

36

14 febbraio '05

RELAZIONE GENERALE

935

S.P.Q.R. COMUNI DI ROMA	
ALBO PRETORIO	
PUBBLICAZIONE DELL'ALBO PRETORIO	
DAL	- 1 MAR. 2005
AL	15 MAR. 2005
OPERATORE PROFESSIONALE	
NOTIFICHE E TRIBUTI	
Claudio PICENO	

1. Obiettivi generali

La redazione e approvazione del Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.) è per l'Amministrazione Capitolina l'avvio di un più ampio progetto di riqualificazione e rilancio del litorale, dei suoi valori ambientali e paesaggistici, delle sue potenzialità turistiche.

Il piano avrà i seguenti obiettivi:

- forte attenzione ai valori ambientali ed alla loro difesa, pianificandone un uso "compatibile", tutela integrale delle aree residue di duna e macchia mediterranea (Capocotta, Duna Castel Porziano e foce del Tevere);
- rigorosa regolamentazione del processo di rinnovo degli stabilimenti, differenziandone la natura, le caratteristiche privilegiando l'ambiente e recuperando il rapporto d'uso e visivo fra la città e il mare;
- forte riqualificazione delle spiagge libere loro tutela e valorizzazione;
- equilibrio fra valori e qualità ambientale e valenze economiche che consenta la "rinascita di Ostia e del litorale romano".

Finalmente all'interno della legislazione esistente e senza dover ricorrere a funambolismi giuridici, l'Amministrazione può interpretare in maniera nuova, propositiva, di ampio respiro europeo e certamente all'avanguardia per l'Italia, le leggi sull'architettura e sull'ambiente per tutto ciò che riguarda le spiagge del Litorale Romano.

Si tratta indubbiamente di una scelta politica, che esprime la volontà di recupero del ruolo centrale dell'Amministrazione, come promotrice della Programmazione Urbanistica e di adeguamento della macchina amministrativa alle normative europee.

Coscienti che qui non si tratta di un Piano Urbanistico, il P.U.A. rappresenta la rielaborazione di studi, progetti e provvedimenti attivati negli scorsi anni dall'Amministrazione Capitolina e dalla ex XIII Circoscrizione per una riqualificazione ambientale globale dei 14 Km di litorale romano. Ci si riferisce all'attività di rilevamento puntuale effettuato nel 1994 dall'Ufficio Speciale Tevere e Litorale, nonché, da ultimo, al "Progetto di utilizzazione delle aree del litorale romano - Zona "N" di P.R.G. - Giugno 1999", che rappresentano, insieme alla complessa vicenda delle trasformazioni delle strutture nel tempo, i presupposti conoscitivi da cui è scaturito il P.U.A.. Il 'recupero delle visuali a mare' va inserito in un contesto più ampio di ripristino della qualità dello spazio-ambiente, oltre che di qualità dello spazio-edificato. Le spiagge di Roma sono, infatti, l'elemento naturale di collegamento tra la città e il mare e costituiscono un fondamentale elemento di raccordo, che va riqualificato, secondo l'ambiente di cui sono parte integrante (pinete, macchia mediterranea, città, servizi). Indiscutibilmente,

laddove la spiaggia si trovi a ridosso di una riserva naturalistica, non potrà altro che costituirne il naturale prolungamento a mare. Nelle aree cittadine invece, trovandosi le spiagge in rapporto più stretto con la città, costituendone l'affaccio a mare, si dovranno elaborare sistemi di tutela degli arenili per evitare che essi divengano sede di meri prolungamenti del tessuto urbano fino al mare. Compatibilmente alla tutela delle visuali e delle superfici di arenile libere, potranno prevedersi servizi legati alla balneazione fruibili per l'intero anno, che non impediscano in alcun modo il ripristino delle condizioni di massima visibilità del mare

A tal fine si sono individuati cinque ambiti fondamentali suddivisi in sottozone. Essi esprimono le differenti tipologie della fascia litoranea: ognuno di questi dovrà essere, quindi, normato in base alle sue caratteristiche peculiari.

Un compito così importante non può essere vincolato a semplici standard tecnici e amministrativi; esso va corredato dei valori simbolici fondamentali, che differenziano l'architettura dall'edilizia.

Il primo obiettivo è stato quello di privilegiare la salvaguardia e la valorizzazione delle preesistenze naturali: capire il luogo, conoscerne l'intima struttura comprendendone l'evoluzione storica dei processi naturali ed evocarne il Genius Loci.

Il progetto del P.U.A. tende dunque ad individuare e definire un insieme articolato basato su un filo conduttore "La Qualità" e "La Tutela", articolata in relazione alla natura dei diversi ambiti.

L'architettura deve intervenire esprimendosi ai livelli più alti, ma essere attenta e garantire la "riconoscibilità dei luoghi" attraverso una rimodulazione volumetrica che ripristini il più possibile l'originario tessuto naturalistico del mare di Roma".

In questo senso diviene fondamentale le scelte che si compiono sui luoghi di "confine" e dei nodi cruciale e rappresentativi.

Così come è parimenti sono fondamentali le scelte di difesa e valorizzazione di quegli ambiti nei quali si "conservano condizioni naturali di pregio.

2. Introduzione

Il Litorale del Comune di Roma è sicuramente una delle parti più rilevanti dell'intero ambito comunale sotto l'aspetto storico, naturalistico, turistico ed economico.

Da rilevare che è in una sua parte significativa strutturato come una parte di Città, con ben chiare caratteristiche formali ed una storia a parte, che è un tutt'uno con le attrezzature balneari dell'area urbanizzata.

Il litorale ricadente nel territorio del comune di Roma ha una lunghezza di circa 14 km., dal confine Nord con il Comune di Fiumicino, foce del Tevere di Fiumara Grande, al confine Sud con il Comune di Pomezia, Capocotta.

“Esso, inoltre, potrebbe rappresentare una notevole risorsa dal punto di vista economico, per le numerose attrezzature turistico-balneare esistenti che purtroppo a causa della loro tipologia di sfruttamento degli arenili, generano un irrilevante ritorno economico per l'economia di Ostia e meno ancora per quella di Roma.”

Lungo la costa vi sono notevoli differenziazioni, permanendovi tratti dalle forti caratteristiche ambientali ancora integre, accanto a zone mediamente o fortemente urbanizzate. Sono state quindi individuate quattro macro aree:

- la foce del Tevere, estrema punta a ponente del litorale di Ostia, edificata totalmente in difformità di qualunque strumento urbanistico, in diretto contatto con aree di notevole interesse ambientale e con il Porto Turistico;
- zona costiera prospiciente il centro urbano, caratterizzata da una diffusa e stratificata strutturazione delle attività turistico-balneari;
- zona costiera esterna al centro urbano, anch'essa caratterizzata da una diffusa e stratificata strutturazione delle attività balneari, ma in rapporto diretto con ambiti retrostanti di alta valenza ambientale;
- zone costiere contermini ad ambiti di alta valenza ambientale, utilizzate come spiagge libere in Concessione al Comune di Roma o chiuse al pubblico.
-

Il regime vincolistico dell'area costiera, in conseguenza della sua notevole valenza ambientale, è assai complesso e storicamente stratificato e, per una sua puntuale definizione, si rimanda ai capitoli che seguono.

In linea generale, si può affermare che le dinamiche di strutturazione delle attività presenti attualmente sull'arenile non hanno sempre seguito le prescrizioni delle normative vigenti e in molti casi è stata utilizzata la legge sul condono edilizio.

“In linea generale, si può affermare che le dinamiche di strutturazione delle attività presenti attualmente sull'arenile spesso non hanno seguito le prescrizioni delle normative vigenti realizzando opere abusive poi in parte sanate utilizzando la legge sul condono edilizio. Il P.U.A. intende voltare pagina acquisendo le prescrizioni dei Piani Paesistici e introducendo, nel rispetto della vincolistica esistente, prescrizioni volte a promuovere interventi di profonda ristrutturazione, mirati alla riduzione delle cubature esistenti ed all'aumento delle visuali libere a mare, per aumentare la qualità complessiva dell'arenile a vantaggio della difesa dell'ambiente, delle godibilità del mare e della spiaggia e del turismo.”

Il P.U.A. intende voltare pagina acquisendo le prescrizioni dei Piani Paesistici e introducendo prescrizioni volte a promuovere interventi di profonda ristrutturazione, mirati alla riduzione delle cubature esistenti ed all'aumento delle visuali libere a mare, per aumentare la qualità complessiva dell'arenile a vantaggio della difesa dell'ambiente, delle godibilità del mare e della spiaggia e del turismo.

3. Caratteri morfologici e naturalistici

3.1. Aspetti geomorfologici

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

La sua porzione emersa e' delimitata verso mare dalla costa compresa tra Palo a Nord e Tor Paterno a Sud, e verso terra dall'allineamento Palo - Ponte Galeria - Dragoncello - Casal Palocco - Tor Paterno, per una superficie di circa 150 Km². La parte sommersa si estende fino a 110 m dal livello del mare, ad una distanza dalla costa di una decina di chilometri.

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

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

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

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

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

Il sistema dunale, formatosi a sinistra della foce del Tevere, è costituito da sabbie eoliche di color grigio giallastro, costituito da frammenti di minerali femici, feldspati, quarzo, calcite e frammenti litici calcarei, derivati dall'erosione dei rilievi attraversati dai principali corsi d'acqua, costituenti il bacino idrografico del Tevere.

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

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

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

3.2. Aspetti vegetazionali:

La vegetazione presente lungo i litorali è costituita da un numero di specie relativamente basso, ma fortemente specializzate ed adattate ad un ambiente caratterizzato da forte insolazione, elevata e frequente ventosità e, soprattutto, alta salinità del substrato.

La diretta influenza di questi fattori fa sì che, al variare, anche minimo, della distanza dal mare e della morfologia del substrato, debbano variare le caratteristiche degli apparati aerei, radicali e vegetativi; si hanno perciò differenti associazioni vegetali, che si susseguono parallelamente alla linea di riva, dalla spiaggia verso l'interno.

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

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

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

La colonizzazione delle dune più antiche procede verso l'interno con specie appartenenti alla macchia mediterranea.

Le specie più tipiche, che più si spingono verso il mare, sono *Rubia peregrina*, *Juniperus oxycedrus*, *Smilax aspera* e *Phyllirea latifolia*. Sono anche presenti *Pistacia lentiscus* e, in punti protetti, *Quercus ilex* (leccio).

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

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

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

3.3. Verifica della permanenza dei caratteri morfologici e vegetazionali

Dai sopralluoghi effettuati per documentare lo stato di fatto del litorale, si è potuta verificare puntualmente la permanenza o meno dei caratteri descritti.

3.3.1. Foce del Tevere

In quest'ambito, fortemente penalizzato dall'erosione e dall'abusivismo edilizio, sono, comunque, presenti fortissime valenze ambientali e relitti di biotopi ormai estinti nel Lazio: in particolare, si fa riferimento alla zona umida del salicornieto, situata in prossimità della torre S. Michele - ora inglobata nelle aree in concessione al Porto Turistico - ed ai relitti di dune nell'arenile libero tra le opere di protezione della punta dell'idroscalo e l'inizio della Concessione del Porto; in queste aree vi è in attuazione un progetto di "Centro Habitat mediterraneo", parco privato in forma di oasi naturalistica, che ricrea una serie di siti adatti allo stazionamento di specie avicole di passo; questo progetto prevede

la realizzazione di uno stagno alle spalle delle attrezzature del porto e di altre strutture di servizio per l'osservazione e la cura di uccelli feriti.

3.3.2. Area Urbana

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

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

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

3.3.3. Lido di Castel Fusano

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

3.3.4. Da Via C. Colombo al Dazio

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

3.3.5. Lidi di Castel Porziano - Capocotta

Questo ambito è composto di tre sottozone, tutte e tre interamente ricadenti in zona soggetta al S.I.C IT 6030027 e la Z.P.S. IT 6030084. Due sottozone, inoltre, sono sottoposte anche a disciplina di tutela restrittiva.

Tenuta presidenziale di Castel Porziano è, come tale a tutela integrale ed è quella che meglio conserva i caratteri

3.3.5.1. Spiaggia di Castel Porziano

In concessione al Comune di Roma, la spiaggia è utilizzata dal 1969 ai fini della pubblica balneazione con attrezzature fisse in muratura.

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

L'organizzazione della fruibilità dell'area attraverso la mancata suddivisione tra aree di fruizione e la macchia, la mancanza di opportuni corridoi di attraversamento dell'area retrodunale, oltre all'installazione di strutture nella stessa area retrodunale, che è la più pregevole sotto gli aspetti vegetazionali, invece che più in prossimità dell'arenile, ha creato un degrado ingiustificato della vegetazione della macchia mediterranea. Tale area è contenuta nell'elenco dei siti di interesse comunitario (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS) individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE (Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio n. 65 del 3 aprile 2000)."

Immediatamente a ridosso dell'arenile, sono presenti cinque strutture a servizio della balneazione, affidate ad altrettanti soggetti privati, mentre la pulizia dell'arenile e la gestione dei servizi igienici e spogliatoi delle strutture retrodunali è affidata ad un altro soggetto privato.

3.3.5.2. Spiaggia di Capocotta:

Anche tale area, compresa nello stesso SIC e ZPS, è contenuta nell'elenco ufficiale dei siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale individuati ai sensi delle predette direttive. Tale area è anche parte integrante della Riserva Naturale Statale "litorale romano" ed è inserita nella zona A di massima protezione; è in concessione al Comune di Roma, da circa 20 anni ed è utilizzata come spiaggia libera.

Tale area è contenuta nell'elenco dei siti di interesse comunitario (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS) individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE (Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio n. 65 del 3 aprile 2000)."

Nel 1995, il Comune di Roma ha installato cinque strutture in legno fisse a servizio della balneazione, affidando la gestione dei servizi - assistenza ai bagnanti, pulizia dell'arenile e delle dune, ristorazione - ad altrettanti soggetti privati. Pur avendo chiuso tutti gli accessi carrabili all'interno dell'area dunale ed

installato un sistema di passerelle sopraelevate, per ridurre il calpestio sulle dune, tutta l'area risente del pesante afflusso di visitatori, soprattutto per il fenomeno del parcheggio lungo la via litoranea.

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

In particolare, a Castel Porziano, la diminuzione dei cordoni dunali è progressiva: passa dal 23% nel 1959 al 17% nel 1985, fino all'11% nel 1994; in totale, si nota una riduzione del 50% di copertura della vegetazione e di frammentazione dei cordoni dunali; mentre, a Capocotta, la percentuale di copertura passa dal 34% nel 1959, al 17% nel 1994, mentre si registra un leggero miglioramento rispetto al 1985 (12%), dovuta probabilmente al maggior controllo effettuato negli ultimi anni, sul fenomeno dei "chioschi" abusivi.

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

4. Vincoli paesaggistici, ambientali, archeologici e norme urbanistiche.

Il territorio costiero del Comune di Roma è sottoposto a vincoli paesaggistici e ambientali.

In particolare, la fascia costiera è soggetta a vincoli di tutela e salvaguardia dei beni ambientali, paesaggistici e naturalistici presenti.

Per una più dettagliata descrizione delle norme si veda l'appendice alla presente relazione.

In questo paragrafo si descrivono solo i vincoli ambientali principali.

Con D.M. 29 marzo 1996, è stata istituita la Riserva naturale statale denominata "Litorale Romano", che nelle norme di salvaguardia definisce due tipi di aree con diversi livelli di tutela.

Per quanto riguarda le aree tipo 1, di massima tutela, vi ricade unicamente l'area relativa alla spiaggia di Capocotta.

Per quanto riguarda le aree tipo 2, destinate al recupero territoriale, ambientale e paesaggistico, vi ricadono le aree della foce del Tevere di Fiumara Grande e dell'Idroscalo.

All'Art. 8 si specifica la necessità di autorizzazione per la parte ricadente nella riserva:

- a) dei nuovi strumenti urbanistici generali o attuativi
- b) le opere fluviali e litoranee.

Inoltre, le aree del litorale ricadenti all'interno del perimetro compreso tra l'ex Dazio, il mare, il Casale di Capocotta sono individuate come Sito di Interesse Comunitario n° IT6003027 - Castel Porziano Fascia costiera.

4.1. Prescrizioni derivanti dalle norme di Piano Paesistico.

L'arenile ricadente nel territorio del Comune di Roma e' interessato totalmente dal Piano Territoriale Paesistico, relativo all'ambito territoriale n 2. XIII Municipio e Fiumicino, le cui norme tecniche di attuazione sono state approvate con D G.R. 30 luglio 1999 n° 4471. Nell'ambito del suddetto Piano Paesistico, il territorio costiero e' classificato come bene A1 (art.18) - zone costiere ed e' soggetto a specifiche prescrizioni sia nella Normativa Generale, che in quella particolare relativa ai subambiti n. 1 e 2.

le aree SIC e Z.P.S sono soggette al D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 (Regolamento di attuazione della Direttiva 92/43 CEE-Conservazione habitat flora e fauna). Tali norme devono essere recepite nel P.U.A.

Vedi gli articoli:

Art. 5: Protezione delle fasce costiere marittime

Norme di tutela per i beni di prima classe

Art. 18: beni A1 zone costiere

Norme particolari del sistema territoriale di interesse paesistico N°1- Sub ambito n°1 -Ostia ed Isola Sacra (ex elaborato E/N1)

Art. 36 Tutela dei Beni A1- Zone costiere

"A1-1: Zona del litorale compresa tra il mare, il confine meridionale del Comune di Roma e la strada litoranea, come individuato nelle tavole E3, caratterizzato da estesa e continua copertura di vegetazione dunale a macchia mediterranea.

Tutela Orientata alla salvaguardia ed al mantenimento della macchia e della sua continuità...

A1-2: Zona del litorale compreso tra la strada litoranea e il mare, come individuata nelle tavole E3, caratterizzata da estesa e continua copertura di vegetazione dunale e a macchia mediterranea.

Tutela integrale

A1-3: Tratto del litorale comprendente la strada litoranea e le spiagge prospicienti la Pineta di Castel Fusano e quelle prospicienti l'abitato di Ostia, tutte impegnate da stabilimenti balneari, come individuato nelle tav.E3.

Tutela orientata alla salvaguardia della accessibilità delle spiagge, al mantenimento del carattere di zona attrezzata per attività balneari, alla ristrutturazione generale per realizzare il Parco Urbano attrezzato di cui alle norme del Piano Regolatore vigente...

A1-4: tratto del litorale compreso tra l'abitato di Ostia e la foce del Tevere (Fiumara Grande), come individuata nelle Tav.E3 .

Tutela Orientata alla sistemazione paesaggistica e funzionale di una delle aree potenzialmente più interessanti ed attualmente più depresse e degradate di tutto il litorale laziale..."

Art. 45 Tutela nelle aree urbanizzate e interventi di riqualificazione. Zone C6: tutela delle visuali e dei percorsi.

Tutela paesaggistica.

Norme particolari.

2) "Il lungomare di Ostia e di Fiumicino, nonché la strada litoranea che costeggia la tenuta di Castel Porziano e quella di Capocotta, costituiscono un fondamentale percorso panoramico, che, nel tratto urbano, si apre verso il mare e che, nel tratto corrispondente al fronte delle tenute predette, apre un'importante visuale anche verso la macchia ed il bosco, che si stendono verso il territorio interno.

Per salvaguardare e valorizzare le suddette visuali, in corrispondenza delle zone costiere A1-3 ed A1-6 (lungomare di Ostia e Fiumicino -Isola Sacra), dovrà essere resa possibile la vista del mare dal lungomare e dalle sue eventuali estensioni pedonali per tratti non inferiori a m100, intervallati da eventuali costruzioni di accesso agli stabilimenti ed alle attrezzature balneari, che, comunque, non potranno superare l'altezza di m.3.50 dal piano di visuale e non potranno avere estensione lineare, sul fronte del lungomare, maggiore di m20. Il resto delle attrezzature balneari dovrà avere andamento perpendicolare alla strada (e dunque al mare) così da lasciare ampio campo alla visione dell'orizzonte marino.

In corrispondenza delle zone costiere A1-1 ed A1-2 e delle zone A5-1 ed A5-2, la norma generale di tutela delle visuali e dei percorsi va applicata alle visuali godibili verso mare e verso terra.

Ogni eventuale costruzione, ove consentita dalle specifiche norme di zona, dovrà essere posta a non meno di 100 metri dal bordo stradale.

Le eventuali recinzioni non potranno essere collocate sul bordo stradale, ma ad una distanza da esso compatibile con il loro occultamento nella macchia; esse dovranno comunque essere costituite da montanti in materiali leggeri - legno o metalli - e da rete metallica.

I cancelli di ingresso non potranno essere posti ad una distanza inferiore ai 300 m l'uno dall'altro.

Soltanto in loro corrispondenza può essere previsto un allargamento della sede stradale atto a contenere lo spazio di sosta dei mezzi pubblici. Tale spazio non potrà essere più profondo dell'attuale strada e più di m 3 dal bordo lungo di m.20.

In corrispondenza delle zone costiere A1-4 ed A1-5, nonché del fronte a mare delle zone C4-1 e C4-2, la tutela delle visuali si applica ad ambedue le prospettive, quella verso mare e quella verso terra....”

4.2. Prescrizioni dal Piano Regolatore Generale

Il tessuto edilizio di Ostia, nonostante la sua ormai consolidata entità insediativa, comporta notevoli problematiche di riqualificazione ambientale degli spazi pubblici.

La fascia litoranea oggetto del seguente P.U.A. è intensamente utilizzata a fini balneari e commerciali

La legislazione urbanistica normava, con il P.R.G. del 1962, gran parte del tessuto urbano in zona D e le zone a sud della foce del Tevere in zona N.

Tutta la fascia dell'arenile di proprietà del Demanio Marittimo è compresa in zona N.

Così come specificato dall'Art. 15 delle N.T.A. del Piano regolatore in modo assai poco chiaro ed efficiente al fine della tutela delle stesse zone N: “Nelle zone costiere e nelle aree golenali del Tevere, al fine di assicurare la migliore funzionalità alle vie navigabili ed agli impianti strettamente indispensabili di interesse marittimo, possono essere consentiti particolari insediamenti di attrezzature di carattere pubblico, necessari alla agibilità ed alle funzioni di tali impianti.”

Le varianti di P.R.G del 1967 e del 1974 confermano le stesse destinazioni d'uso del P.R.G. del 1962.

Nel 1985, interviene la legge Pavan (G.U. del 176 del 27/07/1985), superata dalla Riserva “Litorale Romano”, istituita con decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/03/1996 e relative misure di tutela.

La variante di salvaguardia del 1991 conferma il vincolo paesistico- archeologico del 1939.

Il P.T.P.- Ambito Territoriale n.2, Sistema Paesaggistico n.1- sub ambito n.1 individua delle aree di assoluto rispetto ambientale. Il P.T.P. è stato recentemente approvato in data 30 luglio 1999.

Le stesse destinazioni sono confermate con la variante di P.R.G. (G.M. 3622 del 04/06/1990) : Reperimento aree a verde e servizio.

L'attuale “Variante delle Certezze”, approvata nel 1997 (D.P.R. del 16/12/1995), individua in questa zona sostanzialmente tre destinazioni:

conservazione dei volumi e delle superfici esistenti; parco privato; parco privato vincolato.

Quest'ulteriore normativa vincola totalmente l'abitato e tutto l'arenile.

La zona di Ostia Ponente è, inoltre, interessata dal Programma di Riqualificazione urbana omonimo ex art 2 della Legge 179/92.

Infine, tutto il territorio della XIII Circoscrizione è inserito all'interno del programma dei “ Patti Territoriali.

5. Metodologia di redazione del P.U.A.

Per l'analisi dello stato di fatto e' stata ritenuta sufficientemente esplicativa la scala 1:5000.

Il P.U.A. ha operato sulla base di una lettura coordinata dei vari strumenti legislativi vigenti, restituiti su base cartografica aerofotogrammetria, aggiornata al 1995 ed integrata con rilievi fotografici eseguiti sul campo.

Il progetto definitivo è, invece, redatto su base cartografica tecnica regionale, riportata in scala 1:5000, così come richiesto dalle autorità regionali.

Il P.U.A. ha recepito, inoltre, tutte le indicazioni derivanti dalla disciplina dei Piani Paesistici, Leggi Regionali e dalle misure provvisorie di salvaguardia, stabilite dal D.M.29-3-96, nonché dal Regolamento di attuazione della direttiva 92/43/CEE contenuto nel D.P.R. 357/97, integrato e modificato dal D.P.R. n.120 del 12 marzo 2003.

La particolare conformazione dell'ambito costiero del Comune di Roma e l'orientamento della disciplina paesaggistica ed ambientale pongono il P.U.A. come strumento principale di raccordo tra le progettazioni urbanistiche, sviluppantesi lungo la fascia costiera.

La presenza di ambiti fortemente differenziati all'interno dell'intero tratto costiero può consentire di graduare un'offerta rivolta ad un ampio target di fruitori, dall'utilizzo naturalistico non strutturato, al turismo balneare "di massa", con offerta di servizi ed impianti, oltre a zone potenzialmente in grado di attirare flussi turistici di alto livello.

La presenza di ambiti fortemente differenziati all'interno dell'intero tratto costiero può consentire di graduare un'offerta rivolta ad un ampio target di fruitori, dall'utilizzo naturalistico non strutturato, al turismo balneare "di massa", con offerta di servizi ed impianti, meno impattanti di quelli esistenti e di maggiore qualità

5.1. definizione degli ambiti

La individuazione di ambiti, quali unità territoriali omogenee per la redazione delle norme di utilizzo del litorale, muove dalla presa d'atto dei processi di trasformazione e antropizzazione, ma intende promuovere attraverso la differenziazione degli interventi la riqualificazione della costa attraverso un intervento di ripristino di maggiori fruibilità e visibilità del mare."

Ambito 1- Zona della Foce del Tevere

Il sistema della foce del Tevere riunisce una serie di ambienti di grande interesse, sia paesaggistico che storico, caratterizzati da un elevato degrado.

5.1.1.1. Zona A1- Idroscalo:

Zona compresa tra il mare, foce del Tevere, confine Nord del porto di Ostia (Idroscalo).

La zona dell'Idroscalo è interessata da una diffusa edificazione abusiva a carattere insediativo ed artigianale. Attualmente, l'intera area permane in stato di forte degrado, così come a suo tempo rilevato anche dal PTP.

La riva del mare non è attualmente agibile, in quanto interessata da barriere di protezione contro l'erosione.

5.1.1.2. Zona A2- Area portuale

Zona compresa tra il mare, Idroscalo di Ostia, Strada Litoranea, confine Sud del Porto di Ostia (Via Carlo Avegno):

L'area del porto turistico è disciplinata da un suo piano-progetto, con norme particolari e, quindi, è al di fuori delle competenze del PUA.

5.2. Ambito 2 – Area urbana

L'ambito ricadente nel tratto urbano è stato suddiviso in tre zone B1-B2-B3, differenziate in base alle caratteristiche tipologiche degli stabilimenti e della localizzazione nel tessuto urbano.

5.2.1. Zona B1: Zona compresa tra il mare, Via Carlo Avegno , Lungomare Duca degli Abruzzi, fino a P.zza Scipione l'Africano

Questa zona comprende le aree di Ostia Ponente, dal confine con il Porto Turistico fino a P.zza Scipione l'Africano e fronteggia un tessuto urbano recente ed interessato dal PEEP di Ostia Nord (art. 2 legge 179/92); l'arenile è libero da concessioni e risente pesantemente di fenomeni di erosione, che, in alcuni tratti, hanno portato alla completa sparizione della spiaggia: è, attualmente, oggetto di un intervento di ripascimento.

5.2.2. Zona B2 : Zona compresa tra il mare, Lungomare Paolo Toscanelli fino alla spiaggia libera di Piazzale Magellano

Questa è la zona di maggiore rilevanza sotto il profilo storico-urbanistico; è situata nelle aree antistanti il centro cittadino ed è fruita come passeggiata a mare e punto di arrivo da Roma dell'asse della Via Ostiense e della Via del Mare.

“In questo tratto si concentrano una serie di stabilimenti balneari, la maggior parte dei quali

necessitano di interventi di riqualificazione e adeguamento al fine di ripristinare migliori condizioni di visibilità e fruibilità del mare”

5.2.3.Zona B3 : Zona compresa tra il mare, Spiaggia libera di Piazzale Magellano fino al canale dei pescatori (confine sud della Spiaggia libera prospiciente il canale dei pescatori) .

Questo ambito racchiude il tratto di lungomare che, negli anni '30, è stato caratterizzato dall'opera dei maggiori esponenti del Razionalismo italiano. Gli edifici, sia i villini che gli stabilimenti balneari, furono caratterizzati con continue allusioni allo stile delle grandi navi da crociera, oblò, parapetti in tubolare metallico, creando un insieme omogeneo e unico nel suo genere.

“Gli stabilimenti balneari, durante il corso degli anni, hanno subito una serie di modifiche: verande, sistemazioni esterne, servizi commerciali, impianti sportivi,colorazioni, degrado e trasformazione a volte abusiva delle strutture etc., che ne hanno affievolito l'immagine.”

5.3. Ambito 3 - Zona extraurbana dei grandi stabilimenti

Zona compresa tra il mare, il canale dei pescatori, Lungomare Lutazio Catulo, Lungomare Amerigo Vespucci fino allo Stabilimento "Gambrinus".

In questa zona si affiancano alcuni stabilimenti storici (Vecchia Pineta, Lega Navale, Kursaal, ecc.), che in diversa misura hanno conservato o modificato sostanzialmente le caratteristiche formali originali. La maggiore profondità dell'arenile e la notevole estensione del fronte delle concessioni ha favorito un maggior numero di attrezzature e strutture murarie (piscine campi da tennis, discoteche e ristoranti). Laddove invece sono intervenuti fenomeni erosivi (es. Vecchia Pineta) le strutture hanno quasi completamente occupato l'arenile

5.4. Ambito 4 - Zona extraurbana degli stabilimenti medi e dei circoli aziendali

Zona compresa tra il mare, Lungomare Amerigo Vespucci dal Cral Aeronautica fino allo Stabilimento "La Marinella"

Queste aree sono state concesse in massima parte a circoli aziendali e Cral ministeriali. Si caratterizzano per la piccola estensione del fronte della concessione, che crea un effetto di "affollamento" lungo la via litoranea, in contrasto con l'accentuarsi delle caratteristiche naturali dell'intorno.

Nella fascia di macchia mediterranea, che si estende tra la Via Litoranea e il Lungomare A. Vespucci fino al Dazio, è localizzato il Camping Castelfusano; parte del terreno rimanente è utilizzata, durante l'estate, come parcheggio, risultando compromessa dal punto di vista ambientale.

5.5. Ambito 5 - Zona a vocazione naturalistica

La lettura coordinata delle caratteristiche dell'ambito costiero e dell'attuale assetto normativo e vincolistico ha permesso di individuare le zone di alta valenza ambientale, interamente ricadenti in zona soggetta a SIC e ZPS, alcune già sottoposte a tutela, che sono, quindi, state riunite dal P.U.A. in un ambito a precisa vocazione naturalistica.

Questo ambito è strutturato in tre sottozone con livelli di tutela differenziati:

5.5.1. Zona C1: compresa tra il mare, confine Nord Tenuta Presidenziale, strada Litoranea, confine Sud Tenuta Presidenziale.

Spiaggia ricadente all'interno della Riserva Presidenziale di Castel Porziano, con vincolo di tutela

integrale.

5.5.2.Zona C2: compresa tra il mare, confine Sud Tenuta Presidenziale, strada Litoranea, fosso della Focetta, confine Nord della spiaggia di Castelporziano.

L'intera area, corrispondente con la spiaggia libera di Castelporziano, in concessione al Comune di Roma, ricade in zona soggetta a S.I.C. e Z.P.S. pertanto è sottoposta alle norme del regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE (D.P.R. 357/97, integrato e modificato dal D.P.R. 120/03), oltre ad essere sottoposta alle norme particolari del PTP (L.R. 24,25 del 1998).

5.5.3.Zona C3: compresa tra il mare, fosso del Tellinaro, Strada litoranea, Confine sud del Comune di Roma (Capanna del Guardiapasso).

Questo ambito ricade interamente in zona soggetta a SIC e ZPS. Esso coincide con la spiaggia libera di Capocotta, facente parte della Riserva Naturale Statale "Litorale Romano" – Area 1 di rispetto, in cui il livello di tutela è volto ad assicurare la massima salvaguardia ed integrità dell'ambiente.

L'intera area (arenili, duna e retroduna) ricade nel SIC IT 6030027 e nella ZPS IT 6030084.

Nella fascia dunale, inoltre, è operante la disciplina di salvaguardia stabilita dal D.M. 29/03/96. Una volta approvato il Piano di Gestione della Riserva, lo stesso tutelerà ulteriormente questa zona.

Le prescrizioni del PUA si pongono in accordo con le norme di salvaguardia della Riserva nonché con gli obblighi derivanti dalle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE.

5.6. Indicazioni sulle attività commerciali, sportive e parcheggi

In coerenza con le norme del Piano Paesistico e con la Legge regionale 49/84, il P.U.A. regola l'insediamento delle attività commerciali, sportive, e i parcheggi realizzabili sull'arenile.

5.6.1.Commercio

Il PUA tende a configurare una disciplina dell'arenile che garantisca la libera fruizione del mare e ne possa, dove possibile dal punto di vista ambientale, consentire lo svolgimento di alcune attività per l'intero arco dell'anno. Le attività che si possono svolgere sugli arenili dovranno essere esclusivamente quelle classiche legate alla balneazione, alla ristorazione, oltre ad attività legate allo spettacolo e alla cultura, a patto che sia garantita la tutela dell'arenile e siano svolte all'aperto o utilizzando strutture già esistenti o precarie e amovibili che non determinino in alcun modo aumento del fronte mare non visibile e che non provochino in alcun modo inquinamento acustico e/o luminoso o ambientale. Tali attività in nessun caso possono essere esercitate all'interno di strutture classificate come accessorie

attraverso cambi di destinazione d'uso. Per la disciplina sul loro insediamento bisogna fare riferimento all'elenco delle attività compatibili e a quanto stabilito nelle singole concessioni

5.6.2. Attività sportive

Attività sportive, di tipo non agonistico, sono ritenute compatibili, sia con la disciplina urbanistica, che con quella paesaggistica. Se inserite all'aperto, dovranno costituire un elemento di riqualificazione di servizio complementare alla balneazione e di arredo dell'area stessa.

Le sovrastrutture e le attrezzature sportive all'aperto non dovranno, comunque, creare intralcio alla visuale libera del mare e dovranno essere rimosse alla fine della stagione estiva.

Attività sportive potranno essere inserite all'interno delle volumetrie dei corpi centrali degli stabilimenti balneari, ad eccezione di impianti natatori al coperto di nuova realizzazione. Le volumetrie necessarie agli impianti, sia preesistenti che ricavate da accorpamenti, sono subordinate al rilascio di permesso di costruire, con le procedure e le norme previste per le nuove opere in zone vincolate.

Nell'arenile libero o liberatosi a seguito di accorpamenti, è consentita, all'interno di ogni singola concessione la realizzazione di un solo impianto natatorio all'aperto.

Detto impianto natatorio sarà localizzato in modo tale da non compromettere l'uso principale dell'arenile finalizzato alla balneazione, nelle norme tecniche di attuazione saranno definite più specifiche indicazioni. L'utilizzo di tali impianti è comunque legato al periodo estivo e non possono essere coperti con nessun tipo di struttura

5.6.3. Parcheggi

All'interno di nuove concessioni demaniali non è prevista la destinazione a parcheggio di fasce dell'arenile.

Gli spazi già utilizzati a parcheggio, all'interno delle concessioni esistenti, non potranno essere aumentati; le aree dovranno essere schermate ed inserite in un contesto di verde strutturato con essenze adatte, così come suggerito dall'abaco delle essenze allegato.

Per la definizione corretta degli spazi e per il reperimento di aree idonee, si propone un piano parcheggi del Litorale, che preveda un sistema di parcheggi di scambio e di testata, nelle aree comunali libere adiacenti, integrato con il trasporto pubblico, sia su ferro che su gomma, prevedendo dei bus navetta, che facilitino l'arrivo alle spiagge più lontane dai parcheggi; è auspicabile, inoltre, che venga prevista una pista ciclabile sulla litoranea connessa alle zone di maggior pregio ambientale.

Il "Piano dei Parcheggi per il Litorale" dovrà prevedere un'organizzazione generale, atta a non

permettere l'invasione delle vicine aree residenziali. In linea di massima per un'ottimizzazione delle aree e degli investimenti, gli spazi lontani dal centro, destinati a tale uso, dovranno avere una strutturazione tale da permettere, anche al di fuori della stagione balneare, l'uso delle aree anche per usi alternativi (concerti, manifestazioni, etc.). Questo considerando che, in linea generale, dette aree potranno trovarsi sufficientemente distanti da luoghi abitati.

I parcheggi dovranno essere in genere strutturati su aree recintabili, evitando di organizzare la sosta sulla strada: questo anche per provvedere ad una chiusura delle aree nei periodi di scarso o nullo utilizzo.

Il Piano parcheggi dovrà prevedere la realizzazione di una pista ciclabile lungo la litoranea in connessione con i parcheggi di scambio, la fermata della metropolitana e le zone di maggior pregio ambientale. Si deve prevedere il recupero ambientale delle aree occupate da parcheggi attualmente presenti nell'area interdunale della Spiaggia di Castel Porziano

5.7. Spiagge libere

Il Comune di Roma gestisce direttamente le spiagge libere o con specifiche concessioni al Municipio XIII.

Sulle spiagge libere dovranno essere collocate strutture di servizio minime (chioschi), fruibili anche da parte delle persone disabili, a distanza minima di ognuna pari a 150 mt e realizzate in materiale ligneo, amovibile, su tutta l'estensione, ad esclusione di quelle situate nell'Ambito 5, dotate di specifica regolamentazione.

Tali strutture di servizio saranno localizzate sulle mappe del P.U.A e dovranno essere organizzate in modo da garantire al pubblico quel minimo di servizi generali indispensabili per la tutela e l'igiene e la fruibilità dell'arenile, nonché per la pubblica incolumità; in nessun caso è consentito il posizionamento delle attrezzature balneari sull'arenile prima dell'effettivo noleggio di tali attrezzature."

Le modalità di assegnazione delle strutture di servizio verranno stabilite dal Municipio XIII in accordo con l'amministrazione centrale ufficio demanio marittimo.

5.8. Tutela delle visuali a mare

Il principio degli accorpamenti delle strutture, per garantire la visuale del mare, è quantificato nel raggiungimento percentuale di chiusura del fronte spiaggia, intesa come rapporto tra il fronte stradale della singola concessione e la proiezione sullo stesso di ogni elemento, che fa parte delle strutture mobili e permanenti sull'arenile: edifici, cabine, attrezzature sportive. Tale rapporto è previsto fino ad un massimo del 60% di chiusura visuale del fronte della concessione e, quindi, del 40% di visuale libera.

Il decremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito, è da considerarsi obbiettivo di qualità. Il raggiungimento di tale obbiettivo di qualità sarà premiato con un incremento

della superficie utile del 1% per ogni 5% di riduzione della visuale coperta fino ad un massimo del 1,5%.

Nel caso in cui la situazione preesistente presenti un rapporto di copertura del fronte visivo inferiore a quello consentito dal presente PUA per ogni singolo ambito, il rapporto esistente rimane invariato ed in nessun caso potrà essere aumentato per raggiungere quello consentito dal PUA. Le prescrizioni di questo piano sono infatti da applicarsi solo in riduzione dell'esistente, e mai in aumento dell'esistente."

Nell'ambito 4, vista la distanza del mare dal marciapiede, l'assoluta non urbanizzazione dell'area retrostante, la funzione strettamente balneare della sua utilizzazione da parte della cittadinanza, tale vincolo è limitato ai nuovi edifici e alle attrezzature

6. Norme generali di attuazione del P.U.A.

Per quanto riguarda le procedure di assegnazione delle Concessioni demaniali nuove o quelle decadute o revocate ai sensi del Codice della Navigazione, queste saranno oggetto di bando pubblico, compatibilmente con l'esigenza di nuove spiagge libere attrezzate.

L'attuazione del programma di riqualificazione architettonica dei manufatti, localizzato nell'ambito 2 - B2, sarà realizzato attraverso progetti che saranno approvati dall'ufficio demanio marittimo che si avvarrà del parere di una "commissione di qualità" ad hoc nominata.

La commissione sarà composta da cinque membri nominati dal Sindaco

Il rinnovo della Concessione è vincolato ad una condizione di piena legalità delle strutture e delle attività. Non potranno essere rinnovate concessioni in caso di presenza di abusi e/o provvedimenti di disciplina edilizia in itinere ad essi relativi, né in caso di procedimenti penali in corso.

Ogni abuso commesso o violazione dell'art. 47 del Codice della Navigazione, sarà motivo di decadenza della stessa. Il diritto di prelazione può essere esercitato solo dai concessionari esenti da abusi edilizi o modifiche non autorizzate della concessione, compatibilmente con la necessità di reperimento di nuove spiagge libere. Il rinnovo delle concessioni in essere sarà subordinato all'applicazione delle norme previste dall'art. 47 del Codice della Navigazione inerenti la decadenza della concessione

Tuttavia appare utile predisporre una serie di incentivi premiali in relazione ai tempi di adeguamento alle prescrizioni di PUA.

Solo ed in ultima istanza sarà presa in considerazione la decadenza della concessione.

Per quanto riguarda manufatti obsoleti, degradati o non utilizzati, il P.U.A. prevede un intervento teso a

sollecitarne il restauro o l'utilizzo entro i primi due anni di attuazione del P.U.A. stesso, oppure la riprogettazione, secondo quanto previsto dalla normativa del P.U.A. nei vari ambiti territoriali: e ciò per ovvie ragioni di pubblico decoro ed incolumità e per un pronto riuso degli arenili degradati.

I concessionari che non intendono avvalersi delle procedure accelerate previste dalle norme tecniche ovvero rimarranno inerti per i progetti presentati, decadranno dalla possibilità di accedere alle agevolazioni previste dall'Amministrazione Comunale.

Resta comunque intesa la facoltà dall'Amministrazione Comunale, in presenza di una chiara inadempienza rispetto alle previsioni cogenti del PUA di decidere autonomamente la decadenza della concessione.

Per quanto riguarda insediamenti ad uso prevalentemente privato, gli stessi saranno oggetto di specifico piano di riassetto ed utilizzo, che preveda la riconversione dell'arenile antistante ad un uso pubblico, legato alla balneazione.

Gli stabilimenti balneari, oggetto di ristrutturazione, dovranno essere progettati ed eseguiti in modo che, al termine della stagione balneare, la parte destinata esclusivamente ai servizi balneari (tende, ombrai, strutture di servizio e arredo della spiaggia) sia smontata e l'arenile resti libero alla vista ed all'uso pubblico, salvo per i tratti su cui insistono le costruzioni stabili, le quali dovranno essere progettate ed eseguite, in modo da costituire, anche senza gli impianti balneari, un'opera estetica a se stante.

I progetti dovranno, quindi, indicare dettagliatamente gli impianti smontabili e le zone che resteranno libere, cessata la stagione estiva.

Gli stabilimenti, sia nella parte frontale e fissa, che nella disposizione degli impianti rimovibili, ombrelloni, tende e strutture cosiddette leggere, dovranno essere costruiti in maniera che resti salvaguardata, nel miglior modo, la visuale del mare dal retroterra e con interventi uniformi circa i materiali utilizzati.

Ai titolari di concessioni demaniali marittime, che realizzeranno opere di adeguamento alle indicazioni del P.U.A. entro il previsto periodo di anni due dalla data di approvazione dello stesso, verrà concessa priorità per l'accesso alle agevolazioni finanziarie da parte del Comune di Roma e Regione Lazio.

Tutte le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione dei singoli ambiti dovranno essere realizzate dai concessionari entro il periodo indicato e comunque entro non oltre la vigenza del presente

P.U.A. pena la decadenza della concessione.

In attesa dell'attuazione del PUA sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

E' auspicabile che nuovo Piano Regolatore faccia proprie le norme contenute nel PUA, prevedendo una nuova definizione di piano.

7. Tempi di attuazione

"Il PUA ha validità di anni 4 e fissa obiettivi annuali con finalità quinquennali; il PUA viene aggiornato sei mesi prima della sua scadenza." (Deliberazione Giunta Regionale n.2816 del 25/05/99 all A comma 1).

7.1.Obiettivi:

L'attuazione del programma di riqualificazione architettonica dei manufatti, localizzato nell'ambito 2 - B2, sarà realizzato concordando con i concessionari le modalità di una progettazione di qualità ed istituendo presso l'ufficio demanio marittimo una comitato di valutazione qualitativa al quale saranno sottoposti per il parere i progetti.

Qualora il concessionari acceda agli incentivi previsti dall'amministrazione la durata delle concessioni demaniali è determinata sulla base del piano di ammortamento dell'investimento necessario per gli adeguamenti conseguenti alle prescrizioni del P.U.A., nonché sulla base della valutazione del programma attuativo, effettuata prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- tempistica degli interventi di adeguamento;
- qualità della soluzione distributiva, tipologica, architettonica ed ambientale;
- uniformità agli obiettivi di qualità in relazione alla diminuzione del fronte visivo e alla soluzione alternativa proposta per il fronte occupato;
- qualità ecologica dei materiali e delle tecnologie impiegati;
- piano occupazionale;
- qualità e consistenza dei servizi gratuiti offerti.

In una prima fase, i Concessionari dovranno presentare il progetto definitivo degli interventi di adeguamento alle prescrizioni del P.U.A.; nella seconda fase, in seguito alla valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione comunale e degli Enti preposti alla Tutela, presenteranno il progetto esecutivo.

Il progetto definitivo ed esecutivo dovranno essere redatti a norma del D.P.R. n. 554 del 21 dicembre

1999.

Allegato al progetto definitivo, dovranno essere, altresì, presentati:

- programma di gestione, contenente, tra l'altro, l'elenco dei servizi gratuiti ed a pagamento e loro modalità di gestione;
- relazione finanziaria, contenente il piano di ammortamento, l'occupazione di mano d'opera, sia fissa che stagionale, tempi previsti di realizzazione con l'indicazione di eventuali stralci.

I Concessionari dovranno acquisire, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione degli interventi di adeguamento alle prescrizioni del P.U.A.. Trattandosi di interventi configurabili tra quelli previsti all'art. 9, lettera f) della Legge 10/1977, la concessione edilizia è esonerata dal versamento del contributo di cui all'art.3 della legge medesima.

I concessionari che non intendono avvalersi delle procedure accelerate di cui sopra ovvero rimarranno inerti per i progetti presentati, decadranno dalla possibilità di accedere alle agevolazioni previste dall'Amministrazione Comunale.

Resta comunque intesa la facoltà dall'Amministrazione Comunale, in presenza di una chiara inadempienza rispetto alle previsioni cogenti del PUA di decidere autonomamente la decadenza della concessione.

APPENDICE

1. Principali norme e vincoli

In data 02/07/74, con L.R. n. 30, la Regione Lazio emana una disciplina di salvaguardia per l'esecuzione di costruzioni ed opere lungo le coste marine per una profondità di 300 metri.

Con successiva L.R. n. 52 del 25/10/76, si precisa che l'edificabilità in tale fascia costiera è limitata a 0,001 mc/mq e che potranno essere previste deroghe limitatamente a quelle opere pubbliche, che, per loro natura, debbono essere ubicate lungo le coste marine. Sono esclusi da tali limitazioni i centri edificati, appositamente perimetrati, con approvazione della Giunta regionale.

In data 10/08/84, con L.R. n. 49, a modifica ed integrazione delle due leggi precedenti, la Regione Lazio assoggetta ai vincoli costieri citati altre fasce di territorio, denominate con la lettera "A".

Con medesima legge, sono escluse dal vincolo le parti di territorio individuate con lettera "B".

La medesima legge, infine, fornisce anche un elenco di opere che possono essere oggetto di specifiche deroghe.

In data 30.07. 1998, la Regione Lazio ha approvato le Leggi n° 24 e 25, " Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico", che sostituisce le norme del PTP di Roma - Ambito Territoriale n° 2 - XIII e XIV Circoscrizione, riguardanti le zone costiere.

Per quanto riguarda la vincolistica statale, sono state vincolate, ai sensi della legge n.1497 del '39, tutte le aree appartenenti alla fascia costiera, per una profondità di 300 metri dalla linea di battigia, nonché i

corsi d'acqua pubblici e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna. Tali acque pubbliche, per la zona che ci interessa sono: la foce del Tevere di Fiumara Grande; i tratti terminali a mare del Fosso delle Cadute, del Fosso del Tellinero, del Fosso del Canale di Palocco; l'intera rete dei canali dei bonifica del Consorzio di Ostia e Maccarese, laddove questo interessa la fascia costiera in corrispondenza dello sbocco a mare del Canale dei Pescatori.

La Legge 431/85 (Legge Galasso) ha sostanzialmente confermato tali vincoli.

Come confermato dalla Circolare del Ministero dei Beni culturali n.8 del 31/8/85, sono escluse dal vincolo paesaggistico quelle aree, che, pur comprese negli ambiti territoriali di cui sopra, siano destinate dal P.R.G. a zona A, B1, G1 (corrispondenti alla zona omogenea di tipo A) e B2, B3, C, D, F1, F3, G2 (corrispondenti alla zona territoriale omogenea B).

2. Riferimenti normativi

- 2.1. Deliberazione della Giunta Regione Lazio n° 1705 del 18/07/00.
- 2.2. Deliberazione della Giunta Regione Lazio n° 2816 del 25/05/99.
- 2.3. Legge Regionale n°14 del 6/08/99.
- 2.4. Circolare Assessorato Urbanistica e Casa n° 1817 del 18 /02/1997.

- Direttiva del Consiglio del 2 aprile 79 concernente la conservazione degli uccelli selvatici 79/409/CEE, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee il 25/04/1979. Tale direttiva all'articolo 4 fa obbligo agli Stati membri di classificare come zone di protezione speciale (ZPS) i territori più idonei alla conservazione delle specie minacciate di sparizione o che possono essere danneggiate da talune modifiche del loro habitat, o rare, o che richiedono una particolare attenzione per la specificità del loro habitat, o migratrici.
- Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee il 22 luglio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche. L'articolo 4 di tale
- direttiva fa obbligo agli Stati membri di classificare come siti di importanza comunitaria (SIC) i territori in cui si trovano tipi di habitat naturali elencati nell'allegato I e habitat delle specie elencate nell'allegato II.
- Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 2146 del 19 marzo 1996, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Lazio il 29 giugno 1996, contenente la lista dei siti di importanza comunitaria da inserire nella rete ecologica europea Natura 2000.
- Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio n. 65 del 3 aprile 2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 22 aprile 2000, contenente l'elenco dei siti di importanza comunitaria (SIC) e delle zone di protezione speciale (ZPS) individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE.
- Decreto del Presidente della Repubblica n. 357 dell'8 settembre 1997 contenente il Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE, integrato e modificato dal D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003. In particolare l'articolo 5, commi 2 e 3, introduce quale misura di conservazione obbligatoria la procedura denominata "valutazione d'incidenza".
- Deliberazione di Giunta regionale n. 1103 del 2 agosto 2002 che approva le Linee guida per la redazione dei piani di gestione e la regolamentazione sostenibile dei SIC e ZPS.

3. Normativa specifica

- 3.1. Articoli da 822 a 831 del codice civile
- 3.2. D.P.R. n° 328 del 15/02/52 2c) Circolare della Marina Mercantile n°65/63
- 3.3. Codice della Navigazione (R.D. N. 327 del 30/03/1942)
- 3.4. Regolamento della Navigazione Marittima (D.P.R. 15/02/1952, n.328)
- 3.5. Decreto Legislativo n.374 del 08/11/1990
- 3.6. D.P.R. n°509 del 2/12/97

4. Normativa generica

- 4.1. Legge n°59 del 15/3/1997.
- 4.2. D.L. 112 del 31/03/1998.
- 4.3. D.P.R. 616/77.
- 4.4. Legge Regionale n°4 del 5/03/97.
- 4.5. Legge Regionale n° 24/98
- 4.6. Legge Regionale n° 25/98
- 4.7. Legge Regionale n°5 del 5/03/97.
- 4.8. Legge Regionale n°53 del 11/12/98.
- 4.9. Legge Regionale n°30/74
- 4.10. Legge n° 494/93

5. Normativa tecnica edilizia ed urbanistica

- 5.1. Legge 1089/39.
- 5.2. Legge 1497/39.
- 5.3. Legge 431/85 (legge Galasso).
- 5.4. Decreto Ministero dell'Ambiente del 29/03/96.
- 5.5. Deliberazione del Consiglio Comunale n°58 del 17/04/1997 con allegata relazione e normativa tecnica.
- 5.6. P.T.P. Sistema Paesaggistico n°1, sub-ambito n°1 n°2269 del 28/04/87).
- 5.7. 4g) Risoluzione del Consiglio Circoscrizionale (Circ. XIII) n° 82 del
- 5.8. 06/11/98 ed allegati.
- 5.9. 4h) Legge n° 457/78.
- 5.10. 4i) Legge n° 47/85.
- 5.11. T.U. Legge 490/99