

5253

DISCIPLINARE TECNICO

S.P.D.E. COMUNE DI ROMA	
VIA ...	
PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO	
DAL	- 1 MAR 2005
AL	15 MAR 2005

OPERATORE PROFESSIONALE
NOTIFICHE E TRIBUTI
Claudio PICENO

36

14 febbraio '05

Art. 1

Validità del Disciplinare Tecnico di Attuazione.

Il presente D.T. è parte integrante e sostanziale delle Norme del P.U.A. del Comune di Roma.

Le categorie di intervento relative al grado di utilizzazione e le sistemazioni degli spazi esterni, di cui agli articoli del P.U.A., devono comportare opere ed esecuzioni, che, per i nuovi materiali ed elementi impiegati, per le modalità tecniche di lavorazione, per i metodi ed i materiali relativi agli interventi di conservazione attuati, risultino eseguiti in corrispondenza agli articoli del presente D.T..

Art. 2

Caratteristiche degli interventi e limiti dimensionali.

2.1) Attrezzature esistenti fisse e in precario

Sono valide le norme contenute nelle N.T.A. del P.U.A. e nel presente disciplinare, in quanto applicabili ai singoli interventi.

2.2) Attrezzature e manufatti fissi o in precario di nuova installazione

E' vietata la costruzione o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli già consentiti dalle N.T.A. del P.U.A. per ogni singolo tratto. Tali interventi dovranno, comunque, essere conformi ai contenuti del presente disciplinare.

2.2.1) Chioschi

I chioschi, realizzati in prefabbricato di materiale ligneo, con fondazioni eseguite tramite pali in legno, semplicemente infissi nel terreno senza opere cementizie, avranno le seguenti dimensioni come specificate in ciascun ambito:

La pertinenza ed il loggiato in adiacenza alla superficie commerciale, sarà anch'essa in materiale ligneo per la struttura, coperta in stuoie di elementi vegetali intrecciati o in materiale ligneo, con espresso divieto di chiusura perimetrale . salvo quanto necessario al riparo del vento, per una adeguata utilizzazione nel periodo d'uso (con qualsiasi materiale)

2.2.2) Cabine/Spogliatoi

Il 50% delle cabine di ogni concessione dovranno avere una superficie utile interna non superiore a mq 6,00 ed altezza non superiore a mt 2,4 nel caso di copertura piana, nel caso di copertura a falda o a voltina, all'imposta, non superiore a mt 2,00 con pendenza massima del 20%; potranno avere uno spazio esterno di superficie non superiore a mq 2,00.

Dovranno, altresì, essere disposte in modo da limitare al minimo l'impedimento della libera visuale a mare e, comunque, non disposte in file continue e parallele alla linea di costa.

I materiali scelti dovranno essere eco-compatibili preferibilmente: legno o plastica riciclata/riciclabile.
I collegamenti a terra non dovranno essere realizzati tramite opere cementizie fisse.

2.2.3) Accessi alla battigia

Premesso che la fascia di arenile di ml 5 dalla battigia deve essere lasciata libera e consentire il libero transito, allo scopo di permetterne l'accesso dal lungomare, i Concessionari hanno l'obbligo di consentire il libero e gratuito passaggio per accedere al mare attraverso gli accessi esistenti o altri che si rendano disponibili per tale scopo, in tutti i mesi dell'anno, garantendone la relativa manutenzione e decoro.

In particolare dovrà essere lasciato sul confine fra due concessioni un corridoio di non meno di mt 2 per permettere l'accesso libero, tale corridoio graverà parimenti sull'area delle due concessioni interessate e confinanti.

Non sono consentite chiusure dell'arenile a ridosso della battigia durante i mesi invernali. Tali chiusure potranno essere autorizzate tramite apposito progetto unitario di ambito approvato dall'Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Roma e per periodi limitati.

Art. 3

Materiali da impiegare negli interventi edilizi.

Le presenti prescrizioni valgono per tutte le categorie di intervento previste dal P.U.A.

3.1) Manti di copertura

Sono ammesse coperture a terrazzo piano o coperture a falde. Per queste ultime la pendenza massima è stabilita nel 20%. Le coperture a terrazzo potranno essere adibite a solarium, con divieto di installazione di ulteriori attrezzature fisse, ad eccezione di strutture frangivento in precario in materiale ligneo o affini, che non dovranno superare l'altezza di mt. 2.00 dal piano del lastrico solare, con divieto assoluto di qualsiasi altro materiale e con rapporto di copertura, proiettato al piano, non superiore al 20%.

Le strutture frangivento non saranno ammesse negli eventuali solarium a copertura dei chioschi.

I manti di copertura delle strutture principali potranno essere realizzati in materiale ligneo, laterizio, stuoie ed elementi vegetali intrecciati tegole canadesi, rame, guaine impermeabilizzanti. Per i locali accessori saranno ammesse semplicemente coperture in materiale ligneo, stuoie od elementi vegetali intrecciati.

E' fatto divieto di impiegare qualsivoglia elemento prefabbricato di cemento o altro materiale.

3.2) Strutture verticali

In attesa delle definizioni, che saranno localmente stabilite dal bando di concorso, si stabilisce fin d'ora che le strutture verticali dei nuclei dei servizi principali potranno essere edificate in muratura portante per quanto attiene alle zone destinate ai servizi aperti al pubblico. Tutte le aree adiacenti, adibite a veranda, percorsi coperti, locali accessori, dovranno essere edificate in materiale ligneo.

3.3) Strutture portanti orizzontali

Le strutture portanti orizzontali potranno essere realizzate in legno o latero - cemento all'interno dei nuclei di servizi principali, mentre dovranno essere in legno per i locali accessori esterni e per le pertinenze.

3.4) Intonaci

Dovranno essere usati intonaci a base di calce naturale, anche colorati in pasta.

3.5) Tinteggiature

E' vietato l'uso di soluzioni siliconiche o resine plastiche, creanti effetti pellicolanti. Come pigmenti si dovranno usare, preferibilmente, ocre (tinte a base di calce) bianche o colori pastello.

3.6) Infissi

Dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, ferro zincato a caldo e verniciato o alluminio verniciato o naturale. Gli elementi in legno dovranno essere verniciati ad impregnanti non tossici o a base naturale e colorati in armonia a quanto specificato nel precedente articolo.

3.7) Pavimenti

Le pavimentazioni esterne saranno preferibilmente realizzate in elementi modulari di facile rimozione, quali tavolati in legno o lastre in conglomerati semplicemente appoggiati o garelle in plastica riciclata.

E' ammesso l'uso del cotto o della pietra nelle immediate adiacenze della struttura principale. Le pavimentazioni interne dovranno armonizzarsi al contesto ambientale circostante.

Art. 4

Sistemazioni esterne

4.1) Passerelle

Dovranno essere utilizzate preferibilmente tavolati in legno, oppure elementi modulari in conglomerato od in plastica riciclata, semplicemente appoggiate, con divieto di qualsiasi opera di stabile fissaggio a terra.

4.2) Delimitazione delle aree demaniali

Nel presupposto che il rilascio delle concessioni per nuclei di servizi ai fini turistico-balneari non possa prescindere dall'attuazione delle norme del P.U.A., che prefigura una modalità di utilizzazione che prevede la massima concentrazione dell'edificato, la delimitazione tipo sarà consentita esclusivamente a protezione del nucleo di servizi principale, sotto forma di appositi dispositivi antintrusione, da applicarsi sul perimetro dell'edificio durante il periodo di disattivazione del manufatto. La delimitazione dell'area lungo il fronte

stradale sarà differenziata secondo gli ambiti, ma in nessun caso dovrà limitare la visuale libera prevista dal Piano.

Non è consentito alcun tipo di recinzione continua verso il fronte mare, anche se temporanea.

Per definire il confine laterale delle aree in concessione sull'arenile, è consentito l'uso di recinzioni, aventi le caratteristiche previste dalle normative emanate in merito dalla Regione Lazio. Dette delimitazioni, di altezza non superiore a cm .90 realizzata con sistema 'a giorno', dovranno essere interrotte prima dei cinque metri dalla battigia.

Non è consentito alcun tipo di recinzione continua verso il fronte mare, anche se temporanea tranne le protezioni dagli eventi meteo-marini durante il periodo invernale se però concordate con l'Amministrazione Comunale.

Per definire il confine laterale delle aree in concessione sull'arenile, è consentito l'uso di recinzioni, aventi le caratteristiche previste dalle normative emanate in merito dalla Regione Lazio. Dette delimitazioni, di altezza non superiore a cm .90 realizzata con sistema 'a giorno', dovranno essere interrotte prima dei cinque metri dalla battigia.

- Ambito 1

Il lungomare verrà delimitato da colonnotti in travertino, posti a distanza omogenea e tubolare orizzontale in ferro dolce, di h. pari a mt. 1,10 .

Per recinzioni realizzate in altri materiali, restando fissa la delimitazione in altezza e l'obbligo di realizzare strutture 'a giorno', si dovrà fare riferimento a progetti unitari di riqualificazione, che interessino tutta l'area e che dovranno essere sottoposti ad opportuna valutazione dagli Uffici competenti.

- Ambito 2

B1

Il lungomare, oggetto di una completa ristrutturazione secondo il progetto redatto dalla Municipio XIII, verrà delimitato, secondo le linee e le quote del progetto, con soluzioni idonee a garantire la massima permeabilità ed accessibilità tra il lungomare stesso e la spiaggia, favorendo la massima visibilità dalla passeggiata pedonale verso il mare.

B2

Nel progetto di riqualificazione dell'ambito non è previsto alcun tipo di recinzione che non sia direttamente applicato ai manufatti.

. Eventuali recinzioni potranno essere realizzate sulla base di un progetto a basso impatto ambientale e integrate nell'unità architettonica dell'intervento, proposto dai concessionari ed approvato dall'Amministrazione Comunale e valutato dal Comitato per la qualità architettonica sulla base della salvaguardia della libera visuale del mare, sentito il Municipio XIII.

Il confine della concessione potrà essere segnalato a terra da una diversa pavimentazione o da elementi, quali aiuole inverdite, che non impediscano la percezione della visuale del mare; in ogni caso dovrà essere studiato un progetto di riqualificazione dei margini, in modo da assicurare un filtro permeabile nelle aree considerate di passeggio.

Il lungomare dovrà configurarsi come una fascia di spiaggia libera caratterizzata da visuali libere da valorizzare con apposito progetto da realizzarsi a seguito di un bando pubblico unitario di progettazione.

B3

Il lungomare verrà delimitato da colonnotti in travertino, posti a distanza omogenea e tubolare orizzontale in ferro dolce, di h. pari a mt. 1,10, come da recinzione già in opera .

Per recinzioni realizzate in altri materiali, restando fissa la delimitazione in altezza e l'obbligo di realizzare strutture 'a giorno', si dovrà fare riferimento a progetti unitari di riqualificazione, che interessino tutta l'area e che dovranno essere sottoposti ad opportuna valutazione dagli Uffici competenti.

- Ambito 3

Il lungomare verrà delimitato da colonnotti in travertino, posti a distanza omogenea e tubolare orizzontale in ferro dolce, di h. pari a mt. 1.10 .

Per recinzioni realizzate in altri materiali, restando fissa la delimitazione in altezza e l'obbligo di realizzare strutture 'a giorno', si dovrà fare riferimento a progetti unitari di riqualificazione, che interessino tutta l'area e che dovranno essere sottoposti ad opportuna valutazione dagli Uffici competenti.

- Ambito 4

Il lungomare verrà delimitato da colonnotti in travertino, posti a distanza omogenea e tubolare orizzontale in ferro dolce, di h. pari a mt. 1,10

Per recinzioni realizzate in altri materiali, restando fissa la delimitazione in altezza e l'obbligo di realizzare strutture 'a giorno', si dovrà fare riferimento a progetti unitari di riqualificazione, che interessino tutta l'area e che dovranno essere sottoposti ad opportuna valutazione dagli Uffici competenti.

- Ambito 5

C1-C2-C3

In considerazione del particolare valore naturalistico di queste aree e della necessità di chiudere tali aree nel periodo invernale e durante la notte, per salvaguardare la vegetazione e la fauna stanziali, verrà realizzata una recinzione continua in rete elettrosaldata e zincata tipo "keller", di altezza non inferiore a mt. 1,80.

4.3) Docce all'aperto

Tali servizi potranno essere realizzati limitatamente a leggere delimitazioni di tamponamento perimetrale in legno.

Art. 5

Elementi di arredo

Gli elementi per la segnaletica toponomastica, turistica, del traffico, per l'illuminazione, etc., devono essere ridotti al minimo funzionale e collocati tenendo conto dei caratteri ambientali.

Saranno da rimuovere gli elementi in difformità rispetto alle prescrizioni del presente articolo.

5.1) Insegne pubblicitarie.

E' vietata l'installazione di insegne pubblicitarie nelle zone sottoposte alla disciplina di cui al DM 29.03.96 zona 1.

E' consentita l'installazione di insegne normali o luminose fronte strada, limitatamente alla denominazione dello stabilimento balneare, bar o ristorante, concentrata in unica insegna. Sono esclusi i cassonetti luminosi.

5.2) Affissioni pubblicitarie

E' vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari che mascherino la visione del mare.

E' consentita l'affissione pubblicitaria all'interno del corpo dell'edificio balneare e delle relative pertinenze (cabine, chioschi, servizi vari).

5.3) Arredo urbano

In attesa della redazione, per le zone che lo prevedono, del progetto di riqualificazione, sarà possibile installare semplici elementi di arredo quali: sedili, cestini portarifiuti, fioriere, etc., di facile rimozione, realizzati in legno od in plastica riciclata.

Nelle zone di cui al DM 29.03.96 zona 1, potranno essere opportunamente dislocati unicamente semplici cestini portarifiuti di facile rimozione.

5.4) Sistemazioni a verde e piantumazioni

Il nucleo di servizi principale dovrà dotarsi a terra di una perimetrale bordatura a verde con essenze autoctone, realizzata mediante apposite piantumazioni in loco o sistemazione di fioriere e/o vasi, realizzati in legno e laterizio, con la massima continuità visiva.

Dovranno essere conservate le eventuali alberature esistenti, che abbiano assunto carattere di stabilità.

Dovranno essere opportunamente protette, tramite apposito steccato perimetrale da realizzarsi in legno, tutte le aree, che presentino particolare pregio dal punto di vista della presenza di caratteri vegetazionali spontanei e tipici della macchia dunale mediterranea, anche se interne a concessioni demaniali attualmente in essere.

Le piantumazioni di nuova collocazione dovranno essere realizzate in adiacenza al nucleo dei servizi principale, tramite essenze del luogo, salvo ulteriori adeguamenti previsti dal successivo "Piano del Verde", che sarà contenuto in ogni progetto di restauro, di riqualificazione o nuova edificazione.

Qualsiasi richiesta di manutenzione e modifica dei manufatti e delle aree esistenti, così come ogni nuova costruzione di manufatti, dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una apposita perizia giurata, riguardante lo stato dei luoghi dal punto di vista delle caratteristiche ambientali, nonché la presenza di vegetazione esistente, che dovrà comunque essere salvaguardata.

Va tuttavia sottolineato come sia necessario definire una serie di interventi nelle aree esterne alle aree del P.U.A. per riqualificare la viabilità, creare spazi e percorsi pedonali che diano qualità al rapporto con il mare di questa parte di Ostia.

Ambito 2 - Area urbana : la città e il mare

Si tratta di un'ampia fascia variamente antropizzata, che riguarda il Lido di Ostia e gli stabilimenti (che in molti casi hanno assunto impropriamente caratteristiche simili a quelle dei villaggi e dei club privati) che si estendono dal Porto Turistico al Canale dei Pescatori.

Questa area, che possiamo definire ambito dell'urbanizzazione, contiene a sua volta tre sub ambiti, distinguibili per il grado di antropizzazione, che ha determinato diversi rapporti tra le risorse naturali (mare) e l'uomo: tipologia della fruizione (generalmente non è consentito l'accesso libero al mare), tipologia dei servizi e delle funzioni svolte (oltre alla presenza dei servizi propri dello stabilimento, bar, ristoranti e servizi ricettivi in genere), qualità dei manufatti (relativamente alle recinzioni, alle cabine e agli edifici che accolgono i servizi ricettivi), visuali (quasi ovunque le attrezzature degli stabilimenti chiudono la visuale al mare), ecc..

(B1) Zona compresa tra il mare, Via Carlo Avegno e Lungomare Duca degli Abruzzi fino all'intersezione con Piazza Scipione l'Africano.

Il lungomare e la spiaggia libera

Descrizione

L'arenile è in concessione al Municipio XIII come spiaggia libera ed ha una lunghezza di mt 1100 circa.

Questo tratto di spiaggia è soggetto a forte erosione che ne compromette la fruizione; sono in atto interventi sulle barriere soffolte per contenere il fenomeno.

Il lungomare è oggetto di un progetto che riguarda la viabilità, tiene conto delle esigenze attuali del litorale e del tessuto urbano, tra la zona centrale della città ed il nuovo Porto.

Il progetto di riqualificazione dovrà prevedere una completa bonifica dell'arenile, il 100% di visuale libera del mare e in nessun caso potrà prevedere la realizzazione di strutture in cemento.

Obiettivi

Gli interventi e le prescrizioni hanno lo scopo di riqualificare la spiaggia pubblica con la previsione di mantenimento integrale a spiaggia libera e passeggiata.

Le attrezzature che verranno collocate previa apposita Concessione hanno lo scopo di mantenere pulito l'arenile e di garantire la vigilanza, nonché servizi minimi ai cittadini in particolare nel periodo estivo.

Norme

Possono essere collocati i chioschi tramite concessione da attribuire con bando pubblico. Sarà obbligo dei Concessionari la pulizia dell'arenile e la vigilanza.

La durata della Concessione per i chioschi non potrà superare la durata della Concessione data al Municipio XIII da parte del Comune per la spiaggia libera.

Le strutture previste per le spiagge libere attrezzate saranno realizzate ognuna alla distanza di circa 200,00 metri, con le modalità di cui al Disciplinare Tecnico.

Prescrizioni dimensionali

Chioschi

Superficie Utile \leq mq 100,00 f.t.

Superfici per servizi igienici \leq mq 10,00

Pertinenze a loggiato \leq mq 25,00

Altezza max \leq mt 3,50 al colmo

Recinzioni esclusa

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

La passeggiata a mare

Descrizione

È il tratto più urbanizzato della costa sia in relazione ai servizi presenti proprio a ridosso della spiaggia (stabilimenti balneari e attrezzature ricettive), sia in funzione dell'antropizzazione degli intorni più prossimi.

D'altra parte i connotati naturali sono oramai persi, vista la storicità dei processi di trasformazione di questo tratto, soggetto a forte erosione della battigia con una completa occupazione da parte dell'uomo della parte restante.

Tuttavia i recenti interventi di ripascimento hanno sensibilmente modificato i luoghi con un allungamento dell'arenile di circa mt 70/100.

Sarà compito dell'Amministrazione in accordo con i Concessionari provvedere ad opere di manutenzione che salvaguardino il più possibile la spiaggia.

La passeggiata a mare è il tratto di arenile antistante il centro cittadino in cui gli stabilimenti balneari sono strutturati impropriamente come dei "circoli privati" e maggiormente si evidenzia la contraddizione fra la valorizzazione della risorsa "spiaggia-mare" e l'attuale utilizzo.

Tali strutture presentano:

1. recinzioni di scarsa qualità, spesso degradate che impediscono la visuale del mare e l'ordinata regolamentazione del libero accesso all'arenile;
2. rivolgono le spalle alla città con gli elementi meno qualificanti dell'impianto e con spazi spesso non curati, quando addirittura sono deposito di immondizie.

Obiettivi

Gli interventi devono raggiungere la massima integrazione fra la città esistente, la spiaggia e il mare, privilegiando la tutela ambientale dell'arenile e del mare.

In questo tratto la "funzione passeggiata" dovrà avere la sua massima espressione per permettere sia la fruizione del mare e della spiaggia, che per ritrovare le funzioni proprie dell'arenile con manufatti di elevata qualità.

Norme

Per raggiungere l'obiettivo della massima integrazione del bene "spiaggia-mare" con la città le recinzioni sono di norma vietate.

Eventuali recinzioni potranno essere realizzate sulla base di un progetto a basso impatto ambientale e integrate nell'unità architettonica dell'intervento, proposto dai Concessionari ed approvato dall'Amministrazione Comunale e valutato dal Comitato per la qualità architettonica sulla base della salvaguardia della libera visuale del mare, sentito il Municipio XIII.

Dovrà essere ridefinito il margine verso strada degli stabilimenti mediante un'accurata progettazione; gli stabilimenti dovranno essere ristrutturati in modo da specializzarsi e

riqualificarsi per attrarre l'utenza durante l'intero anno, attraverso attività compatibili con la destinazione dell'arenile.

La ristrutturazione dell'arenile punterà alla integrazione con la città retrostante recuperando le viste prospettiche delle vie che perpendicolarmente si innestano sul lungomare.

In corrispondenza di queste non dovranno esservi costruzioni e le stesse si dovranno allineare in continuità con gli assi stradali

Gli assi di allineamento vengono così individuati:

- Piazza Scipione l'Africano
- Largo delle Sirene
- Piazza dei Ravennati-viale della Marina
- Via degli Acilii.
- Via dei Navicellari

Le costruzioni, in percentuale non superiore al 40% del fronte di ogni singola Concessione, si allineeranno al marciapiede, ogni edificio dovrà essere realizzato con fronti di pari importanza anche se differenziati a seconda se rivolti verso il mare o la città.

Il decremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito, è da considerarsi obiettivo di qualità.

Il raggiungimento di tale obiettivo 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%.

Lo scopo è quello di ricostruire un fronte fortemente discontinuo con elementi di qualità formale ed architettonica elevati che qualifichino le viste al mare.

Le eventuali recinzioni, che di norma sono vietate, potranno essere in via eccezionale autorizzate solo se realizzate secondo le modalità dette in precedenza e insieme alla progettazione degli spazi liberi contribuiranno alla completa riqualificazione del tratto di arenile.

La riqualificazione del Lungomare potrà attuarsi anche con il concorso coordinato di capitale pubblico e privato.

La completa ristrutturazione di questo ambito sarà realizzata concordando con i Concessionari le modalità di una progettazione di qualità ed istituendo presso l'Ufficio Demanio Marittimo un Comitato di valutazione qualitativa al quale saranno sottoposti i progetti.

Il Comitato sarà formato da sette membri qualificati nominati dal Sindaco, scelti fra i rappresentanti proposti dalle Associazioni balneari, dalle Associazioni ambientaliste e dei cittadini, dalle Istituzioni preposte alla tutela, dal Municipio XIII e dal Consiglio Comunale, di

cui un tecnico esperto o un rappresentante delle associazioni dei disabili al fine di migliorare l'accessibilità delle spiagge.

Il Comitato darà il proprio parere entro trenta giorni dal ricevimento del progetto che dovrà avere le caratteristiche di un progetto architettonico definitivo con gli elaborati indicati nel regolamento della legge sulle opere pubbliche.

Potranno essere chiesti chiarimenti o integrazioni una sola volta ed entro quindici giorni dal recepimento del progetto.

Il parere del Comitato è vincolante solo nel caso di parere negativo.

Negli altri casi sarà cura dell'Ufficio dare seguito alle indicazioni del Comitato.

Nella valutazione dei progetti il Comitato di cui sopra porrà particolare attenzione agli interventi posti ai due estremi dell'ambito B2 che dovranno essere trattati come testate che segnano l'inizio di un tratto particolare di arenile e garantire i varchi di ingresso al mare.

Saranno trattati allo stesso modo gli interventi posti ai due lati del pontile quali testate intermedie che dovranno garantire i varchi di accesso al mare.

Sono assoggette alla completa ristrutturazione tutte le aree in Concessione.

Il progetto di ciascuna Concessione dovrà riguardare i manufatti nella quantità e nella localizzazione definite dalle norme nonché la sistemazione dell'arenile e delle barriere di protezione dell'arenile verso il mare da collocare eventualmente nei mesi invernali che dovranno comunque garantire la visuale del mare, l'accesso al mare ed essere realizzate in materiale ecocompatibile.

I Concessionari che si adegueranno alle indicazioni del P.U.A. entro i primi due anni avranno la possibilità di realizzare una superficie utile pari al 13% della superficie in Concessione.

Qualora il progetto sia presentato entro 180 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. e realizzato entro un anno dall'approvazione del progetto stesso, sarà possibile realizzare una superficie utile pari al 15 % della superficie in Concessione.

Il decremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito è da considerarsi obiettivo di qualità.

Il raggiungimento di tale obiettivo 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%.

I Concessionari che non intendano avvalersi delle procedure accelerate di cui sopra ovvero non daranno seguito ai progetti presentati, decadranno dalla possibilità di accedere alle agevolazioni previste dall'Amministrazione Comunale.

Resta comunque intesa la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in presenza di una chiara inadempienza rispetto alle previsioni del P.U.A., di decidere autonomamente la decadenza della Concessione.

L'Amministrazione Comunale entro la durata del P.U.A. dovrà trasferire altrove il proprio Ufficio Tecnico del Municipio XIII, demolire l'edificio e realizzare la completa riqualificazione del tratto di arenile fermo restando i vincoli anche promuovendo un bando internazionale.

Al fine di garantire la navigabilità del Canale dei Pescatori il Comune garantirà, d'intesa con la Regione, un progetto di sistemazione del Canale stesso e dei moli.

Norma transitoria

Al fine di garantire il libero accesso al mare, il Comune di Roma d'intesa con le Associazioni dei balneari, realizza almeno n. 5 ingressi al mare, della larghezza minima di mt 4,00 la cui gestione viene affidata al Comune di Roma che ne assicurerà l'illuminazione pubblica, la sistemazione, la manutenzione, il decoro e la sicurezza.

Gli ingressi saranno localizzati in adiacenza del Pontile di Ostia (alla destra e alla sinistra), in corrispondenza delle Stazioni di Stella Polare, Castelfusano, Cristoforo Colombo.

Gli operatori concessionari che lasceranno libere le aree per realizzare i suddetti ingressi, utilizzeranno le superfici e le volumetrie afferenti all'area ceduta in uso, riportando le stesse incrementate del 50% all'interno del progetto di ristrutturazione dello stabilimento.

Prescrizioni dimensionali

Superficie per cabine e accessori \leq al 10% della concessione e tale quantità è comprensiva della superficie utile dell'edificio eventualmente da recuperare

Nuovi edifici

Copertura fronte visivo: \leq al 40% del fronte su strada

Altezza massima f.t. dal piano del marciapiede \leq mt 4,00 al colmo

Tale rapporto massimo non si applica nei casi in cui la situazione preesistente presenti un rapporto di copertura del fronte visivo inferiore.

In tali casi, fermo restando la percentuale di copertura visiva esistente, le superfici realizzabili, previste per ciascun ambito, andranno collocate in maniera da non alterare le attuali visuali.

I nuovi edifici dovranno essere posizionati secondo gli allineamenti riportati nella tavola di progetto dell'ambito B2.

Superficie utile 10% della superficie della Concessione e comunque non inferiore a mq 300,00.

I Concessionari che si adegueranno alle indicazioni del P.U.A. entro i primi due anni avranno la possibilità di realizzare una superficie utile pari al 13% della superficie in Concessione.

Qualora il progetto sia presentato entro 180 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. e realizzato entro un anno dall'approvazione del progetto stesso sarà possibile realizzare una superficie utile pari al 15 % della superficie in Concessione.

Il decremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito, è da considerarsi obiettivo di qualità.

Il raggiungimento di tale obiettivo 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%.

Devono essere compresi in tale superficie tutti i servizi, le pertinenze, le cabine e gli spogliatoi e le attività commerciali compatibili.

La superficie per servizi, accessori ed attività commerciali compatibili deve essere pari ad un terzo della superficie coperta.

Le attività commerciali compatibili, esclusi bar, ristoranti e gelaterie, non possono superare un terzo della superficie destinata ad attività e servizi (un terzo della Concessione) e comunque non superiore a mq 150,00 e non inferiore a mq 40,00 (esempio: superficie minima coperta mq 300,00 un terzo per servizi, accessori ed attività commerciali compatibili pari a mq 100,00 un terzo di questa pari a mq 40,00 destinata ad attività commerciali compatibili).

(B3) Zona compresa tra il mare, la spiaggia libera di Piazzale Magellano fino al Canale dei Pescatori (confine sud della spiaggia libera prospiciente il Canale dei Pescatori) .

La passeggiata a mare un po' fuori il centro

Descrizione

Questo ambito ha un rapporto meno diretto con la città costruita perché alle sue spalle vi sono ampie aree libere, tuttavia è la naturale prosecuzione della passeggiata a mare.

Anche per esso valgono le considerazioni intorno ai processi di antropizzazione svolti per il sub ambito precedente.

In questo tratto del lungomare si concentrano gli edifici di maggior pregio architettonico valore storico.

ettivi

Gli interventi devono recuperare le visuali verso il mare garantendo al contempo cesso e la valorizzazione degli edifici storici dello stabilimento che dovranno essere aurati, recuperandone l'aspetto originario, in base alle documentazioni d'archivio.

rme

L'edificio restaurato potrà essere utilizzato nel suo complesso sia a fini commerciali che servizio alla balneazione ed in ogni caso non si potrà superare complessivamente una superficie utile concessa come appresso definita.

Gli altri stabilimenti dovranno realizzare gli interventi necessari per adeguarsi alle indicazioni del P.U.A..

Particolare cura dovrà essere posta dall'Amministrazione Comunale nella riqualificazione delle spiagge libere attrezzate.

In particolare le attrezzature dovranno sottolineare il rapporto con l'inizio dell'ambito B2.

Per quanto concerne i materiali e le tecniche costruttive si rimanda al Disciplina tecnico.

Gli edifici presenti nei seguenti stabilimenti sono considerati di particolare pregio architettonico e quindi da sottoporre a restauro:

- Il Capanno
- Belsito
- Delfino
- Plinius
- Lega navale

I Concessionari che si adegueranno alle indicazioni del P.U.A. entro i primi due anni avranno la possibilità di realizzare una superficie utile pari al 13% della superficie in concessione.

Qualora il progetto è presentato per l'approvazione entro 180 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. sarà possibile realizzare una superficie utile pari al 15 % della superficie in Concessione.

concessionari che non intendano avvalersi delle procedure accelerate di cui sopra daranno seguito ai progetti presentati, decadranno dalla possibilità di accedere alle norme previste dall'Amministrazione Comunale.

La comunale intesa la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in presenza di una Commissione di competenza rispetto alle previsioni del P.U.A. di decidere autonomamente la decadenza della concessione.

Dimensionale

Fronte visivo: \leq al 40% del fronte su strada per ogni singolo edificio, compreso l'eventuale edificio da recuperare (da tale prescrizione potrà derogare l'edificio da recuperare).

Altezza massima f.t. dal piano marciapiede \leq mt 4,00 al colmo.

Il rapporto massimo non si applica nei casi in cui la situazione preesistente presenti un rapporto di copertura del fronte visivo inferiore.

In tutti gli altri casi, fermo restando la percentuale di copertura visiva esistente, le superfici coperte previste per ciascun ambito, andranno collocate in maniera da non alterare le attuali

come da Disciplinare Tecnico.

Per cabine ed accessori \leq al 10% della Concessione, tale quantità è comprensiva della superficie utile dell'edificio eventualmente da recuperare.

I rapporti massimi non si applicano nei casi in cui la situazione preesistente presenti un rapporto di occupazione delle visuali o di copertura delle superfici in Concessione inferiore.

Concessionari che si adegueranno alle indicazioni del P.U.A. entro i primi due anni dalla data di approvazione avranno la possibilità di realizzare una superficie utile pari al 13% della superficie in Concessione.

Se il progetto sia presentato entro 180 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. e realizzato entro un anno dall'approvazione del progetto stesso sarà possibile realizzare una superficie utile pari al 15% della superficie in Concessione.

Il rapporto di incremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito, è da considerarsi un obiettivo di qualità.

Il raggiungimento di tale obiettivo 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%.

La superficie per servizi, accessori ed attività commerciali compatibili deve essere pari ad un terzo della superficie coperta.

Le attività commerciali compatibili, esclusi bar, ristoranti e gelaterie, non possono superare un terzo della superficie destinata ad attività e servizi (un terzo della Concessione) e comunque non superiore a mq 150,00 e non inferiore a mq 40,00 (esempio: superficie minima coperta mq 300,00 un terzo per servizi, accessori ed attività commerciali compatibili pari a mq 100,00 un terzo di questa pari a mq 40,00 destinata ad attività commerciali compatibili).

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 del P.U.A., di decidere autonomamente la decadenza della Concessione.

Ambito 3 - Grandi stabilimenti

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

Il lido

Descrizione

L'ambito è compreso tra la spiaggia libera antistante piazza dei Canotti e lo stabilimento Gambrinus.

Qui, sebbene gli stabilimenti sul mare differiscano di poco da quelli dell'ambito precedente e le caratteristiche di naturalità siano ugualmente perse, risulta meno forte la pressione sia dell'antropizzazione, sia della fruizione del lungomare come passeggiata, grazie alla più limitata estensione delle aree urbanizzate alle spalle.

Ci troviamo in un contesto periferico rispetto al centro di Ostia, e ciò determina la rarefazione degli edifici negli intorni e dei servizi ricettivi legati all'uso quotidiano (bar, ristoranti, chioschi, ecc.) e l'uso meno intenso (o piuttosto, limitato alla stagione estiva e ai giorni festivi) delle infrastrutture per il trasporto.

Questo ambito è caratterizzato dalla presenza delle concessioni di più ampie dimensioni.

L'attuale strutturazione degli stabilimenti nega qualsiasi percezione del mare dalla strada.

Dovrà essere garantita pertanto la visione e l'accesso alla spiaggia ed al mare e il reperimento di nuove spiagge libere.

Obiettivi

Gli interventi devono recuperare o ricostruire con interventi adeguati una serie di visuali per quanti percorrono il lungomare e particolare rilievo deve essere dato agli stabilimenti storici recuperandone le caratteristiche.

Norme

I Concessionari dell'ambito dovranno presentare un progetto unitario per il recupero delle visuali dell'accessibilità al mare nel quale sono inseriti gli interventi relativi a ciascuna concessione.

Il progetto dovrà prevedere una sistemazione d'insieme, recinzioni secondo le dimensioni e i materiali definiti nel disciplinare tecnico e gli elementi di arredo.

L'edificio ristrutturato potrà essere utilizzato nel suo complesso, sia a fini commerciali, che di servizio alla balneazione fermo restando le dimensioni massime di superficie coperta appresso descritte.

I Concessionari che si adegueranno alle indicazioni del P.U.A. entro i primi due anni avranno la possibilità di realizzare una superficie utile pari al 13% della superficie in concessione.

Qualora il progetto sia presentato entro 180 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. e realizzato entro un anno dall'approvazione del progetto stesso sarà possibile realizzare una superficie utile pari al 15 % della superficie in Concessione.

Il decremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito, è da considerarsi obiettivo di qualità.

Il raggiungimento di tale obiettivo 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%.

I Concessionari che non intendono avvalersi delle procedure accelerate di cui sopra ovvero non daranno seguito ai 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 del P.U.A. di decidere autonomamente la decadenza della Concessione.

Per tutto quanto concerne i materiali, si rimanda al Disciplinare Tecnico.

Gli stabilimenti "Vecchia Pineta", "Sporting Beach", "Kursaal" e "La Pinetina" sono considerati a tutti gli effetti stabilimenti storici e, pertanto, qualunque intervento di ristrutturazione dovrà essere finalizzato alla tutela delle forme architettoniche originarie.

Prescrizioni dimensionali

Prescrizioni

Copertura fronte visivo: \leq al 40% del fronte su strada per ogni stabile, compreso l'eventuale edificio da recuperare (da tale prescrizione potrà togliere solamente l'edificio da recuperare).

Tale rapporto massimo non si applica nei casi in cui la situazione preesistente presenti un rapporto di copertura del fronte visivo inferiore.

In tali casi, fermo restando la percentuale di copertura visiva esistente, le superfici recuperabili, previste per ciascun ambito andranno collocate in maniera da non alterare le attuali visuali.

Altezza max f.t. dal piano marciapiede \leq mt 4,00 al colmo
come da Disciplinare Tecnico.

Superficie per cabine ed accessori \leq al 10% della Concessione, tale quantità è comprensiva della superficie utile dell'edificio eventualmente da recuperare.

Il decremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito, è da considerarsi obiettivo di qualità.

Il raggiungimento di tale obiettivo 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 5%.

Tali rapporti massimi non si applicano nei casi in cui la situazione preesistente presenti un rapporto di occupazione delle visuali o di copertura delle superfici in Concessione inferiore.

I Concessionari che si adegueranno alle indicazioni del P.U.A. entro i primi due anni avranno la possibilità di realizzare una superficie utile pari al 13% della superficie in concessione.

Qualora il progetto sia presentato entro 180 giorni dall'adozione in Consiglio Comunale del P.U.A. e realizzato entro un anno dall'approvazione del progetto stesso sarà possibile realizzare una superficie utile pari al 15% della superficie in Concessione.

Il decremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito, è da considerarsi obiettivo di qualità.

Il raggiungimento di tale obiettivo 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 5%.

La superficie per servizi, accessori ed attività commerciali compatibili deve essere pari ad un terzo della superficie coperta.

Le attività commerciali compatibili, esclusi bar, ristoranti e gelaterie, non possono occupare un terzo della superficie destinata ad attività e servizi (un terzo della Concessione) e comunque non superiore a mq 150,00 e non inferiore a mq 40,00 (esempio: superficie minima per mq 300,00 un terzo per servizi, accessori ed attività commerciali compatibili pari a mq 100,00 un terzo di questa pari a mq 40,00 destinata ad attività commerciali compatibili).

I Concessionari che non intendano avvalersi delle procedure accelerate di cui sopra, ovvero non daranno seguito ai progetti presentati, decadranno dalla possibilità di accedere alle agevolazioni previste dall'Amministrazione Comunale.

Resta comunque intesa la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in presenza di una chiara inadempienza rispetto alle previsioni del P.U.A. di decidere autonomamente la decadenza della Concessione.

Ambito 4 - Area ad utilizzazione non intensiva

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

Gli stabilimenti fuori Ostia

Descrizione

Tale ambito si estende dallo stabilimento Cral Aeronautica alla Tenuta del Presidente.

L'antropizzazione è limitata alle infrastrutture per il trasporto, a sporadici edifici negli dintorni (capannoni, impianti sportivi, ecc.) ed agli stabilimenti balneari, che hanno caratteristiche completamente diverse dai precedenti (maggiore estensione, servizi differenti per tipologia, ecc.).

Sono conservate alcune caratteristiche di naturalità grazie al fatto che la strada è localizzata ad una distanza notevole dalla battigia (150 mt in media), e alla presenza nella zona retrostante delle Pinete di Castel Fusano e Castelporziano, separate da una fascia di terreno

demaniale a macchia mediterranea, in parte degradata per l'uso improprio a parcheggio non organizzato.

Questo ambito è caratterizzato da una serie di stabilimenti di dimensioni medio-piccole e da Concessioni rilasciate ad Enti pubblici.

Obiettivi

Gli interventi devono riqualificare le aree lungo la litoranea con una omogeneità delle recinzioni e degli arredi e ombrai per i parcheggi, devono essere individuati e realizzati gli accessi liberi al mare, dovrà essere organizzata e normata, dall'Amministrazione Comunale, la sosta lungo le aree prospicienti la litoranea estranee alle competenze del P.U.A., gli stabilimenti dovranno rimuovere tutti gli elementi degradati, precari o inseriti in modo precario.

Norme

Recinzioni

Le recinzioni sia lungo la litoranea che tra gli stabilimenti dovranno essere riqualificate secondo un piano presentato dai Concessionari entro tre mesi dall'approvazione del P.U.A..

Il piano approvato dall'Ufficio Demanio Marittimo entro un mese dalla presentazione dovrà essere realizzato dai Concessionari entro un anno dall'approvazione stessa. In particolare le parti di fronte libero delle Concessioni devono consentire la completa vista del mare, ed a questo scopo ogni eventuale forma di recinzione deve essere realizzata con sistema a giorno.

Il piano per le recinzioni, gli arredi ed ombrai per i parcheggi si dovrà attenere alle indicazioni del Disciplinare Tecnico e prevedere gli accessi al mare.

Utilizzo arenile

Gli edifici e le cabine devono essere collocati in modo da garantire le visuali libere, può essere prevista una diversa dislocazione anche più ravvicinata alla strada.

I Concessionari che si adegueranno alle indicazioni del P.U.A. entro i primi due anni avranno la possibilità di realizzare una superficie utile pari al 13% della superficie in Concessione.

Qualora il progetto sia presentato entro 180 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. sarà possibile realizzare una superficie utile pari al 15 % della superficie in Concessione.

Il decremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito, è da considerarsi obiettivo di qualità.

Il raggiungimento di tale obiettivo 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%.

I Concessionari che non intendano avvalersi delle procedure accelerate di cui sopra ovvero non daranno seguito ai progetti presentati, decadranno dalla possibilità di accedere alle agevolazioni previste dall'Amministrazione Comunale.

Resta comunque intesa la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in presenza di una chiara inadempienza rispetto alle previsioni del P.U.A., di decidere autonomamente la decadenza della Concessione.

Al fine di migliorare la gestione della spiaggia libera antistante il campeggio e articolare maggiormente i servizi presenti, su di essa potranno essere previste due Concessioni per altrettanti chioschi.

In tal caso l'arenile sarà suddiviso in due porzioni di uguale dimensione per le quali ciascun Concessionario si obbliga a garantire la pulizia e la sicurezza.

Prescrizioni dimensionali

Edifici

Copertura fronte visivo: \leq al 60% del fronte su strada.

Tale rapporto massimo non si applica nei casi in cui la situazione preesistente presenti un rapporto di copertura del fronte visivo inferiore.

In tali casi, fermo restando la percentuale di copertura visiva esistente, le superfici realizzabili, previste per ciascun ambito andranno collocate in maniera da non alterare le attuali visuali.

Superficie utile edificabile \leq mq 750,00 fuori terra

Altezza max f.t dal piano marciapiede \leq mt. 4,00 al colmo.

Recinzione come da Disciplinare Tecnico.

Superficie per cabine fino al raggiungimento del 10% della superficie di concessione.

Accorpamenti in caso di edifici confinanti sulla linea di separazione della concessione, è obbligatorio il progetto unitario.

I Concessionari che si adegueranno alle indicazioni del P.U.A. entro i primi due anni avranno la possibilità di realizzare una superficie utile pari al 13% della superficie in Concessione.

Qualora il progetto sia presentato entro 180 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. e realizzato entro un anno dall'approvazione del progetto stesso, sarà possibile realizzare una superficie utile pari al 15 % della superficie in Concessione.

Il decremento del fronte coperto, rispetto a quanto previsto per ciascun ambito, è da considerarsi obiettivo di qualità.

Il raggiungimento di tale obiettivo 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%.

Le attività commerciali compatibili, esclusi bar, ristoranti e gelaterie, non possono superare un terzo della superficie destinata ad attività e servizi (un terzo della Concessione) e comunque non superiore a mq 150,00 e non inferiore a mq 40,00 (esempio: superficie minima coperta mq 300,00 un terzo per servizi, accessori ed attività commerciali compatibili pari a mq 100,00 un terzo di questa pari a mq 40,00 destinata ad attività commerciali compatibili).

I Concessionari che non intendano avvalersi delle procedure accelerate di cui sopra ovvero non daranno seguito ai progetti presentati, decadranno dalla possibilità di accedere alle agevolazioni previste dall'Amministrazione Comunale.

Resta comunque intesa la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in presenza di una chiara inadempienza rispetto alle previsioni del P.U.A. di decidere autonomamente la decadenza della Concessione.

Ambito 5 - Aree a caratterizzazione naturalistica

Descrizione

Interessa il tratto del litorale partendo dal confine comunale a sud; comprende la spiaggia di Capocotta, Castelporziano e la Tenuta del Presidente.

In tale area le risorse naturali specifiche dell'ambiente costiero dunale, proprio di questa fascia della costiera tirrenica (paesaggio, macchia mediterranea, rapporto mare-terra, estensione della parte terrestre), sono conservate sufficientemente.

Le risorse ancora presenti, per qualità e quantità, consentono di affermare che l'ambito è interessato da una "naturalità" ancora altamente diffusa e che l'area mantiene "cenosi" ad elevata diversità.

Le specie vegetali presenti, inoltre, sono rare e rappresentano importanti indicatori biologici.

Tali caratteristiche sono confermate dalle disposizioni date dal Piano Territoriale Paesistico 2 (P.T.P) e dalle norme che tutelano il Sito Importanza Comunitaria (S.I.C. IT600302)

e la Zona di Protezione Speciale (Z.P.S. IT6030084) nella quale ricadono gli arenili pubblici e di pubblico uso di Castelporziano e di Capocotta compresi tra la battigia e la via Litoranea.

Obiettivi

Lo scopo del piano è quello di salvaguardare e recuperare, laddove compromesse, le valenze ambientali di questo tratto di arenile e individuare i modi per l'utilizzo di attività compatibili ai fini della balneazione, in accordo con le prescrizioni date dal P.T.P 2 e conseguenti l'inserimento della zona dunale e retro dunale nel S.I.C. e nella Z.P.S.

Al fine di ripristinare la duna mediterranea e le aree retrodunali e consentire una regolamentazione della sosta, l'Amministrazione Comunale provvederà ad attuare un piano di rilocalizzazione dei parcheggi esistenti ed incentiverà tutte le modalità di accesso con sistemi pubblici di mobilità.

Poiché tale obiettivo è perseguibile solo nel medio periodo e nel quadro delle azioni complessive finalizzate a risolvere i problemi di accessibilità, mobilità e sosta dell'intero litorale romano, vengono date nel presente P.U.A. norme transitorie coerenti con le finalità di salvaguardia e di fruizione nel periodo di tempo necessario a realizzare il riassetto complessivo.

Norme transitorie

Fino all'attuazione completa dell'obiettivo finale, da realizzarsi nel quinquennio successivo all'approvazione ed efficacia del presente P.U.A., l'organizzazione e la gestione dell'arenile di Castelporziano dovrà prevedere:

- L'accesso e la sosta delle auto private in "numero chiuso" definito in base alle aree di sosta attualmente esistenti, ed idonee misure di percorribilità interna dell'area finalizzate ad impedire ogni ulteriore compromissione della duna e del retroduna;
- E' vietata ogni ulteriore addizione, ampliamento o nuova costruzione di strutture; è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria di quanto esistente.
- Dovranno essere adottate le necessarie ed idonee misure per la salvaguardia dei beni ambientali che caratterizzano l'area, anche con azioni volte alla loro conoscenza e valorizzazione nella prospettiva di fare dell'area un Parco a carattere naturalistico aperto e fruibile tutto l'anno.
- Sarà impostato un progetto unitario di ristrutturazione dell'area, in accordo con le prescrizioni e le norme degli strumenti per la tutela e le norme del presente P.U.A..

- Tale progetto da concludere ed approvare a livello definitivo entro un anno dall'entrata in vigore del presente P.U.A. sarà redatto congiuntamente da tutti gli Uffici comunali aventi competenza ed interessi per la gestione dell'area e, una volta approvato, sarà inserito nel Piano triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Roma.

Nel periodo transitorio e per quanto riguarda in particolare la mobilità e l'accessibilità agli arenili di Castelporziano e di Capocotta, sarà necessario realizzare un Piano di accesso alla spiaggia che preveda:

- parcheggi a numero controllato da realizzare in prossimità degli ingressi alla spiaggia e alle strutture presenti; tali parcheggi dovranno avere caratteristiche tali da assicurare la salvaguardia dei beni ambientali esistenti (delimitazioni, protezioni, segnaletica, ecc);
- parcheggi di "drenaggio", da utilizzare in particolar modo nei mesi estivi, alle due estremità dell'ambito;
- servizio pubblico di trasporto ecocompatibile ad elevata frequenza.

Per la realizzazione di tale Piano l'Ufficio Demanio Marittimo realizzerà i necessari coordinamenti con gli altri Uffici competenti.

Norme finali

In accordo con le norme date vengono indicati i seguenti obiettivi finali da attivare nel quinquennio successivo dall'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A.:

- vietare l'ingresso di autovetture private e la loro sosta;
- autorizzare solo mezzi di soccorso per la sicurezza e le Forze dell'Ordine;
- rivedere l'uso, la fruibilità e gli insediamenti secondo quanto descritto nelle norme di ciascun sotto-ambito.

(C 1) Zona compresa tra il mare, confine Nord Tenuta Presidenziale, Strada Litoranea, confine Sud Tenuta Presidenziale.

Questo ambito corrisponde alla Tenuta Presidenziale di Castelporziano, non è di uso pubblico.

(C2) Zona compresa tra il mare, confine Sud Tenuta Presidenziale, Strada Litoranea (fosso della Focetta), confine Nord della spiaggia libera di Capocotta (fosso del Tellinero).

Descrizione

Questo ambito coincide con i limiti della spiaggia libera comunale di Castelporziano, in esso è presente un' ampia parte della duna costiera e delle zone retrodunali in parte compromesse dalla sosta delle autovetture nel periodo estivo e da manufatti di proprietà comunale con destinazione a servizi pubblici in stato di degrado.

L'area contiene ideali valori ambientali e naturalistici, attuali e recuperabili da salvaguardare ed incrementare in accordo con le funzioni della balneazione e delle attività per il tempo libero.

Obiettivi

In considerazione delle notevoli valenze ambientali dei luoghi, gli unici interventi ammissibili sono quelli volti a ricostruire l'ambiente naturale degradatosi nel corso degli anni, mediante la rimozione di tutti i manufatti, sia fissi che precari presenti nell'area della duna e della retroduna e la concentrazione sull'arenile, in accordo con le prescrizioni degli strumenti di tutela oggi vigenti - P.T.P. 2 - e previsti - Piano di Gestione e Regolamentazione Sostenibile relativi al S.I.C. ed alla Z.P.S. e redatti secondo le linee guida indicate dalla D.G.R. n. 1103 del 2 agosto 2002 -, delle attrezzature e manufatti per attività di ristorazione, servizi e sicurezza realizzati in materiale ligneo e/o ecocompatibile.

Sarà consentito l'utilizzo della spiaggia e delle strutture nelle ore notturne e durante il periodo invernale solo per le attività già autorizzate.

Ulteriori attività a carattere eccezionale potranno essere autorizzate da parte degli Enti preposti alla gestione e tutela.

Nel contempo nell'arco di tutto l'anno la spiaggia dovrà mantenere i caratteri di Parco urbano cittadino, volto alla conoscenza ed alla valorizzazione dei valori ambientali e naturalistici presenti.

Norme

Devono essere progettate e realizzate nuove strutture in materiale ecocompatibile, che prevedano locali per la ristorazione, locali spogliatoi e servizi igienici per il pubblico, un punto di Pronto Soccorso, un presidio per le Forze dell'Ordine (Polizia, Carabinieri e Forestale), nonché ambienti idonei per l'Ufficio Spiagge.

L'Amministrazione Comunale provvederà direttamente, oppure attraverso l'indizione di un bando pubblico, entro otto mesi dall'approvazione del P.U.A. alla progettazione dei manufatti e ad un progetto di sistemazione unitaria dell'area.

Il progetto o il bando dovranno recepire le indicazioni degli attuali gestori delle strutture presenti nell'arenile.

I manufatti esistenti dovranno essere demoliti.

Nel progetto di ristrutturazione dell'area, l'accesso carrabile sarà consentito solo alle ambulanze ed ai mezzi di servizio.

I percorsi pedonali saranno segnalati ed attrezzati con passerelle o pedane in materiali compatibili a salvaguardia della flora e della fauna esistente.

L'Amministrazione Comunale individuerà un tratto di arenile da attrezzare per la frequentazione di bagnanti accompagnati da cani al guinzaglio preferibilmente tra il terzo e quarto cancello di Castelporziano e/o in un'area più idonea.

Per garantire l'igiene dei luoghi, i proprietari dei cani saranno obbligati alla rimozione di eventuali escrementi degli animali, qualora non fossero utilizzati gli spazi (toilette), all'uopo predisposti dall'Amministrazione Comunale, oltre le apposite aree per il conferimento dei rifiuti e per la distribuzione in vendita delle attrezzature idonee alla pulizia (palette, sacchetti usa e getta e quant'altro sul mercato) saranno perseguiti a norma di legge.

La pulizia delle zone retrodunali dovrà essere effettuata a mano o con attrezzature di tipo leggero nel rispetto della vegetazione esistente; è obbligatorio il mantenimento della vegetazione esistente e la sua cura nelle vicinanze delle strutture di servizio.

Considerato che le zone dunali e retrodunali sono inserite nel S.I.C e nella Z.P.S., preventivamente al progetto di sistemazione unitaria dell'area dovrà essere redatto il Piano di Gestione e la regolamentazione sostenibile redatti secondo le linee guida indicate dal D.G.R. n. 1103 del 2 agosto 2002.

Prescrizioni Dimensionali

In accordo con le prescrizioni di cui all'art. 36 del Piano Territoriale Paesistico 2 (approvato con Deliberazione G.R. n. 4471/99) che si assumono nel presente P.U.A. come indirizzi prescrittivi, dovranno essere realizzati nuclei di servizi ciascuno come sotto descritto, localizzati verso il mare, oltre la fascia dunale ed alla distanza reciproca non inferiore a 300,00 mt.

Uno dei nuclei dovrà essere destinato alle sole funzioni di pubblica utilità quali Servizio spiagge, Forze dell'Ordine, Pronto Soccorso ecc.

Il progetto di tali strutture oltre che adeguarsi al citato P.T.P. 2 ed al Piano di Gestione ed alla Regolamentazione Sostenibile redatti secondo le linee guida indicate dalla D.G.R. n. 1103 del 2 agosto 2002, dovrà essere corredato della relazione di incidenza redatta facendo riferimento agli indirizzi di cui all'allegato G al D.P.R. 8 settembre 1997 n. 352.

Superficie utile nuove strutture <= mq 500,00

Di questa superficie il 50% sarà destinato ai servizi presenti nei manufatti da demolire, ai locali spogliatoi e servizi igienici messi a disposizione gratuitamente del pubblico, fatto salvo l'uso di acqua calda a pagamento con gettone, là dove fornita.

Altezza max f.t. <= mt 3,85 dal piano dell'arenile

Pertinenze a loggiato <= mq 100,00

Pavimentazione esterna in legno poggiata sull'arenile <= mq 50,00

(C3) Zona compresa tra il mare, limite sud della Spiaggia Comunale di Castelporziano (fosso del Tellinero), Strada litoranea, Confine sud del Comune di Roma (Capanna del Guardiapasso) (Km 7,600-Km 10,000 della S.S. Litoranea Ostia-Anzio).

Descrizione

Questo ambito coincide con la spiaggia libera di Capocotta, facente parte della Riserva del Litorale Romano - Area 1 di rispetto, in cui il livello di tutela è volto ad assicurare la massima salvaguardia ed integrità dell'ambiente.

Nel contempo tale area è compresa nel Sito Importanza Comunitaria (S.I.C. IT600302) e la Zona di Protezione Speciale (Z.P.S. IT6030084) e come tale rientrerà nel già citato Piano di Gestione e nella Regolamentazione Sostenibile redatti secondo le linee guida indicate dal D.G.R. n. 1103 del 2 agosto 2002.

Nella fascia dunale alle spalle della via Litoranea è operante la disciplina di salvaguardia stabilita dal D.M. 29/03/96 e dal Piano di Gestione della Riserva; le prescrizioni del P.U.A. si pongono in accordo con le norme di salvaguardia della Riserva.

Obiettivi

In considerazione delle notevoli valenze ambientali del sito, gli unici interventi ammissibili sono quelli volti alla conservazione dell'ambiente naturale e conseguentemente tutte le attività si dovranno uniformare a tale esigenza.

Norme

Non è consentito l'accesso alle auto; l'accesso potrà essere solamente pedonale, attraverso i percorsi segnalati ed attrezzati.

Non sarà consentito l'utilizzo della spiaggia e delle strutture nelle ore notturne salvo casi eccezionali da autorizzare da parte degli Enti preposti alla gestione e tutela; la pulizia della

spiaggia e delle zone retrodunali dovrà essere effettuata a mano o comunque con modalità approvate dall'Ente preposto alla tutela; è obbligatorio il mantenimento della vegetazione esistente e la sua cura nelle vicinanze delle strutture di servizio, attenendosi alle indicazioni che verranno dal già citato Piano di Gestione e la Regolamentazione Sostenibile redatti secondo le linee guida indicate dalla D.G.R. n. 1103 del 2 agosto 2002.