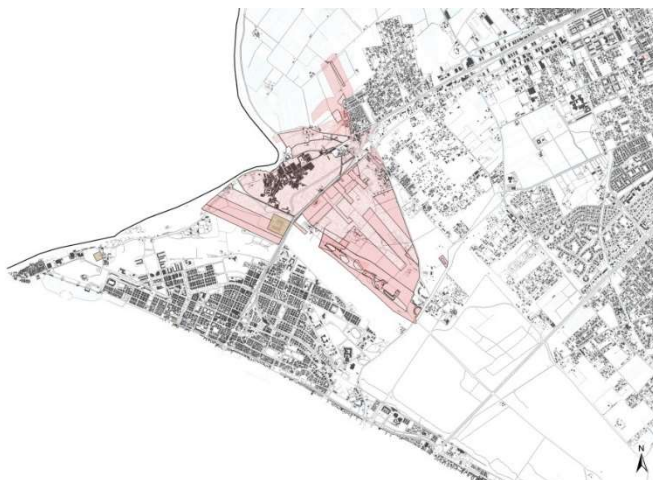
Le norme del Piano di Gestione della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano, prescrivono al TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI: “Art. 13 La valutazione di impatto per gli interventi di trasformazione in aree della Riserva. Tutti gli interventi da realizzare nell'ambito della Riserva e gli strumenti urbanistici (anche attuativi) relativi a parti del territorio della Riserva, per i quali sia prescritta o non, ai sensi delle vigenti disposizioni comunitarie, nazionali o regionali, la valutazione di impatto ambientale, sono soggetti alla valutazione d'impatto con presentazione del S.I.A. (Studio di impatto ambientale) all'Ente Gestore, ancorché consentiti dal Piano di Gestione e dal Regolamento della Riserva.”

Interessa l'area del PUA anche la Riserva Naturale Statale Tenuta di Castelporziano. La riserva è stata istituita con il Decreto Presidenziale n. 136/N del 5 maggio 1999, con il quale la Tenuta è stata assoggettata ad un regime di tutela secondo criteri che si richiamano alle disposizioni relative alle aree naturali protette. Sulla base di tale Decreto, Castelporziano è stata riconosciuta Riserva Naturale Statale e, successivamente, inserita nella rete Natura 2000 dalle direttive comunitarie, con l'individuazione di aree SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zona di Protezione Speciale).

#### BENI CULTURALI

Beni che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.10

- Beni di interesse storico-monumentale o etnoantropologico (commi 1 e 3 lett. a, d) - (diretti/indiretti)
- Piazze pubbliche, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico (comma 4 lett. g - ex Galassini)
- Beni di interesse archeologico (commi 1 e 3 lett. a, d) - (diretti)
- Beni di interesse archeologico (commi 1 e 3 lett. a, d) - (indiretti)

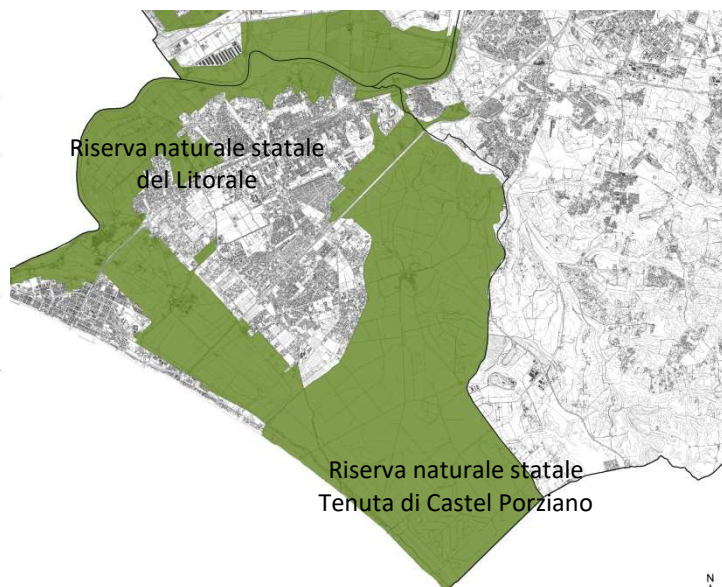


#### BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.142

- Parchi e Riserve nazionali o regionali e i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 comma 1 lett. f)

..... Confine Comunale/Municipi



#### BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004 e s.m.i. art.136

- Alberi monumentali - ville, giardini e parchi compresi nelle cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica (comma 1 lett. a - b)
- Bellezze panoramiche, punti di vista e di belvedere (comma 1 lett. d)

*Piano di Bacino del Fiume Tevere*

Le aree limitrofe al corso del Tevere e alla sua foce, come l'area denominata Idroscalo, sono interessate dal Piano di Bacino del Fiume Tevere - V stralcio funzionale - per il tratto metropolitano da Castel Giubileo alla foce - P.S.5.

Il Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce - PS5 è stato elaborato dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere ed è stato approvato con D.P.C.M. del 3 Marzo 2009 (Pubblicato nella G.U. n. 114 del 19 Maggio 2009). L'intervento è interessato per una parte del Comparto IS - Idroscalo, dalla Fascia fluviale AA, che identifica la zona di massimo deflusso delle piene di riferimento in cui deve essere assicurata la massima officiosità idraulica ai fini della salvaguardia idraulica della città, e dalla zona a rischio R4 che identifica le aree sede di insediamenti civili e produttivi per le quali è necessaria un'azione volta a realizzare opere di difesa idraulica.

In relazione alle previsioni del Programma di riqualificazione di Ostia e del Lungomare in riferimento alle aree ricadenti nella fascia "AA", si rileva che in tale fascia fluviale sono ammesse le seguenti attività comunque non in contrasto con la tutela del rischio idraulico e soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 2 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:

- attività ricreative, sportive e del tempo libero per cui è consentita la realizzazione di volumi strettamente funzionali all'esercizio dell'attività sportiva e ricreativa con il primo piano calpestabile al di sopra della quota della massima piena prevedibile;
- attività legate al tempo libero, sperimentazione e didattica ambientale [..];
- manutenzione della vegetazione ripariale per le sole esigenze legate al rischio idraulico da realizzarsi, comunque, secondo le pratiche di selvicoltura naturalistica e delle disposizioni del D.G.R. del Lazio n. 4340/96;

- attività produttive e di servizio per la nautica.

È richiesto il parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere e ARDIS LAZIO Agenzia Regionale per la Difesa del Suolo per il rilascio di nulla osta idraulici, previsti dal R.D. 9 dicembre 1937 n. 2669.

La disciplina delle zone R4 ammette esclusivamente interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, interventi edilizi sugli edifici e sulle attrezzature esistenti (interventi che non possono comunque prevedere volumetrie agibili al di sotto del livello di campagna).

Sono altresì consentiti gli interventi di difesa idraulica delle aree e degli edifici esposti al rischio, a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento, e sono anche consentiti gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume. La realizzazione degli interventi sopra elencati richiede l'acquisizione del nulla osta dell'autorità idraulica competente.

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione.

## 6. Aspetti geomorfologici e vegetazionali

La zona litoranea appartenente al Comune di Roma dal punto di vista geologico appartiene al delta del Tevere.

La sua porzione emersa è delimitata verso mare dalla costa compresa tra Palo a Nord e Tor Paterno a Sud, e verso terra dall'allineamento Palo - Ponte Galeria - Dragoncello - Casal Palocco - Tor Paterno, per una superficie di circa 150 Km<sup>2</sup>. La parte sommersa si estende fino a 110 m dal livello del mare, ad una distanza dalla costa di una decina di chilometri.

Il delta emerso del Tevere può essere morfologicamente diviso in due zone.

Quella più esterna (verso mare) corrispondente alla propagazione della foce in mare avvenuta a partire da almeno duemila anni fa; è caratterizzata da cordoni dunali sabbiosi e, quindi, da un profilo topografico ondulato con quote massime intorno a dieci metri.

La zona interna, corrispondente alle aree lagunari e palustri, è costituita da zone pianeggianti prossime al livello del mare o leggermente depresse (circa 1 metro), dominate da sedimenti limoso - argilloso - torbosi.

Il moto ondoso, che agisce su questo tratto costiero, è generato da venti provenienti in prevalenza da W (massima frequenza ed intensità) e, subordinatamente, da S e SW.

La principale sorgente di sedimento è rappresentata dal Fiume Tevere, i cui materiali sono trasportati lungo costa, per la maggior parte verso N.

Il sistema dunale, formatosi a sinistra della foce del Tevere, è costituito da sabbie eoliche di color grigio giallastro, costituito da frammenti di minerali farnici, feldspati, quarzo, calcite e frammenti lirici calcarei, derivati

dall'erosione dei rilievi attraversati dai principali corsi d'acqua, costituenti il bacino idrografico del Tevere.

Una delle caratteristiche dei delta è quella di essere entità geomorfiche dai confini variabili; essi possono variare notevolmente nel volgere di pochi anni: ciò in conseguenza di fattori sia naturali, sia antropici.

Da osservazioni compiute negli ultimi decenni, appare evidente che, nel tratto compreso tra l'apice deltizio tiberino e Castel Fusano, la spiaggia si è ridotta (nel periodo 1950-1984) di circa 12700 mq, con un arretramento medio annuo dalla linea di riva di 0.84 m; più a S, fino a Torvaianica si è registrato un aumento di superficie pari a circa 8900 mq, con un avanzamento medio della linea di riva di 0.63 m per anno, (periodo 1951-1984). L'instaurarsi ed il permanere del fenomeno erosivo possono essere determinati dall'intenso uso del litorale, che ha portato allo spianamento ed alla distruzione totale di cordoni e dune (riserve di sabbia per la spiaggia) e di intensa degradazione delle coltri vegetali, che servono da consolidanti.

A questo va aggiunta la riduzione del trasporto solido del Tevere per gli sbarramenti a monte (-40% dal 1952) e l'escavo, avvenuto per molti anni, di inerti dall'alveo fluviale e, non ultimo, la diminuzione di apporto solido, causata dalla minore portata di acqua del fiume.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, i litorali sono caratterizzati da un numero di specie relativamente basso, ma fortemente specializzate ed adattate ad un ambiente caratterizzato da forte insolazione, elevata e frequente ventosità e, soprattutto, alta salinità del substrato.

La diretta influenza di questi fattori fa sì che, al variare, anche minimo, della distanza dal mare e della morfologia del substrato, debbano variare le



caratteristiche degli apparati aerei, radicali e vegetativi; si hanno perciò differenti associazioni vegetali, che si susseguono parallelamente alla linea di riva, dalla spiaggia verso l'interno.

Proprio lo stretto legame tra queste specie vegetali e i fattori microambientali consente di collegare lo stato della vegetazione e la presenza o meno di tutte le associazioni a condizioni di ampliamento, stabilità o erosione del litorale: tutto ciò ovviamente a prescindere da fenomeni di alterazione intensa dell'habitat, indotti dall'attività umana.

Le associazioni che si rinvergono, procedendo verso terra oltre la zona afitoica (raggiunta abitualmente dalle acque marine), sono:

- Salsolo-Cakiletum aegyptaceae Costa et Manz. 1981; costituita da specie terofite alofile pioniere. La copertura è, in genere inferiore, al 15-20% e si annulla completamente durante le mareggiate invernali.
- Sporobolo arenarii-Agropyretum juncei Riv. Mart. et R. Tx. 1972; costituita da specie con apparati radicali ramificati e parte aerea contorta, che tende ad intrappolare le particelle trasportate raso terra. Le specie di questa associazione tendono a stabilizzare il substrato costituito da dune embrionali e cordoni di retrospiaggia.
- Echinophoro spinosae-Ammopbiletum arenariae Gehu, Riv. Mart. et R. Tx. 1972; questa è una associazione edificatrice dei versanti esposti e delle sommità delle dune mobili. Sono presenti specie con apparati aerei ben sviluppati, che fungono da frangivento, intrappolando cospicue quantità di sedimento trasportato dal vento; esse prolungano i germogli verso l'alto in modo da evitare il seppellimento.
- Crucianelletum maritimae Br. Bl. 1933 associazione edificatrice delle fasce retrodunali costituita da specie con elevazione modesta.

La colonizzazione delle dune più antiche procede verso l'interno con specie appartenenti alla macchia mediterranea. Le specie più tipiche, che più si spingono verso il mare, sono Rubia peregrina, Juniperus oxycedrus, Smilax aspera e Phyllirea latifolia. Sono anche presenti Pistacia lentiscus e, in punti protetti, Quercus ilex (leccio).

Per successiva evoluzione la macchia alta passa al bosco di leccio.

Nelle zone interdunali antiche (Castel Fusano, Castelporziano, Capocotta) esistono punti di raccolta delle acque meteoriche, le cosiddette piscine, che sono contornate da aree di bosco igrofilo costiero mediterraneo.

Le specie più significative dell'ambiente sono: Populus alba, Ulmus campestris (olmo), Fraxinus excelsior, Quercus pedunculata (Farnia).

Dalle attività di verifica espletate per documentare lo stato di fatto del Litorale, è stato possibile accertare puntualmente la permanenza o meno dei caratteri descritti.

*Foce del Tevere*

In questa parte del territorio, fortemente penalizzata dall'erosione e dall'abusivismo edilizio, sono, comunque, presenti fortissime valenze ambientali e relitti di biotopi ormai estinti nel Lazio: in particolare, si fa riferimento alla zona umida del salicornieto, situata in prossimità della Torre S. Michele - ora inglobata nelle aree in concessione al Porto Turistico - ed ai relitti di dune nell'arenile libero tra le opere di protezione della punta dell'idroscalo e l'inizio della Concessione del Porto; in queste aree vi è in attuazione un progetto di "Centro Habitat mediterraneo", parco privato in forma di oasi naturalistica, che ricrea una serie di siti adatti allo stazionamento di specie avicole di passo; questo progetto prevede la realizzazione di uno stagno alle spalle delle attrezzature del porto e di altre strutture di servizio per l'osservazione e la cura di uccelli feriti.

*Area Urbana*

In questa zona le valenze ambientali sono state sostituite da valenze specificatamente urbane e la morfologia dell'arenile è stata profondamente modificata ai fini della balneazione.

Alcuni degli stabilimenti balneari costruiti negli anni '20-'30 sono ormai entrati nella storia dell'architettura moderna, in quanto progettati da grandi maestri del Razionalismo Italiano.

Questa è la zona dove si è risentito maggiormente del fenomeno di erosione delle spiagge, la cui profondità si è ridotta notevolmente nel corso degli anni, costringendo l'Amministrazione ad attuare degli interventi di protezione: negli anni '50, con la costruzione di pennelli perpendicolari alla costa; nel 1989-90, con opere di ripascimento misto, effettuato con sabbie di cava e, nel 1997-98, di ripascimento morbido, effettuato con sabbia marina.

*Lido di Castel Fusano*

Questo tratto di arenile, sostanzialmente simile per quanto riguarda la morfologia e gli interventi realizzati al precedente, si caratterizza per la maggiore profondità dell'arenile e per la vicinanza della pineta di Castel Fusano; gli stabilimenti, in questo ambito, sono caratterizzati da un fronte stradale notevolmente maggiore rispetto ai precedenti e per una caratterizzazione tipologica medio-alta. Attualmente la fascia retrodunale e la vegetazione di macchia bassa sono visibili soltanto in due aree parallele al lungomare L. Catulo ed adiacenti il lato sinistro del Canale dei pescatori, ma esterne al perimetro degli stabilimenti.

*Da via C. Colombo al Dazio*

Questa area, definitivamente esterna alle aree urbanizzate, è a stretto contatto con le aree di maggior pregio ambientale e caratterizzato dalla piccola dimensione del fronte delle concessioni; l'arenile, fino ad oggi sostanzialmente immune dal processo di erosione, è profondo circa 100-150 metri; la spiaggia, nel tratto libero, presenta ancora una residua duna con copertura vegetale in degrado. All'interno delle altre concessioni la copertura vegetale originaria è andata sostanzialmente persa per l'uso della fascia dunale come area di parcheggio. La fascia retrodunale di macchia mediterranea, esterna alle concessioni e di proprietà del demanio Comunale, stretta tra il lungomare A. Vespucci e la S.S. Ostia - Anzio, è parzialmente degradata dall'uso come parcheggio abusivo, ma in larghi tratti sostanzialmente integra, avendo alle spalle la pineta di Castel Fusano - Castelporziano, inserita nella Riserva del Litorale Romano.

#### *Lidi di Castelporziano - Capocotta*

Questa parte del territorio è composto di tre sottozone, di cui due sottoposte a disciplina di tutela restrittiva.

La Tenuta presidenziale di Castelporziano è, come tale, a tutela integrale ed è quella che meglio conserva i caratteri originari dell'ambiente costiero.

#### *Spiaggia libera di Castelporziano*

In uso al Comune di Roma, la spiaggia è utilizzata dal 1965 ai fini della pubblica balneazione con attrezzature fisse in muratura.

La scelta di strutturare la spiaggia di Castelporziano con attrezzature fisse e, soprattutto, di creare all'interno viali di distribuzione ed aree di parcheggio ha portato ad un notevole degrado la vegetazione della macchia mediterranea e delle dune costiere, che in corrispondenza dei primi ingressi sono quasi del tutto scomparse.

L'organizzazione della fruibilità dell'area attraverso la mancata suddivisione tra aree di fruizione e la macchia, la mancanza di opportuni corridoi di attraversamento dell'area retrodunale, oltre all'installazione di strutture nella stessa area retrodunale, che è la più pregevole sotto gli aspetti vegetazionali, invece che più in prossimità dell'arenile, ha creato un degrado ingiustificato della vegetazione di macchia mediterranea.

Da una ricerca sugli effetti dell'impatto antropico nell'evoluzione della linea di costa e del sistema dunale, commissionata dal Segretariato Generale della Presidenza della Repubblica Tenuta Presidenziale di Castelporziano, compiuta nel 1997 dal CNR, analizzando le foto aeree di tutta la zona dal 1959 al 1994, si evince che, in corrispondenza delle attrezzature balneari, il sistema dunale si va

riducendo e frammentando di anno in anno.

In particolare, a Castelporziano, la diminuzione dei cordoni dunali è progressiva: passa dal 23% nel 1959 al 17% nel 1985, fino all' 11% nel 1994; in totale, si nota una riduzione del 50% di copertura della vegetazione e di frammentazione dei cordoni dunali.

L'intero tratto di litorale deve essere, pertanto, complessivamente revisionato.

#### *Spiaggia di Capocotta*

È parte integrante della Riserva del Litorale Romano ed è inserita nella zona A di massima protezione.

A Capocotta, la percentuale di copertura passa dal 34% nel 1959, al 17% nel 1994, mentre si registra un leggero miglioramento rispetto al 1985 (12%), dovuta probabilmente al maggior controllo effettuato negli ultimi anni, sul fenomeno dei "chioschi" abusivi.

In definitiva è necessario che in queste aree, che sono tra quelle di maggior pregio di tutta la costa laziale, l'Amministrazione effettui un deciso e costante controllo del rispetto delle norme di tutela ambientale, al fine di mantenere intatto questo patrimonio.



## 7. Consistenza attuale

L'attuale consistenza del Litorale di Roma Capitale conta n. 71 strutture turistico ricreative in concessione demaniale marittima, (oltre a 4 stabilimenti balneari concessi a Corpi Militari e, pertanto, sottratti alla competenza municipale).

Per n. 17 di queste<sup>1</sup> il titolo concessorio demaniale è costituito da un Atto Formale che prevede una durata della concessione commisurata al piano investimenti che il concessionario si obbliga a realizzare sull'area demaniale.

Fanno parte delle 71 Concessioni Demaniali Marittime anche n. 4 Concessioni Demaniali c.d. "francobollo".

Si tratta di titoli concessori rilasciati a 4 chioschi-bar<sup>2</sup> che si distinguono dalla conduzione di stabilimenti balneari in quanto l'arenile cui accedono, non essendo in regime concessorio, rimane libero all'uso pubblico, con divieto di preposizionamento delle attrezzature da spiaggia.

Completano il Litorale di competenza municipale per la materia del Demanio Marittimo alcuni tratti di spiaggia liberamente fruibili dall'utenza e gestiti in via diretta dall'Amministrazione e, soprattutto, la spiaggia libera di Castelporziano e la spiaggia di Capocotta.

Le spiagge libere di Castelporziano e di Capocotta costituiscono due ambiti particolarmente complessi per la loro peculiare caratteristica morfologica e,

soprattutto, per il tipo di regime giuridico che ne disciplina i correlati procedimenti.

La spiaggia libera di Castelporziano, denominata comunemente "I Cancelli", costituisce dotazione del Presidente della Repubblica (in virtù della L. 9 agosto 1948, n. 1077) ed appartiene al Demanio statale ex art. 822 c.c..

Come tale, essa è bene inalienabile che non può formare oggetto di diritti a favore di terzi [c.c. 1145], se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che la riguardano [c.d.n. 30, 700].

Detto tratto di spiaggia si estende su una superficie complessiva di circa 353.050 metri quadrati, con 2.100 metri fronte mare, ed è situata tra il cosiddetto "Canale del Tellinero" ed il cosiddetto "Canale Palocco".

La spiaggia stessa e l'intero tratto dunale sono sottoposti a salvaguardia ambientale, controllo e vigilanza da parte della Struttura Territoriale; l'intera area, infatti, soggiace ancora oggi agli obblighi assunti dall'Amministrazione Capitolina nei confronti della Presidenza della Repubblica, risalenti al 1965, quando, con scrittura privata del 14.07.1965, Repertorio n. 50213 veniva stipulata la "Convenzione tra il Segretariato Generale della Presidenza della Repubblica ed il Comune di Roma, quale premessa alla concessione ad uso spiaggia libera di un tratto di km. 2,150 della fascia costiera della Tenuta di Castelporziano".

L'atto in questione faceva seguito all'intendimento manifestato dall'allora Capo dello Stato (Giuseppe Saragat) di consentire la "costituzione di un tratto di

<sup>1</sup> Bagni Vittoria, Dopolavoro Cotral, Gambrinus, Il Capanno, La Capannina a Mare, La Casetta, La Nuova Pineta, La Playa, La Rotonda-Shilling, Lega Navale Italiana, Lido Beach, Marechiaro, Salus, Sporting Beach, Tibidabo, Venezia, Village

<sup>2</sup> Hakuna-Matata, Casagni Rita, Faber Beach, The One

spiaggia libera per uso pubblico e la costruzione di due colonie marine”. Con tale atto, l’Amministrazione si impegnava a richiedere alla competente Autorità Marittima (Capitaneria di Porto di Roma) la Concessione Demaniale ai sensi delle vigenti disposizioni del Codice della Navigazione, nonché ad assumere tutta una serie di obblighi meglio specificati alle lettere da a) a m) della Convenzione.

Con nota 30.07.1965 prot. 10806, l’Amministrazione richiedeva alla Capitaneria di Porto di Roma la Concessione Demaniale Marittima del tratto di spiaggia libera; la Capitaneria di Porto di Roma concedeva (in via retroattiva) con atto n.52 del 10.02.1967 al Comune di Roma, di occupare un tratto di suolo demaniale marittimo di circa mq. 353.000 (fronte mare mt. 2100 circa) situato nella spiaggia di Castelporziano “allo scopo di mantenervi un complesso balneare pubblico ad uso gratuito. Tale complesso comprende anche n. 5 posti mobili di ristoro”.

La spiaggia conclude i tratti di arenile di competenza municipale e definisce a Sud il confine territoriale di Roma Capitale.

La denominazione degli spazi di spiaggia, le cosiddette “Dune di Capocotta” appartengono al patrimonio di Roma Capitale.

Il tratto dunale è sottoposto a particolari forme di tutela ed è stato dichiarato Sito d’Interesse Comunitario.

Completa la descrizione del litorale in esame l’attuale struttura del Porto realizzata, con precedente Accordo di Programma, in variante al Piano Regolatore, nel 2000, ed assentita con apposito Permesso di Costruire. Il previsto ampliamento, per ragioni di mancata autorizzazione da parte dell’Agenzia dell’Entrate, non ha avuto seguito con decadenza dello stesso Accordo di Programma e relativa variante urbanistica ad esso connessa.

La descrizione del litorale in esame si conclude con la parte denominata Idroscalo; si tratta di un’area di proprietà del Demanio ed è una zona del territorio municipale che si colloca sulla sponda sinistra del fiume Tevere, inserita all’interno della fascia di massimo rischio idrogeologico R4 dall’Autorità di Bacino.

Le criticità di questo quadrante del territorio sono molteplici sia di origine naturale che antropica. Da un lato la pericolosità del sito caratterizzato da gravi fenomeni di dissesto idrogeologico che necessita di radicali interventi di bonifica e risanamento e dall’altro dalla presenza di costruzioni spontanee ed insediamenti abitativi abusivi, in tutta la vasta area dove è previsto il Parco della Foce del Tevere.

Anche in questo particolare quadrante del Litorale, si fa sempre più forte la necessità di un intervento radicale di riqualificazione che muove in primo luogo dal tratto di spiaggia che si propaga dai confini del Porto Turistico alla Foce del Tevere, fino al confine con il Comune di Fiumicino.



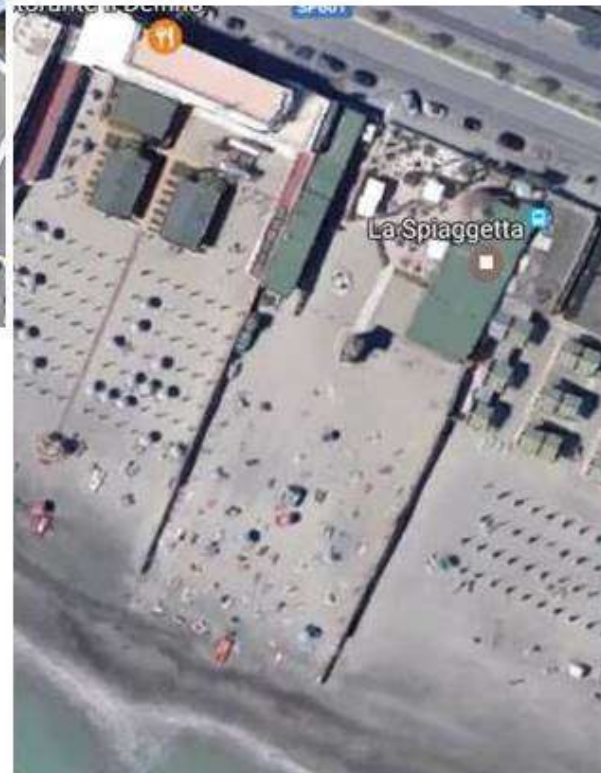
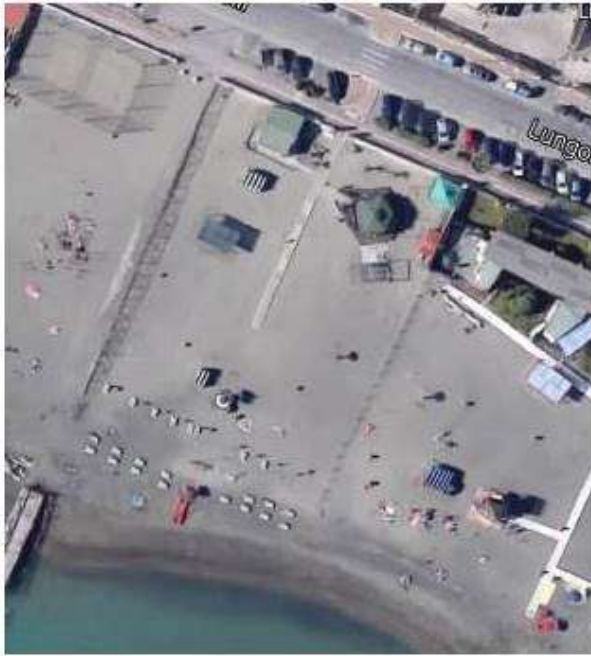
8 spiagge libere gestite dall'Amministrazione Municipale

71 Concessioni Demaniali Marittime per attività turistico-ricreative, di cui:

- 4 Concessioni «Francobollo»
- 1 Attività da Diporto «la Darsena del Porticciolo al Canale dei Pescatori»
- 5 esercizi di ristorazione
- 1 Circolo Sportivo «Lega Navale»
- 60 Stabilimenti Balneari

Spiagge libere di Castelporziano e di Capocotta su cui insistono punti di ristoro gestiti da consorzi





**8. Stato attuale: definizione d’impianto e riferimenti morfotipologici**

Per la Riqualificazione del Litorale di Roma, gli approfondimenti di analisi hanno riguardato la descrizione dello stato di fatto, in particolare:

4.a-b Stato attuale: Individuazione dei lungomare

4.c1-c11 Documentazione fotografica

5.a-b Stato attuale: Classificazione dei lungomuro - Rapporti e limiti tipologici dell’arenile

5.c Stato attuale: Analisi dell’impianto e riferimenti morfotipologici

- Rapporti tipologici-Morfologia urbana-lungomare-arenile
- Rapporti tipologici -Percorso pedonale-arenile (sezioni)
- Rapporti tipologici -Percorso parcheggi-arenile (sezioni)
- Tipologia dei margini (confini lungomare) in macrotipologie
- Tipologie delle barriere visive
- Tipologie dei manufatti (stabilimenti)
- Tipologie degli ingressi privati all’arenile
- Tipologie dei varchi pubblici esistenti
- Tipologia dei confini ortogonali alla costa

6 Stato attuale: localizzazione delle attività balneari

6.a1-a2-a3 Foto aerea

6.b1-b2 Planimetria aerofotogrammetrica - base CTRN

6.c1-c2 Planimetria catastale

6.d1-d2 Elenco delle strutture turistico-ricreative del Litorale di Roma e delle associazioni di categoria di appartenenza - base CTRN

6.e Elenco delle Concessioni Demaniali Marittime – base CTRN

7 Definizione della linea di costa

8 Sistema Informativo Demaniale planimetria aerofotogrammetrica – base CTRN

Il Piano tiene in considerazione le aree del Demanio Marittimo, così come individuate nel Sistema Informativo del Demanio (SID), ferme restando le prescrizioni e le definizioni dei vigenti Codice della Navigazione e Codice Civile.

9.a-b Individuazione su planimetria aerofotogrammetrica delle spiagge per pubblica fruizione dell’arenile di competenza, ai sensi dell’art.1 comma 2 lett. a) e b) del Regolamento Regionale 19/2016 e di quelle escluse ai sensi del DPCM 21.12.1995 e del D.Lgs n.85 del 28.5.2010.

Le elaborazioni sono accompagnate da un Sistema informativo territoriale tematico per il Litorale di Ostia.

#### ANALISI

**A. Lettura dell'impianto urbano-ricostruzione storico-morfologica**



Zona di Rispetto  
Zona Riservata al Pubblico  
Stabilimenti

**B. Lettura dell'impianto urbano-analisi dello stato di fatto-rapporti tipologici**



Rapporti tipologici-Morfologia urbana-lungomare-arenile  
Rapporti tipologici-Percorso pedonale-arenile  
Rapporti tipologici-Parcheggi-arenile  
Tipologia dei margini (confini lungomare)  
Tipologie delle barriere visive  
Tipologie dei manufatti (stabilimenti)  
Tipologie degli ingressi privati all'arenile  
Tipologie dei varchi pubblici esistenti  
Tipologia dei confini ortogonali alla costa

**C. Analisi dei criteri di intervento**

#### INTERVENTI



**a - Interventi sulle aree in concessione del Municipio «ex zone di rispetto» e «zone riservate»**



**b - Interventi sugli edifici balneari storici con valore architettonico**



**c - Interventi di recupero dei frazionamenti areali e confini intasati**



**d - Interventi sugli spazi aperti e verde configurato**



**e - Interventi sui rapporti tipologici**

#### LINEE GUIDA

**D. Masterplan del Litorale di Roma - Prima definizione delle priorità di pianificazione e progettazione**

Definizione dei rapporti tipologici, del litorale, nuova visibilità e accessibilità



PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI  
**PUA**



Relazione

Regolamento

Disciplinare  
Tecnico

Elaborati grafici



## 9. Indirizzi e caratteri del Piano di Utilizzazione - PUA

Gli elementi innovativi del P.U.A. sono preordinati all'elaborazione degli atti di gara per il rilascio del titolo concessorio demaniale di competenza capitolina e consistono principalmente in un nuovo e definitivo assetto degli spazi destinati alle diverse tipologie di utilizzazione degli arenili come declinati e normati dal Regolamento Regionale n. 19/2016.

La necessità di procedere ad un'integrale revisione del Piano di Utilizzazione degli Arenili, rispettoso delle innovative disposizioni impartite dalla Regione Lazio, con il Regolamento n. 19/2016, è dettato da molteplici esigenze soprattutto quelle di armonizzazione e conformazione all'Ordinamento Giuridico oggi vigente.

Con i poteri derivanti dal Regolamento Speciale del Decentramento Amministrativo nel Municipio Roma X, approvato con Deliberazione A.C. n. 18/2011, la Commissione Straordinaria ha disposto gli Indirizzi per la revisione del Piano di Utilizzazione degli Arenili - PUA del Municipio Roma X, come esplicitati nella Proposta di Regolamento del Piano di utilizzazione degli Arenili, nella Relazione descrittiva del Piano di Utilizzazione degli Arenili e negli Elaborati grafici che costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano.

Si inseriscono nella definizione del PUA e nella programmazione dell'uso della spiaggia: i Settori, ampie porzioni territoriali che risultano individuate attraverso la lettura della costa nella fascia demaniale marittima di competenza. L'articolazione dei Settori costituisce riferimento per la definizione di specifici Ambiti di Riquilificazione e per l'individuazione di criteri d'intervento e di utilizzazione differenziati dell'Arenile.

I Settori e gli Ambiti di Riquilificazione sono individuati in considerazione delle relazioni fisiche, morfologiche e relazionali, nonché del contesto territoriale e paesaggistico con cui si confrontano o in cui sono inseriti.

Tenuto conto della particolare disciplina normativa e della peculiare caratterizzazione del territorio in cui ricadono, per la spiaggia libera di Castelporziano e per la meglio nota Spiaggia di Capocotta, questi due ultimi Ambiti di Riquilificazione sono trattati a parte.

La principale caratteristica che connota gli Ambiti di Riquilificazione è la previsione inderogabile e prescrittiva che in ognuno di essi debba essere prevista una quota di arenile riservata alla pubblica fruizione e debba essere garantita – in ogni caso – una visuale libera del mare su una porzione del litorale non inferiore al 50%.

Il Regolamento, parte integrante e sostanziale del P.U.A., definisce l'innovativa previsione per gli Elementi di valore presenti negli Ambiti di riquilificazione, ovvero l'individuazione di Edifici balneari storici con valore architettonico che costituiscono invarianti per la riquilificazione dell'arenile e dello stesso Lungomare, in grado di rappresentare riferimento morfologico riconoscibile nel contesto del singolo Ambito all'interno del Settore di riferimento del Piano di Utilizzazione degli Arenili.

Il Piano, inoltre, individua le "assialità", ovvero, la linea perpendicolare al fronte mare che mette in relazione l'ambiente insediativo con il Litorale con carattere di reciprocità; in corrispondenza delle assialità che costituiscono invarianti per la riquilificazione complessiva del Litorale vengono individuate le spiagge con

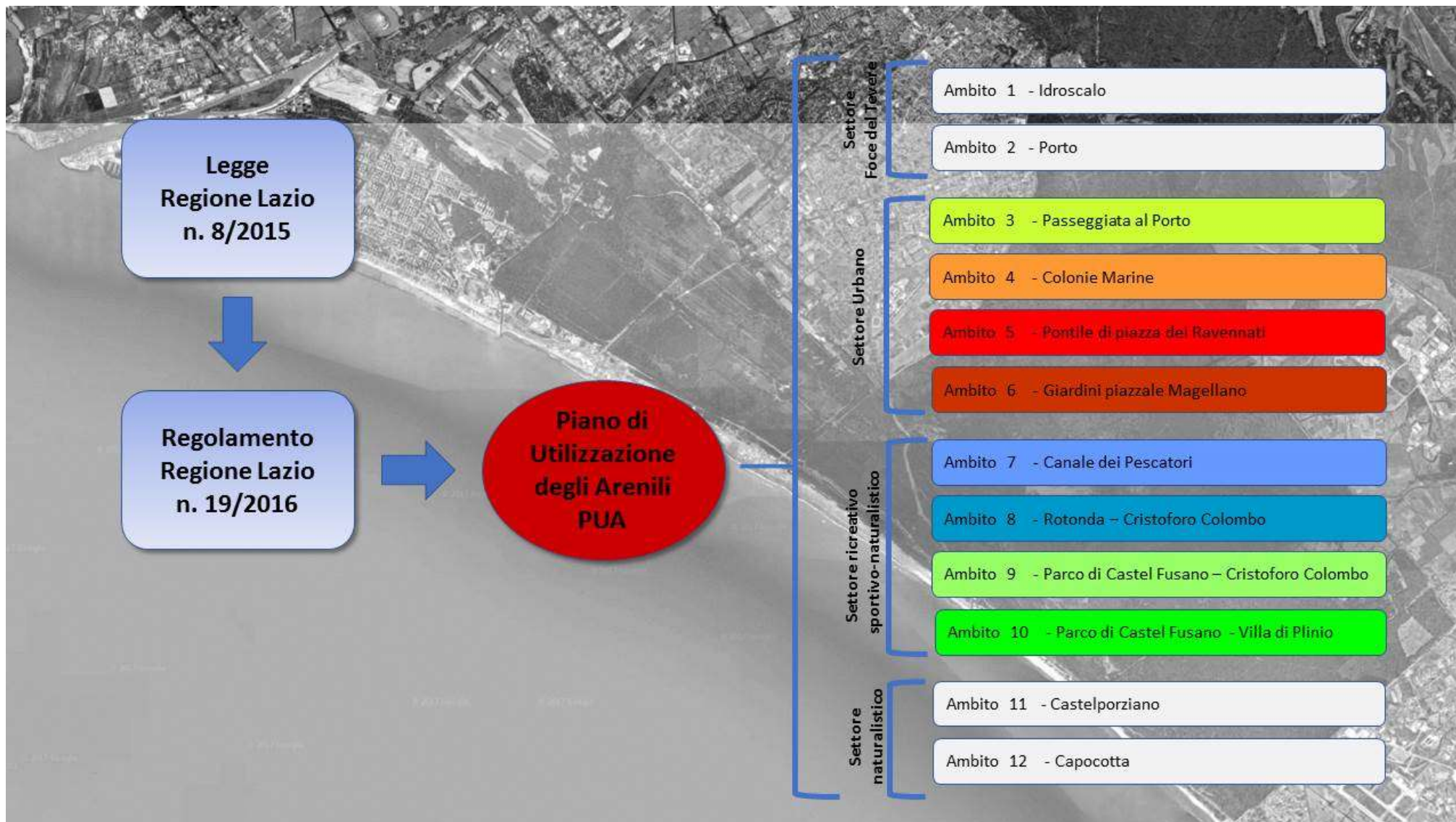
destinazione a pubblica fruizione, nonché i varchi di accesso all'arenile, posizionati a distanza non superiore a 300 metri lineari l'uno dall'altro.

Il medesimo Regolamento prevede le Tipologie di utilizzazione delle aree del Demanio Marittimo dello Stato, in osservanza di quanto stabilito dal Regolamento Regionale del Lazio n. 19/2016 ed individua, normandola, la quota di riserva degli arenili destinati alla pubblica fruizione per una quota complessivamente considerata in misura pari al 50% dei metri lineari dell'arenile di competenza territoriale, dai quali restano esclusi quelli ad appannaggio dello Stato per gli usi governativi, sottratti alla subdelega.

Dalle tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico – ricreative ammesse dal Regolamento dovranno restare escluse quelle con destinazione ad unità abitative e/o residenziali, ivi compresi consorzi, residence, strutture ricettive o resort di qualsiasi genere.

Anche la tipologia degli interventi ammessi sul Demanio Marittimo dello Stato beneficia di una radicale e innovativa disciplina che tiene conto sia delle preesistenze di carattere storico – architettonico, che della compatibilità degli interventi stessi con il contesto ambientale, paesaggistico ed architettonico dei quadranti di Litorale corrispondenti ai Settori in coerenza con le “assialità” previste negli Elaborati Grafici e nel Regolamento del P.U.A., parti integranti e sostanziali del Piano.

Il Regolamento prevede l'obbligo in capo all'Ente Locale per l'espletamento di idonee procedure ad evidenza pubblica per l'individuazione del titolare della Concessione Demaniale Marittima demandando agli atti di gara le peculiari caratteristiche degli interventi di livello progettuale.





INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER IL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - PUA

**10. Settori e Ambiti/Sub-Ambiti di riqualificazione del PUA**

(v. elab. 10. Individuazione degli Ambiti per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA)

Nel PUA vengono individuati, attraverso la lettura della costa nella fascia demaniale marittima di riferimento, alcuni Settori dell'arenile ben distinti tra loro per caratteri specifici, strutture costitutive diversificate, contesti ambientali e urbani limitrofi differenti.

Questa articolazione costituisce riferimento per la definizione di specifici Ambiti di Riqualificazione e per l'individuazione di criteri di intervento e di utilizzazione differenziati dell'arenile.

In particolare nel Piano sono definiti quattro principali Settori:

- SETTORE FOCE DEL TEVERE
- SETTORE URBANO
- SETTORE RICREATIVO SPORTIVO-NATURALISTICO
- SETTORE NATURALISTICO.

All'interno dei Settori si articolano i seguenti Ambiti:

SETTORE FOCE DEL TEVERE

- Ambito 1 - Idroscalo
- Ambito 2 - Porto

SETTORE URBANO

- Ambito 3 - Passeggiata al porto - *lungomare Duca degli Abruzzi*
- Ambito 4 - Colonie Marine - *lungomare Paolo Toscanelli*

- Ambito 5 - Pontile di piazza dei Ravennati - *lungomare Paolo Toscanelli*

- Ambito 6 - Giardini piazzale Magellano - *lungomare Duilio*

SETTORE RICREATIVO SPORTIVO-NATURALISTICO

- Ambito 7 - Canale dei Pescatori *lungomare Duilio - lungomare Lutazio Catulo*

- Ambito 8 - Rotonda - Cristoforo Colombo - *lungomare Lutazio Catulo - lungomare Amerigo Vespucci*

- Ambito 9 - Parco di Castel Fusano - *Cristoforo Colombo - Litoranea - viale Amerigo Vespucci*

- Ambito 10 - Parco di Castel Fusano - *Villa di Plinio; - Litoranea - Viale Amerigo Vespucci*

SETTORE NATURALISTICO

- Ambito 11 - Castelporziano – *Litoranea*
- Ambito 12 - Capocotta – *Litoranea*

Ai fini di favorire il processo di recupero e risanamento complessivo dell'arenile, ogni Ambito è articolato in Sub-Ambiti, definiti nell'elaborato 12, che, nel rispetto delle relazioni fisiche, morfologiche, relazionali e del contesto territoriale e paesaggistico alla base dell'individuazione degli Ambiti, costituiscono unità minima di intervento per la progettazione unitaria e per il rilascio delle Concessioni Demaniali Marittime. In ogni Sub-Ambito deve essere garantita la quota di arenile riservata alla pubblica fruizione di cui all'art. 10 del Regolamento.

**11. Articolazione dei settori e degli ambiti**
**SETTORE FOCE DEL TEVERE**

- Ambito 1 - Idroscalo
- Ambito 2 - Porto

L'*Ambito 1 - Idroscalo* è interessato da una diffusa edificazione abusiva a carattere residenziale ed artigianale; nel PRG viene definito come Programma integrato prevalentemente per attività della Città da ristrutturare "Fiumara" e per la parte compresa nel PUA è prevista la realizzazione del Parco della Foce del Tevere. Per le modalità attuative dell'ambito, ferma restando l'inclusione nel PUA, il Piano rimanda a quanto previsto all'art. 53 delle Norme tecniche di attuazione del PRG.

L'*Ambito 2 - Porto* è interessato dall'area di competenza dell'Autorità portuale di cui all'Accordo di programma - Art. 34 ex D.L. 267/2000 "Porto di Roma" (Del. C.C. n. 134 del 31.07.2000), individuata nel PRG vigente come "Ambito a pianificazione particolareggiata definita".

**SETTORE URBANO**

- Ambito 3 - Passeggiata al porto  
*lungomare Duca degli Abruzzi*
- Ambito 4 - Colonie Marine  
*lungomare Paolo Toscanelli*
- Ambito 5 - Pontile di piazza dei Ravennati  
*lungomare Paolo Toscanelli*
- Ambito 6 - Giardini piazzale Magellano  
*lungomare Duilio*

Al Settore Urbano sono riservate tipologie di utilizzazione dell'arenile per finalità turistico-ricreative prevalentemente connesse al tessuto urbano che, migliorando il rapporto tra città e mare, favoriscano la fruibilità dell'arenile come spazio pubblico durante l'arco dell'anno nei limiti disposti dalle Ordinanze Sindacali.

- Ambito 3 - Passeggiata al porto - *lungomare Duca degli Abruzzi*  
L'ambito è caratterizzato attualmente dalla prevalente fruizione libera della spiaggia, lungomare a visuale aperta e battigia soggetta a modifiche costanti della linea di costa.  
Il lungomare si imposta su un originario impianto urbano di fondazione con una pianificazione modificata con destinazione ad edilizia residenziale pubblica.
- Ambito 4 - Colonie Marine - *lungomare Paolo Toscanelli*  
L'ambito è caratterizzato da un impianto urbano di fondazione, realizzato negli anni '20-'30.
- Ambito 5 - Pontile di piazza dei Ravennati - *lungomare Paolo Toscanelli*  
L'ambito è caratterizzato dall'arenile "storico" che originariamente ospitava gli stabilimenti in legno (anni '20). È compreso nell'impianto urbanistico storico, con passaggi e visuali libere.
- Ambito 6 - Giardini piazzale Magellano - *lungomare Duilio*  
L'ambito è caratterizzato dalla presenza degli stabilimenti di valore architettonico. L'arenile era originariamente ad uso di "stabilimenti signorili" riferibili ai concorsi degli anni '30.

Per il Settore Urbano sono ammesse le tipologie di utilizzazione di cui all'art. 9 c. 1 lett. a) Stabilimenti Balneari; b) Spiagge libere con servizi; c) Spiagge libere; e) Esercizi di ristorazione; f) Noleggi di imbarcazione e natanti da diporto in genere

e di attrezzature balneari; g) Attività ricreative e sportive del Regolamento con particolare riferimento all'utilizzazione delle spiagge per finalità sociali – didattiche oltre che per la balneazione.

Per quanto riguarda la tipologia di utilizzazione di cui all'art. 9 c. 1 lett. g), sono escluse dalle attività ricreative e sportive ammesse nel Settore urbano: surf, windsurf, kitesurf, sci nautico, moto d'acqua e simili che necessitano di specifiche corsie di lancio. È possibile realizzare piccole strutture per sport di spiaggia solo se non precludono in alcun modo la libera visuale del mare, in coerenza con quanto previsto all'art. 21 del Regolamento.

Negli ambiti del Settore Urbano non è inoltre consentita la realizzazione di nuove piscine, nuovi impianti termali e/o vasche idromassaggio sia coperti sia scoperti.

In corrispondenza dell'Ambito 3, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 866/2006, è prevista un'area per l'accoglienza di animali da compagnia di cui all'art. 19 del Regolamento.

Non è prevista la destinazione a parcheggio all'interno dell'area in Concessione Demaniale Marittima.

In ossequio alle disposizioni che regolano i servizi delegati per lo Stato Civile, nei limiti ammessi dalla normativa sovraordinata e di dettaglio, previa autorizzazione del competente ufficio di Roma Capitale, è consentita la celebrazione del rito civile per l'unione in matrimonio/unione civile all'interno dell'Ambito 4 nell'apposita "Spiaggia Sposi", associata alla Casa Comunale e il Concessionario del Sub-Ambito dovrà farsi carico dei costi di gestione delle aree limitrofe.

Per l'intero tratto dell'Ambito 3 e la prima parte dell'Ambito 4 (fino a Piazza Scipione Africano) si prevede di destinare la maggior parte della superficie a spiaggia libera con servizi, al fine di confermare l'attuale utilizzo di fruizione pubblica.

All'interno dell'Ambito 3 o dell'Ambito 4 è prevista la realizzazione di una "Spiaggia per gravi disabilità" di cui all'art. 19 del Regolamento. Il Concessionario del Sub-Ambito dovrà farsi carico dei costi di realizzazione e gestione.

#### SETTORE RICREATIVO SPORTIVO-NATURALISTICO

- Ambito 7 - Canale dei Pescatori  
*lungomare Duilio - lungomare Lutazio Catulo*
- Ambito 8 - Rotonda - Cristoforo Colombo  
*lungomare Lutazio Catulo - lungomare Amerigo Vespucci*
- Ambito 9 - Parco di Castel Fusano  
*Cristoforo Colombo - Litoranea - viale Amerigo Vespucci*
- Ambito 10 - Parco di Castel Fusano - *Villa di Plinio;*  
*Litoranea - Viale Amerigo Vespucci*

Al Settore Ricreativo Sportivo-Naturalistico sono riservate tipologie di utilizzazione dell'arenile per finalità turistico-ricreative che, nel rispetto del particolare pregio ambientale delle aree contermini al Settore, quali la Pineta di Castel Fusano, favoriscano la razionalizzazione delle possibilità offerte dalla configurazione morfologica tra le quali la profondità dell'arenile che ne permette l'uso a fini ricreativi superando, contestualmente, l'attuale frazionamento e la parcellizzazione delle spiagge.

- Ambito 7 - Canale dei Pescatori *lungomare Duilio - lungomare Lutazio Catulo*

L'Ambito di riferimento morfologico e identitario è caratterizzato dalla presenza del Canale dei Pescatori e ampi spazi urbani pubblici con un impianto a lotti incongruenti rispetto al piano particolareggiato originario. L'arenile è definito originariamente dagli stabilimenti "signorili" anni '50.

- Ambito 8 - Rotonda - Cristoforo Colombo - *lungomare Lutazio Catulo - lungomare Amerigo Vespucci*

L'Ambito ad originario uso per stabilimenti signorili anni '60, su impianto urbano storico di ampliamento del Piano Regolatore di Castel Fusano del 1933, è caratterizzato da un arenile con impianti moderni con margine lineare da definire. L'Ambito urbano di riferimento è caratterizzato dalla Via Cristoforo Colombo, dai giardini configurati, dal Piazzale Cristoforo Colombo.

- Ambito 9 - Parco di Castel Fusano - *Cristoforo Colombo - Litoranea - viale Amerigo Vespucci*

L'Ambito, configuratosi successivamente al PRG 1965, deve la sua realizzazione alla pianificazione infrastrutturale e alla destinazione a verde pubblico (Variante 1967). È identificato come ambito attrezzato per la prevalenza di impianti sportivi gestiti da CRAL ed è caratterizzato da una forte valenza naturalistica nel retrostante margine interno del Parco di Castel Fusano.

- Ambito 10 - Parco di Castel Fusano - *Villa di Plinio - Litoranea - Viale Amerigo Vespucci*

L'Ambito, in continuità morfotipologica con l'Ambito 9, è anch'esso successivo al PRG 1965 e la sua realizzazione è collegata alla pianificazione infrastrutturale e alla destinazione a verde pubblico (Variante 1967). È identificato come ambito attrezzato per la prevalenza di impianti sportivi

gestiti da CRAL ed è caratterizzato da una forte valenza naturalistica nel retrostante margine interno del Parco di Castel Fusano.

Sono ammesse le tipologie di utilizzazione definite dal Regolamento all'art. 9 c. 1 lett. a) Stabilimenti balneari; b) Spiagge libere con servizi; c) Spiagge libere; d) Punti di ormeggio; e) Esercizi di ristorazione; f) Noleggi di imbarcazioni e natanti da diporto in genere e di attrezzature balneari; g) Attività ricreative e sportive. Oltre che per la balneazione è prevista l'utilizzazione delle spiagge per finalità ricreative e sportive.

Sono consentite attività quali surf, windsurf, kitesurf, sci nautico, moto d'acqua e simili, purché siano previsti specifici corridoi di lancio secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia. È ammessa la presenza di spazi dedicati al beach-volley, al beach-soccer, alle attività ginniche e di relax all'aperto.

Ferme restando le piscine e/o vasche idromassaggio esistenti, non sono ammesse piscine, impianti termali e vasche idromassaggio di nuova realizzazione.

È preclusa la possibilità di utilizzare a parcheggio l'area in Concessione Demaniale Marittima nonché la fascia retrodunale di macchia mediterranea al fine di favorirne la rinaturalizzazione.

#### SETTORE NATURALISTICO

- Ambito 11 - Castelporziano – *Litoranea*
- Ambito 12 - Capocotta – *Litoranea*

Al Settore Naturalistico sono riservate tipologie di utilizzazione che, tenuto conto del pregio ambientale e paesaggistico delle aree naturali limitrofe delle quali l'arenile costituisce parte integrante e il naturale prolungamento verso il mare, sono finalizzate alla tutela e valorizzazione di tale patrimonio.



Sono ammesse le tipologie di utilizzazione di cui all'art. 9 c. 1 lett. c) Spiagge libere; g) Attività ricreative e sportive del Regolamento.

Nello specifico, per quanto riguarda la tipologia di utilizzazione di cui all'art. 9 c. 1 lett. g) Attività ricreative e sportive, sono ammesse quali attività ricreative esclusivamente la balneazione nonché l'osservazione naturalistica scientifica e/o didattica.

È preclusa la possibilità di utilizzare a parcheggio l'area in Concessione Demaniale Marittima nonché la fascia retrodunale di macchia mediterranea al fine di favorirne la rinaturalizzazione.

Nel rispetto delle previsioni sovraordinate di cui al Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, la disciplina degli Ambiti 11 e 12 è così articolata:

- Ambito 11 - Castelporziano - *Litoranea*  
Costituisce dotazione ex lege del Presidente della Repubblica e l'uso pubblico della spiaggia è, tutt'oggi, disciplinato dalla Convenzione stipulata tra il Segretariato Generale della Presidenza della Repubblica ed il Comune di Roma nel 1965, Repertorio n. 50213 del 14.07.1965. I patti negoziali ivi contenuti, stabiliscono che l'Ente Locale debba richiedere alla Capitaneria di Porto competente il rilascio della Concessione Demaniale Marittima, preservando la libera fruibilità di questo Ambito.

Pertanto, l'unica tipologia di uso della spiaggia di Castelporziano, per la lunghezza di Km 2,150 nella fascia costiera del fronte mare, è quella destinata alla pubblica fruizione, nel rispetto dei limiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

All'esito del rilascio della Concessione Demaniale Marittima, da parte del competente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in capo all'Ente Locale, quest'ultimo è tenuto all'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica al fine di individuare il soggetto cui assegnare la gestione dei servizi connessi alla balneazione, in conformità alla Legge Regione Lazio n. 13/2007 (come modificato dalla Legge Regione Lazio n. 8/2015) ed al Regolamento Regione Lazio n. 19/2016.

Gli atti di gara relativi, oltre all'erogazione dei servizi connessi alla balneazione, stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia, dovranno prevedere, previa demolizione dei chioschi e valutazioni sulla demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di idonei servizi igienici (con relativi scarichi), di spogliatoi per bagnanti e personale di spiaggia, di punti di ristoro e di locali adibiti a deposito per noleggio delle attrezzature balneari (ombrelloni, lettini, sdraio) per una SUL complessiva non superiore a mq 2.000 equivalente alla SUL esistente sull'arenile.

Vista la particolare caratterizzazione naturalistica di questo Ambito, nel rispetto dei limiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica, l'altezza massima dei volumi, misurata dal piano di calpestio dell'arenile fino all'estradosso del solaio di copertura, non deve superare m. 3,50.

L'accessibilità veicolare dal fronte stradale e la sosta dei veicoli, fino al limite consentito del tratto retrodunale, è ammessa ferme restando le disposizioni impartite dal competente Comando di Polizia Locale di Roma Capitale.



- Ambito 12 - Capocotta - *Litoranea*

È caratterizzato da una particolare configurazione, essendo costituito da una parte dunale di proprietà capitolina sottoposta a stringenti vincoli di tutela ambientale e paesaggistica e dalla nota “Spiaggia di Capocotta”, che costituisce Demanio Marittimo dello Stato.

La spiaggia è destinata esclusivamente alla pubblica fruizione e su questa sono assicurati i servizi connessi alla balneazione secondo la seguente disciplina.

Sull’area di proprietà capitolina denominata “Le Dune di Capocotta” sono ammesse strutture, purché compatibili con il contesto ambientale e realizzate in conformità alla disciplina urbanistica del vigente PRG, adibite a punto di ristoro, con annessi servizi igienici e spogliatoio, magazzino e ricovero attrezzature da spiaggia che potranno essere noleggiate all’utenza.

All’esito di idonee procedure ad evidenza pubblica l’Amministrazione provvederà alla concessione a terzi dell’occupazione dei beni di proprietà capitolina in parola e alla stipula dei conseguenti atti negoziali all’interno dei quali sarà prevista, oltre al pagamento del canone di occupazione dei beni capitolini, l’assunzione, anche onerosa, dei servizi per la pulizia della spiaggia adiacente il sistema dunale, l’assistenza alla balneazione secondo quanto stabilito dalle Ordinanze della Capitaneria di Porto e del Sindaco, la manutenzione dei manufatti in concessione di occupazione, dei servizi igienici e la tutela del sistema dunale.

L’Ambito prevede una porzione della spiaggia libera destinata alla pratica naturalista, nel rispetto di quanto stabilito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 22.07.1999.

Nel conteggio del Canone Demaniale Marittimo dovrà essere contemplato anche l’importo secondo i valori tabellari delle aree occupate dalle attrezzature balneari destinate al noleggio.

È prevista la ricostruzione della continuità longitudinale dei cordoni dunali attualmente interrotta dai varchi di accesso esistenti sostituendo gli stessi con altri di tipo rialzato a ponte in grado di non interferire con la formazione e le variazioni di quota altimetrica degli stessi.



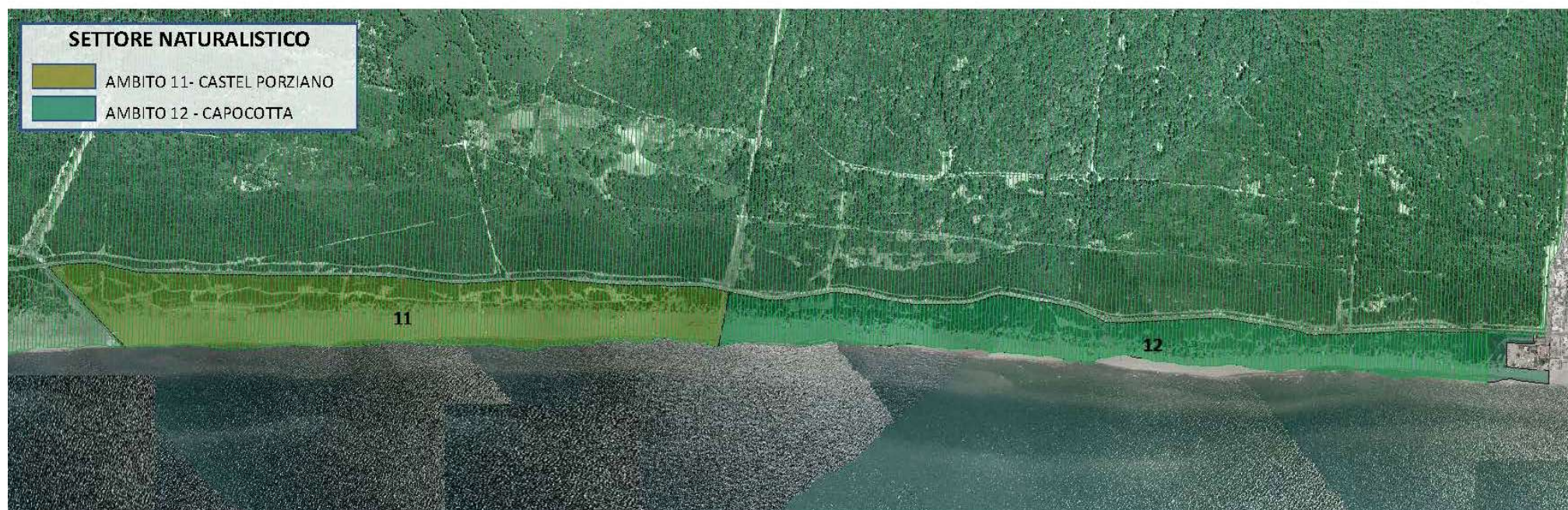
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER IL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - PUA



**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER IL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - PUA**



**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER IL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - PUA**

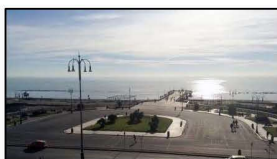


INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER IL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - PUA

### PRINCIPI ORDINATORI DEL PUA



**ELEMENTI DI  
VALORE**



**ASSIALITÀ**



**LIBERA VISUALE  
DEL MARE**



**SPIAGGE LIBERE**



**SPIAGGE LIBERE  
CON SERVIZI**



**DAL LUNGOMURO  
AL MARE**

**12. Tipologie di utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime per finalità turistiche e ricreative ammesse**

(v. elabb. 12. Invarianti per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA; 13. Regolamento per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA).

Le tipologie di utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime per finalità turistiche e ricreative, ai sensi dell'art. 52 c. 1 della Legge Regione Lazio n. 13/2007 così come modificato dall'art. 3 c. 1 lett. a) e b) della Legge Regione Lazio 26 giugno 2015, n. 8 sono le seguenti:<sup>3</sup>:

- a) stabilimenti balneari, consistenti in Aree Demaniali Marittime attrezzate per la balneazione ed assentite in concessione per il posizionamento di attrezzature balneari, caratterizzate dalla presenza di un punto di ristoro, cabine e/o spogliatoi, servizi igienici;
- b) spiagge libere con servizi, consistenti in Aree Demaniali Marittime di libera fruizione gestite dai Comuni, nelle quali gli stessi assicurano il servizio di assistenza, di pulizia, di salvataggio e i servizi igienici attraverso Convenzioni, anche a titolo oneroso di cui all'art. 7 c. 1 lett. a) del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016;
- c) spiagge libere, consistenti in Aree Demaniali Marittime di libera fruizione, nelle quali i Comuni possono assicurare i servizi di assistenza, pulizia e salvataggio, nonché i servizi igienici anche attraverso le Convenzioni di cui all'art. 7 c. 1 lett. b) del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016;
- d) punti d'ormeggio<sup>4</sup> consistenti, ai sensi dell'art. 2, c. 1 lett. c) del DPR 2 dicembre 1997, n. 509 (*Regolamento recante disciplina del procedimento di concessione di beni del Demanio Marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica di diporto, a norma dell'art. 20, c. 8, della Legge 15 marzo 1997, n. 59*) e successive modificazioni, in Aree Demaniali Marittime e/o specchi acquei assentiti in concessione quali i campi ormeggi, sulle quali possono insistere strutture di facile rimozione destinate all'ormeggio, all'alaggio, al varo ed al rimessaggio, anche con l'utilizzo di mezzi meccanici e/o relative attrezzature, di piccole imbarcazioni fino a 24 m. fuori tutto (f.t.) e di natanti da diporto<sup>5</sup>;
- e) esercizi di ristorazione, gli esercizi commerciali che insistono, in tutto o in parte, su Aree Demaniali Marittime assentite in concessione la cui principale attività consiste nella somministrazione di alimenti, bevande e generi di monopolio nel rispetto della normativa vigente in materia<sup>6</sup>;
- f) noleggi di imbarcazioni e natanti da diporto in genere e di attrezzature balneari, consistenti in Aree Demaniali Marittime e/o specchi acquei assentiti in concessione sulle quali possono insistere strutture di facile rimozione adibite allo svolgimento di attività di noleggio di imbarcazioni, di natanti in genere e di attrezzature balneari<sup>7</sup>;
- g) strutture ricettive, consistenti in strutture che, ai sensi della normativa vigente in materia, offrono al pubblico ospitalità, intesa come prestazione di alloggio e di servizi accessori e connessi, che insistono, in tutto o in parte, su Aree Demaniali Marittime assentite in concessione. Tali strutture hanno diritto ad una porzione di spiaggia assentita in concessione per il preposizionamento di attrezzature balneari;

<sup>3</sup> Le tipologie di utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime per finalità turistiche e ricreative ammesse sono definite ai sensi dell'art. 52, c. 1 della Legge Regione Lazio n. 13/2007, così come modificato dall'art. 3, c. 1, lett. a) e b) della Legge Regione Lazio n. 8 del 26 giugno 2015

<sup>4</sup> I punti di ormeggio sono esclusivamente ammessi nell'Ambito 7 in corrispondenza della Darsena sita all'interno del Canale dei Pescatori, il mantenimento del servizio di discesa in acqua di piccoli battelli carrellati mediante il ripristino dell'attuale scivolo con accesso diretto da strada pubblica sarà assicurato con oneri a carico del concessionario.

<sup>5</sup> I punti di ormeggio devono possedere i seguenti requisiti strutturali e funzionali:

- a) raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti, nonché pulizia degli appositi contenitori;
- b) appositi dispositivi per il rispetto della normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi, per il salvataggio e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I servizi consentiti sono definiti nel Regolamento del Piano.

<sup>6</sup> Gli esercizi di ristorazione all'interno dei Sub-Ambiti devono possedere i seguenti requisiti strutturali e funzionali:

- a) servizi igienici, separati per uomini e donne, provvisti di fasciatoi e accessibili anche alle persone diversamente abili e realizzati nel rispetto della normativa igienico-sanitaria vigente. I servizi igienici, compatibilmente con lo stato dei luoghi, devono essere localizzati all'interno;
- b) dispositivi per il risparmio idrico ed energetico;

- h) attività ricreative e sportive, consistenti in attività di balneazione e in quelle effettuate in circoli ed impianti sportivi ricadenti, in tutto o in parte, su Aree Demaniali Marittime assentite in concessione, svolte, nei limiti previsti dai relativi statuti, da enti pubblici o privati, ivi compresi quelli che, ai sensi della normativa vigente, godono della riduzione del canone di concessione.

- c) raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti nonché pulizia degli appositi contenitori, assicurate almeno una volta al giorno, nel rispetto della normativa statale e comunale vigente in materia;
- d) aree e servizi internet e wi-fi;
- e) spazio web dedicato sul quale pubblicare il listino prezzi aggiornato alla stagione in corso.

Inoltre gli esercizi di ristorazione possono avere nell'area in Concessione Demaniale Marittima:

- a) zone d'ombra, teli frangivento e arredi ad uso comune collegati alla struttura preposta all'attività di ristorazione;
- b) docce numericamente sufficienti in relazione alla consistenza dell'esercizio di ristorazione;
- c) aree attrezzate per lo sport, il gioco e lo svago.

I servizi consentiti sono definiti nel Regolamento del Piano.

<sup>7</sup> Nelle aree adibite al noleggio di imbarcazioni e natanti in genere può essere installata una struttura della superficie massima di mq. 25 coperti, ai sensi del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, per il ricovero delle attrezzature e per fornire servizi alla clientela, ivi comprese le attrezzature automatiche per l'erogazione di alimenti e bevande preconfezionati.

La raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, nonché la pulizia degli appositi contenitori, sono assicurati almeno una volta al giorno, nel rispetto della normativa statale e comunale vigente in materia.



Nel dettaglio:

**a) Stabilimenti balneari**

Gli stabilimenti balneari devono possedere i seguenti requisiti strutturali e funzionali:

- a) attrezzature da spiaggia posizionate in modo da consentire un ordinato utilizzo dell'arenile, la circolazione dei bagnanti e, in caso di necessità, le operazioni di soccorso in mare e sull'arenile;
- b) cabine e/o spogliatoi, posizionati in modo da limitare al minimo l'impedimento della libera visuale del mare;
- c) punto di ristoro;
- d) servizi igienici separati per uomini e donne, provvisti di fasciatoi e accessibili anche alle persone diversamente abili, numericamente sufficienti in relazione alle strutture presenti;
- e) docce numericamente sufficienti in relazione alle strutture presenti;
- f) uno o più percorsi fino alla battigia per la fruizione dell'arenile anche da parte delle persone diversamente abili, in caso di impossibilità a realizzare strutture che consentano di raggiungere la battigia autonomamente con le normali carrozzine per disabili, si dovrà provvedere a un servizio alternativo con apposite carrozzine da spiaggia (sedie c.d. job) a relativo personale di assistenza o soluzioni equivalenti;
- g) accesso autonomo all'arenile e ai servizi;
- h) dispositivi per il risparmio idrico ed energetico;
- i) delimitazioni realizzate con strutture che si inseriscono nel contesto paesistico circostante e consentono la libera visuale verso il mare, secondo le caratteristiche strutturali stabilite all'art. 29 del Regolamento e meglio dettagliate nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico";
- j) servizio di accoglienza;
- k) pulizia della spiaggia assicurata almeno una volta al giorno;
- l) raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti nonché pulizia degli appositi contenitori, assicurate almeno una volta al giorno, nel rispetto della normativa statale e comunale vigente in materia;
- m) sistemi di sicurezza, attrezzature per il primo soccorso, assistenza bagnanti secondo quanto disciplinato nei provvedimenti delle autorità marittime competenti e dalla normativa vigente;
- n) riserva di posti auto per le persone diversamente abili, secondo la normativa vigente, nel caso in cui in un'area di pertinenza dello stabilimento vi sia un parcheggio;
- o) aree e servizi internet e wi-fi;
- p) esposizione della tabella con i prezzi aggiornati ben visibile al pubblico e dotazione di un apposito spazio web all'interno del quale è pubblicato il listino prezzi aggiornato alla stagione in corso;
- q) predisposizioni di sistemazioni e dispositivi in grado di contrastare l'azione del vento nel trasporto delle sabbie sul sedime dei marciapiedi e delle strade del lungomare;
- r) attrezzare aree fumatori all'aperto con apposta cartellonistica che ne incoraggi l'utilizzo nel rispetto dei non fumatori presenti sull'arenile.

<sup>8</sup> Ai fini delle presenti disposizioni, si intende, così come esplicitato all'art. 1 c. 2 del Regolamento Regione Lazio 12 agosto 2016, n. 19:

- a) per pubblica fruizione, la tipologia di utilizzo del Demanio Marittimo relativa alle spiagge libere e alle spiagge libere con servizi;
- b) per arenile di competenza dei Comuni, lo sviluppo lineare della costa ricadente nei confini del Comune in cui quest'ultimo, o altro ente pubblico titolato, può rilasciare Concessioni Demaniali Marittime con finalità turistico ricreative ovvero stipulare una Convenzione ai sensi dell'art. 7 c. 1 lett. b) del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, con esclusione dei tratti di arenile non accessibili al pubblico uso;
- c) per fronte mare, l'indicazione in metri lineari della linea di riva;
- d) per libera visuale del mare, riferita ad un osservatore posto a quota del piano stradale, si intende la porzione di fronte mare priva di barriere visive considerata escludendo la proiezione sul fronte stradale delle strutture mobili e permanenti presenti sull'arenile (edifici, cabine, attrezzature sportive, ecc.).

Gli stabilimenti balneari inoltre, possono svolgere le seguenti attività e servizi:

- a) attività commerciali funzionali alla fruizione della spiaggia e alle attività balneari in genere, ivi inclusa la rivendita di giornali e periodici e di articoli da mare nel rispetto della normativa vigente in materia, che in nessun caso possono essere esercitate in strutture esterne ai corpi principali;
- b) pontili galleggianti (solo in tratti con fondale avente almeno m 2,50 di profondità), boe, gavitelli e/o specchi acquei, comunque denominati;
- c) rimessaggio e noleggio di imbarcazioni, natanti in genere e attrezzature da mare regolarmente assentite in Concessione Demaniale Marittima;
- d) area comune attrezzata per il gioco e per lo svago;
- e) servizi per la cura della persona ed il benessere fisico, spa, wellness, ammessi esclusivamente nel Settore ricreativo sportivo-naturalistico di cui all'art. 5 c. 4 del Regolamento;
- f) servizi di animazione ed intrattenimento;
- g) attività e corsi sportivi e ricreativi esclusivamente collegati al mare, assentiti con provvedimento espresso;
- h) baby parking, baby-sitting e nursery;
- i) spazi idonei riservati all'accoglienza degli animali da compagnia, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

**Quota di riserva degli arenili per pubblica fruizione<sup>8</sup>**

Il Piano individua le aree degli arenili da riservare a pubblica fruizione che includono:

- b) "Spiagge libere con servizi" e c) "Spiagge libere";

Come previsto nel Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, il Piano riserva alla pubblica fruizione una quota pari ad almeno il 50% dei metri lineari dell'arenile di competenza.<sup>9 10</sup>

In conformità a quanto previsto dalla Legge Regione Lazio n. 8/2015, il Piano riserva alla pubblica fruizione una quota di superficie pari almeno al 50% dell'arenile di competenza<sup>11</sup>.

In coerenza con quanto previsto dall'art. 7 c. 6 della Legge Regione Lazio n. 8/2015, in ogni Ambito dovrà essere garantita una quota di arenile riservata a pubblica fruizione pari almeno al 30% della superficie complessiva dell'Ambito, secondo quanto indicato nell'elaborato 12, ad eccezione dell'Ambito 3 totalmente riservato a pubblica fruizione.

Per ogni Sub-Ambito deve essere garantita una quota di arenile riservata a pubblica fruizione pari almeno al 30% della superficie complessiva del Sub-Ambito, secondo quanto indicato nell'elaborato 12, ad eccezione dell'Ambito 4A totalmente riservato a pubblica fruizione.

<sup>9</sup> Per il calcolo della percentuale di metri lineari destinati alla pubblica fruizione si fa riferimento alla linea di costa bassa, così come definita sulla base dell'accordo di Partenariato Pubblico tra l'Amministrazione regionale e la Marina Militare di cui alla D.G. G11507 del 25 settembre 2015 ed esclusivamente alle spiagge libere e spiagge libere con servizi.

<sup>10</sup> Per le misurazioni della linea di costa ai sensi della Legge Regione Lazio 26 Giugno 2015, n. 8 - Regolamento Regione Lazio 12 Agosto 2016 n.19 si veda l'Appendice - Quota di riserva degli arenili per pubblica fruizione.

<sup>11</sup> Ai fini del computo dell'arenile da destinare a pubblica fruizione il Piano esclude la fascia di arenile pari a 5 metri dalla linea di battigia riservata al libero transito secondo quanto previsto dalle disposizioni della Capitaneria di Porto e ai sensi dell'art. 16 c. 1 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016.

Per ogni Ambito deve essere inoltre riservata alla pubblica fruizione una quota compresa tra il 25% e il 35% dei metri lineari dell’Ambito secondo quanto indicato nell’elaborato 12, ad eccezione dell’Ambito 3 totalmente riservato a pubblica fruizione.

Per ogni Sub-Ambito deve essere riservata alla pubblica fruizione una quota compresa tra il 25% e il 35% dei metri lineari del Sub-Ambito secondo quanto indicato nell’elaborato 12, ad eccezione dell’Ambito 4A totalmente riservato a pubblica fruizione.

Il Piano, ai fini del calcolo dell’arenile di competenza, esclude la linea di costa riferita alle aree sottratte alla delega di cui al DPCM 21.12.1995 e al Decreto Legislativo n. 85 del 28.05.2010 e quella relativa all’arenile di Castelporziano (pari a ml. 5.134) in quanto in parte riservato alla Presidenza della Repubblica (per ml. 3.217) e in parte concesso esclusivamente in uso all’Amministrazione Capitolina (per ml. 1.917).

L’Ambito Castelporziano – *Litoranea*, benché non computato nel calcolo dell’arenile di competenza, è interamente destinato a pubblica fruizione in aggiunta al 50% previsto.

L’Ambito Capocotta – *Litoranea* è destinato totalmente a pubblica fruizione.

#### b) Spiagge libere con servizi

Le spiagge libere con servizi devono possedere i seguenti requisiti strutturali e funzionali:

- a) noleggio di attrezzature da spiaggia;
- b) punto di ristoro;
- c) servizi igienici, separati per uomini e donne, provvisti di fasciatoi e accessibili anche alle persone diversamente abili e realizzati nel rispetto della normativa igienico-sanitaria vigente. I servizi igienici, compatibilmente con lo stato dei luoghi, devono essere realizzati nel limite dei metri quadrati di superficie coperta e possono essere localizzati all’interno dei corpi principali;
- d) docce numericamente sufficienti in relazione alle strutture presenti;
- e) uno o più percorsi fino alla battigia per la fruizione dell’arenile anche da parte delle persone diversamente abili;
- f) accesso autonomo all’arenile e ai servizi;
- g) dispositivi per il risparmio idrico ed energetico;
- h) delimitazioni realizzate con strutture che si inseriscono nel contesto paesistico circostante e consentono la libera visuale verso il mare, secondo le caratteristiche strutturali stabilite all’art. 28 del Regolamento e meglio dettagliate nell’elaborato 14 “Disciplinare Tecnico”;
- i) aree per il ricovero delle attrezzature per il salvataggio e la pulizia della spiaggia;
- j) pulizia della spiaggia almeno una volta al giorno;
- k) raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti nonché pulizia degli appositi contenitori assicurate almeno una volta al giorno, nel rispetto della normativa statale e comunale vigente in materia;
- l) sistemi di sicurezza, attrezzature per il primo soccorso, assistenza ai bagnanti, ivi incluse le torrette di avvistamento, secondo quanto previsto dai provvedimenti delle autorità marittime competenti e dalla normativa vigente;
- m) aree e servizi internet e wi-fi;
- n) esposizione della tabella con i prezzi aggiornati ben visibile al pubblico e dotazione di un apposito spazio web all’interno del quale è pubblicato il listino prezzi aggiornato alla stagione in corso;
- o) illuminazione notturna integrativa rispetto a quella pubblica delle aree di accesso agli arenili;
- p) postazione SOS con collegamento alle autorità di pronto intervento.

Le spiagge libere con servizi possono svolgere le seguenti attività e servizi:

- a) attività commerciali funzionali alla fruizione della spiaggia e alle attività balneari in genere, ivi inclusa la rivendita di giornali e periodici ed articoli da mare, a condizione che si svolgano nell’ambito della struttura del punto ristoro;
- b) zone d’ombra, arredi ad uso comune collegati al punto ristoro e nell’ambito dell’area in Convenzione;
- c) servizio di accoglienza, a condizione che si svolga nell’ambito della struttura del punto ristoro;
- d) servizi per la cura della persona e il benessere fisico, ammessi esclusivamente nel Settore ricreativo sportivo-naturalistico di cui all’art. 5 c. 4 del Regolamento;
- e) servizi di animazione ed intrattenimento;
- f) idonei spazi riservati all’accoglienza degli animali da compagnia nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- g) aree attrezzate per lo sport, il gioco e lo svago;

Al fine di soddisfare i requisiti suddetti, è prevista la realizzazione di strutture lignee modulari, secondo le caratteristiche definite nel Regolamento e meglio dettagliate nell’elaborato 14 “Disciplinare Tecnico” che consentano la riconoscibilità delle spiagge riservate alla pubblica fruizione. Tali manufatti possono essere adibiti a servizi igienici, depositi per attrezzature (da spiaggia, salvataggio, pulizia), punti ristoro, info point, primo soccorso.

È vietato il preposizionamento di attrezzature balneari e l’organizzazione di servizi alla balneazione non può in nessun caso precludere la libera fruizione degli arenili.

Al fine di assicurare i servizi di assistenza, pulizia e salvataggio, l’Amministrazione può stipulare Convenzioni e può consentire l’installazione di strutture realizzate in conformità con le caratteristiche previste nel Regolamento, meglio dettagliate nell’elaborato 14 “Disciplinare Tecnico”, e comunque nel rispetto della normativa vigente.

#### c) Spiagge libere

Al fine di assicurare i servizi di assistenza, pulizia, salvataggio e altri servizi ritenuti necessari, all’interno degli ambiti dati in Concessione, l’Amministrazione può stipulare Convenzioni di cui all’art. 7 c. 1 lett. b) del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016 con i titolari delle Concessioni Demaniali Marittime e consentire esclusivamente la presenza di strutture adibite a servizi igienici, depositi di attrezzature per il salvataggio e la pulizia, con superficie coperta massima di mq. 25, ai sensi dell’art. 6 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, realizzati in conformità a quanto previsto all’art. 28 del Regolamento, meglio dettagliati nell’elaborato 14 “Disciplinare Tecnico”, e comunque nel rispetto della normativa vigente.

Nelle spiagge libere prospicienti gli Elementi di valore, i locali per i servizi devono essere ricavati all’interno dei corpi principali.

Nelle spiagge libere è vietato il preposizionamento di attrezzature balneari e l’organizzazione di servizi alla balneazione non può in nessun caso precludere la libera fruizione degli arenili. L’accertata violazione del divieto di preposizionamento delle attrezzature da spiaggia reiterato per tre volte si prefigura come grave inadempienza degli obblighi previsti dalla Convenzione ed implica, da parte dell’Amministrazione Capitolina la risoluzione ai sensi dell’art. 1456 del Codice Civile.

La “*fascia di arenile riservata al libero transito*” pari a 5 metri dalla linea di battigia deve essere lasciata sgombra da attrezzature balneari e da qualsiasi oggetto ingombrante tali da impedire il libero transito nonché eventuali operazioni di soccorso. È ammessa esclusivamente la sosta di mezzi destinati alle operazioni di assistenza e salvataggio e delle attrezzature per l’accesso al mare dei disabili.

I titolari delle Concessioni Demaniali Marittime hanno l'obbligo di garantire la continuità degli spazi, nonché il libero transito e gratuito accesso ad essi.

Le spiagge destinate alla pubblica fruizione, in corrispondenza delle assialità storico-tipologiche, morfologiche e naturalistiche, garantiscono la permeabilità pedonale pubblica sia trasversalmente alla costa, che lungo il fronte mare e assicurano la presenza di varchi di accesso all'arenile nella misura minima di uno ogni 300 metri lineari di costa così come prescritto dal Regolamento Regione Lazio n. 19/2016.

Gli accessi pubblici devono essere visivamente segnalati con elementi riconoscibili secondo le tipologie dettagliate nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico".

Nell'elaborato 12 vengono inoltre individuate, come consentito dall'art. 16 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016:

- a) aree per l'accoglienza di animali da compagnia, esclusivamente nel Settore urbano di cui all'art. 5 c. 3 del Regolamento, all'interno dell'arenile di pubblica fruizione in corrispondenza dell'Ambito 3;
- b) aree destinate a colonie marine e ad altre attività di tipo socio-assistenziale e/o di pubblico interesse di cui all'art. 37 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione;
- c) aree destinate a centri federali e/o alla pratica, anche di tipo agonistico, di sport legati al mare, gestiti da società e associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro riconosciute dal CONI, esclusivamente nel Settore ricreativo sportivo-naturalistico di cui all'art. 5 c. 4 del Regolamento;
- d) aree riservate al turismo naturalista, esclusivamente nel Settore naturalistico di cui all'art. 5 c. 5 del Regolamento, in corrispondenza dell'Ambito 12 Capocotta – *Litoranea*.

Il medesimo elaborato prevede inoltre:

- e) "Spiaggia per gravi disabilità" all'interno dell'Ambito 3 o dell'Ambito 4.

Nel settore naturalistico, saranno individuati appositi tratti di spiaggia finalizzati allo sviluppo di progetti sperimentali per la rinaturalizzazione degli arenili con particolare riferimento alla ricostruzione dei cordoni dunali antierosione e per i quali l'Amministrazione potrà stipulare appositi accordi tra Amministrazione e più Istituti universitari al fine di studiare soluzioni in ambito multidisciplinare (ingegneria, biologia, geologia).

### 13. Riferimenti morfologici e tipologici

(v. elabb. 12. Invarianti per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA; 13. Regolamento per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA).

#### Elementi di valore

(v. elabb. 12. Invarianti per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA; 13. Regolamento per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA).

Il Piano individua gli edifici balneari storici con valore architettonico, che costituiscono invarianti per la riqualificazione dell'arenile e del Lungomare.

Gli interventi di conservazione e valorizzazione hanno l'obiettivo di conseguire nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e funzionale nonché la riqualificazione ed il rilancio dell'uso pubblico degli elementi di valore.

I titolari delle Concessioni Demaniali Marittime hanno l'obbligo di conservare e valorizzare gli elementi di valore, che ricadono nei rispettivi Sub-Ambiti di Riqualificazione, salvaguardandone gli specifici caratteri storico-morfologici e tipologici e ripristinandone la sagoma originaria, anche attraverso l'eliminazione di ampliamenti/superfettazioni, ancorché realizzati con regolare titolo abilitativo, al fine di recuperare l'unitarietà degli organismi edilizi sulla base dei progetti originari, e migliorarne la percezione visiva dei prospetti sul Lungomare e sul fronte a mare.

Ai fini di valorizzare gli edifici balneari storici con valore architettonico e di migliorarne la percezione visiva e relazionale con il contesto, quali elementi cardine tra lungomare e arenile, dovrà essere riservata, parallelamente agli assi di riferimento, una fascia di spiaggia destinata alla pubblica fruizione in grado di comprendere in tutta la sua estensione il manufatto su entrambi i lati, favorendo così la permeabilità fisica e visiva del fronte mare.

L'arenile prospiciente gli elementi di valore deve essere riservato a pubblica fruizione di cui all'art. 10 del Regolamento.

Di seguito gli EDIFICI BALNEARI STORICI CON VALORE ARCHITETTONICO individuati dal Piano:

- I Lido
- II Capanno
- III Plinius
- IV Belsito
- V Lega Navale
- VI Kursaal
- VII La Vecchia Pineta.

#### Assialità storico-tipologiche, morfologiche e naturalistiche

Il Piano individua le assialità riferibili agli edifici con valore architettonico, quelle con valenza morfologica che costituiscono il prolungamento dei principali assi insediativi del tessuto urbano e si relazionano con l'arenile anche attraverso spazi aperti configurati già presenti sul Lungomare (slarghi, piazze e giardini) e quelle con valenza naturalistica che trovano continuità ideali con il paesaggio.

Si distinguono in:

- a) assi e varchi con valenza architettonica e relazione con il contesto storico;
- b) assi e varchi con valenza morfologica e relazione con lo spazio aperto configurato;
- c) assi e varchi con valenza naturalistica;
- d) assi e varchi indicativi.

Gli assi costituiscono invarianti per la riqualificazione del Litorale e devono essere assunti a riferimento quali elementi strutturanti dell'arenile al fine di definire, in sinergia con le spiagge riservate a pubblica fruizione, uno spazio pubblico senza soluzione di continuità con lo spazio urbano e con il paesaggio dei parchi e in corrispondenza delle assialità devono essere individuate le spiagge destinate alla pubblica fruizione.

#### Salvaguardia della libera visuale del mare

In conformità a quanto previsto dall'art. 12 c. 1 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, all'interno dei singoli Ambiti di Riqualificazione deve essere garantita la libera visuale del mare su una porzione di litorale non inferiore al 50%.

Al fine di recuperare la libera visuale del mare che, nello specifico, si concretizza con l'abbattimento del cosiddetto "Lungomuro", il PUA prescrive che anche in ogni Sub-Ambito sia garantita una percentuale di libera visuale non inferiore al 50%.

La progettazione unitaria dei Sub-Ambiti deve garantire una visuale aperta per tratti continui che rispetti non solo l'aspetto quantitativo ma contribuisca, soprattutto, a recuperare un rapporto qualitativo tra lungomare e arenile. In sede di gara, l'Amministrazione valuterà le proposte conferendo particolare rilevanza al conseguimento dell'obiettivo predetto.

Sono vietati elementi separatori e delimitazioni che costituiscano barriera visiva ancorché realizzate con verde di arredo. Le delimitazioni orizzontali e perpendicolari alla battigia non devono essere di ostacolo alla libera visuale del mare e devono essere realizzate secondo le caratteristiche strutturali di cui all'art. 29 del Regolamento meglio dettagliate nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico".

Le cabine e gli spogliatoi devono essere posizionati in modo da limitare al minimo l'impedimento della libera visuale del mare: non devono essere disposti in file continue e parallele alla linea di costa salvo in presenza di Terrazze panoramiche e Camminamenti verdi di cui all'art. 27 e nei casi in cui il dislivello tra arenile e sede stradale ne consenta il completo alloggiamento. Tali manufatti devono essere allocati il più distante possibile dalla battigia e non devono comunque estendersi oltre ¼ della profondità dell'arenile.

#### 14. Nuove concessioni demaniali marittime

Per ogni Sub-Ambito è previsto il rilascio di una singola Concessione Demaniale Marittima, che includa i contenuti di cui all'art. 7 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, previa procedura ad evidenza pubblica esperita dall'Amministrazione Capitolina secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 50 del 18.04.2016.

Non sono oggetto di Concessione Demaniale Marittima i seguenti Ambiti:

Ambito 1 - Idroscalo

Ambito 2 - Porto

Ambito 11 - Castelporziano - *Litoranea*

La disciplina particolare dell'Ambito 12 - Capocotta – *Litoranea* è dettata dall'art. 6 c. 11 del Regolamento.

Per ogni Concessione Demaniale Marittima sono consentite esclusivamente le tipologie di utilizzazione previste per il Settore di riferimento. Le opere devono essere destinate esclusivamente ad attrezzature per finalità turistico - ricreative e per i servizi indispensabili per la loro fruizione.

Ogni Concessione Demaniale Marittima deve necessariamente includere le tipologie "Spiagge libere con servizi" e "Spiagge libere".

Gli interventi edilizi ammissibili sulle aree del Demanio Marittimo possono avere esclusivamente finalità turistico-ricreativa e devono essere conformi a quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale nonché regolamentati dalla normativa edilizia nazionale e regionale nel rispetto della disciplina di tutela paesaggistica. A tale proposito gli interventi devono essere sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, secondo le disposizioni della LR 8/2012 "Conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" e del DPR 31/2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", nonché ad eventuali nulla osta, pareri e autorizzazioni obbligatori, anche sopravvenuti, ai quali le presenti specifiche si intenderanno automaticamente adeguate senza necessità di ulteriori provvedimenti.

Al fine di valorizzare e migliorare la fruizione dell'arenile, con l'obiettivo di ricostituire un corretto rapporto tra ambiente costruito e ambiente naturale innescando un processo di recupero e risanamento complessivo, si promuovono gli "Interventi di recupero e di riqualificazione" di cui all'art. 11 del Regolamento Regionale 19/2016<sup>12</sup> nonché gli "Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali" di cui all'art. 9 della LR 7/2017<sup>13</sup>.

Il Progetto di Fattibilità tecnica ed economica, redatto ai sensi del Decreto Legislativo 50/2016 e ss.mm.ii., dovrà essere allegato da parte del soggetto aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica finalizzata ad affidare la Concessione Demaniale Marittima.

<sup>12</sup> Art. 11 del Regolamento Regionale 19/2016

I manufatti, le opere e le pertinenze comprese in aree assentite in concessione ed insistenti su suolo demaniale che versano in condizioni di particolare degrado o di fatiscenza, sono riqualificati, con oneri a carico dei concessionari, attraverso uno specifico progetto di intervento e/o di recupero, consistente in opere di ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria, anche attraverso la demolizione e ricostruzione. Tali interventi sono eseguiti in conformità alla normativa urbanistico-edilizia e ambientale-paesaggistica vigente in materia, previa acquisizione del parere dei competenti organi dello Stato.

<sup>13</sup> Art. 9 della LR 7/2017 - stralcio

1. Ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l'utilizzo e la fruizione dei territori costieri ai titolari di concessione demaniale marittima per le finalità turistiche e ricreative di cui alla l.r. 13/2007 è consentito il riordino funzionale dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, previa verifica degli uffici comunali competenti e autorizzazione dell'ente titolare del bene demaniale, con l'obbligo del rispetto dei contenuti del PTPR e previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004.

Il Progetto Definitivo dei lavori (luoghi e manufatti) dovrà essere predisposto sulla base del Progetto di Fattibilità tecnica ed economica sotteso all'aggiudicazione della Concessione Demaniale Marittima e dovrà essere approvato con Deliberazione di Giunta, ai sensi del Decreto Legislativo n. 50/2016 e ss.mm.ii., previa istituzione di apposita Conferenza di Servizi, necessaria ad ottenere tutti i pareri favorevoli (ancorché con prescrizioni) dagli Enti preposti (quali ad esempio Agenzia del Demanio, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, Agenzia delle Dogane, Direzione Pianificazione Generale Ufficio PRG e Ufficio Autorizzazioni Paesaggistiche di Roma Capitale, Sovrintendenza Capitolina, etc).

Alla Deliberazione di Giunta di cui sopra, seguirà, previa conclusione favorevole (ancorché con prescrizioni) dell'apposita Conferenza di Servizi, l'approvazione del Progetto Esecutivo mediante Determinazione Dirigenziale a valere quale titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori.

Eventuali successive perizie suppletive e/o di variante, dovranno essere autorizzate anch'esse previa chiusura favorevole di apposite Conferenze di Servizi, i cui verbali dovranno approvarsi con Determinazioni Dirigenziali, ai sensi del Decreto Legislativo n. 50/2016 e ss.mm.ii.

Tale disciplina è applicata a tutti i manufatti ancorché considerati di "difficile rimozione" o di "facile rimozione" secondo la Circolare n. 22 del 25.05.2009 del Ministero dei Trasporti e della Navigazione.

L'altezza massima dei volumi di nuova realizzazione, misurata dal piano di calpestio dell'arenile fino all'estradosso del solaio di copertura, non deve superare m. 5 ferme restando le disposizioni relative alle strutture funzionali alla fruizione dell'arenile contenute nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico". Eventuali impianti in copertura devono essere adeguatamente schermati lungo i prospetti ed essere comunque compresi nell'altezza massima prevista.

Depositi, magazzini, guardiane e locali di servizio devono essere ricavati all'interno delle strutture principali.

È vietato, in qualsiasi momento dell'anno, effettuare la chiusura, con tamponamenti verticali, di tettoie e dehors.

All'interno di ogni Ambito/Sub-Ambito deve essere garantito un indice di permeabilità pari ad almeno il 75% della superficie complessiva in conformità a quanto previsto dall'art. 85 c. 2 delle NTA del PRG.

In ogni Ambito/Sub-Ambito deve essere prevista una quota di arenile riservata alla pubblica fruizione, in conformità a quanto prescritto dall'art. 10 del Regolamento.

Negli Ambiti/Sub-Ambiti deve essere garantita la libera visuale del mare su una porzione di litorale non inferiore al 50% dell'Ambito stesso, come specificato all'art. 21 del Regolamento.

2. Gli interventi di riordino di cui al comma 1 sono consentiti previo ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001, munito di tutte le necessarie autorizzazioni, e consistono nella ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume o di superficie lorda, con la possibilità di ridistribuire all'interno dell'area di intervento i manufatti esistenti e prevedere la loro rifunzionalizzazione ai sensi della l.r. 13/2007 e del relativo regolamento regionale 12 agosto 2016, n. 19 (Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico-ricreative) e successive modifiche.

3. Qualora l'intervento di riordino preveda a carico del concessionario la realizzazione di opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche o di pubblico interesse, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 1 ter della l.r. 36/1987.

Il titolare della Concessione Demaniale Marittima è responsabile della gestione dei servizi, organizzazione, manutenzione, controllo, assistenza bagnanti, salvataggio e pulizia dell'intero Sub-Ambito, comprese spiagge libere, spiagge libere con servizi, incluse al suo interno e totalmente a suo carico.

Al fine di garantire lo svolgimento dei servizi, l'Amministrazione stipula apposite Convenzioni con i titolari delle Concessioni Demaniali Marittime.

Al termine della stagione balneare estiva, i concessionari devono provvedere alla rimozione delle strutture amovibili strettamente funzionali all'attività di balneazione presenti sull'arenile, anche se munite di eventuale autorizzazione di compatibilità paesaggistica limitatamente alla stagione.

#### 15. Procedure per il rilascio delle Concessioni Demaniali Marittime

L'Amministrazione attua idonee procedure ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto titolare della Concessione Demaniale Marittima, nel rispetto dei principi di rango sovranazionale, del Codice della Navigazione, in coerenza con i principi e le disposizioni compatibili del Codice dei Contratti Pubblici, della correlata normativa nazionale e delle disposizioni impartite dalla Regione Lazio in materia di subdelega delle funzioni amministrative di cui alla Legge Regione Lazio n. 14/1999 e ss.mm.ii. e della Legge Regione Lazio n. 13/2007 e ss.mm.ii.

A tal fine, il Codice Identificativo di Gara (CIG) dovrà tener conto del Piano Economico Finanziario, il quale dovrà prevedere sia il costo di tutti i servizi che dovranno essere erogati dal concessionario, suddivisi per anni, che i costi relativi agli interventi di riqualificazione.

Ai fini della predisposizione degli atti di gara, l'Amministrazione procedente, per la definizione unitaria dei Sub-Ambiti di Riqualificazione, potrà, se lo riterrà necessario, redigere uno Schema Preliminare di Assetto quale presupposto per l'eventuale concorso di progettazione.


**PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI COMUNALE - PUA**

Deliberazione Giunta Regione Lazio n. 668 del 24.10.2017 - All. 2 (pubblicata su BURL n. 89 del 07.11.2017 - Supplemento n. 2)

**FASE PRELIMINARE**

ADOZIONE PRELIMINARE

FASE DI APPROVAZIONE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

*a) Se la Verifica di Assoggettabilità a VAS ha come esito l'esclusione dalla VAS del PUA*

ADOZIONE

PUBBLICAZIONE

OSSERVAZIONE

ADOZIONE DEFINITIVA

*b) Se la Verifica di Assoggettabilità a VAS ha come esito il rinvio a VAS ovvero se il PUA è sottoposto direttamente a VAS*

CONSULTAZIONE PRELIMINARE DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

ADOZIONE E PUBBLICAZIONE

CONTRODEDUZIONE

REVISIONI DEL PIANO E DEL RAPPORTO AMBIENTALE

ADOZIONE DEFINITIVA

**FASE DI APPROVAZIONE**

CONFERENZA DEI SERVIZI

APPROVAZIONE

**FASE INTEGRATIVA DELL'UFFICIO**

PUBBLICAZIONE SUL BURL





## 16.1 Appendice

### Quota di riserva degli arenili per pubblica fruizione

#### QUOTA DI RISERVA DEGLI ARENILI PER PUBBLICA FRUIZIONE

##### Anno 2017

La linea di costa riferita agli arenili disponibili è pari a ml. 13.021 (valore comprensivo della linea di costa relativa alla porzione della Tenuta Presidenziale di Castelporziano di ml. 1.917, destinata al pubblico uso e attualmente gestita da Roma Capitale), ottenuti per sottrazione tra Costa naturale bassa di ml. 16.722, costa fittizia a ridosso di opere antropiche di ml. 100 e linea di costa di ml. 3.801 delle aree sottratte alla delega riservate a Enti Statali/Forze Armate ex DPCM 21.12.1995 e Decreto Legislativo n. 85 del 28.05.2010 (valore comprensivo delle linee di costa relativa alla Tenuta di Castelporziano riservata alla Presidenza della Repubblica di ml. 3.217), come indicato nella tabella di seguito riportata denominata “Quota di linea di costa di riserva degli arenili” allegata (All.1) alla Determinazione Regione Lazio n. G07750 del 01.06.2017 “Attuazione articolo 7, comma 5 L.R. 26 giugno 2015, n. 8. Misurazione dell'arenile che i Comuni devono riservare alla pubblica fruizione. Presa d'atto della tabella riepilogativa anno 2017”.

L.R. 26 Giugno 2015, n. 8 - Regolamento Regionale 12 agosto 2016 n. 19 - Quota di linea di costa di riserva degli arenili													All. 1	
COMUNI	X	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	quota percentuale di arenili dove è possibile per i Comuni rilasciare concessioni	
	costa fittizia a ridosso di opere antropiche	Ghiaiosa	Roccosa	Sabbiosa	TOTALE (X+A+B+C)	Linea di costa delle aree sottratte alla delega riservate a Enti Statali / Forze Armate (DPCM 21.12.95). Le misurazioni sono state effettuate con il metodo utilizzato dalla Marina Militare	Linea di costa riferita agli Arenili disponibili. Detta linea è stata ricavata dalla sottrazione dei dati riportati nella colonna "D" con quelli riportati nella colonna "E"	50% della linea di costa degli Arenili da riservare alla pubblica fruizione	Fronte mare occupato da concessioni turistico ricreative (Albo regionale Determina n. G04201 del 26.04.2016)	Parte riservata ai Comuni				
										Linea di costa prospiciente le concessioni di cui all' art. 9 del Regolamento Regionale n. 19/2016	Linea di costa artificiale computabile a fini della linea di costa****	Arenili di competenza del Comune in cui è possibile rilasciare concessioni demaniali marittime con finalità turistico ricreative (art. 1 comma 2 del Reg. Regionale n.19/2016)		
MONTEALTO DI CASTRO	122	0	0	17.604	17.726	175	17.551	8.776	2.279	0	n.f.	8	6.502	37,05%
TARQUINIA	344	0	903	18.285	19.532	1.749	17.783	8.892	*2.316	78	n.f.	177	6.496	36,53%
CIVITAVECCHIA	333	108	5.674	2.517	8.632	0	*8632	4.293	**2.045	205	0	0	2042	23,66%
SANTA MARINELLA	1.167	3.604	1.364	11.774	17.908	1.390	16.518	***8.622	2.095	111	n.f.	2635	6.416	38,84%
CERVETERI	2	0	128	4.171	4.301	748	3.553	1.776	521	0	0	0	1.255	35,32%
LADISPOLI	887	75	438	7.715	9.115	0	9.115	4.558	2.252	25,5	n.f.	199	2.281	25,02%
FIUMICINO	1.184	0	0	20.037	21.221	1.802	19.419	9.709	7.091	409	n.f.	289	2.209	11,38%
ROMA (Municipio X)	100	0	0	16.722	16.822	**3801	***13021	6.510	6.710	50	0	0	-250	-1,92%
POMEZIA		0	0	8.850	8.850	534	8.315	4.158	2.143	119	0	0	1.896	22,80%
ARDEA		0	0	8.949	8.949	0	8.949	4.474	3.157	58	0	0	1.245	13,91%
ANZIO	124	0	229	12.209	12.562	0	12.562	6.281	5.981	0	n.f.	248	300	2,39%
NETTUNO	596	0	0	12.710	13.306	10.032	3.274	1.637	****2010	0	0	0	-373	-11,39%
LATINA	771	0	0	12.192	12.963	3.571	9.392	4.696	1.598	40	0	0	3.058	32,56%
SABAUDIA		0	0	18.461	18.461	155	18.306	9.153	2.735	0	n.f.	1025	6.418	35,06%
SAN FELICE CIRCEO	****1.398	117	197	4.537	6.249	0	6.249	3.125	*****071	0	n.f.	54	54	0,86%
TERRACINA	321	0	0	11.777	12.098	0	12.098	*****6.195	6.109	333	n.f.	146	-247	-2,04%
FONDI	135	0	0	9.549	9.683	0	9.683	4.842	745	8	0	0	4.089	42,23%
SPERLONGA		181	0	5.786	5.969	0	5.969	2.985	3.658	28	n.f.	139	-901	-15,09%
ITRI		51	0	86	139	0	139,210	69,6	0	0	0	0	69,6	50,00%
GAETA		0	33	5.891	5.924	81	5.842	2.921	2.198	164	n.f.	177	559	9,57%
FORMIA	450	48	200	6.352	7.050	0	7.050	3.525	2.137	28	n.f.	248	1.360	19,29%
MINTURNO	49	0	0	6.276	6.327	0	6.327	3.163	3.527	30	0	0	-394	-6,23%
PONZA	8	975	1.178	3.819	5.980	0	5.980	*****3.523	0	0	0	0	2.990	50,00%
VENTOTENE		0	2.671	449	3.120	0	3.120	1.560	0	0	n.f.	20	1.560	50,00%

*** Valore complessivo della linea di costa (4.627,64 ml.) relativa alla località "La Frosca" la cui competenza è in capo all'Autorità Portuale Civitavecchia.
*** Valore complessivo della linea di costa (3.217) relativa alla Tenuta di Castel Porziano riservata alla Presidenza della Repubblica.
*** Valore complessivo della linea di costa (1.817) relativo alla porzione della Tenuta di Castel Porziano destinata al pubblico uso e attualmente gestita da Roma Capitale - Municipio X, giusta convenzione del 14 luglio 1985 n. 50213.
*** dato depurato dei metri lineari di costa artificiale fruibile per l'utilizzo turistico-ricreativo attraverso concessioni ovvero in caso di libera fruizione e non fruibile.
*** dato implementato di 16,14 ml in concessione allo stabilimento "Le Vilette" e precedentemente conteggiato nella Linea di Costa artificiale.
*** dato complessivo dei 1080 ml. già conteggiati ad altra concessione (c.d.m. n. 17/2008) e inseriti nella costa artificiale.
*** dato implementato di 363 ml. della costa artificiale e destinati alla libera fruizione.
*** il dato deriva dalla somma dei ml. 1718 (dato comunicato dal Comune di Nettuno a seguito di rilievi topografici) e da 292 ml. della Stab. Tirreni ceduti dal Comune di Anzio nel 2017. Il dato, inoltre, è comprensivo dei 97 ml. di costa artificiale già conteggiati nella concessione "La Quiete".
*** dato implementato di ml. 485,85 relativo ad alcuni tratti di costa fittizia retrostante opere antiche-opere parziali.
*** dato implementato di ml. 43 già conteggiati ad altra concessione e inseriti erroneamente nella costa artificiale.
*** dato implementato di 146 ml. della costa artificiale e destinati alla libera fruizione.
*** dato implementato di 533 ml. della costa artificiale e destinati alla libera fruizione.

La differenza fra il fronte mare occupato da Concessioni turistico ricreative (ml. 6.710) e il fronte mare dell'arenile di competenza del Comune in cui è possibile rilasciare Concessioni Demaniali Marittime con finalità turistico ricreative (ml. 6.460), corrisponde ai metri lineari di costa (ml. 250) che dovranno essere convertiti in arenili dedicati alla libera fruizione.

Municipio Roma X										
QUOTA DI LINEA DI COSTA DI RISERVA DEGLI ARENILI (All. C)										
Legge Regione Lazio 26 Giugno 2015, n. 8 - Regolamento Regione Lazio 12 Agosto 2016 n. 19										
A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M
Ghiaiosa	Roccosa	Sabbiosa	TOTALE (A+B+C)	Linea di costa delle aree sottratte alla delega riservate a Enti Scattali/Forze Armate (DPCM 21.12.1995)	Linea di costa riferita agli arenili disponibili (Totale D-E)	50% della linea di costa degli arenili da riservare alla pubblica fruizione	Fronte mare occupato da Concessioni turistico ricreative	Linea di costa prospiciente le concessioni di cui all'art. 9 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016	Linea di costa artificiale computabile al fine della linea di costa	Arenile di competenza del Comune in cui è possibile rilasciare Concessioni Demaniali Marittime con finalità turistico ricreative (art.1 c.2 Regolamento Regione Lazio n. 19/2016)
0	0	16.722	16.722	3.801 (*)	12.921	6.460	6.710	49,50	0	-250
(*) valore complessivo della linea di costa (ml. 3.217) relativa alla Tenuta di Castelporziano riservata alla Presidenza della Repubblica										
Relazione: il dato inerente la linea di costa prospiciente le Concessioni Demaniali Marittime di cui all'art. 9 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, colonna I, è stato verificato con sopralluoghi in sito. Il dato relativo alla colonna M corrisponde ai metri lineari di costa che dovranno essere convertiti in arenili dedicati alla libera fruizione nell'ambito del PUA, ai sensi dell'art. 7 c. 5 della Legge Regione Lazio n. 8/2015.										

La quota di arenile riservata alla pubblica fruizione, definita ai sensi dell'art 19 c. 2 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, comunicata dal Municipio Roma X alla Regione è articolata come segue:

Municipio Roma X		
DATO RELATIVO ALL'ARENILE DI PROPRIA COMPETENZA (All. B)		
così come definito all'art. 1 c. 2 lett. a) e b)		
del Regolamento Regione Lazio 2 Agosto 2016 n. 19		
n.	Località	Arenile di competenza riservato alla pubblica fruizione
1	spiaggia idroscalo	72,82
2	spiaggia compresa tra la C.D.M. del Porto Turistico e lo Stabilimento Balneare Anema e Core	1.078,00
n.	Località	Arenile di competenza riservato alla pubblica fruizione
3	spiaggia compresa tra la Concessione "Istituto Figlie di Santissima Maria" e lo stabilimento "La Conchiglia" – Ostia Centro – Lungomare Paolo Toscanelli, fronte Colonia Vittorio Emanuele III	115,00
4	spiaggia compresa tra gli stabilimenti "Delfini" e "Belsito" – Ostia Levante – Lungomare Duilio	34,35
5	spiaggia compresa tra gli stabilimenti "Bungalow" e "Bonaccia" – Ostia Levante – Lungomare Amerigo Vespucci corrispondente al civico 144	103,23
6	spiaggia compresa tra "Istituto Tecnico Nautico Marcantonio Colonna" e "Marine Village"	43,00
7	spiaggia Lungo Mare Paolo Toscanelli, snc	83,00
8	spiaggia Piazzale dei Canotti, snc	80,50
9	spiaggia Piazzale Magellano, snc	148,80
10	spiaggia compresa tra il Canale dei Pescatori e lo stabilimento "Lega Navale"	71,00
11	Castelporziano	1.917,00
12	Capocotta	2.463,00
<b>FRONTE MARE totale (metri lineari)</b>		<b>6.209,70</b>

Nota: al punto 6 viene erroneamente indicato lo stabilimento "Marine Village" anziché lo stabilimento "Aneme e Core"

**Anno 2021**

Tabella “Quota di riserva degli arenili” alla data del 31.12.2020 (Allegato B) approvata con Determinazione Dirigenziale Ufficio Coordinamento Demanio Marittimo Municipio Roma X n. 807 del 13.04.2021

MUNICIPIO X ROMA CAPITALE - dato relativo all'arenili di propria competenza, così come definito all'articolo 1 comma 2 lettere a) e b) del Regolamento Regionale 19/2016 ALLEGATO B		
A	B	C
N.	Località	Fronte mare metri lineari - arenili di competenza riservato alla pubblica fruizione
1	Spiaggia idroscalo Via dell'Idroscalo	160,67
2	Spiaggia compresa tra C.D.M. del Porto Turistico lo stabilimento "Anema e Core" Ostia Ponente Lungomare Duca degli Abruzzi: Spiaggia Libera GRIGIA Spiaggia Libera ROSSA Spiaggia Libera COTTO Spiaggia Libera ROSA Spiaggia Libera LIMONE Spiaggia Libera OCRA Spiaggia Libera SABBIA Spiaggia Libere SENAPE	1078,74
3	Spiaggia Libera VERDE Lungomare Paolo Toscanelli Tratto di arenile libero compreso tra lo stabilimento "Anema e Core" e la spiaggia in concessione all'Istituto Tecnico Nautico Marcantonio Colonna" adiacente al "Village".	50
4	Spiaggia Libera SPOSI Lungomare Paolo Toscanelli, 141	43,00
5	Spiaggia libera GIALLA compresa tra la concessione "Istituto Figlie di Santissima Maria" e lo stabilimento "La Conchiglia" – Ostia Centro – fronte Colonia Vittorio Emanuele III Lungomare Paolo Toscanelli, 137A	115,00

6	Spiaggia Libera Lungomare Paolo Toscanelli, Snc - "BAHIA" Spiaggia compresa tra la Spiaggia Libera Sposi e lo stabilimento "Arcobaleno Beach".	83,00
7	Spiaggia Libera GRIGIO spiaggia compresa tra gli stabilimenti "Delfini" e "Belsito" – Ostia Levante – Lungomare Duilio	34,35
8	Spiaggia Libera BLU - A spiaggia compresa tra il Canale dei Pescatori e lo stabilimento "Lega Navale"	71,00
9	Spiaggia Libera BLU - B Lungomare Duilio, 40 Spiaggia compresa tra il Canale dei Pescatori e lo Stabilimento "La Vecchia Pineta".	119,00
10	Spiaggia Libera S.P.Q.R. Lungomare Amerigo Vespucci	66,47
11	Spiaggia Libera BIANCA spiaggia compresa tra gli stabilimenti "Bungalow" e "Bonaccia" – Ostia Levante – Lungomare Amerigo Vespucci corrispondente al civico 144	103,23
12	Spiaggia libera Lungo Mare Paolo Toscanelli, snc	83,00
13	Spiaggia libera Piazzale dei Canotti, snc	80,50
14	Spiaggia libera Piazzale Magellano, snc	148,80
15	Castelporziano	1.917,00
16	Capocotta	2.463,00
	<b>TOTALE</b>	<b>6.616,76</b>

**Anno 2022**

Tabella “Quota di linea di costa di riserva degli arenili” alla data del 31.12.2021 (Allegato B) approvata con Determinazione Dirigenziale Ufficio Coordinamento Demanio Marittimo Municipio Roma X n. 409 del 24.02.2022

MUNICIPIO X ROMA CAPITALE - L.R. 26 Giugno 2015, n.8 - Regolamento Regionale 12 Agosto 2016 n. 19 - Quota di linea di costa di riserva degli arenili											
X	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M
costa fittizia a ridosso di opere antropiche	ghiaiosa	Rocciosa	Sabbiosa	TOTALE (X+A+B+C)	linea di costa delle aree sottratte alla delega riservate a Enti Statali/Forze Armate (DPCM 21.12.1995)*	linea di costa riferita agli arenili disponibili (Totale D-E)	50% della linea di costa degli arenili da riservare alla pubblica fruizione	fronte mare occupato da concessioni turistico ricreative	linea di costa prospiciente le concessioni di cui all'art. 9 del regolamento regionale 19/2016	linea di costa artificiaiale computabile ai fini della linea di costa	arenile di competenza dei Comuni in cui è possibile rilasciare concessioni demaniali marittime con finalità turistico ricreative ( art. 1 comma 2 del Reg. Regionale n. 19/2016)**
100	0,00	0,00	16.722,00	16.822,00	3.714,00	13.108,00	6.554,00	6.472,09	0,00	0,00	81,91 (0,62%)

\* valore comprensivo della linea di costa (3.217) relativa alla Tenuta di Castel Porziano riservata alla Presidenza della Repubblica

\*\* il valore comprende la linea di costa (1.917) relativa alla porzione della Tenuta di Castel Porziano destinata al pubblico uso e attualmente gestita da Roma Capitale ( convenzione del 14 luglio 1965 n. 502)

Relazione: il dato inerente la linea di costa prospiciente le Concessioni Demaniali Marittime di cui all'art. 9 del R.R. 19/2016, colonna I, è stato verificato con sopralluoghi in sito.

## 16.2 Appendice

Edifici balneari storici con valore architettonico:

Schede illustrative



## ELEMENTI DI VALORE

Il Piano di Utilizzazione degli Arenili di Roma Capitale - PUA, definisce tra le componenti strutturanti di progetto gli *Edifici balneari con valore architettonico*, di cui all'art. 7 del Regolamento, compresi negli Ambiti di Riqualificazione.

Gli *Edifici balneari con valore architettonico* costituiscono “*invarianti per la riqualificazione dell'arenile e del Lungomare*” in quanto riconoscibili riferimenti tipologici e morfologici per il Settore di riferimento del PUA e per il contesto del singolo Ambito di riqualificazione.

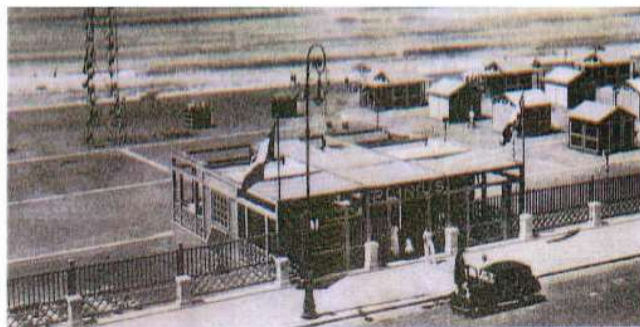
Gli elaborati di Progetto del PUA visualizzano gli *Edifici balneari con valore architettonico*.

## EDIFICI BALNEARI STORICI CON VALORE ARCHITETTONICO

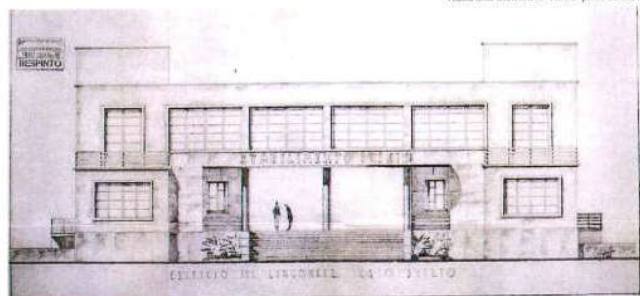
- I Lido
- II Capanno ex Duilio
- III Belsito
- IV Plinius
- V Lega Navale
- VI Vecchia Pineta
- VII Kursaal

**EDIFICI BALNEARI STORICI CON VALORE ARCHITETTONICO**

Il Piano di Utilizzazione degli Arenili di Roma Capitale - PUA comprende tra gli *“edifici balneari storici con valore architettonico”* le opere considerate di rilevante interesse architettonico.



View of the bathing establishment "Pinella" before 1934.



Leopoldo Borelli,  
 progetto per  
 lo stabilimento balneare  
 "Pinella",  
 progetto sul  
 Lungomare Dalmata,  
 1934.

I criteri di selezione degli *“edifici balneari storici con valore architettonico”* prevedono il riconoscimento e la presenza di almeno tre delle seguenti casistiche di seguito elencate:

- Edifici progettati e selezionati con i bandi di concorso gestiti dalla Capitaneria di Porto e che seguono i criteri e le linee guida richiesti dallo stesso bando;
- Edifici progettati con innovazioni di carattere distributivo e funzionale;
- Edifici progettati da autore riconosciuto;
- Edifici che conservano un valore qualitativo identitario, legato ad una elevata relazione storico-morfologica tra l'elemento architettonico e il contesto urbano (non partecipano a questa categoria gli stabilimenti che formano un lungo muro);
- Edifici indicati in pubblicazioni o negli elenchi all'interno dei precedenti PUA.





## OSTIA LIDO – MORFOLOGIA E IMPIANTO URBANO – LA PROGETTAZIONE DEGLI STABILIMENTI

## ELEMENTI DEL BANDO DI CONCORSO DELLA CAPITANERIA DI PORTO (1932-1940)

La Capitaneria del Porto di Civitavecchia tra il 1932 e il 1940 emanò una serie di bandi di concorso per le concessioni marittime.

I progetti che venivano presentati per le “costruzioni stabili” da edificare all’interno di concessioni , dovevano seguire le linee guida del Bando.

I progetti per i nuovi stabilimenti balneari erano sottoposti all’approvazione della Commissione Edilizia che ne esaminava la corrispondenza ai requisiti richiesti. L’obbligo di garantire un’elevata qualità sia architettonica che dei servizi spingeva di fatto i richiedenti della concessione ad affidare l’incarico progettuale a “*personaggi di chiara fama e riconosciuta abilità professionale*”.

**Ricostruzione delle Linee Guida e dei Criteri di giudizio**

Nelle Linee Guida viene richiesto, come principio generale, di progettare Stabilimenti balneari di “*grande qualità architettonica dei quali rimangono inalterati la purezza dei volumi originari come un’opera a se stante*” con i seguenti requisiti:

- conservazione della massima visuale del mare e di quella del passaggio alla spiaggia;
- attenzione e rispetto delle visuali sia dal mare verso la pineta che da terra verso il mare;
- raggiungimento del giusto rapporto tra l’area totale, la costruzione dello stabile, l’arenile libero e il numero dei bagnanti;
- presenza dei dettagli per lo smontaggio e conservazione delle cabine, al fine di conservare la spiaggia libera alla vista fuori dalle stagioni balneari, salvo nel tratto della piattaforma sul mare;
- uso di volumi geometrici semplici, tra loro correlati (v. scale a terminazione semicircolare - volume curvilineo e terrazzo belvedere sul mare - porticato semicircolare come zona filtro tra la spiaggia e l’interno dell’edificio).

#### I. LIDO

#### SETTORE URBANO

#### AMBITO 5 Giardini piazzale Magellano



#### I. Lido

L'impianto del Lido è costituito da due edifici lineari e simmetrici che formano l'attuale ingresso allo stabilimento che si trova sull'asse urbano di collegamento tra la chiesa Regina Pacis e l'ex pontile dello stabilimento Roma.

La scelta progettuale fu dettata dall'impossibilità di ricostruire l'originaria opera progettata dall'Arch. Milani. La soluzione scelta, in sostituzione dell'edificio originario, definisce i due corpi curvilinei di impostazione razionalista che formano un ampio portale sull'asse urbano di riferimento e lasciano la visuale libera dell'arenile.



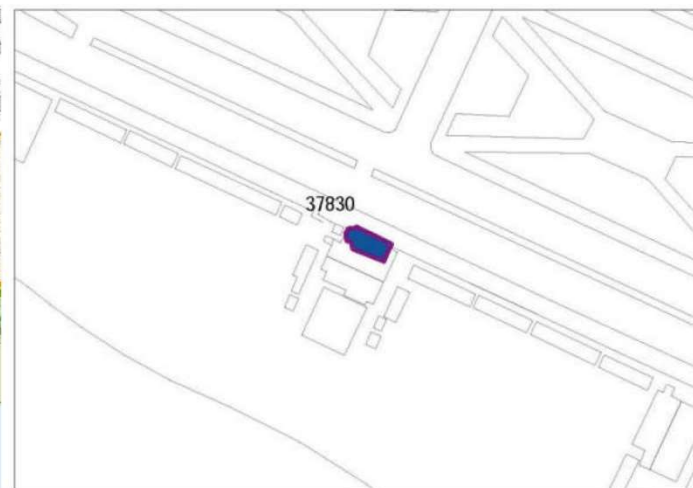
## II. CAPANNO

### SETTORE URBANO

#### AMBITO 6 Giardini piazzale Magellano

#### II. Capanno - ex Duilio

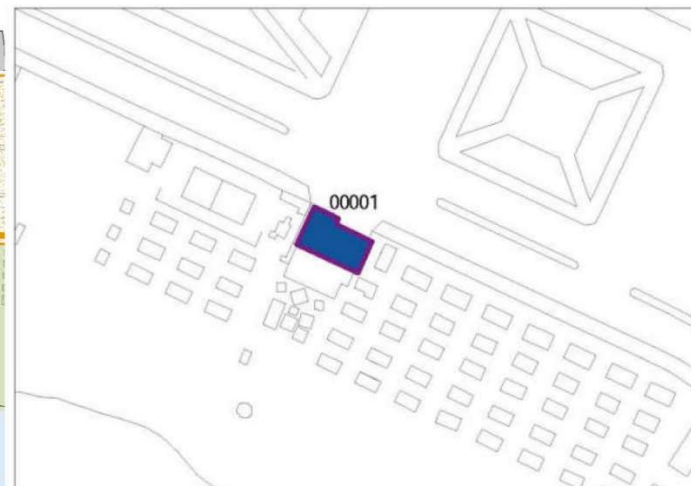
L'edificio, costruito nel 1937 dall'arch. Luigi Moretti è classificato come "*Opera di rilevante interesse architettonico e urbano*". Si inserisce nel contesto urbano per la posizione in asse con l'isolato trapezoidale dei villini di Adalberto Libera, Leopoldo Botti, Mario Monaco e Alfredo Energici, per i quali lo Stabilimento Capanno ex Duilio funge da elemento di porta-accesso alla spiaggia. Gli elementi che lo caratterizzano, dettati anche dalle *Linee Guida* dei concorsi della Capitaneria di Porto, definiscono soluzioni che privilegiano la ricercatezza dei volumi. E' rilevante il gioco asimmetrico di pieni e vuoti con l'uso di grandi superfici vetrate, delineato da un basamento, un portico con pilastri quadrati di richiamo razionalista e una scalinata sul lungomare che accompagna tutto il prospetto.



### III. BELSITO

#### SETTORE URBANO

#### AMBITO 6 Giardini piazzale Magellano



#### III. Belsito

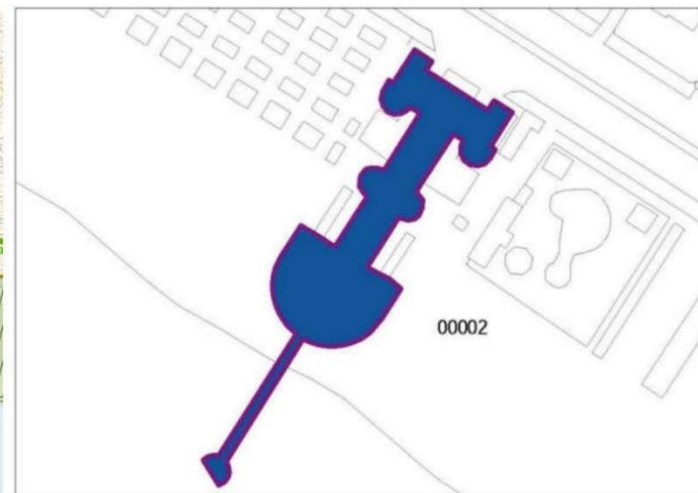
Lo stabilimento Belsito, dopo la distruzione bellica, viene ricostruito nel 1949 dall'Arch. Giuseppe Perez Bonsignore che elabora un progetto moderno in grado di reinterpretare i principi dettati dalle normative sugli impianti balneari per il Lido di Roma, utilizzate per i concorsi della Capitaneria di Porto. La ricerca di soluzioni costruttive innovative, la valorizzazione dei temi sulla trasparenza e la leggerezza, nonché i giochi sulle volumetrie e le distinte impostazioni delle simmetrie sono i principali temi di riferimento progettuale. L'edificio composto da due corpi distinti, connessi da una pensilina frangisole, richiama la forma di un portale che disegna il passaggio verso il mare, idealmente collegato con la configurazione planimetrica dei viali e dei giardini di Piazza Sirio. I due corpi, con la pensilina di ricucitura dei volumi, a *frangivento*, sono tra di loro contrapposti e asimmetrici – un volume *pieno* (uffici e biglietteria) e un volume *aperto* con ampie vetrate (bar).



IV. PLINIUS

SETTORE URBANO

AMBITO 6  
Giardini piazzale Magellano



IV. Plinius

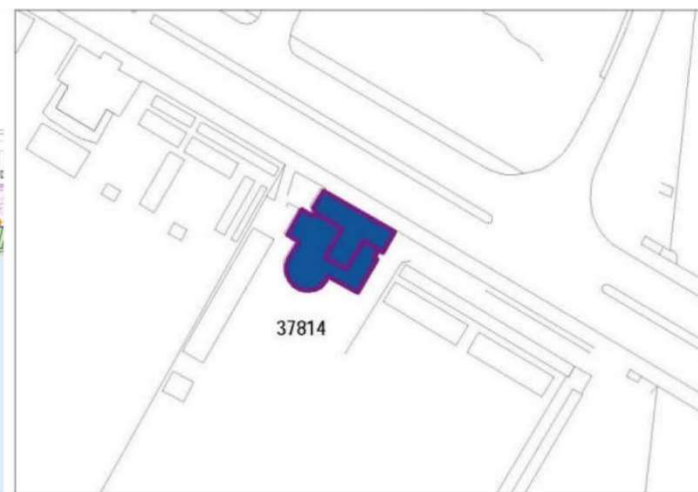
Realizzato nel 1931 dall'arch. Leonardo Botti, come "opera estetica a se' stante", l'edificio si dispone sul Lungomare Duilio come elemento conclusivo dei giardini. L'edificio viene costruito come edificio razionalista con un bando che richiede uno "Stabilimento di bagni marini di tipo signorile". L'edificio, disposto ortogonalmente al mare, assume identità di asse visivo e di terrazza panoramica come struttura costruttiva circolare di affaccio sul mare. Da una scala monumentale si accede all'ingresso, sopraelevato rispetto al livello della strada, un grande terrazzo-belvedere sul mare sovrasta il corpo semicircolare del ristorante posto in testata in adiacenza al mare; il collegamento copre funzionalmente i depositi e servizi accessori sottostanti. La composizione, con riferimenti all'architettura navale, raccorda elementi semicircolari collegati da piani orizzontali, con uso di elementi in ferro e grandi superfici in vetro che rafforzano le caratteristiche essenziali del funzionalismo. L'edificio, progettato per contenere tutte le funzioni di supporto necessarie per una capienza di circa 2500 persone, continua a mantenere, con la sua estensione allungata dal fronte strada fino al mare, e con le sue caratteristiche architettoniche, una forte connotazione nodale e monumentale.



V. LEGA NAVALE

SETTORE URBANO

AMBITO 7  
Canale dei Pescatori



#### V. Lega Navale

Costruito nel 1937 dall'arch. Ing. Corrado Giovanetti, l'edificio è connotato volutamente in posizione decentrata rispetto alla concessione dell'arenile, a chiusura del tratto dell'ambito a ridosso del Canale dei Pescatori.

L'edificio riprende le caratteristiche tipologiche dell'ambiente marino, in particolare per il volume a forma di prua indirizzata verso il mare, che richiama l'architettura navale e che comprende anche un grande terrazzo solarium. L'ingresso sopraelevato è fiancheggiato da uffici e locali di servizio e da una sala ristorante. Un piano seminterrato al livello dell'arenile fornisce soluzione ai depositi imbarcazioni e alle attrezzature per la scuola vela. E' accentuata la distinzione dei prospetti: quello verso il lungomare è lineare mentre quello sul fronte mare è curvilineo a due piani. Il carattere marino viene messo in risalto dalle balaustrate a tubi orizzontali, dal torrino delle scale e dalle ampie superfici vetrate, panoramiche verso il mare con il terrazzo solarium.



#### VI. VECCHIA PINETA

#### SETTORE URBANO

#### AMBITO 7 Canale dei Pescatori



#### VI. La Vecchia Pineta

La Vecchia Pineta, in posizione nodale, si configura come elemento conclusivo del viale della stazione di Castel Fusano, in asse con la stazione medesima. Il progetto fu affidato all'arch. V. Vallot e all'ing. G. Sicher. Anche in considerazione della localizzazione della nuova costruzione, nel Bando fu richiesto il massimo dei requisiti di qualità progettuale e costruttiva, con materiali e arredi di alta qualità, tanto da far rientrare il ristorante tra le botteghe storiche vincolate.

Gli elementi architettonici sviluppati dalle linee guida dei concorsi della Capitaneria di Porto riprendono le soluzioni che privilegiano l'uso di un volume prismatico compatto, scandito da un corpo semicilindrico e da una grande vetrata d'ingresso metallica a bande orizzontali, mentre la trasparenza verso il mare viene lasciata lateralmente, sfruttando un dislivello di quasi un piano.

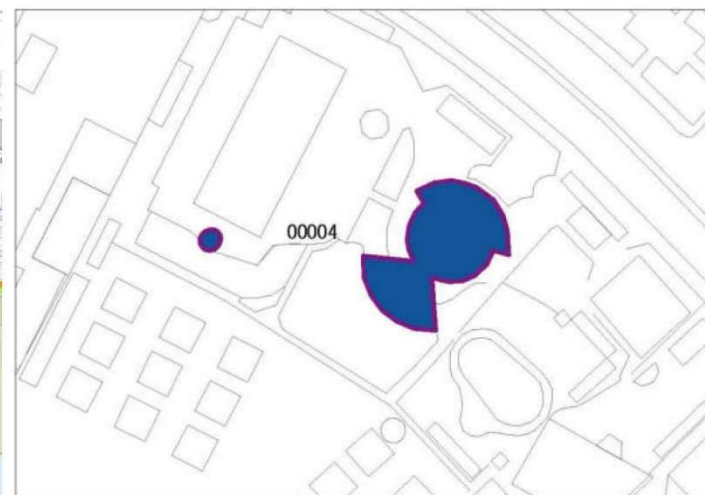
Il prospetto sul fronte urbano è scandito da un inserimento semicilindrico che divide il corpo costruttivo pieno. Dall'entrata vetrata, con sovrapposta pensilina, si accede ad una grande piattaforma sul mare, con salone di forma semicircolare adibito a ristorante.



#### VII. KURSAAL

SETTORE RICREATIVO/SPORTIVO  
NATURALISTICO

AMBITO 8  
Rotonda - Cristoforo Colombo



#### VII. Kursaal

Nel 1950 Attilio Lapadula ebbe l'incarico di progettare uno stabilimento balneare sul Lido di Ostia. Lo stabilimento secondo il programma, doveva rappresentare il manifesto dell'architettura moderna realizzato nell'Italia del dopoguerra.

L'impianto nodale, realizzato dall'ing. Pieluigi Nervi, è rappresentato dalla struttura di una *rotonda - ristorante*, con una copertura circolare nervata, poggiata su un pilastro a forma di fungo.

L'edificio si compone da un corpo centrale, delimitato da ampie vetrate con terrazza sul mare e copertura a sbalzo.

Nel 1950 fu costruito il famoso trampolino originariamente di ferroceemento circolare, come rappresentazione di un importante punto visivo di riferimento, attualmente i materiali sono stati sostituiti dal legno lamellare, che ne riprende la forma, ma non la snellezza e l'altezza originaria.





#### OSTIA LIDO – MORFOLOGIA E IMPIANTO URBANO - LA PIANIFICAZIONE

Il Piano Regolatore di Ostia del 1933 include nel progetto l'arenile e all'interno delle Norme tecniche viene normata la gestione delle spiagge con il demanio pubblico.



*Approvazione del piano regolatore di massima edilizio e di ampliamento della spiaggia di Roma  
R.D.L. 13 luglio 1933 n.1331*

*Art.1- E' approvato il Piano Regolatore di massima edilizio e di ampliamento della spiaggia di Roma [...] E' approvato del regolamento ammesso al presente decreto (Allegato A)[...]*

*Art. 3 Per le sistemazioni che interessino zone di demanio pubblico marittimo, restano in vigore le disposizioni del Codice per la marina mercantile e delle altre leggi marittime.*

*Allegato A-Norme generali e prescrizioni tecniche per l'attuazione dei Piani regolatori delle Borgate Marine  
Art.17 del Regolamento*

*L'Amministrazione della marina mercantile chiederà il preventivo parere del Governatore di Roma sulle nuove concessioni balneari da assentirsi nelle zone di demanio pubblico marittime comprese nel piano regolatore della spiaggia di Roma. Per le concessioni balneari esistenti l'Amministrazione marittima, sentito il Governatorato, potrà imporre quei vincoli di demolizione, trasformazione e rifacimento che, anche all'infuori delle clausole incluse negli atti di concessione, saranno riconosciuti opportuni e necessari per un razionale assetto delle spiagge.*

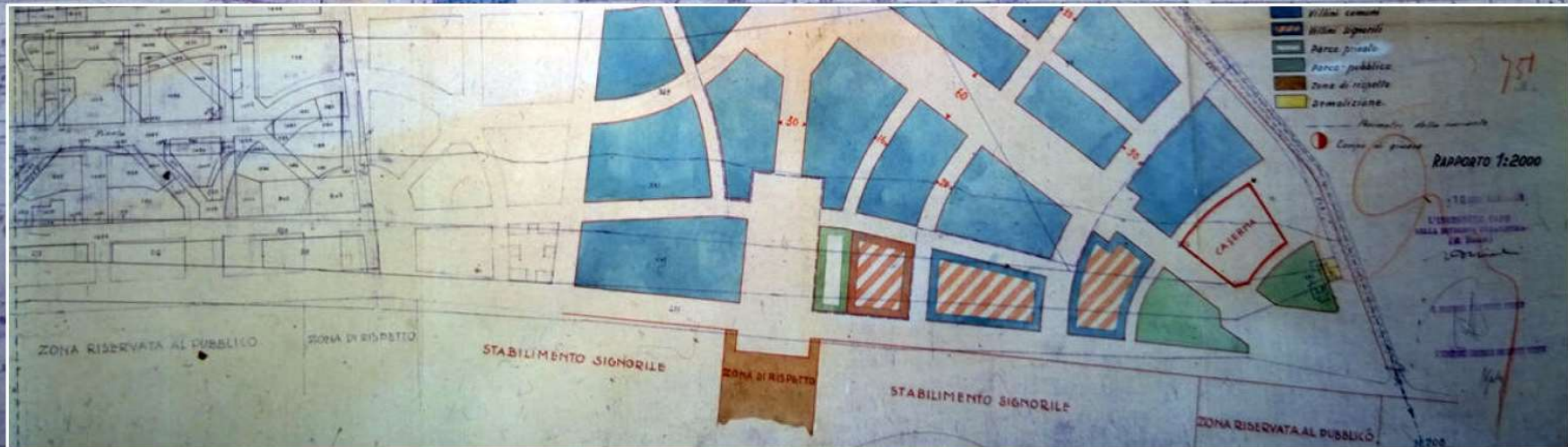


Piano Particolareggiato 1935 - nella legenda viene riportata la voce «Zona di Rispetto»

#### OSTIA LIDO – MORFOLOGIA E IMPIANTO URBANO – IL DISEGNO

Anche nei successivi Piani Particolareggiati oltre alla voce di legenda «Zona di Rispetto», si rileggono le destinazioni classificate in

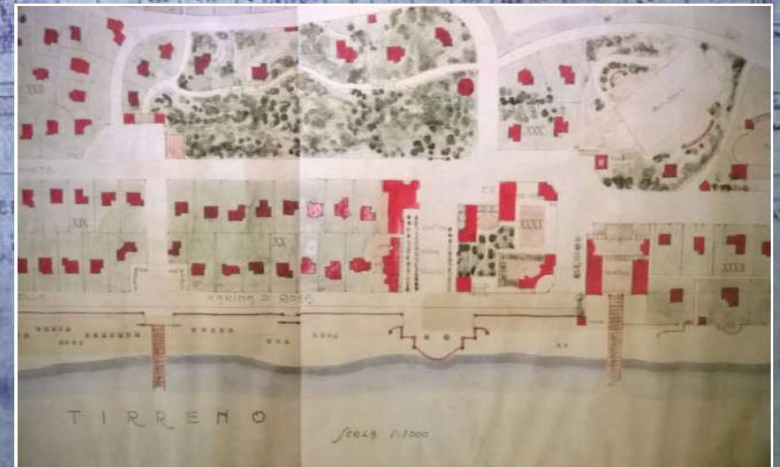
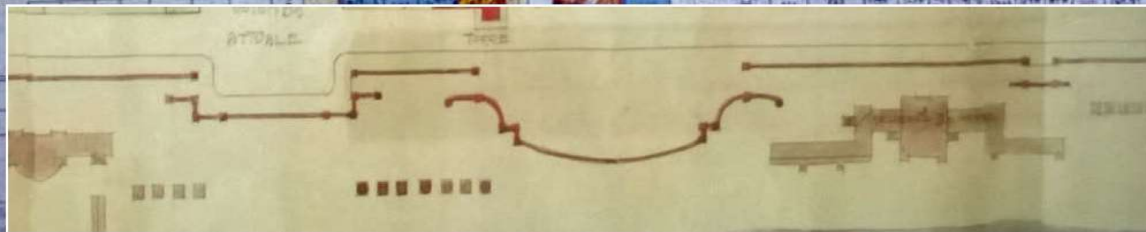
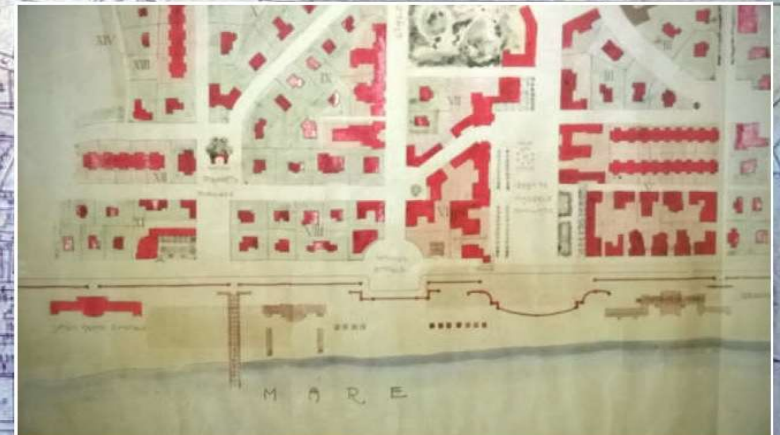
- Zona Riservata al Pubblico
- Stabilimenti di prima, seconda e terza categoria
- Stabilimenti Signorili
- Terrazze a mare



#### OSTIA LIDO – MORFOLOGIA E IMPIANTO URBANO – ELEMENTI CARATTERIZZANTI

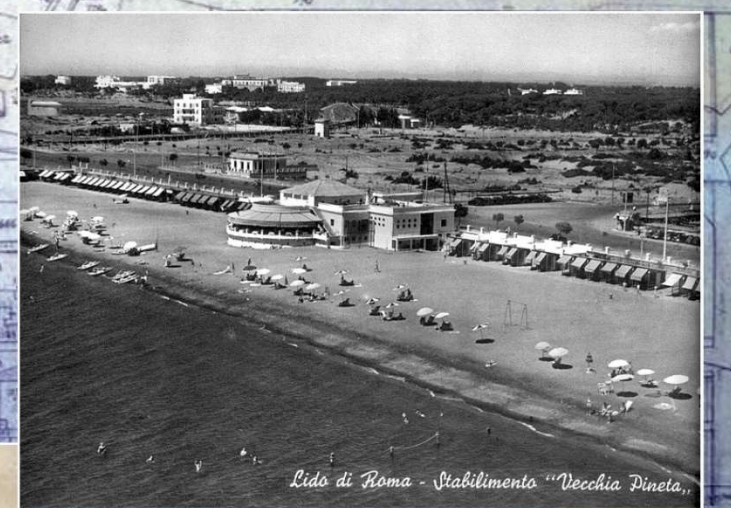
L'impianto urbano, progettato sul rapporto tra costruito e assialità dello spazio aperto generate dal disegno dei viali, delle piazze, degli slarghi e dei giardini, introduce alcuni elementi fortemente caratterizzanti del rapporto tra lungomare e arenile quali:

- la passeggiata;
- le terrazze di affaccio;
- I pontili.



#### OSTIA LIDO – MORFOLOGIA E IMPIANTO URBANO – ELEMENTI CARATTERIZZANTI

Il progetto dell'arenile si basava sul rapporto tra stabilimento letto come «opera estetica a se stante» e le cabine «accessori modulari e rimovibili»



### 16.3 Appendice

#### Rapporti e limiti tipologici dell'arenile

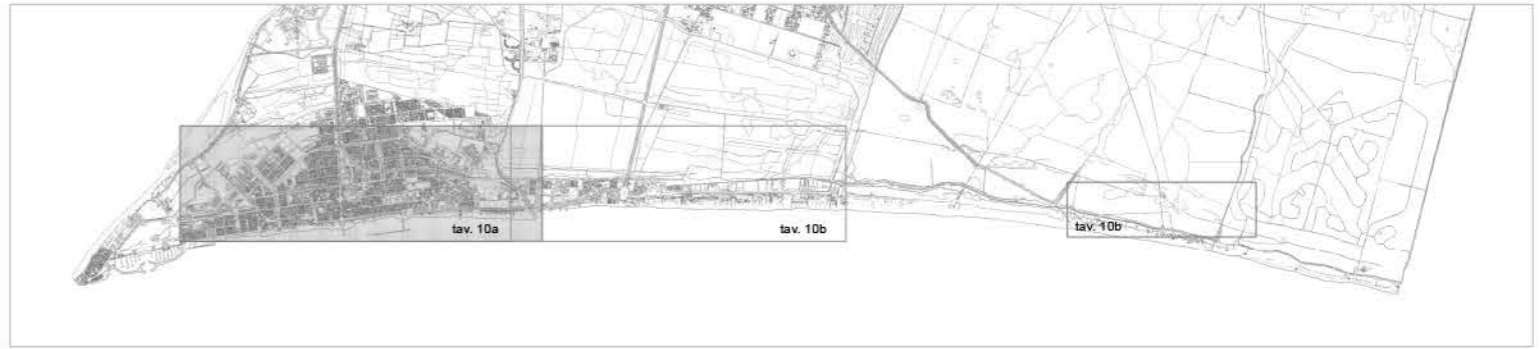


LEGENDA DEI RAPPORTI E DEI LIMITI TIPOLOGICI DELL'ARENILE

- **RAPPORTI TIPOLOGICI A1**  
DELIMITAZIONE, SENZA DISLIVELLO TRA MARCIAPIEDE E SPIAGGIA, CON MURETTO BASSO
- **RAPPORTI TIPOLOGICI A2**  
DELIMITAZIONE, CON DISLIVELLO TRA MARCIAPIEDE E SPIAGGIA, A RINGHIERA ORIZZONTALE CON PILASTRINI IN TRAVERTINO
- **TIPOLOGIA DEI LIMITI 01**  
RECINZIONE A PILASTRINI IN TRAVERTINO E RINGHIERA ORIZZONTALE CON BARRIERA VISIBILE VARIABILE  
Tipologia dettata dalla necessità di delimitare tratti di spiaggia con dislivelli contenuti da muri di sostegno in grado di costituire "ringhiera" e non "recinzione". La barriera fisica e visiva lungo i tratti utilizzati è costituita da una recinzione aggiuntiva, dai dislivelli esistenti e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale all'arenile/marcia piede.
- **TIPOLOGIA DEI LIMITI 02**  
RECINZIONE CON MURETTO DI ALTEZZA VARIABILE E RECINZIONE A SBARRE VERTICALE CON BARRIERA VISIVA VARIABILE  
Tipologia caratterizzata da lunghi tratti continui interrotti solo dai manufatti di ingresso agli stabilimenti, che costituiscono prevalentemente l'unica accessibilità alla spiaggia. Varchi pubblici inesistenti. La variabilità della barriera fisica di questa tipologia viene accentuata dalla variazione tra il rapporto dell'altezza del muretto e la ringhiera sovrastante. La barriera visiva viene accentuata in base all'oscuramento della parte semitrasparente (ringhiera), dai dislivelli esistenti o creati e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale all'arenile/marcia piede.
- **TIPOLOGIA DEI LIMITI 03**  
RECINZIONE A MURETTO BASSO, AD ALTEZZA VARIABILE  
Tipologia esistente lungo i tratti di spiaggia libera pubblica senza dislivello o, in alcuni casi, da tratti lungo gli stabilimenti che hanno eliminato la recinzione sovrastante.

- **TIPOLOGIA DEI LIMITI 04**  
DELIMITAZIONE CON FRONTE CONTINUO COSTRUITO COMPATTO  
Tipologia presente soprattutto sul lungomare nel tratto storico di Ostia Lido con stabilimenti più ravvicinati e consolidati. Edificato con fronte architettonico lungo il mare ad altezza variabile, i cui tratti a muretto vengono utilizzati per ampliamenti e intasamenti incoerenti con i manufatti principali.
- **TIPOLOGIA DEI LIMITI 05**  
RECINZIONE CON SIEPE  
Modello tipologico ibrido utilizzato come mitigazione paesaggistica, con siepi che costituiscono barriere visiva o con giardini a quota strada/arenile.
- **RAPPORTI TIPOLOGICI L1**  
RINGHIERA ORIZZONTALE CON PILASTRINI IN TRAVERTINO SU STRADA - FILTRO PARCHEGGIO E CHIUSURA VISTA MARE CON FRONTE CONTINUO COSTRUITO  
Modello tipologico legato alla pianificazione urbanistica del 1965, che prevedeva la continuità del lungomare carrabile realizzato per tratti temporali distinti. L'intervento unitario alla data di completamento realizza una sezione stradale a quattro corsie, doppio parcheggio centrale e su entrambi i lati parcheggi a spina, unico marciapiede sul lato della costa lungo la zona di cuscinetto realizzata prima degli stabilimenti. Il marciapiede oltre all'aspetto funzionale viene delimitato lungo i cigli con l'unico tentativo di arredo urbano con una delimitazione visivamente aperta, ripresa dalle soluzioni tradizionali con pilastri di travertino collegati da tubolari in ferro orizzontali. La vera barriera fisica arretrata verso il mare è formata da un confine costruito a fronti continue senza qualità e senza disegno architettonico senza riconoscibilità dell'accesso che viene filtrato dall'area libera a parcheggio, originariamente paesaggio dunale.
- **RAPPORTI TIPOLOGICI L2**  
RECINZIONE MURO ALTO SU STRADA CON FILTRO PARCHEGGIO E CHIUSURA VISTA MARE CON FRONTE CONTINUO COSTRUITO  
Questo tratto è una variante non coordinata della sezione tipo precedente con doppio muro di delimitazione fisica e visiva.

Base foto aerea scala 1:4.000



Base Cartografica CTRN - Regione Lazio scala 1:4.000



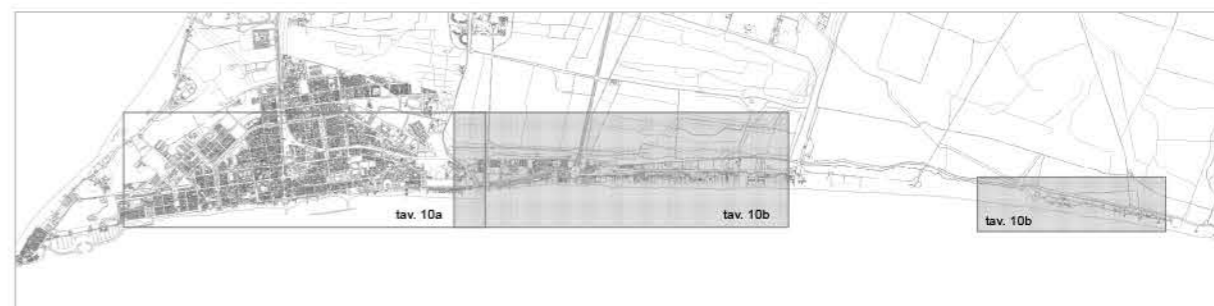
Base foto aerea scala 1:4.000



Base foto aerea scala 1:4.000

LEGENDA DEI RAPPORTI E DEI LIMITI TIPOLOGICI DELL'ARENILE

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>RAPPORTI TIPOLOGICI A1</b><br/>DELIMITAZIONE, SENZA DISLIVELLO TRA MARCIAPIEDE E SPIAGGIA, CON MURETTO BASSO</p> <p><b>RAPPORTI TIPOLOGICI A2</b><br/>DELIMITAZIONE, CON DISLIVELLO TRA MARCIAPIEDE E SPIAGGIA, A RINGHIERA ORIZZONTALE CON PILASTRINI IN TRAVERTINO</p> <p><b>TIPOLOGIA DEI LIMITI 01</b><br/>RECINZIONE A PILASTRINI IN TRAVERTINO E RINGHIERA ORIZZONTALE CON BARRIERA VISIBILE VARIABILE<br/>Tipologia dettata dalla necessità di delimitare tratti di spiaggia con dislivelli contenuti da muri di sostegno in grado di costituire "ringhiera" e non "recinzione". La barriera fisica e visiva lungo i tratti utilizzati è costituita da una recinzione aggiuntiva, dai dislivelli esistenti e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale all'arenile/marcia piede.</p> <p><b>TIPOLOGIA DEI LIMITI 02</b><br/>RECINZIONE CON MURETTO DI ALTEZZA VARIABILE E RECINZIONE A SBARRE VERTICALE CON BARRIERA VISIVA VARIABILE<br/>Tipologia caratterizzata da lunghi tratti continui interrotti solo dai manufatti di ingresso agli stabilimenti, che costituiscono prevalentemente l'unica accessibilità alla spiaggia. Varchi pubblici inesistenti. La variabilità della barriera fisica di questa tipologia viene accentuata dalla variazione tra il rapporto dell'altezza del muretto e la ringhiera sovrastante. La barriera visiva viene accentuata in base all'oscuramento della parte semitrasparente (ringhiera), dai dislivelli esistenti o creati e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale all'arenile/marcia piede.</p> <p><b>TIPOLOGIA DEI LIMITI 03</b><br/>RECINZIONE A MURETTO BASSO, AD ALTEZZA VARIABILE<br/>Tipologia esistente lungo i tratti di spiaggia libera pubblica senza dislivello o, in alcuni casi, da tratti lungo gli stabilimenti che hanno eliminato la recinzione sovrastante.</p> | <p><b>TIPOLOGIA DEI LIMITI 04</b><br/>DELIMITAZIONE CON FRONTE CONTINUO COSTRUITO COMPATTO<br/>Tipologia presente soprattutto sul lungomare nel tratto storico di Ostia Lido con stabilimenti più ravvicinati e consolidati. Edificato con fronte architettonico lungo il mare ad altezza variabile, i cui tratti a muretto vengono utilizzati per ampliamenti e intasamenti incoerenti con i manufatti principali.</p> <p><b>TIPOLOGIA DEI LIMITI 05</b><br/>RECINZIONE CON SIEPE<br/>Modello tipologico ibrido utilizzato come mitigazione paesaggistica, con siepi che costituiscono barriere visiva o con giardini a quota strada/arenile.</p> <p><b>RAPPORTI TIPOLOGICI L1</b><br/>RINGHIERA ORIZZONTALE CON PILASTRINI IN TRAVERTINO SU STRADA - FILTRO PARCHEGGIO E CHIUSURA VISTA MARE CON FRONTE CONTINUO COSTRUITO<br/>Modello tipologico legato alla pianificazione urbanistica del 1965, che prevedeva la continuità del lungomare carrabile realizzato per tratti temporali distinti. L'intervento unitario alla data di completamento realizza una sezione stradale a quattro corsie, doppio parcheggio centrale e su entrambi i lati parcheggi a spina, unico marciapiede sul lato della costa lungo la zona di cuscinetto realizzata prima degli stabilimenti. Il marciapiede oltre all'aspetto funzionale viene delimitato lungo i cigli con l'unico tentativo di arredo urbano con una delimitazione visivamente aperta, ripresa dalle soluzioni tradizionali con pilastri di travertino collegati da tubolari in ferro orizzontali. La vera barriera fisica arretrata verso il mare è formata da un confine costruito a fronti continue senza qualità e senza disegno architettonico senza riconoscibilità dell'accesso che viene filtrato dall'area libera a parcheggio, originariamente paesaggico duale.</p> <p><b>RAPPORTI TIPOLOGICI L2</b><br/>RECINZIONE MURO ALTO SU STRADA CON FILTRO PARCHEGGIO E CHIUSURA VISTA MARE CON FRONTE CONTINUO COSTRUITO</p> |
|--|--|



Base Cartografica CTRN - Regione Lazio scala 1:4.000





L. DUCA DEGLI ABRUZZI

RAPPORTI TIPOLOGICI A1



DELIMITAZIONE, SENZA DISLIVELLO TRA MARCIAPIEDE E SPIAGGIA, CON MURETTO BASSO



L. DUCA DEGLI ABRUZZI

RAPPORTI TIPOLOGICI A2



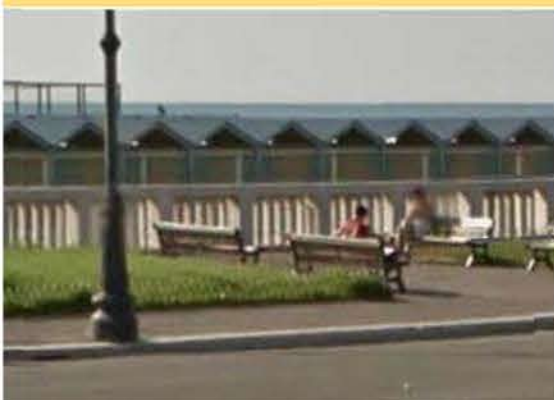
DELIMITAZIONE, CON DISLIVELLO TRA MARCIAPIEDE E SPIAGGIA, A RINGHIERA ORIZZONTALE CON PILASTRINI IN TRAVERTINO





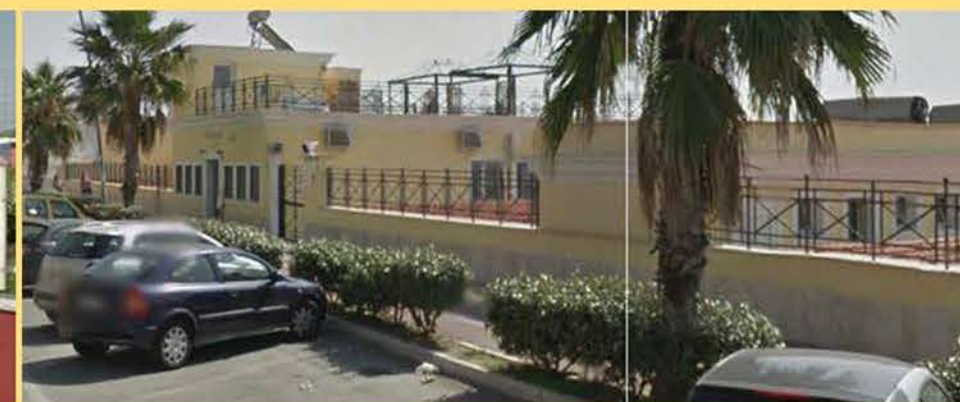
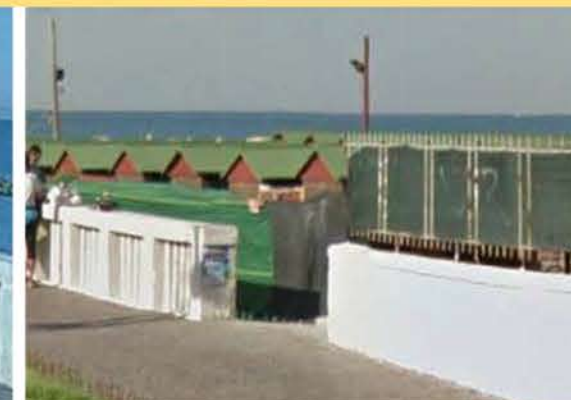
**L. PAOLO TOSCANELLI**

**TIPOLOGIA DEI MARGINI 01**



RECINZIONE A PILASTRINI IN TRAVERTINO E RINGHIERA ORIZZONTALE CON BARRIERA VISIBILE VARIABILE

Tipologia dettata dalla necessità di delimitare tratti di spiaggia con dislivelli contenuti da muri di sostegno in grado costituire "ringhiera" e non "recinzione". La barriera fisica e visiva lungo i tratti utilizzati è costituita da una recinzione aggiuntiva, dai dislivelli esistenti e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale all'arenile/marciapiede.



**L. PAOLO TOSCANELLI**

**TIPOLOGIA DEI MARGINI 02**



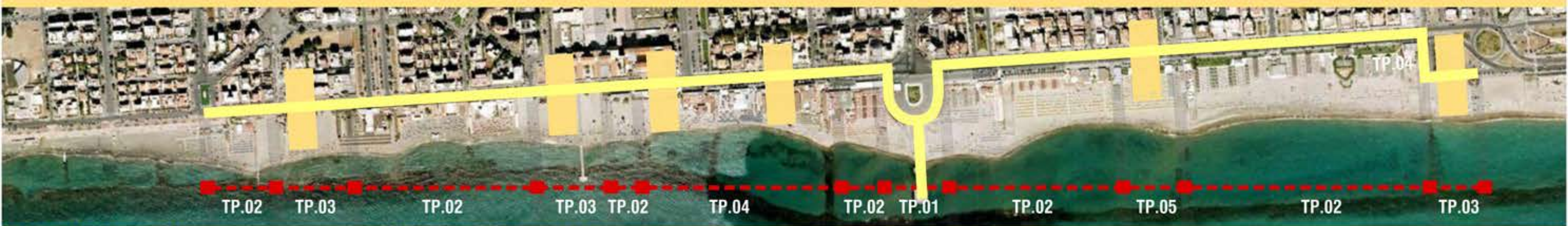
RECINZIONE CON MURETTO DI ALTEZZA VARIABILE E RECINZIONE A SBARRE VERTICALE CON BARRIERA VISIVA VARIABILE

Tipologia caratterizzata da lunghi tratti continui interrotti solo dai manufatti di ingresso agli stabilimenti, che costituiscono prevalentemente l'unica accessibilità alla spiaggia. Varchi pubblici inesistenti.

La variabilità della barriera fisica di questa tipologia viene accentuata dalla variazione tra il rapporto dell'altezza del muretto e la ringhiera sovrastante.

La barriera visiva viene accentuata a in base all'oscuramento della parte semitrasparente (ringhiera), dai dislivelli esistenti o creati e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale alla all'arenile/marciapiede





**L. PAOLO TOSCANELLI** **TIPOLOGIA DEI MARGINI 03**



**RECINZIONE A MURETTO BASSO, AD ALTEZZA VARIABILE**

Modello tipologico Tipologia esistente lungo i tratti di spiaggia libera pubblica senza dislivello o, in alcuni casi, da tratti lungo i stabilimenti che hanno eliminato la recinzione sovrastante.



**L. PAOLO TOSCANELLI** **TIPOLOGIA DEI MARGINI 04**



**DELIMITAZIONE CON FRONTE CONTINUO COSTRUITO COMPATTO**

Tipologia presente soprattutto sul lungomare nel tratto storico di Ostia Lido con stabilimenti più ravvicinati e consolidati. Edificato con fronte architettonico lungo il mare ad altezza variabile, i cui tratti a muretto vengono utilizzati per ampliamenti e intasamenti incoerenti con i manufatti principali.



**L. PAOLO TOSCANELLI** **TIPOLOGIA DEI MARGINI 05**



**RECINZIONE CON SIEPE**

Modello tipologico ibrido utilizzato come mitigazione paesaggistica, con siepi che costituiscono barriere visiva o con giardini a quota strada/arenile.





L. CAIO DUILIO

**TIPOLOGIA DEI MARGINI 01**

RECINZIONE A PILASTRINI IN TRAVERTINO E RINGHIERA ORIZZONTALE CON BARRIERA VISIBILE VARIABILE

Tipologia dettata dalla necessità di delimitare tratti di spiaggia con dislivelli contenuti da muri di sostegno in grado costituire "ringhiera" e non "recinzione". La barriera fisica e visiva lungo i tratti utilizzati è costituita da una recinzione aggiuntiva, dai dislivelli esistenti e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale all'arenile/marciapiede.



L. CAIO DUILIO

**TIPOLOGIA DEI MARGINI 02**

RECINZIONE CON MURETTO DI ALTEZZA VARIABILE E RECINZIONE A SBARRE VERTICALE CON BARRIERA VISIVA VARIABILE

Tipologia caratterizzata da lunghi tratti continui interrotti solo dai manufatti di ingresso agli stabilimenti, che costituiscono prevalentemente l'unica accessibilità alla spiaggia. Varchi pubblici inesistenti.

La variabilità della barriera fisica di questa tipologia viene accentuata dalla variazione tra il rapporto dell'altezza del muretto e la ringhiera sovrastante.

La barriera visiva viene accentuata a in base all'oscuramento della parte semitrasparente (ringhiera), dai dislivelli esistenti o creati e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale alla all'arenile/marciapiede



L. CAIO DUILIO

**TIPOLOGIA DEI MARGINI 03**

RECINZIONE A MURETTO BASSO, AD ALTEZZA VARIABILE

Modello tipologico Tipologia esistente lungo i tratti di spiaggia libera pubblica senza dislivello o, in alcuni casi, da tratti lungo i stabilimenti che hanno eliminato la recinzione sovrastante.





TP.01

TP.02

TP.01

TP.02

**L. LUTAZIO CATULO**

**TIPOLOGIA DEI MARGINI 01**



RECINZIONE A PILASTRINI IN TRAVERTINO E RINGHIERA ORIZZONTALE CON BARRIERA VISIBILE VARIABILE

Tipologia dettata dalla necessità di delimitare tratti di spiaggia con dislivelli contenuti da muri di sostegno in grado costituire "ringhiera" e non "recinzione". La barriera fisica e visiva lungo i tratti utilizzati è costituita da una recinzione aggiuntiva, dai dislivelli esistenti e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale all'arenile/marciapiede.



**L. LUTAZIO CATULO**

**TIPOLOGIA DEI MARGINI 02**

RECINZIONE CON MURETTO DI ALTEZZA VARIABILE E RECINZIONE A SBARRE VERTICALE CON BARRIERA VISIVA VARIABILE

Tipologia caratterizzata da lunghi tratti continui interrotti solo dai manufatti di ingresso agli stabilimenti, che costituiscono prevalentemente l'unica accessibilità alla spiaggia. Varchi pubblici inesistenti.

La variabilità della barriera fisica di questa tipologia viene accentuata dalla variazione tra il rapporto dell'altezza del muretto e la ringhiera sovrastante.

La barriera visiva viene accentuata a in base all'oscuramento della parte semitrasparente (ringhiera), dai dislivelli esistenti o creati e dalla disposizione delle cabine in senso parallelo e/o ortogonale alla all'arenile/marciapiede





L. AMERIGO VESPUCCI

RAPPORTI TIPOLOGICI L1

RINGHIERA ORIZZONTALE CON PILASTRINI IN TRAVERTINO SU STRADA- FILTRO PARCHEGGIO E CHIUSURA VISTA MARE CON FRONTE CONTINUO COSTRUITO  
 Modello tipologico legato alla pianificazione urbanistica del 1965, che prevedeva la continuità del lungomare carrabile realizzato per tratti temporali distinti. L'intervento unitario alla data di completamento realizza una sezione stradale a quattro corsie, doppio parcheggio centrale e su entrambi i lati parcheggi a spina, unico marciapiede sul lato della costa lungo la zona di cuscinetto realizzata prima degli stabilimenti. Il marciapiede oltre all'aspetto funzionale viene delimitato lungo i cigli con l'unico tentativo di arredo urbano con una delimitazione visivamente aperta, ripresa dalle soluzioni tradizionali con pilastri di travertino collegati da tubolari in ferro orizzontali. La vera barriera fisica arretrata verso il mare è formato da un confine costruito a fronti continue senza qualità e senza disegno architettonico senza riconoscibilità dell'accesso che viene filtrato dall'area libera a parcheggio, originariamente paesaggio dunale.



L. AMERIGO VESPUCCI

RAPPORTI TIPOLOGICI L2

RECINZIONE MURO ALTO SU STRADA CON FILTRO PARCHEGGIO E CHIUSURA VISTA MARE CON FRONTE CONTINUO COSTRUITO  
 Questo tratto è una variante non coordinata della sezione tipo precedente con doppio muro di delimitazione fisica e visiva.

