

PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - PUA ROMA CAPITALE

13 - REGOLAMENTO PER IL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - PUA



ROMA 

Assessorato all'Urbanistica
Assessore ing. Maurizio Velocchia

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 *spa* —

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

Testo coordinato a seguito delle modifiche apportate dall'Assemblea Capitolina nella seduta del 17.11.2022

PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI – PUA

13. REGOLAMENTO PER IL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - PUA

INDICE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto e finalità
- Art. 2 Campo di applicazione
- Art. 3 Elaborati
- Art. 4 Definizioni

CAPO II

ARTICOLAZIONE DELLE AREE DEMANIALI MARITTIME

- Art. 5 Settori
- Art. 6 Ambiti e Sub-Ambiti di Riqualificazione

CAPO III

RIFERIMENTI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI

- Art. 7 Elementi di valore
- Art. 8 Riferimenti e assialità storico-tipologici, morfologici e naturalistici

CAPO IV

USO DELLE AREE DEMANIALI MARITTIME

- Art. 9 Tipologie di utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime per finalità turistiche e ricreative ammesse
- Art. 10 Quota di riserva degli arenili per pubblica fruizione
- Art. 11 Fascia di arenile riservata al libero transito
- Art. 12 Varchi di accesso all'arenile
- Art. 13 Stabilimenti balneari
 - Requisiti strutturali e funzionali obbligatori*
 - Attività e servizi consentiti*
- Art. 14 Spiagge libere con servizi
 - Requisiti strutturali e funzionali obbligatori*
 - Attività e servizi consentiti*
- Art. 15 Spiagge libere
 - Requisiti e caratteristiche*
- Art. 16 Punti di ormeggio
 - Requisiti e caratteristiche*
 - Servizi consentiti*
- Art. 17 Esercizi di ristorazione
 - Requisiti strutturali e funzionali*
 - Servizi consentiti*
- Art. 18 Noleggi di imbarcazioni e natanti da diporto in genere e di attrezzature balneari

- Art. 19 Spiagge riservate ad utenze specifiche
 - Spiaggia per gravi disabilità*
 - Spiaggia per l'accoglienza di animali da compagnia*
 - Spiagge per la sperimentazione e interventi di rinaturalizzazione*

- Art. 20 Prescrizioni sull'uso delle spiagge

CAPO V

TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE AREE DEMANIALI MARITTIME

- Art. 21 Salvaguardia della libera visuale del mare
- Art. 22 Tutela dell'arenile: ripascimento e rinaturalizzazione della fascia costiera
- Art. 23 Destagionalizzazione delle attività turistico ricreative sul Demanio Marittimo e sistemazione invernale delle spiagge

CAPO VI

CARATTERI DEGLI INTERVENTI

- Art. 24 Regime dei manufatti esistenti
- Art. 25 Eco-compatibilità delle strutture balneari e della loro gestione
- Art. 26 Accessibilità
- Art. 27 Terrazze panoramiche e Camminamenti verdi panoramici
- Art. 28 Strutture e attrezzature balneari
 - Cabine e spogliatoi*
 - Servizi igienici e docce*
- Art. 29 Sistemazioni esterne, cartelli e insegne
 - Elementi separatori e delimitazioni*
 - Camminamenti e pedane a terra*
 - Strutture ombreggianti*
 - Cartelli e insegne*

CAPO VII

PROCEDURE

- Art. 30 Procedure per il rilascio delle Concessioni Demaniali Marittime. Concorsi di idee e Concorsi di progettazione

CAPO VIII

DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 31 Obblighi e adempimenti dei concessionari
 - Servizio di assistenza e salvataggio*

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e finalità

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 non avente valore di Strumento Urbanistico Attuativo del Piano Regolatore Generale, 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".
4. Per ciò che non viene specificatamente disciplinato dal presente Regolamento del "Piano di Utilizzazione-degli Arenili – PUA – Roma Capitale" si rimanda alla normativa nazionale e regionale ed ai regolamenti vigenti riguardanti il Demanio Marittimo e in modo particolare:
 - al Codice della Navigazione e al suo Regolamento;
 - alla Legge Regione Lazio n. 13 del 6 agosto 2007 e ss.mm.ii.;
 - alle Ordinanze Balneari annualmente emesse dalla Capitaneria di porto del Circondario Marittimo di Roma e da Roma Capitale;
 - alle circolari del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in merito al settore Demanio Marittimo;
 - alle circolari della Regione Lazio in merito al settore Demanio Marittimo;
 - alla strumentazione urbanistica.

Art. 2 - Campo di applicazione

1. Le disposizioni del presente Regolamento trovano applicazione sulla 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 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, ed il confine definito dalla strumentazione urbanistica generale e/o sovraordinata.
2. 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.Ila 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.Ile 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.Ile 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'area di competenza dell'Autorità portuale di cui all'Accordo di programma - Art. 34 ex D.L. 267/2000 "Porto di Roma" (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 31.07.2000) cui si rimanda, individuata nel PRG vigente come "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita";
 - 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. Per quanto riguarda l'Ambito 1 Idroscalo, interessato da una diffusa edificazione abusiva a carattere residenziale ed artigianale, individuato nel PRG come Programma integrato prevalentemente per attività della Città da ristrutturare "Fiumara", si rimanda a quanto previsto all'art. 53 delle Norme tecniche di attuazione del PRG.
 4. 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 del Codice Civile.

Art. 3 - Elaborati

1. Il Piano è costituito dai seguenti 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
<i>Riqualificazione del Litorale di Roma: descrizione dello stato di fatto</i>	
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 morfotopologici
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
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

<i>Riqualificazione del Litorale di Roma: Piano di Utilizzazione degli Arenili - PUA</i>	
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

Art. 4 – Definizioni

1. Ai fini delle presenti disposizioni, si intende, considerato anche quanto esplicitato all'art. 1 c. 2 del Regolamento Regione Lazio 12 agosto 2016, n. 19:
- per pubblica fruizione, la tipologia di utilizzo del Demanio Marittimo relativa alle spiagge libere e alle spiagge libere con servizi;
 - 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;
 - per fronte mare, l'indicazione in metri lineari della linea di riva;
 - 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.).

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:

- 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;
- 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;
- 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;
- punti d'ormeggio 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

CAPO II

ARTICOLAZIONE DELLE AREE DEMANIALI MARITTIME

Art. 5 – Settori

1. Nel PUA vengono individuati, attraverso la lettura della costa nella fascia demaniale marittima di riferimento, alcuni Settori 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, declinati al successivo art. 6, e per l'individuazione di criteri di intervento e di utilizzazione differenziati dell'arenile.

Sono stati definiti quattro principali Settori:

- Settore Foce del Tevere
- Settore urbano
- Settore ricreativo sportivo-naturalistico
- Settore naturalistico.

2. Il Settore Foce del Tevere è disciplinato come esplicitato all'art. 2 commi 2 e 3 del presente Regolamento.

3. 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.

Sono pertanto ammesse le tipologie di utilizzazione di cui all'art. 9 c. 1 lett. a) b) c) e) f) g) del presente 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 presente Regolamento.

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 presente Regolamento.

Non è ammessa 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 a 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 presente Regolamento. Il Concessionario del Sub-Ambito dovrà farsi carico dei costi di realizzazione e gestione.

4. 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.

Sono ammesse le tipologie di utilizzazione di cui all'art. 9 c. 1 lett. a) b) c) d) e) f) g) del presente Regolamento con particolare riferimento all'utilizzazione delle spiagge per finalità ricreative e sportive oltre che per la balneazione.

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.

5. 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. b) c) del presente Regolamento.

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.

Art. 6 – Ambiti e Sub-Ambiti di Riqualificazione

1. Il presente Regolamento individua, all'interno dei quattro Settori di cui all'art. 5, specifici Ambiti di Riqualificazione in considerazione delle relazioni fisiche, morfologiche e relazionali, nonché del contesto territoriale e paesaggistico con cui si confrontano o in cui sono inseriti.

2. 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*.

3. Ai fini di favorire il processo di recupero e risanamento complessivo di cui al successivo c. 4, ogni Ambito è articolato in Sub-Ambiti, definiti nell'elaborato 11.b, 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 presente Regolamento.
4. 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 sopravvenienti, 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 19/2016¹ nonché gli "Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali" di cui all'art. 9 della LR 7/2017².

5. 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.

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 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 P.R.G. 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.

¹ 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.

² 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

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 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.

6. All'interno di ogni 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.
7. Anche nei Sub-Ambiti deve essere garantito un indice di permeabilità pari ad almeno il 75% della superficie complessiva.
8. In ogni Ambito deve essere prevista una quota di arenile riservata alla pubblica fruizione in conformità a quanto prescritto dall'art. 10 del presente Regolamento.
9. Nei Sub-Ambiti la quota di riserva riservata alla pubblica fruizione deve rispettare quanto previsto all'art. 10 del presente Regolamento.
10. Negli 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 presente Regolamento.
11. Nei Sub-Ambiti deve essere garantita la libera visuale del mare su una porzione di litorale non inferiore al 50% del Sub-Ambito stesso.
12. All'interno di ciascun Ambito e Sub-Ambito, ad eccezione dell'Ambito 3 nel quale è prevista esclusivamente la tipologia di utilizzazione di cui all'art. 9 c. 1 lett. b), devono essere previste le tipologie di utilizzazione di cui all'art. 9 c. 1 lett. b) c). La loro individuazione deve tener conto dei riferimenti morfotipologici di cui agli articoli 7 e 8 del presente Regolamento e delle indicazioni rappresentate nell'elaborato 12. Riferimenti, assialità e varchi di cui all'art. 8 c. 1 lett. a) b) costituiscono invarianti e pertanto hanno carattere prescrittivo, mentre la localizzazione delle spiagge di cui all'art. 9 c. 1 lett. b) c) del presente Regolamento ha valore indicativo e di indirizzo da precisare in sede di affidamento, fermo restando quanto previsto al successivo c. 16, all'art. 7 c. 4 e all'art. 8 c. 3.
13. 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.
14. Non sono oggetto di Concessione Demaniale Marittima i seguenti Ambiti:
- Ambito 1 - Idroscalo: interessa la Foce del Tevere subito a sud di Fiumicino e costituisce il limite nord del Litorale Romano, inoltre, come disciplinato dal Piano Stralcio di assetto idrogeologico approvato con D. S. n. 32/2015, tale area ricade nella Fascia AA che identifica la zona di maggiore deflusso della piena di riferimento nella quale deve essere assicurata la massima officiosità idraulica possibile ai fini della salvaguardia della città;
 - Ambito 2 - Porto: le funzioni amministrative inerenti alla gestione delle aree del Demanio Marittimo ricadenti nel Porto di Roma Capitale non rientrano tra le materie subdelegate dalla Regione Lazio ai comuni costieri di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 2816/1999;

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.

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 rifunionalizzazione 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 turisticoricreative) 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.

- Ambito 11 - Castelporziano – *Litoranea*: è 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 L.R. Lazio n. 13/2007 (come modificata dalla L.R. 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 peculiare 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 nolleggiate 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 naturista, 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.

15. Per ogni Concessione Demaniale Marittima sono consentite esclusivamente le tipologie di utilizzazione previste per il Settore di riferimento di cui all'art. 5 del presente Regolamento. Le opere devono essere destinate esclusivamente ad attrezzature per finalità turistico - ricreative di cui all'art. 9 e ai servizi indispensabili per la loro fruizione.
16. Ogni Concessione Demaniale Marittima può prevedere più tipologie di cui all'art. 9 c. 1 del presente Regolamento e deve necessariamente includere le tipologie "Spiagge libere con servizi" e "Spiagge libere" di cui al c. 1 lett. b) c) del medesimo articolo, secondo quanto previsto al successivo art. 10 del presente Regolamento.
17. 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 e spiagge libere con servizi, incluse al suo interno e totalmente a suo carico.
18. Al fine di garantire i servizi di cui al c. 17, l'Amministrazione stipula apposite Convenzioni con i titolari delle Concessioni Demaniali Marittime.

CAPO III

RIFERIMENTI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI

Art. 7 - Elementi di valore

1. Nell'elaborato 12 del Piano sono individuati gli edifici balneari storici con valore architettonico che costituiscono invarianti per la riqualificazione dell'arenile e del Lungomare.
2. I titolari delle Concessioni Demaniali Marittime hanno l'obbligo di conservare e valorizzare gli elementi di cui al c. 1, che ricadono nell'area in concessione salvaguardandone gli specifici caratteri storico-morfologici e tipologici e ripristinandone la sagoma originaria, anche attraverso l'eliminazione di ampliamenti/superfrazioni, ancorché realizzati con regolare titolo abilitativo, al fine di recuperare l'unitarietà degli organismi edilizi e migliorarne la percezione visiva dei prospetti sul Lungomare e sul fronte a mare.
3. Il ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi deve avvenire sulla base dei progetti originari.
4. 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 cui all'art. 8 del presente Regolamento, 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 presente Regolamento.

Nelle spiagge prospicienti gli Elementi di valore i locali per i servizi di cui agli articoli 14 e 15 del presente Regolamento devono essere ricavati all'interno dei corpi principali.

5. Gli interventi di conservazione e valorizzazione di cui ai commi precedenti del presente articolo 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.

Art. 8 - Riferimenti e assialità storico-tipologici, morfologici e naturalistici

1. Nell'elaborato 12 sono individuate 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.
2. Gli assi di cui al c. 1 lett. a) b) 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 di cui all'art. 10 del presente Regolamento, uno spazio pubblico senza soluzione di continuità con lo spazio urbano e con il paesaggio dei parchi.
 3. In corrispondenza delle assialità di cui al c. 2 devono essere individuate prioritariamente le spiagge destinate alla pubblica fruizione nel rispetto di quanto previsto all'art. 6 commi 8 e 9, fermo restando quanto prescritto all'art. 7 c. 4 del presente Regolamento.

CAPO IV

USO DELLE AREE DEMANIALI MARITTIME

Art. 9 - Tipologie di utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime per finalità turistiche e ricreative ammesse

1. Le tipologie di utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime per finalità turistiche e ricreative ammesse sono le seguenti, come 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 26.06.2015:
 - 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.

Inoltre, ai sensi dell'art. 16, commi 7 e 8 del Regolamento Regionale n. 19/2016, sono individuati tratti di arenile da dedicare ad utenze specifiche, come esplicitate nel successivo art. 19 del presente Regolamento.

2. 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.
3. Nell'ambito del territorio demaniale marittimo sono consentite attività di natura commerciale, coerenti con la fruizione della spiaggia e con le attività balneari in genere, esclusivamente all'interno delle Tipologie di utilizzazione di cui al c. 1 e in conformità a quanto previsto all'art. 5 commi 3, 4 e 5 e agli articoli 13, 14 e 17 del presente Regolamento.
4. Non sono ammesse unità con destinazione abitativa e/o residenziale, compresi cottage, consorzi e residence, strutture ricettive o resort di alcun genere.

Art. 10 - Quota di riserva degli arenili per pubblica fruizione

1. Nell'elaborato 11.a sono individuate le aree da riservare a pubblica fruizione che includono le Spiagge libere con servizi e le Spiagge libere di cui all'art. 9 c. 1 lett. b) c) del presente Regolamento.
2. Ai sensi dell'art. 2 c. 1 del 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.

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.

3. 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).
4. In conformità a quanto previsto dall'art. 7 c. 5 della Legge Regione Lazio n. 8/2015, fermo restando il rispetto dei commi precedenti, il Piano riserva alla pubblica fruizione una quota di superficie pari almeno al 50% dell'arenile di competenza.

5. Ai fini del computo dell'arenile da destinare a pubblica fruizione il Piano considera le aree di cui al c. 1, escludendo la fascia di arenile pari a 5 metri dalla linea di battigia riservata al libero transito di cui all'art. 11 c. 1 del presente Regolamento.
6. 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 11.a, ad eccezione dell'Ambito 3 totalmente riservato a pubblica fruizione.
7. 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 11.a, ad eccezione dell'Ambito 4A totalmente riservato a pubblica fruizione.
8. 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 11.a, ad eccezione dell'Ambito 3 totalmente riservato a pubblica fruizione.
9. 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 11.a, ad eccezione del Sub-Ambito 4A totalmente riservato a pubblica fruizione.
10. L'Ambito Castelporziano – *Litoranea*, benché non computato nel calcolo dell'arenile di competenza, è interamente destinato a pubblica fruizione in aggiunta al 50% di cui ai commi 2 e 5.
L'Ambito Capocotta – *Litoranea* è destinato totalmente a pubblica fruizione.

Art. 11 - Fascia di arenile riservata al libero transito

1. In ossequio alle disposizioni della Capitaneria di Porto e ai sensi dell'art. 16 c. 1 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, la fascia di arenile 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.
2. I titolari delle Concessioni Demaniali Marittime hanno l'obbligo di garantire la continuità degli spazi di cui al c. 1 del presente articolo, nonché il libero transito e gratuito accesso ad essi.

Art. 12 - Varchi di accesso all'arenile

1. Le spiagge destinate alla pubblica fruizione, individuate nell'elaborato 11.a in corrispondenza delle assialità storico-tipologiche, morfologiche e naturalistiche di cui all'art. 8 del presente Regolamento 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 all'art. 13 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016.
2. I varchi di accesso possono essere ubicati all'interno di tutte le tipologie di utilizzazione di cui all'art. 9 del presente Regolamento, devono avere larghezza minima di m. 3,00 e devono essere comunque individuati, in sede di gara, ad una distanza tra loro non superiore a 300 metri.
3. Gli accessi pubblici di cui al c. 1 devono essere visivamente segnalati con elementi riconoscibili secondo le tipologie dettagliate nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico".

4. L'accesso alla battigia è libero e gratuito e deve essere altresì consentito attraverso gli ingressi delle strutture adibite a Stabilimenti balneari anche nei casi in cui questi siano ubicati in prossimità di un varco pubblico di accesso.

Art. 13 - Stabilimenti balneari

Requisiti strutturali e funzionali obbligatori

1. 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) e 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 presente 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 apposita cartellonistica che ne incoraggi l'utilizzo nel rispetto dei non fumatori presenti sull'arenile.

Attività e servizi consentiti

2. Gli stabilimenti balneari di cui al c. 1, 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 presente 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.

Art. 14 - Spiagge libere con servizi

Requisiti strutturali e funzionali obbligatori

1. 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 devono essere realizzati nel limite dei metri quadrati di superficie coperta e, compatibilmente con lo stato dei luoghi, 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. 29 del presente 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.

Attività e servizi consentiti

2. 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 Convezione;
 - 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 presente 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;

3. Al fine di soddisfare i requisiti di cui al c. 1 e rendere possibili le attività di cui al c. 2, è prevista la realizzazione di strutture lignee modulari secondo le caratteristiche definite dall'art. 28 del presente 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 con superficie coperta massima di mq. 100.
4. Nelle spiagge prospicienti gli Elementi di valore di cui all'art. 7 del presente Regolamento, i locali per i servizi di cui ai commi 1 e 2 devono essere ricavati all'interno dei corpi principali.
5. 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 della presente disposizione, reiterata per tre volte, configura la fattispecie di inadempienza di cui all'art. 49 c. 3 lett. f) della Legge Regione Lazio n. 13/2007, per effetto della quale l'Amministrazione Capitolina dichiara la decadenza dalla Concessione Demaniale Marittima.
6. Al fine di assicurare i servizi di assistenza, pulizia e salvataggio, l'Amministrazione può stipulare Convenzioni di cui all'art. 7 comma 1 lett. a) del Regolamento Regione Lazio 19/2016 con i titolari delle Concessioni Demaniali Marittime e può consentire l'installazione di strutture realizzate in conformità a quanto previsto all'art. 28 del presente Regolamento, meglio dettagliate nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico", e comunque nel rispetto della normativa vigente.

Art. 15 - Spiagge libere

Requisiti e caratteristiche

1. Al fine di assicurare i servizi di assistenza, pulizia, salvataggio e altri servizi ritenuti necessari all'interno delle aree assegnate 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 presente Regolamento, meglio dettagliati nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico", e comunque nel rispetto della normativa vigente.
2. Nelle spiagge prospicienti gli Elementi di valore di cui all'art. 7 del presente Regolamento, i locali per i servizi di cui al c. 1 devono essere ricavati all'interno dei corpi principali.
3. 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.

Art. 16 - Punti di ormeggio

Requisiti e caratteristiche

1. 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.

Servizi consentiti

2. I punti di ormeggio possono essere dotati di pontili comunque denominati, mediante impianto di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegati alla terra ferma mediante idonee strutture.
3. Il corpo morto deve essere posizionato ad una distanza che garantisca la totale sicurezza delle imbarcazioni anche in presenza di vento laterale sostenuto e comunque sempre all'interno dello specchio acqueo in Concessione Demaniale Marittima.
4. I campi di ormeggio sono aree adibite alla sosta di unità da diporto attrezzate con gavitelli ancorati al fondale, in conformità alle direttive delle Autorità competenti in materia di tutela degli ecosistemi marini, disposti in file ordinate e segnalati per la sicurezza della navigazione. All'interno degli specchi acqueei adibiti ai campi ormeggio non è consentito l'ancoraggio. Al medesimo gavitello è consentito l'ormeggio di una sola unità.

Art. 17 - Esercizi di ristorazione

Requisiti strutturali e funzionali

1. Gli esercizi di ristorazione 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 dei corpi principali;
 - b) dispositivi per il risparmio idrico ed energetico;
 - 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.
2. Oltre a quanto previsto dal c. 1, 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.

Servizi consentiti

3. Oltre a quanto previsto dal c. 1, gli esercizi di ristorazione possono svolgere altresì i seguenti servizi:
 - a) noleggio di attrezzature da spiaggia, nel rispetto del divieto di cui all'art. 5 c. 8 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016;
 - b) 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.
4. Ai fini del calcolo della quota di arenile da riservare a pubblica fruizione di cui all'art. 2 c. 1 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, l'Amministrazione non deve tenere conto dei metri lineari fronte mare delle aree riservate agli esercizi di ristorazione.

Art. 18 - Noleggi di imbarcazioni e natanti da diporto in genere e di attrezzature balneari

1. 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.
2. 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.

Art. 19 – Spiagge riservate ad utenze specifiche

1. L'elaborato 12 individua, 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 presente 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 presente Regolamento;
 - d) aree riservate al turismo naturalista, esclusivamente nel Settore naturalistico di cui all'art. 5 c. 5 del presente 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.

Spiaggia per gravi disabilità

2. Fermo restando quanto previsto all'art. 26 del presente Regolamento in merito alla necessità di assicurare la piena visitabilità e accessibilità di tutto l'arenile, all'interno dell'Ambito 3 o dell'Ambito 4 è prevista la realizzazione di una specifica "Spiaggia per gravi disabilità" la cui realizzazione e gestione sarà totalmente a carico del Concessionario.

Le aree attrezzate e i servizi devono essere collegati con passerelle che giungano fino alla battigia dove devono essere predisposti punti di sosta temporanea ombreggiati.

Tutti i percorsi di collegamento tra reception, servizi igienici, accesso alle postazioni ombreggiate e battigia dovranno essere realizzati con passerelle in legno di larghezza compresa tra m. 1,50 e m. 1,80 e devono avere una pendenza non superiore al 5%.

I percorsi devono essere segnalati, con indicazioni sonore, visive e tattili, in modo da poter essere agevolmente utilizzati sia da persone con ridotta capacità motoria che sensoriale e devono presentare corrimani ad altezze diversificate.

Le postazioni, servite da passerelle laterali, devono prevedere ombrelloni con apertura automatica e piazzole in legno attrezzate di dimensioni comprese tra m. 4x4 e 6x6 per permettere l'agevole stazionamento e l'inversione di marcia delle carrozzine.

I servizi igienici e le docce devono essere accessibili mediante passerelle e avere dimensioni e caratteristiche secondo la normativa vigente. Devono essere previsti bagni "family friendly", accessibili contemporaneamente a persone con disabilità e assistenti.

I punti ristoro devono essere completamente accessibili e disporre di banconi ad altezze diversificate.

Eventuali aree ludiche devono prevedere attrezzature rivolte a diverse tipologie di utenze per età e disabilità.

La struttura deve disporre di una dotazione adeguata di carrozzine tipo JOB/SAND, nonché di un sollevatore e di un segway con defibrillatore.

Dovranno inoltre essere previste alcune postazioni accessibili anche a persone affette da SLA o altre malattie neuromotorie che necessitino, oltre ad un maggior spazio di manovra, di colonnine elettriche ed acqua corrente per il collegamento di strumentazione specifica e assistenza personalizzata.

Spiaggia per l'accoglienza di animali da compagnia

3. In attuazione della Deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 866/2006, è individuato un tratto di arenile destinato a pubblica fruizione, riservato all'accoglienza di animali da compagnia.

All'interno dell'area attrezzata devono essere presenti strutture per le quali il servizio veterinario della ASL competente per territorio rilasci il nullaosta sanitario a garanzia del benessere degli animali e del rispetto dell'igiene pubblica.

In essa dovranno essere messi a disposizione sacchetti per la raccolta delle deiezioni.

Spiagge per la sperimentazione e interventi di rinaturalizzazione

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).

Art. 20 - Prescrizioni sull'uso delle spiagge

1. L'uso delle spiagge è disciplinato dai provvedimenti di rango sovraordinato e dalle Ordinanze Balneari emesse annualmente dalla Capitaneria di Porto di competenza e dall'Amministrazione Capitolina.
2. Nelle Aree Demaniali di pubblica fruizione è possibile svolgere manifestazioni (giochi, manifestazioni sportive o ricreative, spettacoli ecc.) di breve durata che comportino l'installazione temporanea e di facile rimozione di strutture o impianti, previa autorizzazione comunale corredata dei relativi nulla osta da parte dell'Ufficio Demanio Marittimo Capitolino. Resta il divieto assoluto a manifestazioni e altri tipi di eventi nelle spiagge ricadenti nel settore naturalistico Ambiti 11 e 12 che non siano visite guidate naturalistiche sulle caratteristiche delle stesse. È, inoltre, vietato il camminamento sulle aree dunali da parte dei fruitori delle spiagge ricadenti nel settore naturalistico Ambiti 11 e 12.
3. Per la disciplina dell'attracco e della partenza delle unità da diporto a motore, a vela, a vela con motore ausiliario, negli specchi acquei antistanti le aree in Concessione Demaniale Marittima oggetto del presente Regolamento, si rinvia a quanto appositamente disposto dagli Organi ed Uffici competenti.
4. In attuazione dell'art. 53 c. 3 della Legge Regione Lazio n. 13/2007, lo spazio web sul quale dovrà essere pubblicato il listino prezzi aggiornato alla stagione in corso e la documentazione relativa alla SCIA presentata, potrà essere realizzato dai concessionari anche in forma associata ovvero in collaborazione con spazi web di promozione turistica gestiti da altri soggetti pubblici o privati.

Nell'ambito dell'Area Demaniale Marittima assentita in Concessione per finalità turistiche e ricreative, la realizzazione, la modifica o gli spostamenti di camminamenti pedonali, passerelle per i disabili, fioriere o altri arredi necessari per la migliore fruibilità della spiaggia, quali ad esempio gazebo, zone d'ombra, campi da gioco con recinzioni e rete di protezione, aree adibite all'installazione di giochi per bambini, aree attrezzate per la ginnastica, teli frangivento, sono consentiti sull'area medesima, nel rispetto della normativa vigente in materia paesaggistica-ambientale e urbanistica, previa autorizzazione da parte dei competenti Uffici Capitolini, purché poggiati al suolo o fissati con ancoraggi provvisori e rimovibili nel rispetto della normativa vigente.

5. L'uso di mezzi meccanici, finalizzato esclusivamente alla pulizia della spiaggia, è soggetto a semplice comunicazione da parte del concessionario all'Ufficio Demanio Marittimo Capitolino.

6. L'Amministrazione regola le tipologie e le modalità di utilizzo dei mezzi meccanici per le finalità di cui al c. 5, con particolare riferimento alle limitazioni da porre a salvaguardia di aree di particolare pregio ambientale. È vietato l'uso di dispositivi di pulizia meccanica dell'arenile antistante i cordoni dunali lato mare per una fascia longitudinale di almeno 10 metri e per la quale è prevista la rimozione a mano dei rifiuti con esclusione di quelli di natura organica che andranno lasciati in loco.

CAPO V

TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE AREE DEMANIALI MARITTIME

Art. 21 - Salvaguardia della libera visuale del mare

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

2. Al fine di recuperare la libera visuale del mare che, nello specifico, si concretizza con l'abbattimento del cosiddetto "Lungomuro", il PUA prescrive che, fermo restando quanto previsto al c.1, 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.

3. 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 presente Regolamento meglio dettagliate nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico".

4. 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.

Art. 22 – Tutela dell'arenile: ripascimento e rinaturalizzazione della fascia costiera

1. Sono assolutamente vietati la costruzione di opere di contenimento e gli sbancamenti. Eventuali movimentazioni di sabbia devono essere preventivamente autorizzate dall'Ufficio Demanio Marittimo di Roma Capitale previo rilevamento delle quote eseguito alla presenza di personale dell'Amministrazione Capitolina e debitamente verbalizzato. Resta il divieto di movimentare la sabbia nel Settore Naturalistico, Ambiti 11 e 12 con particolare riferimento alla fascia antistante il cordone dunale.

2. Per quanto riguarda il fenomeno dell'erosione delle spiagge, il presente Regolamento rimanda a quanto stabilito dalla Legge Regione Lazio n. 53 dell'11 dicembre 1998, ed in particolare a quanto previsto dall'art. 33 c. 3 secondo cui la manutenzione ed il controllo delle opere di ripascimento o di protezione delle coste sono garantiti, con oneri a carico dei concessionari, dall'Amministrazione Capitolina.

3. Il PUA, nell'intento di avviare un processo di rinaturalizzazione della fascia costiera, incentiva la ricostituzione del sistema dunale nei tratti fortemente compromessi, e promuove la tutela nelle aree caratterizzate da vegetazione a macchia mediterranea quali Castelporziano e Capocotta.

Negli Ambiti del Settore naturalistico sono vietati la sosta e l'accesso veicolare, fermo restando quanto previsto all'art. 5 c. 5 del presente Regolamento.

Il transito pedonale deve avvenire esclusivamente lungo un sistema di passerelle sopraelevate in legno che riduca gli effetti sulla vegetazione dell'elevato afflusso di visitatori.

La pulizia delle zone dunali e retrodunali non deve essere effettuata con mezzi meccanici.

La parte di arenile antistante i cordoni dunali lato mare per una fascia longitudinale di almeno 10 metri andrà delimitata secondo le modalità previste all'articolo 29, comma 4 e opportuna cartellonistica finalizzata a evitare attività quali calpestio incontrollato da parte dei fruitori delle spiagge e pulizie meccanizzate.

Art. 23 - Destagionalizzazione delle attività turistico ricreative sul Demanio Marittimo e sistemazione invernale delle spiagge

1. Il PUA, al fine di migliorare, potenziare e diversificare l'offerta turistica, promuove, ai sensi dell'art. 52 bis c. 1 della Legge Regione Lazio n. 13/2007³, lo svolgimento delle attività e servizi previsti per le tipologie di utilizzazione di cui all'art. 9 del presente Regolamento anche durante il periodo dell'anno non ricadente nella stagione balneare estiva la cui durata è indicata dalle Ordinanze Sindacali.

2. In sede di procedura ad evidenza pubblica verranno promosse dall'Amministrazione le proposte volte alla destagionalizzazione delle attività turistico ricreative che perseguano l'obiettivo di cui al c. 1.

3. 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.

Possono essere mantenute eventuali strutture amovibili, debitamente autorizzate, utilizzate per lo svolgimento di attività ricreative, sportive, culturali, ambientali, ludiche, turistiche, elioterapiche e di somministrazione per il periodo di durata delle iniziative stesse inserite all'interno di uno specifico programma assentito dagli Uffici competenti dell'Amministrazione.

4. Durante il periodo invernale, per la salvaguardia dei manufatti nelle zone di maggiore esposizione all'azione del mare e per l'eventuale schermatura di porte e finestre, è consentita la realizzazione di protezioni in materiale naturale, di minimo impatto visivo a tutela del decoro. È vietato l'uso di materiali di recupero.

5. È vietato, in qualsiasi momento dell'anno, effettuare la chiusura, con tamponamenti verticali, di tettoie, dehors e altre strutture aperte ed è vietato il loro utilizzo come depositi.

6. Nel periodo di destagionalizzazione, il titolare della Concessione Demaniale Marittima è tenuto alla pulizia dell'intero Sub-Ambito di riferimento.

³ Art. 52 bis (Periodo di apertura delle attività) della Legge Regione Lazio n. 13/2007

1. Al fine di promuovere la destagionalizzazione dell'offerta turistica e lo svolgimento di attività collaterali alla balneazione sulle aree del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative, l'utilizzazione delle suddette aree ai sensi dell'articolo 52, comma 1, può avere durata annuale, fatto salvo quanto previsto dall'atto di concessione.

2. In attuazione del comma 1, le strutture di facile rimozione utilizzate per finalità turistiche e ricreative, eventualmente presenti sull'area demaniale marittima assentita in concessione, possono essere autorizzate dal comune, su istanza del concessionario, a rimanere allocate

sull'area demaniale marittima assentita in concessione per tutto il periodo di durata della stessa, ove in possesso dei titoli abilitativi, delle autorizzazioni, dei pareri e degli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente in materia.

2 bis. Ai titolari di concessione demaniale marittima, ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l'utilizzo e la fruizione dei territori costieri, si applicano, per le finalità di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio).

CAPO VI

CARATTERI DEGLI INTERVENTI

Art. 24 – Regime dei manufatti esistenti

1. L'Amministrazione promuove la riqualificazione ambientale perseguendo l'obiettivo di ricostituire un corretto rapporto tra ambiente costruito e ambiente naturale, innescando un processo di recupero e risanamento complessivo, anche attraverso la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti (ancorché realizzati con regolare titolo edilizio) in conformità alla normativa urbanistico-edilizia e ambientale-paesaggistica vigente in materia, previa acquisizione del parere dei competenti organi dello Stato, fermo restando quanto prescritto dall'art. 7 del presente Regolamento per gli Elementi di valore, nonché dall'art. 49 del Codice della Navigazione a norma del quale «quando venga a cessare la concessione, le opere definibili come "non amovibili" costruite su area demaniale, restano acquisite allo Stato, senza alcun compenso o rimborso salva la facoltà dell'autorità concedente di ordinarne la demolizione con la restituzione del bene demaniale nel pristino stato».
2. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al c. 1 e della salvaguardia della libera visuale del mare di cui all'art. 21 del presente Regolamento, il PUA promuove gli "Interventi di recupero e di riqualificazione" di cui all'art. 11 del Regolamento Regionale 19/2016 nonché gli "Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali" di cui all'art. 9 della LR 7/2017.

Art. 25 - Eco-compatibilità delle strutture balneari e della loro gestione

1. Il PUA promuove la realizzazione di strutture balneari con ricorso a tecniche anche sperimentali di bioarchitettura e all'uso di materiali eco-compatibili, al fine di perseguire lo sviluppo sostenibile del turismo e di preservare l'ecosistema.
2. Il PUA promuove la gestione eco-compatibile delle attività da attuare tramite adeguate modalità strutturali e di esercizio che conseguano il risparmio delle risorse idriche ed energetiche mediante accorgimenti quali a titolo esemplificativo: il contenimento dei consumi idrici attraverso opportune tecnologie (temporizzatori, riduttori di getto, ecc.), la realizzazione di impianti per il recupero e ricircolo delle acque delle docce da utilizzare negli scarichi dei wc e per l'innaffiamento delle aree verdi di pertinenza, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (esclusivamente per l'autoconsumo della struttura), l'installazione di sistemi di illuminazione a risparmio energetico (tecnologia Led) e l'annullamento dei fenomeni di inquinamento luminoso.

Art. 26 – Accessibilità

1. Tutte le tipologie di utilizzazione di cui all'art. 9 del presente Regolamento devono assicurare la piena visitabilità e accessibilità anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria, in forma permanente o temporanea, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Il concessionario, compatibilmente con l'accessibilità all'arenile:
 - a) adotta soluzioni idonee a permettere il superamento delle barriere architettoniche;
 - b) dota le strutture balneari di un numero adeguato di servizi igienici e spogliatoi per portatori di handicap, motorio o sensoriale, secondo le prescrizioni della normativa vigente.
3. Prescrizione minima per tutte le nuove Concessioni Demaniali Marittime consiste nel posizionamento, ogni 150 metri, di passerelle, integralmente amovibili, perpendicolari alla battigia e di collegamento tra i servizi delle strutture balneari di almeno 1,5 metri di larghezza, realizzate in legno.
I camminamenti e le strutture riservate ai disabili devono essere indicati con apposita segnaletica.

Art. 27 – Terrazze panoramiche e Camminamenti verdi panoramici

1. Le terrazze e i camminamenti panoramici si configurano come spazi pedonali urbani, punti e slarghi panoramici, che rimodulano il tracciato rettilineo del Lungomare favorendo l'affaccio e l'accessibilità al mare, secondo il disegno storico del litorale.
2. Le Terrazze panoramiche devono essere realizzate, come definito nell'elaborato 12 e meglio dettagliato nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico", nei tratti di Lungomare posti a quota superiore rispetto alla fascia litoranea, in ampliamento del marciapiede esistente a margine della sede stradale, e consentire l'alloggiamento nel volume sottostante di cabine, servizi e magazzini ad uso di stabilimenti e spiagge destinate a pubblica fruizione.
3. I Camminamenti verdi panoramici possono essere realizzati nei tratti di Lungomare mediante allargamenti in corrispondenza dei distacchi esistenti tra marciapiede della sede stradale e manufatti, favorendo le visuali a mare.

Art. 28 – Strutture e attrezzature balneari

1. Le attrezzature e i manufatti funzionali alle attività turistico ricreative e alla erogazione di servizi di supporto alla balneazione localizzati sul Demanio Marittimo, compresi cabine e spogliatoi, devono essere realizzati mediante le procedure di approvazione descritte all'art. 6 c. 5 del presente Regolamento.
2. È precluso l'impiego di cemento armato, l'uso di materiale lapideo levigato e lucidato nonché l'utilizzazione di tinteggiature a base di resine plastiche con effetto pellicolante.
In particolare sono vietati basamenti e piattaforme in conglomerato cementizio, pavimentazioni in materiale plastico di qualsiasi tipo e infissi in alluminio anodizzato.
Devono essere utilizzati materiali eco-compatibili con finiture naturali adatti al contesto marino.
3. 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.
4. Le coperture, preferibilmente piane, possono essere adibite a solarium ed eventualmente dotate di strutture ombreggianti con caratteristiche di cui all'art. 29 c. 10 del presente Regolamento meglio dettagliate nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico".
5. Le coperture a falda non devono avere pendenza superiore al 20%.
6. Nelle spiagge libere con servizi e libere, fermo restando quanto previsto all'art. 15 c. 2 del presente Regolamento, al fine di soddisfare i requisiti di cui all'art. 14 e all'art. 15, è prevista la realizzazione di strutture lignee modulari 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), info point, primo soccorso nonché, esclusivamente nelle spiagge libere con servizi, a punti ristoro.
7. Le strutture di cui al c. 6 devono essere realizzate secondo le indicazioni progettuali dettagliate nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico".

Cabine e spogliatoi

8. I manufatti devono essere realizzati con elementi modulari in legno, appoggiati sulla superficie del suolo o su pedane lignee, assemblabili con giunzioni "a secco".
9. Spogliatoi e cabine devono essere posizionati in modo da limitare al minimo l'impedimento della libera visuale del mare secondo i criteri previsti all'art. 21 del presente Regolamento, privi di barriere architettoniche, costituiti da locali chiusi con porta e debitamente aerati verso l'esterno.
10. I moduli base per le cabine devono avere dimensioni pari a m. 1.5 x 1.5, il modulo per i diversamente abili m. 1.8 x 2, altezza massima di m. 2,20. I moduli devono essere organizzati in blocchi funzionali.
11. Le cabine e gli spogliatoi che vengono smontati a fine stagione non possono occupare più del 2% dell'area complessivamente destinata in ogni Ambito/Sub-Ambito alla tipologia "Stabilimenti balneari" di cui all'art. 9 c. 1 lett. a) e, in ogni caso, non devono superare i 250 mq, comprese le superfici relative alle strutture già assentite, fermo restando quanto previsto all'art. 21 c. 4.

Servizi igienici e docce

12. Servizi igienici e docce, qualora non siano inseriti all'interno delle strutture fisse, devono essere organizzati in blocchi funzionali con struttura modulare lignea meglio dettagliata nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico". L'altezza interna non deve essere superiore a m. 2,40.

Le docce possono essere realizzate anche all'aperto.

Il numero di servizi igienici e docce sarà garantito dalla normativa di settore, fermo restando che almeno il 10% dei servizi previsti devono essere destinati alle persone con ridotta capacità fisica e sensoriale.

Art. 29 - Sistemazioni esterne, cartelli e insegne

Elementi separatori e delimitazioni

1. Sul lungomare devono essere realizzati elementi separatori fra Aree Demaniali Marittime e sede stradale pedonale e carrabile che garantiscano la completa visuale a mare. In ogni caso tali elementi separatori non dovranno essere costituiti da recinzioni, grigliati o cancellate, né da elementi di arredo e verde ornamentale che impediscano la visuale.
2. La progettazione unitaria degli elementi separatori, omogenea per ogni Settore, sarà oggetto delle previsioni di gara e dovrà tener conto di quanto dettagliato nell'elaborato 14 "Disciplinare Tecnico".
3. Eventuali delimitazioni normali alla battigia che separano le diverse tipologie di utilizzazione non devono costituire una barriera visiva e devono essere realizzate solo ed esclusivamente con struttura "a giorno" di pali in legno (cm. 90 fuori terra).
4. Al fine di tutelare i sistemi dunali e impedire l'accesso e la frequentazione delle aree non suscettibili di fruizione, è previsto l'inserimento di dissuasori a basso impatto paesaggistico realizzati con lo stesso criterio delle delimitazioni di cui al c. 3 (sistema palo-corda), da porre in opera su tutto il fronte mare ad una distanza di almeno metri 10 dal piede del cordone dunale.

Camminamenti e pedane a terra

5. Consistono in elementi rimovibili poggiati in sito per usi pedonali finalizzati a garantire condizioni di facilità e sicurezza del movimento delle persone per il raggiungimento dei servizi offerti, anche da parte dei soggetti diversamente abili.
6. I camminamenti, da realizzarsi in legno, devono essere appoggiati sull'arenile senza alcun vincolo fisso ma garantendone la stabilità anche in caso di vento. La posa in opera non deve prevedere scavi o sbancamenti nel substrato se non di minima entità.

7. Possono essere posate pedane amovibili in legno per solarium e l'individuazione di aree di sosta. Le pedane devono essere realizzate con pannelli in legno modulari smontabili e assemblabili a secco senza uso di collanti o cemento.
8. Le strutture dei camminamenti, passerelle e pedane nelle aree di interesse naturalistico, quali gli Ambiti 11 e 12, devono essere sopraelevate dal suolo con piano di calpestio costituito da tavole separate l'un l'altra di alcuni millimetri per favorire la crescita della vegetazione sottostante. Al fine di tutelare i sistemi dunali, il piano di calpestio dell'impalcato deve essere posto ad una quota di almeno 100 cm più alta della sommità della duna sottostante, sostenuto da una apposita struttura a ponte.
9. È vietato l'uso di materiale plastico ancorché riciclato.

Strutture ombreggianti

10. Per struttura ombreggiante deve intendersi qualsiasi struttura, facilmente amovibile, che definisce spazi coperti e ombreggiati. Deve essere totalmente aperta sui lati non adiacenti a manufatti, in modo tale da non precludere la vista del mare.

Cartelli e insegne

11. È vietata l'apposizione di cartelli, affissioni e manufatti pubblicitari negli spazi esterni, sulle facciate degli edifici e strutture balneari, nonché all'interno degli stessi e delle relative pertinenze per non pregiudicare la libera visuale del mare.

CAPO VII
 PROCEDURE

Art. 30 - Procedure per il rilascio delle Concessioni Demaniali Marittime. Concorsi di idee e Concorsi di progettazione

1. 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.
2. 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, sia i costi relativi agli interventi di riqualificazione.
3. Nelle ipotesi di cui agli articoli 45 *bis* e 46 del Codice della Navigazione, l'Amministrazione è tenuta ad espletare procedure ad evidenza pubblica nel rispetto di quanto previsto dall'art. 53 *bis* della Legge Regione Lazio n. 13/2007 e ss.mm.ii. e, comunque, delle vigenti disposizioni di cui al Codice Contratti Pubblici.
4. Ai fini della predisposizione degli atti di gara, l'Amministrazione procedente per la definizione unitaria degli Ambiti di Riqualificazione potrà redigere uno Schema di Assetto, quale base per la procedura ad evidenza pubblica, anche ai fini di un eventuale concorso di progettazione. Tale Schema di Assetto dovrà essere sottoposto alla approvazione dell'Assemblea Capitolina. I progetti di fattibilità tecnica ed economica dovranno obbligatoriamente uniformarsi allo Schema di Assetto, pena l'esclusione dalla procedura di gara.

CAPO VIII
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 31 – Obblighi e adempimenti dei concessionari

1. Gli obblighi e gli adempimenti del concessionario sono disciplinati dal Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, dalle Ordinanze Balneari emesse annualmente dalla Capitaneria di Porto di competenza e dall'Amministrazione Capitolina.
 2. Il concessionario deve garantire il libero accesso all'arenile riservato al pubblico transito in ogni orario, anche notturno, per tutto l'anno solare, mediante i varchi pubblici di cui all'art. 12 del presente Regolamento.
 3. I titolari delle Concessioni Demaniali Marittime hanno l'obbligo di consentire, anche attraverso gli stabilimenti balneari, il libero e gratuito accesso e transito per il raggiungimento della battigia di cui all'art. 11 c. 1 del presente Regolamento.
 4. È fatto obbligo di garantire uno o più percorsi fino alla battigia per la fruizione dell'arenile anche da parte delle persone disabili.
 5. 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 di cui all'art. 7 comma 1 lettera a) e b) del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016 con i titolari delle Concessioni Demaniali Marittime.
 6. È vietato apporre all'ingresso degli stabilimenti indicazioni che inducano in errore in ordine alla totale gratuità dell'accesso per raggiungere l'arenile riservato al pubblico transito. È fatto altresì divieto di chiudere od ostacolare l'ingresso degli stabilimenti mediante cancelli, porte, barriere, tornelli o installazioni atte a selezionare gli ingressi pedonali.
 7. I concessionari devono corredare le strutture di idonee dotazioni antincendio a norma.
 8. Il titolare della Concessione Demaniale Marittima ha l'obbligo di curare la manutenzione, la pulizia e l'igiene delle aree in concessione, comprese le spiagge libere con servizi e spiagge libere, fino al battente del mare e dello specchio acqueo immediatamente prospiciente la battigia.
- Servizio di assistenza e salvataggio*
9. Nelle aree in Concessione Demaniale Marittima, comprese le spiagge libere con servizi e spiagge libere, deve essere garantito idoneo servizio di soccorso, salvataggio -eventualmente coadiuvato da unità cinofile addestrate al salvamento- e assistenza ai bagnanti secondo la disciplina della normativa di riferimento e quella sancita da apposito provvedimento dell'Amministrazione Capitolina.
 10. Per le strutture dotate di piscina, deve essere assicurato un adeguato servizio di assistenza bagnanti in prossimità della stessa, secondo specifica normativa.