

COMUNEDIPOMEZIA

PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI

**ADEGUAMENTO DEL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI DEL COMUNE DI POMEZIA
ALLE PRESCRIZIONI DEL PARERE UNICO REGIONALE DEL 14 NOVEMBRE 2017 ED ALLE
RICHIESTE DI REVISIONE ESPRESSE NELLA RIUNIONE (TAVOLO TECNICO) TENUTASI PRESSO
GLI UFFICI DELLA REGIONE LAZIO DELL'8 FEBBRAIO 2018 E DEL 01 marzo 2018**

1. Necessità di apportare, nelle N.T.A., note a margine di tutte le modifiche.

Tutte le modifiche apportate al testo originale delle N.T.A. adottato dal C.C. in data 15 giugno 2015 sono state evidenziate con note a margine. Le note, in particolare, riportano le ragioni per cui sono state apportate le modifiche alle N.T.A. Le modifiche consistono sostanzialmente nell'eliminazione di parte del testo originario e/o nell'integrazione del testo originario. Le eliminazioni sono evidenziate con linea di cancellatura e le integrazioni con corsivo grassetto. Le modifiche apportate sono state sostanzialmente di tre tipi:

- a) Rimozione dei richiami a norme e/o regolamenti ormai abrogati;
- b) Adeguamento al nuovo Regolamento Regionale n. 19/2016;
- c) Adeguamento alle condizioni necessarie all'acquisizione del parere regionale, elencate nel dissenso motivato del parere unico regionale del 14 novembre 2017, ed alle ulteriori prescrizioni riportate sempre nel parere unico regionale del 14 novembre 2017;
- d) Descrivere con maggiore chiarezza e correttezza lo stato di fatto e di progetto.

2. Elenco di tutte le modifiche apportate e da introdurre.

Le modifiche apportate sono state le seguenti.

In generale sono state introdotte le seguenti modifiche di adeguamento esclusivamente normativo:

- a) Cancellatura di tutti i richiami a norme e regolamenti abrogati (evidenziate con i richiami a margine);
- b) Adeguamenti al nuovo Regolamento Regionale n. 19/2016 (evidenziati con i richiami a margine);
- c) Adeguamenti alle condizioni necessarie all'acquisizione del parere regionale, elencate nel dissenso motivato del parere unico regionale del 14 novembre 2017, ed alle ulteriori prescrizioni riportate sempre nel parere unico regionale del 14 novembre 2017 (evidenziati con i richiami a margine);

In particolare, sono state introdotte le seguenti modifiche di carattere progettuale che, comunque, non comportano alcuna variazione del progetto adottato dal comune di Pomezia.

- a) Al Capo I – *Relazione illustrativa* delle N.T.A., sono state introdotte le seguenti modifiche:

1. è stata modificata l'originale descrizione dello stato dei luoghi relativamente alle visuali verso il mare dalla Strada Litoranea ed è stata modificata la descrizione dell'effettivo stato di accessibilità dell'arenile da parte del pubblico. Le ragioni di tale correzione sono esplicitate nella nota a margine;

2. è stata modificata l'originale descrizione e distinzione dei "tratti" di litorale. Le ragioni di tale correzione sono esplicitate nella nota a margine;
3. al fine di meglio definire i limiti (inizio e fine) della zona ad altissima valenza ambientale del *Pigneto*, sono state introdotte le parole "del Villaggio Tognazzi" e la frase "che termina là dove ha inizio la zona urbanizzata e precisamente in corrispondenza di Via Lago di Garda". Per le stesse ragioni sono stato eliminato il capoverso successivo;
4. per chiarire che di fatto esiste un tratto della litoranea di 1,10 Km dal quale è sempre possibile la visuale verso il mare sono state eliminate le parole "qui" ed "Orfeo" ed aggiunte le frasi "A partire dalla Via Lago di Garda" e "di Rio Torto, fatta eccezione per un tratto di circa 1,10 km precedente il Rio Torto";
5. per far presente che di fatto la visuale dalla Litoranea è possibile, oltre che nei punti di attraversamento dei fossi, anche in corrispondenza dei varchi pedonali e carrabili interposti tra un edificato e l'altro è stata aggiunta la frase "ed in corrispondenza dei varchi pedonali e carrabili interposti tra un edificato e l'altro";
6. per chiarire che, di fatto, sono presenti passaggi a mare a distanza l'uno dall'altro sempre inferiore a 300 m, è stata aggiunta la frase "e sono posti a distanza l'uno dall'altro sempre inferiore a 300 m";
7. la frase "con integrazioni da effettuarsi nella parte terminale" è stata cancellata perché, in realtà, tali integrazioni non occorrono.

b) Al Capo VII –Norme Tecniche di Attuazione, sono state introdotte le seguenti modifiche:

1. E' stata eliminata la suddivisione del litorale in tre Ambiti, identificati come Zona A, B e C, e 10 sottozone in quanto, di fatto, non esistono 3 Ambiti o Zone a loro volta suddivisi in sottozone. A seguito di un esame delle caratteristiche territoriali del litorale di Torvaianica, sono state individuate sostanzialmente tre *tipologie* di Ambito Territoriale Omogeneo, distinte l'una dall'altra a seconda della presenza, al loro interno, di uno o più elementi o valenze di carattere geo-morfologico, ambientale, naturale, sociale, economico ed urbanistico. Tali tipologie di ambito, sono state identificate e distinte con le lettere A, B e C. In seguito sono state rilevate ed identificate le zone le cui caratteristiche territoriali erano riconducibili ad uno degli ambiti identificati. Ciò ha fatto sì che all'interno del litorale Pometino venissero individuati 10 Ambiti di tipo Omogeneo di volta in volta riconducibili alla tipologia A, B oppure C;
2. Al punto 2.2 delle *Azioni di carattere particolare*, sono state cancellate le parole "prive di motore" ed aggiunte le parole "barche a motore" perché dal momento che il codice della navigazione non impedisce l'utilizzo di imbarcazioni da diporto a motore è sembrata inutilmente restrittiva la limitazione alle sole imbarcazioni prive di motore;
3. Al medesimo punto 2.2 delle *Azioni di carattere particolare*, in ottemperanza a quanto stabilito in sede di conferenza di servizio e nel rispetto di quanto prescritto al punto 5 delle ulteriori prescrizioni dell'Area Economia del Mare, è stata aggiunta la frase: "Due di tali aree saranno destinate esclusivamente allo svolgimento

della disciplina sportiva del kitesurf, così come previsto nella tavola di progetto, mentre per le altre due saranno consentite le attività ricreative e sportive, svolte da enti pubblici o privati e caratterizzate dall'utilizzo di imbarcazioni da diporto, con esclusione della sola pratica sportiva del Kytesurf”;

4. Al punto 2.4.2 delle Azioni di carattere particolare è stata aggiunta la seguente frase “...(pergolati ornamentali, tende parasole, tende ombreggianti, etc.), che dovranno essere aperte su tre lati e dotate di parapetti trasparenti solo se poste su un dislivello superiore a 50,00 cm”, per meglio specificare cosa si intenda per zone d'ombra e quali debbano esserne le caratteristiche tecniche;

5. Al paragrafo “Normative applicabili” è stata eliminata la suddivisione del litorale in tre Ambiti, identificati come Zona A, B e C, e 10 sottozone in quanto, di fatto, non esistono 3 Ambiti o Zone a loro volta suddivisi in sottozone. A seguito di un esame delle caratteristiche territoriali del litorale di Torvaianica, sono state individuate sostanzialmente tre tipologie di Ambito Territoriale Omogeneo, distinte l'una dall'altra a seconda della presenza, al loro interno, di uno o più elementi o valenze di carattere geo-morfologico, ambientale, naturale, sociale, economico ed urbanistico. Tali tipologie di ambito, sono state identificate e distinte con le lettere A, B e C. In seguito sono state rilevate ed identificate le zone le cui caratteristiche territoriali erano riconducibili ad uno degli ambiti identificati. Ciò ha fatto sì che all'interno del litorale Pometino venissero individuati 10 Ambiti di tipo Omogeneo di volta in volta riconducibili alla tipologia A, B oppure C;

6. All'Art. 7 – Ambito Omogeneo A.02, il periodo è stato integrato con la frase “...ed è prevista una nuova concessione di tipo h) – Attività ricreative e sportiva” per evidenziare quanto previsto nella tavola di progetto;

7. All'Art. 10 – Ambito omogeneo C.05, è stata aggiunta la frase “In questo tratto è prevista la realizzazione di una nuova area in concessione del tipo Tipologia B – Spiaggia libera con servizi (Bau Beach n. 02) per le altre già esistenti è previsto solo l'ampliamento” per evidenziare quanto descritto nella tavola di progetto.

8. All'Art. 11 – Ambito omogeneo A.04, è stata corretta la frase perché le concessioni esistenti sono uno spazio riservato al rimessaggio ed una concessione G;

9. Al punto 5.4 - Sistemazioni a verde e piantumazioni, dell'Art. 5 – Elementi d'arredo, del Disciplinare Tecnico, è stata cancellata la frase “...salvo ulteriori adeguamenti previsti dal successivo abaco delle essenze”, perché non si ritiene necessario un abaco delle essenze.

3. Esplicazione di cosa si intenda tecnicamente per “libera visuale del mare”

Per quanto riguarda le “libere visuali del mare” ciò è inteso come possibilità di godere dei quadri naturali di singolare bellezza offerti dal litorale, da luoghi o punti di pubblici di belvedere. Nella fattispecie del litorale di Torvaianica i punti di belvedere sono assimilabili ad i 61 accessi disposti lungo tutto il litorale, mentre i luoghi di belvedere sono identificabili nella porzione di litorale, interessata dal PUA, compresa tra la linea demaniale S.I.D. e la battigia. A ciò vanno aggiunti la passeggiata di Viale Tokyo, Piazza Ungheria e le pedane di sosta, di recentissima realizzazione, poste in 5 distinti punti dell'arenile al termine delle relative passerelle pedonali.

Nella tavola di progetto sono stati indicati i coni ottici relativi a tutti i punti di accesso ed in base alla percentuale di cono ottico occupata o meno dalle aree in concessione e/o dalle strutture turistico ricreative presenti o previste al loro interno, nelle N.T.A. sono state riportate le percentuali di libere visuali. Per quanto riguarda, invece, le percentuali di libere visuali relative alla porzione di litorale, interessata dal PUA, compresa tra la linea demaniale S.I.D. e la battigia il calcolo delle percentuali di libere visuali disponibili è stato sviluppato nella relativa Tabella.

4. Esplicazione delle caratteristiche tecniche delle zone d'ombra.

Per *zone d'ombra* si intendono quelle parti delle aree in concessione sulle quali insistono strutture in legno od in materiali derivati del legno o comunque eco compatibili di tipo facilmente amovibili e pertanto non permanenti, generalmente composte da montanti e correnti formanti una struttura a telaio la cui copertura è del tipo pergolato ornamentale con al più un telo ombreggiante, anche in materiale sintetico, posto al di sopra dei travetti costituenti il pergolato. Tale struttura è completamente aperta su tre lati, ha un pavimento in tavolato di legno od altro materiale eco compatibile ed è sollevata da terra di almeno 50,00 cm al fine di consentire il movimento della sabbia anche al di sotto della struttura.

5. Necessità di controllare che la parte grafica e la parte discorsiva del progetto, specie per quanto riguarda la questione dei natanti, siano corrispondenti.

La parte grafica del progetto riporta:

TAVOLA DI PROGETTO

- a. Litorale in scala 1:5000 su base cartografica C.T.R.;
- b. Linea demaniale S.I.D. in colore rosso;
- c. Suddivisione del litorale in 10 Ambiti Omogenei;
- d. Aree in concessione esistenti e di progetto distinte per tipologia;
- e. Aree in consegna;
- f. Ampliamenti delle aree in concessione;
- g. Manufatti esistenti e di progetto all'interno delle aree in concessione;
- h. Passaggi a mare esistenti, previsti dallo S.D.F. e dal P.U.A.;
- i. Forma, dimensioni e caratteristiche dei corridoi di lancio;
- j. Coni ottici.

6. Prima del punto 2.4.2 del capitolo *Azioni di carattere particolare* (pag. 16), è stata aggiunta una nota con la quale si chiarisce che la parola "scoperto" è stata eliminata nei punti successivi (dal punto 2.4.2 al punto 2.13.2)

perché non è chiaro il suo riferimento alle aree scoperte in concessione od alle aree scoperte delle strutture turistico ricreative quali passerelle pedonali, pedane di sosta, etc.

7. Ai punti 1.2 – *Dati dimensionali del litorale* e 4.1 – *Infrastrutture di servizio esistenti* dello Studio socio – economico, è stata adeguata la nomenclatura al R.R. n. 19/16.

TABELLE DI CALCOLO DELLE PERCENTUALI DI ARENILE DA ADIBIRE ALLA LIBERA FRUIZIONE CALCOLATE SUL TOTALE E PER SINGOLO AMBITO OMOGENEO E DI VERIFICA DELLA SALVAGUARDIA DELLA LIBERA VISUALE DEL MARE.

- a. Verifica della percentuale di arenile adibito alla pubblica fruizione - 50%;
- b. Verifica della percentuale di arenile adibito alla pubblica fruizione per ambito omogeneo - 20%;
- c. Verifica della salvaguardia della libera visuale del mare all'interno dei singoli ambiti omogenei – 50%.

Architetto Paolo Tulli

