

## Cap. I - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

La fascia costiera del comune di Pomezia è costituita da arenile pianeggiante, moderatamente degradante dalla quota di campagna retrostante, privo di ridossi o baie, e si sviluppa per una lunghezza di circa nove chilometri, confinando a nord con il comune di Roma e a sud con Ardea.

Sull'arenile trovano sbocco cinque fossi, classificati acque pubbliche procedendo da nord, il fosso di Campo Ascolano; il Fosso di Pratica di Mare; il fosso della Crocetta; il fosso Orfeo; il fosso Rio Torto, quest'ultimo costituente il confine con il comune di Ardea.

Il territorio retrostante la fascia costiera si presenta ovunque fortemente urbanizzato, ad eccezione di una zona in cui sono ancora presenti valenze naturalistiche di pregio.

La SS. 601 Litoranea Ostia-Anzio corre nelle immediate adiacenze del mare nel primo tratto della fascia costiera, se ne allontana all'altezza del fosso della Crocetta, per riavvicinarsi immediatamente dopo e mantenere tale distanza sino al confine comunale sud.

*Percorrendo la Litoranea la visuale verso il mare, compatibilmente con la presenza della flora dunale, è sempre garantita nel tratto che va dal Villaggio Tognazzi all'inizio della zona urbanizzata (Via Lago di Garda) mentre, a partire da tale zona e fino al confine sud con il comune di Ardea la visuale dalla strada Litoranea verso il mare è quasi completamente impedita dalla presenza dei fabbricati fatta eccezione per un tratto di circa 1,10 km, precedente la foce del Rio Torto.*

*Per quanto riguarda l'accessibilità questa è di fatto garantita con notevole frequenza infatti la distanza minima tra un accesso all'altro è sempre minore di 300 m.*

Gli arenili hanno subito nel corso degli anni marcati fenomeni di erosione che però mostrano attualmente una inversione di tendenza, mantenendosi attivi solo in un tratto limitato, ma nel complesso sono costituiti da spiagge ancora sufficientemente profonde da consentire una previsione di aumento della strutturazione attuale della offerta di servizi per la fruizione ai fini turistico-balneari. Percorrendo la costa da nord a sud il primo tratto è quello compreso tra il confine comunale Nord **ed il limite sud del Villaggio Tognazzi ed è caratterizzato dalla presenza di un** edificato del tipo consortile con accesso esclusivamente privato.

Al termine **del Villaggio Tognazzi** inizia una zona di altissima valenza ambientale, sviluppantesi ai due lati della Litoranea, di proprietà privata e denominata "**Pigneto**" **che termina là dove ha inizio la zona urbanizzata e precisamente in corrispondenza di Via Lago di Garda.**

**A partire dalla Via Lago di Garda** ha inizio la presenza di **un** edificato continuo, ocludente la visuale a mare, propria di tutto il percorso della Litoranea sino alla foce del Fosso **di Rio Torto, fatta eccezione per un tratto di circa 1,10 km precedente il Rio Torto.**

Lo spessore della fascia di edificato che si interpone tra la Litoranea e la zona demaniale marittima è variabile, riducendosi a volte ad una sola fila di edifici, ma comunque disposti in successione tale

da non permettere alcuna visuale al mare se non nei brevi punti di attraversamento dei fossi ***ed in corrispondenza dei varchi pedonali e carrabili interposti tra un edificato e l'altro.***

L'accessibilità al mare in questo tratto è decisamente migliorabile, anche se gli attuali passaggi al mare, sia carrabili che pedonali, consentono comunque un transito sufficiente ***e sono posti a distanza l'uno dall'altro sempre inferiore a 300 m.***

In presenza di tessuto urbano, la maglia viaria esistente assicura una discreta possibilità di sosta, così come le esistenti aree di sosta.

Tuttavia la dotazione dovrà essere migliorata, giacché nel periodo estivo, soggetto a notevoli picchi di flusso turistico-balneare, l'intero sistema mostra segni di crisi, soprattutto durante i fine settimana.

Nell'ultimo tratto, tra la foce del fosso Orfeo ed il confine comunale sud (fosso Rio Torto) la Litoranea è immediatamente adiacente la fascia demaniale marittima nella prima parte, mentre ne è separata da una fila di edifici nella parte terminale.

Nella prima parte è ancora possibile godere di ampie visuali al mare e gli unici edifici presenti sono pure delle attrezzature balneari insistenti sulla fascia demaniale marittima.

La presenza di accessi è sufficiente ***anche in questo tratto e sono a distanza di meno di 300 m.***

Dovranno essere migliorate le aree di sosta, ma sono presenti in questo tratto ampie aree libere alle spalle dell'edificato a monte della Litoranea che rendono attuabile tale possibilità.

La delimitazione dell'area demaniale marittima di pertinenza del P.U.A. è stata condotta sulla base delle documentazioni redatte dalle competenti Autorità ministeriali. ***In particolare la linea demaniale S.I.D. è stata ricavata nel modo seguente. Dal sito del Sistema Informativo del Demanio Marittimo sono stati scaricati 12 files JPG relativi ad altrettanti tratti della linea di costa in cui è evidenziata la dividente demaniale (colore rosso). Successivamente tali files sono stati importati nel programma di disegno AutoCAD avendo cura di non alterarne assolutamente il fattore di scala originale. In seguito tali files sono stati uniti in modo tale da formare l'intera linea di costa e la correttezza di tale operazione è stata verificata confrontando il risultato finale con il file della linea di costa visionabile all'interno del sito ministeriale. Il "collage" è stato necessario perché il sito ministeriale consente di visualizzare l'intera linea di costa ma non di scaricarla per intero. La Capitaneria di Porto, in sede di Conferenza dei Servizi del 25/10/17, ha comunicato che "...sono stati effettuati gli opportuni accertamenti (rilevati dati del Sistema Demaniale Marittimo, predisposto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) e la linea demaniale in base alla quale è stato predisposto il PUA comunale è quella corretta, coincidente con la linea del 1929".***

L'andamento della linea demaniale così come definito nel corso dell'acquisizione dei dati

propedeutici alla redazione del P.U.A. mostra interferenze di parti accessorie alle proprietà private fronteggianti l'arenile, ed in alcuni casi, lascia presupporre la presenza di manufatti ad uso residenziale nella fascia demaniale marittima, ***rispetto ai quali, sarà obbligo del comune verificarne ed accertarne la regolarità amministrativa delle eventuali concessioni demaniali in argomento con particolare riferimento alle autorizzazioni urbanistiche. In ogni caso, le aree presenti all'interno della dividente demaniale riportata nel P.U.A. non riconducibili alle tipologie turistico – ricreative, previste dalla vigente normativa regionale in materia, benché riportate graficamente, sono escluse dalla disciplina normativa del P.U.A.***

Per tale motivo, in ordine alle prescrizioni del PTP, sussisterebbe obbligo di non rinnovare le eventuali concessioni ad uso residenziale presenti negli arenili, e quindi ne conseguirebbe la necessità di rimozione di tali strutture, o del loro mutamento di destinazione all'uso turistico-balneare. D'altro canto lo stesso PTP deroga l'applicabilità delle norme di protezione delle Fasce Costiere Marittime all'interno dei centri edificati perimetrati ai sensi L.R. n. 30/74, perimetro entro il quale ricade la maggior parte degli edifici con supposta destinazione residenziale rilevati visivamente durante i sopralluoghi effettuati.

## Cap. II - VINCOLISTICA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE – P.T.P.

Il territorio costiero del comune di Pomezia è fortemente interessato dalla vincolistica di tipo paesaggistico-ambientale.

In particolare la fascia costiera è totalmente sottoposta a vincoli di varia natura, tutti finalizzati alla tutela ed alla salvaguardia dei beni ambientali, paesaggistici e naturalistici presenti.

La vincolistica emanata è di origine sia regionale che statale, si procede pertanto alla disamina dei vincoli gravanti sia sulla fascia costiera che sulle aree ad essa immediatamente adiacenti, illustrando in via preliminare, per comodità di esposizione, la vincolistica regionale specifica sulle coste.

In data 02.07.1974 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 m.

Con successiva L.R. n. 52 del 25.10.1976, 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, vengono assoggettate ai vincoli costieri citati altre fasce di territorio denominate con la lettera "A", su planimetria a scala 1:25000, e se ne escludono altre parti individuate con lettera "B" sulla stessa planimetria.

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

In tal caso la concessione edilizia in deroga deve essere preceduta da apposita deliberazione del Consiglio Comunale e previo Nulla Osta della Giunta Regionale. Importante infine, segnalare l'ulteriore modifica alle LL.RR. nn. 52/76 e 49/84 intervenuta con la finanziaria regionale, L.R. n. 6 del 07.06.99, che all'art. 73, nel modificare la lettera b dell'art. 2 della L.R. n. 49/84, esclude la deroga oltre che per gli edifici ad uso ricettivo di qualsiasi tipo anche per i servizi, compresi quelli commerciali, strettamente indispensabili alle esigenze degli utenti balneari.

Prima di proseguire nella descrizione delle ulteriori aree vincolate, appare opportuno premettere che la Legge n. 431/85 (Legge Galasso art. 1, lettera a), successivamente modificata dal D.Lgs. n. 490/99, art. 146 lett. a) - c), ha sottoposto a vincolo paesaggistico l'intera fascia costiera, per una profondità di 300 ml dalla linea di battigia, nonché i corsi d'acqua pubblici e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml ciascuna.

Tali acque pubbliche, per la zona costiera del comune di Pomezia, sono i tratti terminali a mare dei fossi di Campo Ascolano, di Pratica di Mare, della Crocetta, Orfeo e Rio Torto.

La fascia costiera che va dal confine Nord fino al confine Sud, per uno spessore variabile inclusi gli abitati costieri, risulta sottoposta al vincolo paesaggistico ex L. n. 1497/39 in virtù del D.M. del 21.10.1954 relativo alla fascia costiera dei Comuni di Anzio, Nettuno, Pomezia e Roma.

Lo stesso territorio costiero relativo al comune di Pomezia, in virtù del D.M. 22.05.1985 di dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone nei comuni di Pomezia e Nettuno nonché di integrazione delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico delle fasce costiere di Ostia, Anzio e Nettuno, nei comuni di Anzio, Nettuno, Pomezia e Roma di cui al decreto ministeriale del 21.10.1954, cosiddetto "Galassino", risultava sottoposto anche al vincolo di inedificabilità temporanea in attesa dell'approvazione del PTP relativo. Tale approvazione è avvenuta con L.R. 24/98.

### ***Cap. III - PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLE NORME DEL PIANO PAESISTICO***

Il territorio del comune di Pomezia è interessato totalmente dal Piano Paesistico relativo all'ambito territoriale n. 10 "Latina", adottato con deliberazione della Giunta Regionale del 28.04.1987 n. 2277 ed approvato con L.R. n. 24 del 06.07.1998.

In data 30.07.1999, con deliberazione della Giunta Regionale n. 4481, in attuazione del disposto di cui all'art. 20, comma 2, L.R. n. 24 del 06.07.1998 e successive modifiche, è stato approvato il testo coordinato delle norme tecniche di attuazione del citato P.T.P.

Nell'ambito del suddetto Piano Paesistico, il territorio costiero è normato al Capo II della normativa tecnica di attuazione: *"Modalità di tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo*

*paesistico*” (L.R. n. 24/98 Capo II), art. 5 “*Protezione delle Fasce Costiere Marittime*” e al Capo III: “*Normativa relativa ai beni ed aree interni ai perimetri dei piani Paesistici*”.

Si è quindi ritenuto opportuno riportare di seguito, in sintesi, tutte le prescrizioni che riguardano le aree in questione.

#### **Prescrizioni derivanti dall’art. 5 delle N.T.A. (Capo II)**

Ferme restando le disposizioni di carattere generale circa l’applicazione del vincolo paesaggistico, degli indici di edificabilità, ecc., per le quali si rimanda alla lettura completa dell’articolo, per quanto qui interessa è utile richiamare la prescrizione di cui al comma 5, che consente sulla fascia costiera esclusivamente la realizzazione di opere destinate a piccoli attracchi, alle attrezzature balneari, ai campeggi ed a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili alla loro fruizione.

Il comma 6, inoltre, ricorda che tali manufatti debbono salvaguardare le preesistenze naturalistiche e non devono consistere in opere murarie; il comma 8 prevede che piccole attrezzature limitate al ristoro che possono essere autorizzate in via provvisoria, in attesa dello specifico piano di settore per le coste (comma 7) che regolerà la realizzazione di apposite attrezzature di fruizione (portuali, balneari, ecc.), previa adozione da parte del comune del Piano di Utilizzazione dell’Arenile.

Il comma 9 prevede la deroga, previo studio di inserimento paesistico (SIP), per le opere pubbliche e per determinate categorie di attrezzature pubbliche: idriche, fognanti, ecc.

#### **Prescrizioni derivanti dal Capo III delle N.T.A.**

Dalla lettura degli articoli che compongono il Capo III e dalla consultazione della tavola E 3.2 “*Classificazione delle aree ai fini della tutela*” del P.T.P. si rivela quanto segue:

La fascia stretta dell’arenile oggetto del Piano di Utilizzazione dell’Arenile rientra per quasi la totalità nella categoria di tutela che l’articolo 20 definisce di tipo A:

Tutela di aree e beni di particolare pregio, ancora integri, di notevole valore ambientale e paesistico.

In particolare le aree e i beni di tipo A sono articolati in categorie da A1 a A6.

La quasi totalità delle aree che qui interessano ricadono nella sottocategoria A6: arenili, normate dall’articolo 31 delle norme che prevede:

- divieto di qualsiasi costruzione residenziale e quindi la rimozione dei manufatti residenziali esistenti allo scadere delle concessioni demaniali delle aree;
- possibilità di realizzare attrezzature per il turismo balneare per attività ricreative di ristorazione purché non occludenti la visuale libera verso il mare, realizzate non in muratura ma con materiali di facile rimozione. La localizzazione ed il tipo di costruzioni di tali attrezzature, possibilmente disposte perpendicolarmente al mare, sarà stabilito dal P.U.A.;

- possono essere approvate localizzazioni parallele al mare purché siano lasciati liberi almeno 30 m ogni 30 m di attrezzature;
- sono consentiti impianti di piscicoltura e simili purché non interferiscano con le attrezzature balneari;

Una piccola porzione dell'arenile unitamente alle aree retrostanti, nel tratto a cavallo del fosso di Pratica è classificata nella categoria A2: “*Aree di consistente pregio*”, conservazione dello stato dei luoghi, sottocategoria A 2.1 per la quale la norma prevede che sia opportuno mantenere un alto livello di tutela ambientale contestualmente ad un certo grado di fruizione.

In particolare, l’articolo 24 della normativa prevede per tali aree, tutta una serie di divieti e, più esattamente, è vietata:

- la realizzazione di qualsiasi tipo di strada o di infrastruttura di trasporto;
- la realizzazione di qualsiasi impianto pubblico o privato per uso turistico, compresi campeggi per tende e roulotte;
- la realizzazione di impianti sportivi di ogni tipo;
- la realizzazione di impianti tecnologici di ogni tipo;

Sono invece ammesse le opere tendenti:

- alla conservazione dei manufatti esistenti di valore storico-architettonico;
- alla tutela dell’ambiente nel rispetto delle esigenze di conservazione forestale, vegetazionale e faunistica dei luoghi;
- alla riqualificazione igienico-sanitaria delle aree anche contermini, sempre che esse non alterino i caratteri paesistici dei luoghi;

Inoltre gli interventi atti alla conservazione ambientale possono comprendere anche le seguenti opere:

- apertura di sentieri e piste in terra battuta con ampiezza non maggiore di 1,50 m.;
- creazione di radure marginali al bene da utilizzare per parcheggi;
- zone di sosta attrezzate con panchine e toilettes amovibili;
- restauro ed adattamenti di eventuali fabbricati esistenti per posti di ristoro, alloggio guardiani, depositi, ecc. (se compatibili con la conservazione del bene);
- attività agricole, forestali e di pastorizia, purché compatibili con le peculiarità genetiche e morfologiche dei luoghi.

Alcune porzioni di arenile, per una profondità limitata in adiacenza al tessuto urbano retrostante, sono classificate unitamente a quest’ultimo nella categoria C2 “*Aree con prescrizione agli strumenti urbanistici*”, sottocategoria C2. In queste zone le aree libere debbono essere mantenute inedificate, fatte salve le aree necessarie per servizi, verde, attrezzature pubbliche; esse debbono restare come

varchi tra l'edificato migliorando le dotazioni di verde e parcheggio. Le costruzioni esistenti possono essere assoggettate a manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di riedificazione o di ristrutturazione edilizia o urbanistica nei limiti consentiti dal PRG va comunque favorito l'accorpamento dei volumi esistenti, al fine di maggiorare distacchi, varchi e vedute verso il mare. Ulteriori porzioni di arenile, per una profondità maggiore, e sempre in adiacenza al tessuto urbano retrostante, sono classificate unitamente a quest'ultimo nella categoria B "Aree in fase di degrado o degradante, in parte recuperabili", sottocategoria B1 "Fascia costiera pianeggiante".

Tale fascia si riferisce ad alcuni tratti dell'originario paesaggio dell'Arenile pianeggiante fruibile dalla strada lungomare (Litoranea), laddove la presenza di edifici, disposti su unica fila in maniera anche discontinua, non inibisce del tutto quella veduta e non rende del tutto utopico un miglioramento del precario stato attuale. I principali tratti di questo ambiente sono sul lungomare di Torvaianica, di Ardea, di Latina, così come graficizzati nella Tavola E 3.2. Fine primario delle operazioni da attivare è recuperare il più possibile aperture visuali sul paesaggio marino, sia abbattendo le costruzioni che consentendo accorpamenti delle volumetrie esistenti. Sulle aree libere è proibita ogni costruzione residenziale. Le costruzioni esistenti possono essere assoggettate soltanto a manutenzione ordinaria. E' proibito ogni aumento di volume di qualsiasi natura: funzionale, tecnica o impiantistica. Non potranno essere rinnovate le concessioni per quelle costruzioni che ricadono su aree demaniali.

Potranno essere demolite e ricostruite le attuali volumetrie a condizione che:

1. si proceda all'accorpamento dei volumi esistenti in congrui comparti;
2. si favorisca la sostituzione di volumetrie residenziali con attrezzature turistiche marine e di svago e, per quanto sopra, si definisca per ogni comparto uno specifico strumento urbanistico attuativo, che fissi nuove volumetrie disposte in modo da aumentare le aperture visuali, che definisca le recinzioni su strada ed il relativo arredo urbano (pavimentazioni, parcheggi, segnaletica, ecc.) privilegiando soluzioni che garantiscano la massima trasparenza verso il mare, che localizzi le volumetrie per attrezzature turistiche e di svago, sia di quelle esistenti che di quelle sostituenti gli attuali volumi residenziali, che fissi entro l'altezza massima di m 3,50 rispetto alla quota stradale le altezze dei volumi non residenziali.

#### **Cap. IV - VINCOLISTICA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE – P.T.P.R.**

Alla suddetta normativa si aggiunge quanto previsto dal nuovo PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE il quale conferma sostanzialmente il quadro vincolistico generale:

- a 058 – 001** a) Costa del mare, art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D. lvo 42/04, art. 5 L.R. 24/98: intero tratto costiero;
- c 058 – 001** c) Corsi delle acque pubbliche, art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D. lvo 42/04 art. 7, L.R. 24/98: Fosso di Campo Ascolano, Fosso di Pratica di Mare, Fosso della Crocetta, Fosso di Orfeo e Fosso di Rio Torto;

**g058** g) Aree boscate, art. 134 co. 1, lett. b e art. 142, co. 1 Dlvo 42/04, art. 10, L.R. 24/98:  
Zona de *Il Pigneto*

**cd 058 – 001** lettere c) e d) dell'art. 136 del D. L.vo n. 42/04 beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Zona de *Il Pigneto*;

*Paesaggio naturale - Punti 5.2.1, 5.2.2 e 7.2.5 della Tabella B) del comma 2 e punti 1.1 e 2.1 della Tabella C) del comma 3, dell'art. 21 – paesaggio naturale delle norme del P.T.P.R.*

*Cap. V - PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLE NORME DEL P.T.P.R.*

*Art. 33 – Protezione delle fasce costiere marittime;*

*Art. 35 – Protezione dei corsi delle acque pubbliche;*

*Art. 38 – Protezione delle aree boscate.*

*Art. 21 – Paesaggio naturale*

*L'installazione delle attrezzature previste dal P.U.A. nelle aree vincolate paesaggisticamente, è sottoposta alla autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/04 ove necessitino di titolo abilitativo e nei limiti e con le modalità indicati sia nel DLgs 42/04 che nel DPR 31/2017. Inoltre le installazioni dei manufatti, in attuazione del P.U.A., saranno sottoposte ai nulla osta, pareri ed autorizzazioni degli enti competenti eventualmente obbligatori.*

*Relativamente alle aree interessate dal P.U.A., stando a quanto previsto dal P.T.P., è consentita l'esecuzione di opere destinate alla realizzazione di attrezzature balneari, ricreative, di ristoro, di piccoli attracchi e dei servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione. Naturalmente la realizzazione delle attrezzature è consentita purché non consistano in opere murarie, siano di carattere precario, garantiscano comunque la salvaguardia delle preesistenze naturalistiche e delle visuali, non costituiscano una barriera continua e non impediscano completamente la vista del mare. Anche il P.T.P.R., così come il P.T.P., non nega la possibilità di eseguire opere destinate alla realizzazione di attrezzature balneari, di ristoro, di piccoli attracchi, e di servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione, purché siano poste in modo da non impedire la vista del mare, salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica. Il P.T.P.R., inoltre, permette di realizzare i sentieri di attraversamento della duna o dell'arenile purché vengano realizzati in legno o altri materiali naturali, rispettino l'andamento naturale del terreno e conservino la vegetazione esistente. E' consentita anche l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture in genere purché diretti a soddisfare, solo ed esclusivamente, esigenze di tipo temporaneo.*

*Per quanto riguarda la necessità di salvaguardare le preesistenze naturalistiche (duna e vegetazione marittima) le strutture turistico balneari previste nel PUA saranno installate prima del piede della duna.*

*Relativamente alla presenza del "Paesaggio naturale" in località Pigneto, si fa presente che le relative norme di tutela, così come riassunte in Tabella B) e C), stabiliscono che per le aree litoranee, comprese fra la costa e l'asse di viabilità longitudinale si possono autorizzare strutture stagionali e balneari purché*



*disposte in modo tale da non impedire la vista del mare dalla strada lungomare, che possono essere realizzati sentieri di attraversamento della duna o dell'arenile, purché siano costruiti in legno, o altri materiali naturali, rispettino l'andamento naturale del terreno e conservino la vegetazione esistente. Inoltre, e più in generale, deve essere garantita la conservazione della duna e della vegetazione tipica della macchia mediterranea. Il P.U.A. stabilisce che le strutture turistico ricreative siano realizzate ad una distanza dal piede della duna tale da garantirne la tutela ed il successivo sviluppo, siano disposte in modo tale da non impedire la visuale verso il mare, di facile rimozione e realizzate con materiali naturali o eco-compatibili e che gli accessi alle strutture ed al mare siano realizzati in legno e riutilizzando i percorsi già esistenti ed infine che eventuali sbancamenti o movimenti terra, necessari alla realizzazione delle strutture turistico ricreative e delle passerelle, siano ripristinati ad opere ultimate.*

*E' opportuno sottolineare che, per quanto riguarda la necessità di garantire le "libere visuali del mare", ciò è inteso come presenza di luoghi pubblici dai quali è possibile godere dei quadri naturali offerti dal litorale ed ai quali sia sempre possibile il pubblico accesso. Lungo il litorale di Torvaianica esistono 61 accessi pubblici al mare dai quali è possibile godere di tale opportunità. Nella tavola di progetto sono stati collocati, in corrispondenza di tali accessi, i coni ottici con apertura a 60° che dimostrano come la maggior parte di tali accessi costituiscano a tutti gli effetti dei punti pubblici di belvedere. Abbiamo 23 accessi (circa il 38% del totale) il cui cono ottico è completamente libero e con ciò si intende che, al suo interno, non sono presenti né aree né tantomeno strutture, o porzioni di aree o strutture, destinate ad attività turistico – ricreative. Sono presenti 18 accessi (circa il 30% del totale) il cui cono ottico presenta, al suo interno, solo parti dell'area in concessione e nulla delle strutture turistico - ricreative realizzabili all'interno dell'area. I restanti 20 accessi (circa il 32% del totale), hanno il cono ottico in parte occupato da aree in concessione, in parte occupato dalle strutture turistico ricreative in esse previste ed in parte libero. A seguito di ciò, possiamo concludere che le libere visuali godibili dai punti di accesso all'arenile, a tutti gli effetti assimilabili a "punti di belvedere", è sempre garantita per il 68% degli accessi. A ciò si aggiunga il fatto che la porzione di litorale interessata dal PUA, compresa tra la linea demaniale S.I.D. e la battigia, è sempre accessibile e fruibile fatta eccezione, per quanto riguarda la fruibilità, delle aree in concessione e pertanto rappresenta anche lei un luogo pubblico dal quale poter godere delle bellezze panoramiche. A tal proposito, per quanto concerne le libere visuali, è stata fatta un'ulteriore verifica riportata nella tavola di progetto relativa ai conteggi delle percentuali di spiaggia libera e delle libere visuali previste dalla normativa. Tale operazione, considerando la fascia costiera compresa tra linea demaniale SID e la battigia liberamente accessibile al pubblico, ha verificato che le visuali godibili, a partire dalla linea demaniale SID, verso la battigia sono libere in percentuale superiore al 50% della linea di costa per singolo ambito.*

## Cap. VI - PREVISIONI DI P.R.G. E DI ALTRI STRUMENTI

Attualmente la disciplina urbanistica operante sul territorio del comune di Pomezia è quella approvata con modifiche ed integrazioni dalla Delibera Regionale n. 4246 del 20/11/74. Tale strumento non definisce alcuna zonizzazione particolare per la fascia demaniale marittima. Di

estrema importanza appaiono le previsioni per la riapertura dei passi a mare in conseguenza delle ristrutturazioni con accorpamento da eseguirsi, e risulta agli atti dell'Amministrazione uno specifico progetto per l'acquisizione mediante esproprio delle aree private necessarie. Da ultimo, la strumentazione urbanistica locale vigente risulta in procinto di essere sottoposta a revisione, dato il lungo lasso di tempo intercorso dalla sua approvazione.

## Cap. VII - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 - Norme generali

In relazione alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, al grado di tutela previsto dagli strumenti legislativi e alla strutturazione urbanistica presente nel territorio contermini, l'intero tratto di costa del comune di Pomezia è stato suddiviso *in 10 Ambiti Omogenei che a partire dal confine Nord sono identificati con la seguente nomenclatura: Ambito Omogeneo C.01, Ambito Omogeneo B.01, Ambito Omogeneo C.02, Ambito Omogeneo A.01, Ambito Omogeneo C.03, Ambito Omogeneo A.02, Ambito Omogeneo C.04, Ambito Omogeneo A.03, Ambito Omogeneo C.05 ed infine Ambito Omogeneo A.04.*

*L'installazione delle attrezzature previste dal P.U.A. nelle aree vincolate paesaggisticamente, è sottoposta alla autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/04 ove necessitino di titolo abilitativo e nei limiti e con le modalità indicati sia nel DLgs 42/04 che nel DPR 31/2017.*

*Inoltre le installazioni dei manufatti, in attuazione del P.U.A., saranno sottoposte ai nulla osta, pareri ed autorizzazioni degli enti competenti eventualmente obbligatori.*

*Relativamente alle aree interessate dal P.U.A., stando a quanto previsto dal P.T.P., è consentita l'esecuzione di opere destinate alla realizzazione di attrezzature balneari, ricreative, di ristoro, di piccoli attracchi e dei servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione.*

*Naturalmente la realizzazione delle attrezzature è consentita purché non consistano in opere murarie, siano di carattere precario, garantiscano comunque la salvaguardia delle preesistenze naturalistiche e delle visuali, non costituiscano una barriera continua e non impediscano completamente la vista del mare.*

*In conformità a quanto previsto dal P.T.P.R., è possibile eseguire opere destinate alla realizzazione di attrezzature balneari, di ristoro, di piccoli attracchi, e di servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione, purché siano poste in modo da: non impedire la vista del mare, salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica.*

*Sempre secondo quanto previsto e consentito dal P.T.P.R., è possibile realizzare i sentieri di attraversamento della duna o dell'arenile purché vengano realizzati in legno o altri materiali naturali, rispettino l'andamento naturale del terreno e conservino la vegetazione esistente.*

*E' consentita anche l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture in genere purché diretti a soddisfare, solo ed esclusivamente, esigenze di tipo temporaneo.*

*Al fine di garantire il rispetto delle emergenze naturalistiche, ed al tempo stesso consentire la contestuale fruizione degli arenili, il P.U.A. prevede n. 61 accessi sia dalle zone urbanizzate che dalle zone con valenza naturalistica.*

*Tali previsioni di accesso, riportate nella tavola di progetto, sono state anche oggetto di uno specifico studio di fattibilità di un sistema di accesso al mare che è stato validato dalla Regione Lazio ed al quale hanno fatto seguito l'erogazione da parte della stessa di tre distinti finanziamenti per la realizzazione di passerelle pedonali a mare.*

*Di questi tre progetti uno è stato completamente realizzato ed uno è in corso di realizzazione.*

*Entrambi prevedono la realizzazione di passerelle pedonali completamente in legno.*

*La maggior parte degli accessi consentono anche l'attraversamento del tessuto urbano ed inoltre sono di ampiezza tale (maggiore di 5,00 m) da consentire l'ingresso alla spiaggia da parte dei mezzi di pulizia del litorale e pertanto potranno anche consentire l'accesso di mezzi eventualmente utilizzati per il ripascimento della duna litoranea o più in generale, per l'esecuzione di interventi di contrasto all'erosione. In ogni caso, per qualsiasi intervento di contrasto all'erosione, deve essere richiesta, da parte dell'amministrazione comunale l'autorizzazione regionale ai sensi dell'articolo 21, della Legge 31/07/2002, n. 179.*

Gli Ambiti di tipo A sono quelli in cui è maggiormente presente l'esigenza di tutela ambientale e della salute pubblica in quanto in tali ambiti vige generalmente il divieto di balneazione.

In questi ambiti non è previsto lo svolgimento di attività legate alla balneazione e pertanto quelle esistenti dovranno essere riallocate o convertite in altra destinazione compatibile con il divieto.

Potranno invece, ai sensi del R.R. **n. 19/2016**, essere consentite destinazioni quali:

- Punti di ormeggio (lettera d);
- Esercizi di ristorazione *gli esercizi commerciali che insistono in tutto o in parte su aree demaniali marittime assentite in concessione la cui principale attività consiste nella somministrazione di alimenti, bevande e generi di monopolio nel rispetto della normativa vigente in materi* (lettera e);
- Noleggi di imbarcazioni e natanti *da diporto* in genere ed attrezzature balneari (lettera f);
- Strutture ricettive, *consistenti in strutture che, ai sensi della normativa vigente in materia, offrono al pubblico ospitalità, intesa come prestazione di alloggio e di servizi accessori e connessi, che insistono, in tutto o in parte, su aree demaniali marittime assentite in concessione. Tali strutture hanno diritto ad una porzione di spiaggia assentita in concessione per il preposizionamento di attrezzature balneari* (lettera g);

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

*L'installazione all'interno degli ambiti tipo "A" delle strutture sopraelencate consente di riqualificare le aree ove la balneazione non soggiace a limitazione di tipo igienico sanitario.*

Gli *Ambiti di tipo B* sono quelli in cui il territorio contermina alla fascia costiera presenta particolari caratteristiche di naturalità e conservazione dello stato originario dei luoghi, ed in cui l'esigenza di tutela è volta al mantenimento delle migliori condizioni di visuale libera. In tali ambiti potranno essere consentite destinazioni quali:

- spiagge *libere con servizi* (lettera *b*);
- spiagge libere (lettera *c*);
- esercizi di ristorazione (lettera *e*);
- noleggi di imbarcazioni e natanti *da diporto* in genere ed attrezzature balneari (lettera *f*);
- strutture ricettive (lettera *g*);
- attività ricreative e sportive (lettera *h*).

Gli *Ambiti di tipo C*, sono quelli in cui il territorio contermina è fortemente strutturato, e non vi sono particolari esigenze di tutela dell'arenile. In questi ambiti sarà possibile allocare tutte le tipologie identificate ai sensi del R.R. n. **19/2016**.

In tutte le aree destinate a *Spiagge libere*, siano esse ricadenti in *Ambiti di tipo B* che in *Ambiti di tipo C*, è esclusa la possibilità di esercitare l'attività di *Noleggio attrezzature balneari*.

Art. 2 – Criteri informativi ed obiettivi generali

In relazione alle particolari problematiche del litorale di Torvaianica, relative ad una progressiva diminuzione dell'offerta turistico - balneare che si è andata sostanziando nel corso degli ultimi anni, come dimostra la presenza di strutture sia ricettive che balneari non utilizzate o in condizioni di forte degrado, si ritiene che l'attuazione quinquennale del PUA debba essere soprattutto rivolta al miglioramento della qualità dei servizi offerti ed alla loro diversificazione.

In virtù di quanto appena osservato si ritiene che ai fini del perseguimento di tali obiettivi debbano necessariamente essere previste e programmate le seguenti azioni di carattere generale e particolare.

## **1. AZIONI DI CARATTERE GENERALE:**

**1.1.** ristrutturazione ed adeguamento, delle attività esistenti, ai fini del miglioramento e dell'aumento dei requisiti minimi strutturali e funzionali necessari alla loro prima classificazione od all'attribuzione di una classificazione superiore (1, 2, 3, 4 *Stelle Marine*), ai sensi dell'articolo 17

del Regolamento Regionale n. **19/2016**;

- 1.2. adeguamento strutturale delle attività esistenti rispetto ai requisiti minimi ed alle caratteristiche previste, dal R.R. n. **19/2016** per le diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime;
- 1.3. inserimento di nuove attività turistico ricettive e ricreative rivolte all'attrazione di nuovi bacini di utenza ed alla realizzazione di nuovi modelli di turismo;
- 1.4. adeguamento e regolamentazione delle aree destinate al rimessaggio delle unità da pesca;
- 1.5. tutela, salvaguardia e sviluppo sostenibile delle emergenze paesaggistiche ed ambientali;
- 1.6. diversa localizzazione delle attività non necessariamente legate alla balneazione, al fine di ottimizzare e razionalizzare l'utilizzo e la destinazione d'uso delle aree demaniali marittime;

## **2. AZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE:**

**2.1.** N. 2 (due) nuove concessioni demaniali marittime di Tipologia "**b**" – *spiagge libere con servizi*, destinate all'accoglienza di animali domestici e d'affezione (*Bau Beach*). **Per tali due nuove concessioni da destinare all'accoglienza degli animali domestici e d'affezione in genere (Bau Beach), ai sensi del punto 8, articolo 16 del R.R. n. 19/2016, le strutture che verranno previste al loro interno dovranno essere del tipo per le quali il servizio veterinario della A.S.L. competente per territorio rilasci il nulla osta sanitario a garanzia del benessere degli animali e del rispetto dell'igiene pubblica.**

**2.2.** N. 4 (quattro) nuove concessioni demaniali marittime di Tipologia "**h**" – *Attività ricreative e sportive*. Per tali aree è esclusa l'attività di balneazione, mentre sono consentite le attività ricreative e sportive svolte da enti pubblici o privati e caratterizzate dall'utilizzo di imbarcazioni da diporto, quali ad esempio: *barche a motore* a vela ed a remi, canoe, surf, wind surf, kitesurf, etc. **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 Kitesurf;**

**2.3.** N. 1 (uno) concessione demaniale marittima di Tipo "**a**" – *Stabilimento balneare*, in sostituzione della preesistente concessione "*New Las Vegas Beach*", ad oggi decaduta ed i cui manufatti, appartenenti al patrimonio comunale, sono oggetto di un progetto di ristrutturazione edilizia per il quale il comune ha già ottenuto un finanziamento da parte dello Stato Italiano.

**Terminati i lavori la concessione demaniale dovrà essere rimessa a bando.**

**2.4. Per le attività di Tipologia "a" – Stabilimenti balneari**, al fine di aumentarne la capacità di offerta dei servizi, migliorarne le caratteristiche generali, e dotarli dei requisiti minimi funzionali e strutturali necessari alla loro prima classificazione od all'attribuzione di una classificazione

superiore, in applicazione di quanto previsto ***dal R.R. n. 19/2016*** e nelle more di quanto stabilito dalle presenti norme, sono previsti, oltre quanto già legittimamente concesso ed autorizzato:

**2.4.1.** ampliamento della superficie demaniale in concessione. L'ampliamento è previsto entro i limiti e nei termini stabiliti dal P.U.A. ed è inoltre destinato solo ed esclusivamente alla localizzazione di attività connesse alla principale quali: ludico/sportive, servizi ed attrezzature per la cura della persona ed il benessere fisico (fisioterapia, talassoterapia, elioterapia, etc.), animazione ed intrattenimento, docce, servizi igienici, cabine e spogliatoi, dispositivi per il risparmio idrico/energetico, superfici destinate a verde e/o aree comuni (max. 20%), postazioni internet, noleggio mezzi ed imbarcazioni da diporto (imbarcazioni a ***motore***, remi ed a vela, pedalò, mosconi, pattini, windsurf, sci nautico, tavole da surf, biciclette, etc.), baby sitting, servizi ed attrezzature per l'accoglienza di animali domestici e d'affezione ed aree dotate di attrezzature sportive complesse di tipo strutturato. Allo scadere della concessione demaniale e comunque entro e non oltre il 30/12/2020, l'intera area in concessione (preesistente ed ampliamento) sarà oggetto di nuova procedura di assegnazione;

**Nota:** la parola "*scoperto*" è stata eliminata dal punto 2.4.2 al punto 2.13.2 perché equivoca.

**2.4.2.** Ampliamento di quella già esistente e legittimamente autorizzata, fino massimo a mq 100 (cento) tra coperto, e zone d'ombra (***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.***

**2.4.3.** Ristrutturazione, accorpamento e riallocazione dei manufatti già esistenti e legittimamente assentiti e che superano i mq 100 (cento) tra coperto, e zone d'ombra (***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.*** Tali manufatti possono essere ristrutturati, riaccorpati ed eventualmente riallocati, purché superfici e volumi di progetto non superino, nel complesso, quelli già assentiti.

**2.4.4.** possibilità di installare elementi ombreggianti, di superficie max pari a mq 400,00 (quattrocento) di tipo amovibili ed a carattere transitorio e temporaneo quali gazebi, maxi ombrelloni, tendoni per feste, tende a vela, etc., purché semplicemente poggianti sul suolo e trattenuti da zavorre esterne realizzate con sacchi di sabbia, cisterne d'acqua, fioriere, vasi, etc., privi di pavimentazione, anche se amovibile e di pannelli o teli perimetrali e comunque con l'obbligo di essere completamente rimossi al termine della manifestazione o al massimo entro e non oltre il termine della stagione balneare.

**2.5. Per le attività di Tipologia d) – Puntini di ormeggio,** con superficie assentita in concessione superiore a mq 1000,00 (mille) tra coperto e zone d'ombra è consentito, oltre quanto già

legittimamente concessionato ed autorizzato:

**2.5.1.** Ristrutturazione, accorpamento e riallocazione dei manufatti eventualmente già esistenti e legittimamente assentiti che superano i mq 25 (venticinque), tra coperto e zone d'ombra. Tali manufatti possono essere ristrutturati, riaccorpati ed eventualmente riallocati, purché superfici e volumi di progetto non superino, nel complesso, quelli già assentiti e purché le nuove strutture siano di facile rimozione, così come definite al punto 3), della circolare n. 53, protocollo n. 514208/A.2, del Ministero della Marina Mercantile del 18 luglio 1962 e destinate a natanti o piccole imbarcazioni o alla fornitura dei servizi necessari all'utenza nautica.

**2.6. Per le attività di Tipologia e) – Esercizi di ristorazione**, con superficie assentita in concessione superiore a mq 1000,00 (mille) tra coperto, scoperto e zone d'ombra è previsto, oltre quanto già legittimamente concessionato ed autorizzato:

**2.6.1.** Ampliamento *della struttura* già esistente e legittimamente autorizzata, fino massimo a mq 100 (cento) tra coperto, scoperto e zone d'ombra (*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.* Le nuove realizzazioni e gli ampliamenti verranno attuati nei modi e nei termini stabiliti dal **R.R. n. 19/2016**.

**2.6.2.** Ristrutturazione, accorpamento e riallocazione dei manufatti già esistenti e legittimamente assentiti che superano i mq 100 (cento), tra coperto e zone d'ombra (*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.* Tali manufatti possono essere ristrutturati, riaccorpati ed eventualmente riallocati, purché superfici e volumi di progetto non superino, nel complesso, quelli già assentiti.

**2.7. Per le attività di Tipologia e) – Esercizi di ristorazione** con superficie assentita in concessione inferiore a mq 1000,00 (mille) tra coperto, scoperto e zone d'ombra è previsto, oltre quanto già legittimamente concessionato ed autorizzato:

**2.7.1.** Ampliamento della concessione demaniale marittima fino massimo a mq 1000 (mille) tra coperto e zone d'ombra. *Le superfici coperte potranno essere ampliate fino ad un massimo di 100,00 mq. Nell'area in concessione sarà possibile installare zone d'ombra, teli frangivento ed arredi ad uso comune collegati alla struttura preposta all'attività di ristorazione; docce numericamente sufficienti in relazione alle strutture presenti aree attrezzate per lo sport, il gioco e lo svago.* Allo scadere della concessione demaniale e comunque entro e non oltre il 31/12/20, l'intera area in concessione (preesistente e ampliamento) sarà oggetto di nuova procedura di assegnazione;

**2.7.2.** Ampliamento della struttura già esistente fino massimo a mq 100 (cento) tra coperto e zone d'ombra.

**2.7.3.** Ristrutturazione, accorpamento e riallocazione dei manufatti eventualmente già esistenti e legittimamente assentiti che superano i mq 100 (cento), tra coperto, ~~scoperto~~ e zone d'ombra. Tali manufatti possono essere ristrutturati, riaccorpati ed eventualmente riallocati, purché superfici e volumi di progetto non superino, nel complesso, quelli già assentiti.

**2.8. Per le attività di Tipologia f) – *Noleggio di imbarcazioni e natanti da diporto in genere e di attrezzature balneari***, con superficie assentita in concessione inferiore a mq 1000,00 (mille) tra coperto, e zone d'ombra è previsto:

**2.8.1.** Ampliamento della concessione demaniale marittima fino ad un massimo mq 1000 (mille) tra coperto, e zone d'ombra. Allo scadere della concessione demaniale e comunque entro e non oltre l'anno 2021, l'intera area in concessione (preesistente ed ampliamento) sarà oggetto di nuova procedura di assegnazione;

**2.8.2.** Realizzazione di nuova struttura adibita *al ricovero delle attrezzature e per fornire servizi alla clientela, ivi comprese le attrezzature automatiche per l'erogazione di alimenti e bevande preconfezionati, qualora mancante. La struttura sarà di facile rimozione e superficie massima coperta di 25,00 m<sup>2</sup>*

**2.9. Per le attività già esistenti di Tipologia g) – *Strutture ricettive***, con superficie assentita in concessione superiore a mq 1000,00 (mille) tra coperto, e zone d'ombra è previsto, oltre quanto già legittimamente concessionato ed autorizzato:

**2.9.1.** Ristrutturazione, accorpamento e riallocazione dei manufatti eventualmente già esistenti e legittimamente assentiti. Tali manufatti possono essere ristrutturati, riaccorpati ed eventualmente riallocati, purché superfici e volumi di progetto non superino, nel complesso, quelli già assentiti.

**2.10. Per le attività già esistenti di Tipologia g) – *Strutture ricettive***, con superficie assentita in concessione inferiore a mq 1000,00 (mille) tra coperto, e zone d'ombra è previsto, oltre quanto già legittimamente concessionato ed autorizzato:

**2.10.1.** Ampliamento della concessione demaniale marittima fino ad un massimo mq 1000 (mille) tra coperto, e zone d'ombra. La porzione di superficie in ampliamento sarà destinata al posizionamento di attrezzature balneari e tali attrezzature dovranno essere riservate all'uso esclusivo degli ospiti della struttura. Allo scadere della concessione demaniale e comunque entro e non oltre l'anno 2021, l'intera area in concessione (preesistente ed ampliamento) sarà oggetto di nuova procedura di assegnazione;

**2.10.2.** Ristrutturazione, accorpamento e riallocazione dei manufatti eventualmente già esistenti e legittimamente assentiti. Tali manufatti possono essere ristrutturati, riaccorpati ed eventualmente riallocati, purché superfici e volumi di progetto non superino, nel complesso, quelli già assentiti.

**2.11. Per le attività già esistenti di Tipologia h) – *attività ricreative e sportive***, con superficie



assentita in concessione oltre i mq 1000,00 (mille) tra coperto, ~~seoperto~~ e zone d'ombra è previsto, oltre quanto già legittimamente concesso ed autorizzato:

**2.11.1.** Installazione di nuova struttura di facile rimozione (così come definita al punto 3), della circolare n. 53, protocollo n. 514208/A.2, del Ministero della Marina Mercantile del 18/07/1962), qualora mancante, o ampliamento di quella eventualmente già esistente, fino ad un massimo mq 25 (venticinque) di superficie e destinata al ricovero di attrezzature ed alla fornitura di servizi ai soci;

**2.11.2.** Ristrutturazione, accorpamento e riallocazione dei manufatti eventualmente già esistenti e legittimamente assentiti, che superano i mq 25 (venticinque) di superficie, tra coperto, ~~seoperto~~ e zone d'ombra. Tali manufatti possono essere ristrutturati, riaccorpati ed eventualmente riallocati, purché superfici e volumi di progetto non superino, nel complesso, quelli già assentiti e purché le nuove strutture siano di facile rimozione così come definite al punto 3), della circolare n. 53, protocollo n. 514208/A.2, del Ministero della Marina Mercantile del 18 luglio 1962.

**2.12.** Per gli spazi esistenti riservati al rimessaggio delle unità di pesca, è stato previsto il loro parziale accorpamento e ricollocamento, riducendo in questo modo il numero di aree destinate a tale attività da 6 (sei) a 3 (tre). In tali aree sarà consentita oltre all'alaggio ed al deposito delle unità da pesca anche l'installazione di strutture di facile rimozione, così come definite al punto 3), della circolare n. 53, protocollo n. 514208/A.2, del Ministero della Marina Mercantile del 18 luglio 1962, di superficie massima pari a mq **25,00**, destinate esclusivamente al ricovero delle attrezzature e poste lateralmente allo spazio riservato al rimessaggio delle unità di pesca e perpendicolarmente alla linea di battigia. Tali aree dovranno essere opportunamente delimitate e segnalate mediante recinzioni in legno dell'altezza massima di m 0,90, ed inoltre dovranno rispettare tutte le vigenti normative per garantire la sicurezza di avvicinamento e/o allontanamento dei natanti dalla riva e la sicurezza dei bagnanti e di quanti transitino nelle vicinanze e sulla battigia fronteggiante la concessione e/o autorizzazione. Tutte le aree adibite a punti di approdo per natanti adibiti alla pesca professionale potranno installare segnalazioni luminose di avvistamento nelle ore notturne, nonché impianti di illuminazione a servizio dell'area, purché i medesimi vengano realizzati in modo da non arrecare disturbo al tessuto residenziale eventualmente adiacente e vengano tenuti in esercizio solo per il tempo strettamente necessario alle operazioni da effettuarsi. In considerazione della natura transitoria dei titoli autorizzativi dei punti di approdo tutte le strutture dovranno essere rimosse in caso di traslazione del punto medesimo.

**2.13.** Nel presente P.U.A. si esclude l'individuazione di porzioni di superfici in concessione da destinare a cantieri navali perché tale attività non risulta necessaria ai titolari delle attività di pesca che provvedono agli interventi di manutenzione delle imbarcazioni presso i cantieri navali presenti ad Ostia ed a Nettuno ed inoltre perché tale attività potrebbe comportare un alto rischio di

inquinamento delle acque e delle aree attraverso le lavorazioni dei cantieri navali. Per quanto riguarda cavidotti, distributori di carburante ed esercizi commerciali, non è previsto l'inserimento nel PUA perché già presenti in misura sufficiente (si veda la tavola di progetto) e perché forse non strettamente compatibili con il P.U.A. la cui finalità primaria è individuabile nella regolamentazione della fruizione del bene demaniale per fini turistico ricreativi.

### **Concessioni Demaniali in essere**

Premesso che:

1. l'ampliamento delle aree in concessione esistenti, come già accennato, viene previsto al solo ed unico scopo di consentire l'adeguamento strutturale delle varie tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime (*a, b, c, etc.*) secondo quanto previsto dal **R.R. n. 19/2016**;
2. ai fini del suddetto adeguamento si rende necessario l'ampliamento delle concessioni demaniali marittime attualmente in essere poiché non hanno un'estensione tale da consentire l'installazione e l'attivazione delle strutture, delle attrezzature e dei servizi necessari al raggiungimento dei requisiti minimi funzionali e strutturali previsti dal **R.R. n. 19/2016**, nonché all'ottenimento della prima classificazione od all'attribuzione di una classificazione superiore;
3. si ritiene necessario affidare allo strumento di programmazione, la determinazione dei modi e dei termini in cui gli adeguamenti strutturali debbano avvenire;
4. si ritiene altresì necessario, che l'adeguamento delle concessioni demaniali marittime in essere nonché la vigilanza sui relativi adempimenti, debbano eseguirsi sulla scorta di un regolamento contenuto nello strumento di programmazione.

I titolari delle concessioni demaniali marittime in essere, potranno richiedere l'ampliamento delle aree in concessione, nei modi e nei termini previsti dal presente P.U.A., fermo restando che:

- a. l'ampliamento viene concesso ai soli fini dell'adeguamento della tipologia di utilizzazione ~~a~~ nei termini previsti dal presente P.U.A.;
- b. L'assegnazione delle aree in ampliamento, è transitoria ed avrà durata fino allo scadere del titolo di concessione demaniale marittima dopo di che, l'intera area verrà assegnata tramite le procedure stabilite per le nuove concessioni.

Qualora l'opzione di ampliamento non venga esercitata entro il periodo stabilito:

- a. le aree latitanti gli stabilimenti balneari e non opzionate resteranno arenili pubblici.

Per le concessioni con destinazione stabilimento balneare, qualora la concessione in essere abbia un andamento planimetrico che non raggiunga il limite dei 5 m dalla battigia e/o la linea demaniale di confine lato terra, sarà consentita la possibilità di razionalizzare le superfici in concessione incorporando nella concessione stessa l'eventuale parte di arenile antistante fino al limite dei m 5 dalla battigia e/o sino alla linea demaniale lato terra. Tale facoltà dovrà comunque essere

tassativamente esercitata entro il limite temporale stabilito per le domande di ampliamento.

Qualora le domande siano relative a tratti di arenile in cui la copresenza di attività non renda possibile raggiungere il limite massimo di fronte mare di metri 100, si procederà al riparto con equa distribuzione del fronte mare disponibile tra i richiedenti, mantenendo comunque corridoi destinati al pubblico transito della larghezza di m 10 tra una concessione e l'altra, la cui manutenzione e pulizia dovrà essere garantita dai medesimi concessionari latitanti, e qualora l'incremento massimo di superficie concedibile non comporti riduzioni superiori al 50% della latitante area mantenuta all'uso pubblico. Laddove si verifici tale circostanza, l'ampliamento consentito sarà limitato alla quota parte di fronte mare raggiungibile senza ridurre di oltre il 50% l'area latitante mantenuta all'uso pubblico.

Tale limitazione è valida anche nel caso di concessioni esistenti che risultino intercluse tra altre concessioni ed aree mantenute all'uso pubblico demaniale. Laddove si verifici tale circostanza, l'ampliamento consentito sarà limitato alla quota parte di fronte mare raggiungibile senza ridurre di oltre il 50% l'area latitante mantenuta all'uso pubblico.

Tutte le aree non interessate da concessioni, se non destinate a specifici usi dalla presente normativa e dalle normative sovraordinate vigenti in materia, saranno da considerarsi comunque aree pubbliche da mantenersi alla libera fruizione.

### **Rilocazione di concessioni esistenti**

Tutte le rilocalizzazioni conseguenti alla presenza di divieti di balneazione sono definite dal presente P.U.A., ferma restando per il concessionario la facoltà di interporre istanza per permanere nella posizione originaria con conseguente inattivazione della parte di titolo concessorio legata alle attività di balneazione da effettuarsi mediante apposito addendum temporaneo riferito al titolo stesso. Tale limitazione costituirà un addendum temporaneo della concessione demaniale in essere e verrà emessa a cura degli uffici competenti. L'attività potrà continuare ad essere esercitata per tutte le funzioni non legate direttamente alla balneazione.

L'istanza dovrà essere presentata entro il termine di mesi dodici **dalla data di pubblicazione sul *Burl*** del presente PUA.

Tale procedura si rende necessaria in conseguenza della mutata normativa in materia di definizione dei divieti di balneazione, in quanto i prelievi all'inizio della stagione balneare potrebbero differire sensibilmente da quelli dell'anno precedente, rendendo ipoteticamente non necessaria la traslazione delle concessioni. L'eventuale variazione in diminuzione dell'estensione dei divieti ~~di~~ consentirà il recupero di porzioni di arenile alla pubblica fruizione, e così recuperate non potranno essere oggetto di concessione e dovranno in caso mantenere la destinazione di arenile pubblico.

## **Manufatti esistenti**

Per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c), art. 31, L. 457/78. In caso di interventi di cui alla lettera d) della citata legge, i manufatti dovranno essere adeguati alle presenti N.T.A. e D.T., in relazione a quanto previsto per l'area su cui il manufatto insiste.

Sono comunque consentiti, ai sensi della lettera c) della citata legge, gli adeguamenti strettamente necessari al rispetto delle normative vigenti in materia igienico - sanitaria, di accessibilità e sicurezza, che potranno essere realizzati con le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti esistenti cui sono associati.

Nel caso di ristrutturazione totale dei manufatti insistenti sulla concessione, dovrà essere redatto apposito Progetto di Ristrutturazione che dovrà prevedere il massimo accorpamento delle volumetrie esistenti in un unico corpo servizi, potendo permanere sull'arenile solamente strutture leggere quali cabine, docce, servizi, allo scopo di liberare il massimo delle visuali a mare in accordo a quanto stabilito e dalle norme del PTP e *PTPR*.

Le volumetrie e le superfici esistenti da assoggettare a Progetto di Ristrutturazione saranno quelle legittimate dal titolo concessorio e/o legittimabili in forza di disposizioni legislative vigenti.

## **Concessioni temporanee**

Nelle aree demaniali marittime, che non sono già oggetto di concessione demaniale marittima e per le quali non è prevista la concessione demaniale marittima dal presente P.U.A. è consentito:

1. il rilascio di concessioni temporanee per manifestazioni turistico ricreative, a favore di Enti Pubblici ed associazioni senza scopo di lucro. La concessione avrà durata massima pari a giorni 15 (quindici), la massima superficie concedibile sarà pari a mq 1000 e nell'area temporaneamente concessa potranno essere installati elementi ombreggianti, di superficie complessiva pari massimo a mq 400,00, di tipo amovibili ed a carattere transitorio e temporaneo quali gazebi, maxi ombrelloni, tendoni per feste, tende a vela, etc., semplicemente poggiati sul suolo e trattenuti da zavorre esterne realizzate con sacchi di sabbia, cisterne d'acqua, fioriere, vasi, etc., privi di pavimentazione, anche se amovibile e di pannelli o teli perimetrali e con l'obbligo di essere completamente rimossi al termine della manifestazione;
2. ai soli titolari delle concessioni demaniali marittime, l'uso dell'arenile in concessione per lo svolgimento di manifestazioni ricreative e/o serate danzanti.

## **Aree in rinaturalizzazione**

I tratti di arenile in cui siano presenti fenomeni di rinaturalizzazione dunale devono essere sottoposti a particolare tutela anche nelle aree classificate Al. 6, anche all'interno delle aree in concessione e degli "ambiti di riferimento". La zona interessata dal fenomeno di rinaturalizzazione non potrà essere utilizzata per l'allocatione di strutture e dovrà essere opportunamente recintata per garantirne la conservazione. Qualora

sia necessario mantenere varchi di passaggio, questi dovranno essere opportunamente confinati per evitare di calpestare la duna al di fuori del varco stesso. Se possibile i varchi dovranno essere riorientati obliquamente rispetto alla costa, in modo da evitare l'incanalamento dei venti prevalenti. La pulizia delle aree in rinaturalizzazione dovrà essere effettuata unicamente a mano con l'esclusione di qualsiasi mezzo meccanico.

### **Parcheggi**

Nelle aree di nuova concessione non potranno in nessun caso essere allocati parcheggi.

Nel caso di concessioni esistenti che evidenzino nel titolo concessorio aree con tale specifica destinazione, alla scadenza della concessione ed in fase di rinnovo, l'area asservita a parcheggio dovrà essere convertita ad altra destinazione, permanendo all'interno della concessione originaria.

### **Posizionamento ombrelloni**

Ai sensi *dell'articolo 4 del R.R. n. 19/2016*, le attrezzature balneari dovranno essere posizionate in maniera tale da garantire un'ordinata utilizzazione dell'arenile e la circolazione dei bagnanti sulla spiaggia, nonché le operazioni di soccorso a mare e sulla spiaggia. Pertanto, le distanze minime tra le file di ombrelloni sono stabilite in metri 4,50, mentre la distanza minima dall'asse di ogni singolo sostegno è stabilita in metri 3,00.

Definizione delle variazioni non sostanziali

- installazione e rimozione di recinzioni fisse e/o temporanee di protezione dei manufatti assenti;
- installazione e rimozione di barriere antisabbia durante la stagione invernale;
- installazione e rimozione di elementi di arredo in precario, quali fioriere, cestini porta rifiuti, dispositivi di seduta, ecc..;
- installazione e rimozione di passerelle per transito e accesso al mare dei soggetti portatori di handicap.

### **Procedura per il rilascio di nuove concessioni**

Le richieste di nuove concessioni, verranno istruite dagli uffici delegati dall'Amministrazione.

L'Amministrazione dovrà predisporre apposito bando pubblico di richiesta di nuova concessione di area demaniale marittima per le finalità previste dal presente P.U.A., sulla base dei seguenti parametri di preferenza:

**1.** predisposizione da parte del richiedente di apposito piano tecnico economico di insediamento che prevede tra l'altro:

- maggiori garanzie di proficua utilizzazione delle concessioni e si proponga di avvalersi della stessa per un uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico;
- il livello occupazionale;
- la realizzazione di infrastrutture previste dal P.U.A. comunale a servizio dell'area oggetto della richiesta di concessione;

2. Elaborazione di un progetto che preveda la realizzazione di attrezzature non fisse, ma amovibili, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 della citata legge 494/93;

3. maggiore rialzo rispetto al canone concessorio previsto per l'area richiesta in concessione.

Nell'esame delle richieste pervenute, dovrà essere attribuito un punteggio preferenziale a favore di Enti ed associazioni senza scopo di lucro aventi finalità sportive e ricreative.

Ai sensi delle vigenti norme, non potranno essere rilasciate concessioni che non possano essere allacciate alle pubbliche reti idrico potabile e di smaltimento acque nere. Inoltre la concessione acquisita ai sensi del sopracitato bando non potrà essere trasferita a soggetti diversi dal vincitore del bando medesimo prima del compiuto periodo di anni sei, a pena di revoca della medesima.

***In ogni caso le nuove concessioni dovranno essere rilasciate nel rispetto di quanto previsto dal R.R. n. 19/2016 ed in particolare di quanto previsto ai commi 1 e 2 dell'Articolo 14 – Trasparenza e legalità del citato R.R. i quali prevedono che:***

***Comma 1 - Per l'assegnazione di nuove concessioni trovano applicazione le disposizioni in materia di tutela della concorrenza ed in particolare i principi di parità di trattamento, i trasparenza e divieto di discriminazione.***

***Comma 2 - I comuni, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 53-bis, comma 3, l.r. n. 13/2007 provvedono in particolare a:***

***a) Svolgere procedure competitive per la selezione dei concessionari ai fini del rilascio di nuove concessioni;***

***b) Attuare idonee procedure rivolte a rendere pubbliche le istanze presentate dai concessionari demaniali marittimi tese ad ottenere l'affidamento ad altri soggetti delle attività oggetto della concessione, di cui all'articolo 45 bis nonché l'autorizzazione al sub ingresso nella concessione di cui all'articolo 46 del Codice della navigazione, fermo restando l'obbligo di espletare le verifiche di legge sull'idoneità tecnica, economica e morale dei soggetti ai quali viene autorizzato l'affidamento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.***

Procedura per il rilascio di ampliamento di concessione esistente

Le richieste di ampliamenti di concessioni esistenti *sono* istruite dagli uffici delegati dall'Amministrazione ***secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dagli orientamenti giurisprudenziali in materia.***

### **Lettura della cartografia**

La rappresentazione cartografica del P.U.A. va intesa come zonizzazione del territorio demaniale marittimo in funzione della sua possibile utilizzazione.

Per tale motivo la definizione geometrica e grafica dei confini di vincolo, dei confini di divieto di balneazione, etc., è da ritenersi indicativa. La effettiva applicabilità delle norme sovraordinate al

P.U.A. (vincoli ambientali, salvaguardia della salute pubblica, etc.), sarà da verificarsi in sede di rilascio delle concessioni, autorizzazioni in funzione della effettiva conformazione dei perimetri come risultante dall'interpretazione delle cartografie ufficiali relative, o dei decreti all'uopo emessi (ad es. i divieti di balneazione, rinnovati di anno in anno, possono differire da quanto in vigore all'atto della redazione del presente P.U.A.).

Analogamente la definizione geometrica ed il conseguente sviluppo della superficie delle singole aree di possibile concessione indicato nel presente P.U.A. è da ritenersi indicativa e non esaustiva, in quanto l'effettiva superficie e l'esatto posizionamento di esse sarà funzione dello stato dei luoghi e della eventuale rinaturalizzazione presente all'atto del rilascio della concessione, della possibilità di dotarsi dei prescritti servizi e di tutto l'assetto normativo vigente all'atto del rilascio della concessione medesima, ivi inclusa la vincolistica particolare della zona o di salvaguardia di altre categorie di beni, quali ad esempio i corsi d'acqua pubblici.

La presenza di limitazioni nell'uso della fascia demaniale marittima non ne esclude a priori la possibilità di concessione, purché quest'ultima ne evidenzi i vincoli conseguenti e faccia obbligo al concessionario di rispettarli durante la gestione del bene affidatogli.

Pertanto, tutte le zone da ritenersi mantenute all'uso pubblico sono sia quelle indicate con l'apposita grafia, sia quelle residuali dalle zonizzazioni delle aree di possibile concessione e dalle aree attualmente in concessione, ancorché non espressamente caratterizzate graficamente.

### **Normative applicabili**

Per quanto non espressamente stabilito dal presente P.U.A. trovano applicazione le normative vigenti, con particolare riferimento a quelle che regolamentano l'utilizzo del demanio marittimo.

#### **Art-2 –Ambito omogeneo C.01**

##### **Tratto da: Confine Comunale Nord**

##### **A: Confine Sud del Villaggio Tognazzi**

#### **PUA - Ambito omogeneo C.01**

In questo tratto la litoranea è separata dalla fascia demaniale marittima da tessuto edificato del tipo consortile.

L'arenile si presenta completamente occupato da concessioni di Tipo *h)* – *Attività ricreative e sportive*.

L'accesso pubblico all'arenile è fortemente limitato dalla presenza dell'edificato del tipo citato, con accessi privati non dotati degli appositi tornelli per consentire almeno il transito pedonale.

### **Art-3 –Ambito omogeneo B.01**

**Tratto da: Confine Sud del Villaggio Tognazzi**

**A: inizio del nucleo urbano di Torvaianica**

#### **PUA, Ambito omogeneo B.01**

In questo tratto si rileva la presenza di forti connotazioni naturalistiche nell'area immediatamente alle spalle dell'arenile, di proprietà privata e classificata dal PTP come zona A2.1. L'arenile risulta accessibile mediante *otto* passaggi di cui uno posto a ridosso dell'edificato del Villaggio Tognazzi, e due in adiacenza le rive del Fosso. Esistono inoltre tracce di passaggi utilizzati sino alla stagione estiva 2001, realizzati perpendicolarmente al mare tra la litoranea e la fascia demaniale, attraversanti la zona ambientalmente sensibile. Tali passaggi risultano però attualmente occlusi dalla presenza del guard-rail montato lungo la litoranea SS 601.

La zona ambientalmente sensibile risulta attualmente in fase di recinzione da parte della proprietà.

Le aree di sosta gravitanti sulla zona sono assai scarse, dato un divieto di sosta presente su parte della litoranea, e le più vicine sono collocate in località Campo Ascolano, e collegate con la zona tramite un attraversamento diretto pedonale.

Tuttavia la zona presenta caratteristiche di attrattiva di assoluto rilievo, come dimostra l'elevatissima presenza di utenti nel periodo estivo, e la scarsità di presidio attuabile dalle concessioni esistenti nelle condizioni attuali, provoca fenomeni di abusivismo e di oggettiva impossibilità di garantire la sicurezza degli utenti.

D'altro canto è puramente ipotetica la possibilità di chiudere totalmente l'arenile alla balneazione, dal momento che di fatto un simile provvedimento avrebbe come unico effetto la proliferazione dell'abusivismo nella zona e l'ulteriore degrado delle condizioni di sicurezza. Si ritiene quindi che la zona, pur non presentando in assoluto tutte le caratteristiche richieste dalle normative vigenti, debba essere maggiormente presidiata attraverso concessioni per utilizzo balneare, che garantiscono maggiori possibilità di controllo e rispetto delle normative di sicurezza. In tale zona è previsto l'inserimento di una nuova concessione del Tipo *b*) – **Spiaggia libera con servizi** da destinare all'accoglienza di animali domestici e d'affezione in genere (*Bau Beach*), l'inserimento di una nuova concessione di tipo *h*) – *Attività ricreative e sportive* e l'ampliamento delle concessioni esistenti di Tipo *e*) – *esercizi di ristorazione* ed *f*) – *Noleggio di imbarcazioni e natanti da diporto e di attrezzature balneari*.

***Per quanto riguarda la Spiaggia libera con servizi da destinare all'accoglienza degli animali domestici e d'affezione in genere (Bau Beach), ai sensi del punto 8, articolo 16 del R.R. n. 19/2016, le strutture che verranno previste al loro interno dovranno essere del tipo per le quali il servizio veterinario della A.S.L. competente per territorio rilasci il nulla osta sanitario a garanzia***



*del benessere degli animali e del rispetto dell'igiene pubblica.*

**Art-4 –Ambito omogeneo C.02**

**Tratto da: inizio del nucleo urbano di Torvaianica**

**A: 250 mt a nord della foce del fosso di Pratica di Mare**

**PUA, Ambito Omogeneo C.02**

Il tratto presenta a monte una fascia edificata continua che inibisce la visuale libera al mare. L'accessibilità nella parte centrale del tratto risulta insufficiente, in particolare quella carrabile, per cui si consiglia l'apertura di almeno un passo a mare carrabile. Nella zona si rileva la presenza di una concessione asservita a punto di approdo per cavi telefonici sottomarini, un approdo per unità da pesca e due concessioni Tipo e) – *esercizi di ristorazione* per le quali è previsto l'ampliamento.

**Art-5 – ~~P.U.A. 4~~ Ambito Omogeneo A.01**

**Tratto da: 250 mt a nord della foce del fosso di Pratica**

**A: 250 mt a sud della foce del fosso di Pratica**

**PUA, Ambito omogeneo A.01**

In questo tratto continua la presenza di edificazione a monte dell'arenile, che inibisce la visuale libera al mare dalla litoranea. La visibilità dell'arenile e del mare è possibile solo nelle immediate prossimità del fosso di Pratica. Gli accessi sono sufficienti, anche se solo pedonali. Si raccomanda comunque di valutare la possibilità di convertirne almeno uno in carrabile, per l'accesso dei mezzi di soccorso dal lato nord della foce del fosso. Nel tratto è presente divieto di balneazione. Le concessioni previste nel tratto hanno destinazione d'uso non legata alla balneazione. Una è destinata al rimessaggio delle unità da pesca e l'altra è del tipo h) – *Attività ricreative e sportive*.

**Art-6 –Ambito Omogeneo C.03**

**Tratto da: 250 mt a sud del fosso di Pratica di mare**

**A: 250 mt a nord del fosso della Crocetta**

**PUA, Ambito Omogeneo C.03**

In questo tratto, continua la presenza di edificazione tra la litoranea e la fascia demaniale. I passi a mare disponibili appaiono sufficienti, in particolare risultano ben distribuiti quelli carrabili. Nel tratto è alta la percentuale di aree concesse a circoli dopolavoristici ed enti militari, e si rileva la presenza di una struttura a destinazione servizi per il pubblico fortemente degradata.

**Art-7 –Ambito Omogeneo A.02**

**Tratto da : 250 mt a nord del fosso della Crocetta**

**A : 250 mt a sud del fosso della Crocetta**

**PUA, Ambito Omogeneo A.02**

In questo tratto la litoranea si allontana dall'arenile, e permane la presenza di edificato tra la litoranea e la fascia demaniale marittima. L'accesso avviene tramite due passaggi posti rispettivamente a nord e sud del fosso della Crocetta. L'accesso pedonale è libero, mentre quello veicolare è controllato da una sbarra nel lato nord, completamente interdetto nel lato sud. In analogia al lato nord, anche il passaggio lato sud dovrà essere ristrutturato per consentire il transito veicolare controllato, al fine di garantire l'accesso ai mezzi di soccorso e alla concessione n. 27. Nel tratto è vigente il divieto di balneazione. Nel tratto sono presenti concessioni con destinazioni compatibili con il divieto esistente *ed è prevista una nuova concessione di tipo h) – Attività ricreative e sportive.*

#### **Art-8 –Ambito omogeneo C.04**

**Tratto da: 250 mt a sud della foce del fosso della Crocetta**

**A: 250 mt nord della foce del fosso di Orfeo**

**PUA, Ambito omogeneo C.04**

In questo tratto la litoranea si avvicina nuovamente alla fascia demaniale marittima, e permane la presenza di edificato tra la fascia demaniale marittima e la litoranea stessa. Gli accessi, prevalentemente pedonali nel tratto, sono comunque ben distribuiti. La parte centrale del tratto è servita da una “passeggiata a mare” pubblica, che contribuisce a migliorare la fruibilità dell'arenile e la visuale a mare. La zona presenta carattere di notevole importanza per la sua collocazione baricentrica rispetto al centro di Torvaianica. In questo tratto, parzialmente interessato da divieto di balneazione, è notevole la presenza di attività di servizi al pubblico, strutturate prevalentemente in stabilimenti balneari, allocati per lo più nel segmento nord. L'adiacenza delle concessioni esistenti consentirà solo incrementi limitati, dovendosi comunque applicare la normativa del presente PUA.

#### **Art-9 –Ambito omogeneo A.03**

**Tratto da: 250 mt a nord della foce del fosso di Orfeo**

**A: 250 mt a sud della foce del fosso di Orfeo**

**PUA, Ambito omogeneo A.03**

In questo tratto la litoranea corre in adiacenza all'arenile, e permane la presenza di edificato tra la litoranea e la fascia demaniale marittima. L'accessibilità risulta buona, con passi a mare prevalentemente carrabili. Nella zona sono presenti concessioni ad uso rimessaggio imbarcazioni, stabilimento balneare. Nella zona è vigente il divieto di balneazione.

#### **Norme particolari:**

Le concessioni esistenti con destinazione legata alle attività di balneazione delle quali risulti improponibile la traslazione, potranno continuare ad operare in subordinatamente ad una limitazione delle attività legate alla balneazione, da rinnovarsi annualmente in armonia con le

apposite ordinanze comunali all'uopo emesse. Tale limitazione costituirà un addendum temporaneo della concessione demaniale in essere, e verrà emessa a cura degli uffici competenti. L'attività potrà continuare ad essere esercitata per tutte le funzioni non legate direttamente alla balneazione (ristorazione, attività sportive, elioterapia, etc.).

#### **Art-10 –Ambito omogeneo C.05**

**Tratto da: 250 mt a sud della foce del fosso di Orfeo**

**A: 250 mt a nord della foce del fosso di Rio Torto**

**PUA, zona C - Ambito omogeneo C.05**

In questo tratto la litoranea corre parallela all'arenile, e le visuali al mare risultano interdette solo nella parte sud, per la presenza di edificato che si interpone tra la litoranea e la fascia demaniale marittima. La prima parte del tratto presenta alcuni vuoti tra le strutture esistenti, che caratterizzano punti visuali di interesse, in un litorale che é per la quasi totalità occluso. Gli accessi risultano sufficienti, e distribuiti in modo regolare lungo il tratto, con prevalenza di accessi pedonali, dal momento che nella prima parte la litoranea affaccia direttamente sull'arenile. Le concessioni presenti nel tratto sono in prevalenza attività di servizi al pubblico, con forte presenza di stabilimenti balneari. La zona presenta comunque caratteri di marginalità rispetto al restante litorale di Torvaianica, anche in considerazione della minore urbanizzazione presente, che ne connota una valenza "periferica". *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.*

#### **Art - 11 –Ambito omogeneo A.04**

**Tratto da: 250 mt a nord della foce del fosso di Rio Torto**

**A: confine Comunale sud**

**PUA, Ambito omogeneo A.04**

In questo tratto vige il divieto di balneazione. Sono presenti uno spazio riservato al rimessaggio delle unità da pesca ed una concessione attualmente del tipo g) – *struttura ricettiva.*

#### **Periodo di apertura delle attività.**

In attuazione del comma 1 dell'art. 52 bis della L.R. 26 giugno 2015, n. 8, le strutture di facile rimozione, utilizzate per finalità turistico ricreative presenti all'interno delle aree in concessione, possono essere autorizzate dal comune, su istanza del concessionario, a rimanere allocate sull'area demaniale marittima assentita in concessione per tutto il periodo di durata della stessa, ove in possesso dei titoli abilitativi, delle autorizzazioni, dei pareri e degli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente in materia. I criteri e le modalità di rilascio delle autorizzazioni sarà oggetto di un separato atto regolamentare del comune di Pomezia.

***DISCIPLINARE TECNICO***

# Disciplinare Tecnico

## **Art. 1 - Validità del disciplinare tecnico di attuazione**

Il presente D.T. forma parte integrante e sostanziale delle N.T.A. del P.U.A. del comune di Pomezia. Gli interventi edilizi relativi ad edifici, aree, opere e manufatti che ricadono entro il perimetro del P.U.A. devono essere conformi alle prescrizioni e raccomandazioni contenute nel presente Disciplinare Tecnico che integra e specifica le prescrizioni e le indicazioni riportate negli elaborati del P.U.A., fornendo specificazioni in ordine alle modalità esecutive, al tipo ed ai caratteri degli interventi predetti, nonché alle loro precipue finalità.

Le categorie di intervento relative al grado di utilizzazione e le sistemazioni degli spazi esterni di cui agli artt. da 1 a 11 del presente 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.

Ai sensi della definizione delle variazioni considerate non essenziali, si specifica che per tali tipi di variazioni si intende l'inserimento, lo spostamento e/o la modifica di elementi di arredo quali passerelle, fioriere, ombrelloni di grandi dimensioni, servizi igienici in relazione all'obbligo di adeguamento alla vigenti normative, docce all'aperto, elementi tecnologici.

## **Art. 2 - Caratteristiche degli interventi e limiti dimensionali**

Tutte le strutture dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto stabilito dal presente disciplinare e dal R.R. n. 19/16. Le strutture dovranno altresì essere realizzate con materiali ecocompatibili quali legno naturale, elementi prefabbricati in legno lamellare e materiali lignei in genere. E' escluso l'utilizzo di pietre, laterizi, calcestruzzi, metalli e materiali plastici in genere, fatte salve le necessarie opere di rifinitura, impiantistiche e di collegamento e fissaggio dei vari elementi costruttivi.

### **2.1) Strutture adibite a punti di ristoro**

Tali strutture, realizzate in legno naturale o prefabbricato o materiale ligneo, con fondazioni eseguite tramite pali in legno semplicemente infissi nel terreno senza opere cementizie, avranno le seguenti dimensioni: mq.100 massimi coperti inclusivi delle zone d'ombra. L'altezza utile netta non dovrà essere inferiore a mt. 3,00, e l'altezza max da terra del solaio dovrà essere di mt. 0,30 con altezza massima al colmo di mt. 4,20. Il collegamento a terra non dovrà essere realizzato tramite opere cementizie fisse, quali platee di fondazione o cordolature in c.a. gettate in opera, con eccezione di ripartitori di carico di modeste dimensioni, anche in conglomerato cementizio, purché realizzati fuori opera e semplicemente interrati, qualora comprovate esigenze statiche della struttura da realizzare, in accordo alle presenti N.T.A., li rendano assolutamente necessari.

## **2.2) Attrezzature balneari strutturate.**

Tali attrezzature, realizzate in prefabbricato di materiale ligneo, con fondazioni eseguite tramite pali di legno semplicemente infissi nel terreno, dovranno corrispondere ai parametri già individuati nella norma generale.

Il collegamento a terra non dovrà essere realizzato tramite opere cementizie fisse, quali platee di fondazione o cordolature in c.a. gettate in opera, con eccezione di ripartitori di carico di modeste dimensioni, anche in conglomerato cementizio, purché realizzati fuori opera e semplicemente interrati, qualora comprovate esigenze statiche della struttura da realizzare, in accordo alle presenti N.T.A., li rendano assolutamente necessari.

Saranno consentite opere cementizie unicamente per il collegamento ai pubblici servizi.

Nota: per le verande associate alle attrezzature minime di servizio o alle attrezzature balneari strutturate, è consentita la possibilità di effettuare chiusure di protezione dalle condizioni meteorologiche sfavorevoli durante l'esercizio dell'attività, unicamente con teli o tende completamente amovibili, e per soli due lati della struttura.

### **2.3) Locali accessori**

**a.** Cabine/Spogliatoi - Dovranno avere dimensione max. interna di mt. 2,5x2,5 x h 2,4, aggregate in blocchi di 6 unità max. Nel rispetto delle dimensioni esterne totali, il manufatto potrà essere adibito a spogliatoio collettivo, senza divisioni interne. I materiali saranno preferibilmente legno, plastica riciclata/riciclabile. Il collegamento a terra non dovrà essere realizzato tramite opere cementizie.

**b.** Servizi igienici e locali di deposito. Preferibilmente questi locali accessori dovranno essere accorpati all'edificio principale, e realizzati nel medesimo materiale ad eccezione del piano di collegamento ai pubblici servizi che potrà essere realizzato in materiale cementizio dello spessore massimo di m 0,50. Qualora i servizi debbano essere realizzati autonomamente all'interno della concessione, essi potranno essere realizzati con moduli di materiale plastico riciclato/riciclabile, su basamento in conglomerato cementizio fisso che alloggerà gli allacci ai pubblici servizi;

**c.** Strutture destinate al ricovero di attrezzature, natanti o piccole imbarcazioni di dimensioni massime pari a mq 25,00 ed altezza massima pari a m 2,40.

### **2.4) Pontili**

Saranno ammessi solamente pontili galleggianti temporanei da installare ad inizio stagione e da rimuovere a stagione ultimata, di modeste dimensioni atti all'attracco di natanti minori.

### **2.5) Posizionamento ombrelloni**

Le distanze minime tra le file di ombrelloni sono stabilite in metri 4,50 mentre la distanza minima dall'asse di ogni singolo sostegno è stabilita in metri 3,00.

## **2.6) Torrette d'avvistamento**

E' consentita l'installazione di torrette di avvistamento per il salvataggio a mare in tutte le concessioni demaniali esistenti e nelle spiagge libere.

Tali torrette dovranno essere realizzate in legno, con esclusione di qualsiasi altro materiale.

## **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 a falde. Per queste ultime la pendenza massima e' 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 ed in materiale ligneo o affini che non dovranno superare l'altezza di mt. 2.00 dal piano solaio, con divieto assoluto di qualsiasi altro materiale e con rapporto di copertura proiettato orizzontalmente al piano non superiore al 20%. E' ammessa la possibilità di realizzare un manto impermeabilizzante, purché non visibile dall'interno della struttura.

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. Per i locali accessori saranno ammesse semplicemente coperture in materiale ligneo, stuoie od elementi vegetali intrecciati. Nei nuovi interventi è fatto divieto di impiegare qualsivoglia elemento prefabbricato di cemento, eternit o altro.

### **3.2) Strutture verticali**

Le strutture verticali dei nuclei di servizi principali dovranno essere edificate in legno o pannelli prefabbricati di materiale ligneo 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. Sono ammessi materiali differenti da quanto sopra unicamente per i rivestimenti interni delle pareti dei locali sottoposti a vigilanza igienico-sanitaria, in dipendenza delle prescrizioni derivanti dalla relativa normativa.

### **3.3) Strutture portanti orizzontali**

Le strutture portanti orizzontali potranno essere realizzate in legno per i nuclei di servizi principali, e per i locali accessori esterni o 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 ocre o tinte a base di calce di tonalità pastello.

### **3.6) Infissi**

Dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, anche lamellare. 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 arelle in plastica riciclata. E' ammesso l'uso del cotto nelle immediate adiacenze della struttura principale. Le pavimentazioni interne, preferibilmente in legno, dovranno armonizzarsi al contesto ambientale circostante.

## **Art. 4 - Sistemazioni esterne**

### **4.1. Passerelle**

Dovranno essere utilizzate preferibilmente tavolati in legno. Nel presupposto che il rilascio di nuove concessioni per nuclei di servizi ai fini turistico/balneari non possa prescindere da un nuovo modello di utilizzazione che modulari in conglomerato od in plastica riciclata, semplicemente appoggiate con divieto di qualsiasi opera di stabile fissaggio a terra. Sarà consentita l'installazione di passerelle sia perpendicolari che parallele alla battigia e zone di sosta (pedane) per consentire il transito e la sosta di soggetti con ridotte capacità motorie, nei limiti del 10% dell'area in concessione e con il limite massimo assoluto di mq 100.

### **4.2. Delimitazione delle aree demaniali**

Nel presupposto che il rilascio di nuove concessioni per nuclei di servizi ai fini turistico/balneari non possa prescindere da un nuovo modello di utilizzazione che preveda la massima concentrazione dell'edificato, la delimitazione tipo sarà consentita esclusivamente a protezione del nucleo di servizi principale, durante il periodo di inattività e realizzata in pali di legno semplicemente infissi e rete metallica, o sotto forma di dispositivi antintrusione da applicarsi durante il periodo di disattivazione del manufatto. La restante eventuale delimitazione dell'area di nuova concessione dovrà essere realizzata con passoni e traverse in legno e/o elementi portanti in legno con apposizione di tessuti anche sintetici a trama larga non occludenti la visuale ed in coloriture compatibili con quanto stabilito al precedente punto 3.5. Dette recinzioni dovranno essere semplicemente infisse con esclusione di qualsiasi opera cementizia e dell'altezza massima di mt. 0,90.

### **4.3. Docce all'aperto**

Tali servizi, se relativi a concessioni con strutture autorizzate fisse, potranno essere dislocati all'interno dell'area di servizio e realizzati limitatamente a leggere delimitazioni di tamponamento perimetrale in precario, in legno o elementi vegetali intrecciati, fatta salva la normativa di cui al precedente art. 2.4) comma b.



Se relativi a concessioni senza strutture autorizzate fisse, dovranno essere realizzate in connessione con la parte servizi della struttura in precario autorizzata, con le medesime caratteristiche del comma precedente.

#### **4.4) Spazi per attività sportive**

All'interno delle concessioni di area potranno essere realizzati spazi per attività sportive, purché realizzate con materiali in precario e facilmente rimovibili a fine stagione.

Qualora dette strutture debbano essere opportunamente confinate per garantire la sicurezza del pubblico, è ammessa l'allocazione di recinzioni adeguate, purché amovibili e comunque da rimuovere alla fine della stagione balneare.

Nelle altre zone tali realizzazioni sono da intendersi vietate.

### **Art. 5 - Elementi di arredo**

Gli elementi per la segnaletica e la toponomastica turistica del traffico, gli elementi 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' consentita l'installazione di insegne normali o luminose fronte strada limitatamente alla denominazione dello stabilimento balneare concentrata in unica insegna. Sono ammessi, unicamente per le aree adibite ad attività sportive, striscioni pubblicitari di sponsorizzazione per tutta la durata delle manifestazioni.

#### **5.2) Affissioni pubblicitarie**

Sono vietate le affissioni pubblicitarie all'esterno dei manufatti. Tali affissioni sono consentite unicamente all'interno dei manufatti e delle relative verande.

#### **5.3) Arredo urbano**

Sarà consentito installare semplici elementi di arredo quali: sedili, cestini porta-rifiuti, fioriere, etc., di facile rimozione realizzati in legno od in plastica riciclata.

#### **5.4) Sistemazioni a verde e piantumazioni**

Il nucleo di servizi principale potrà 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 piantumazioni e/o 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 del nucleo di servizi principale, tramite essenze del luogo.

Qualsiasi richiesta di manutenzione e modifica dei manufatti e delle aree esistenti, così come 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, piano altimetriche e della presenza di vegetazione esistente, che dovrà comunque essere salvaguardata.



## **Studio socio-economico**

### **1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO**

#### **1.1 Cenni Storici**

Pomezia, dopo Littoria, Sabaudia, Pontinia ed Aprilia, fu la quinta cittadina ad essere inaugurata nel giro di appena sette anni, dopo la bonifica dei territori malsani che durò almeno dieci anni. La prima pietra della giovane città, venne posta dal Duce il 25 Aprile del 1938. Si cominciò a lavorare i campi, fu costruita la strada Pontina che collega Roma alle nuove città dell'Agro e che lambisce Pomezia nella parte nord orientale, cominciarono a funzionare le scuole ed i servizi essenziali. Il centro era abitato da impiegati addetti agli uffici comunali e ad altri servizi. La Seconda Guerra Mondiale è però alle porte. Lo sbarco alleato del 21 gennaio 1944 conduce morte e distruzione. I bombardamenti distruggono la torre comunale. I tedeschi fanno saltare la Torre del Vaianico e la torre del castello della vicina ed antica Pratica di Mare. Le campagne si spopolano. Il Comune viene trasferito a Roma, in un palazzo di Piazza Venezia. Al termine della guerra, i reduci e gli abitanti sfollati tornano nella cittadina semidistrutta. Comincia la ricostruzione ma con questa anche una radicale trasformazione della città che, con l'avvento della Cassa per il Mezzogiorno del 1950, diventa prevalentemente industriale. Lo sviluppo edilizio è repentino e disordinato. Torvaianica assiste impotente all'assalto delle sue Coste dove vengono edificate migliaia di abitazioni che servono spesso come "seconda".

#### **1.2 Dati Dimensionali del Litorale**

Nomenclatura adeguata al RR n. 19/16

Il litorale del comune di Pomezia si sviluppa per una lunghezza complessiva di 8.815 metri lineari, e conta circa 449.000 metri quadrati di arenile.

a) Stabilimenti balneari	mq 78035,31	
b) Spiagge <i>libere con servizi</i>	mq 4000,00	
c) Spiagge libere	mq 2000,00	
d) Punti di ormeggio	mq 3748,50	
e) Esercizi di ristorazione	mq 10288,00	
f) Noleggi <i>di</i> imbarcazioni e <i>di</i> natanti <i>da diporto</i> in genere attrezzature balneari	mq 7000,00	
g) Strutture ricettive	mq 4000,00	
h) Attività ricreative e sportive	mq 23349,42	
<b>TOTALE AREE IN CONCESSIONE</b>	<b>mq 132421,23</b>	<b>29,49 %</b>
Punti di approdo per natanti pesca commerciale	mq 11500,00	
Enti pubblici (V.V.F., C.C., G.D.F., etc.)	mq 28159,00	
<b>TOTALE APPRODI + ENTI PUBBLICI</b>	<b>mq 39659,00</b>	<b>8,83 %</b>
<b>TOTALE SPIAGGIA LIBERA</b>	<b>mq 276919,77</b>	<b>61,68 %</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>mq 449000,00</b>	<b>100 %</b>

## 2. POPOLAZIONE RESIDENTE

### 2.1. Indicatori della Popolazione Legale

Gli studi demografici elaborati dall'istituto Italiano di Statistica, relativi all'ultimo censimento disponibile (anno 2013), permettono di esporre i seguenti indicatori relativi alla popolazione residente nel comune di Pomezia:

<b>Anno</b>	<b>Data Rilevamento</b>	<b>Popolazione residente</b>	<b>Variazione assoluta</b>	<b>Variazione percentuale</b>	<b>Numero Famiglie</b>	<b>Media componenti per famiglia</b>
<b>2001</b>	31 dicembre	<b>43.936</b>	-	-	-	-
<b>2002</b>	31 dicembre	<b>43.919</b>	-17	-0,04%	-	-
<b>2003</b>	31 dicembre	<b>45.403</b>	+1.484	+3,38%	20.401	2,22
<b>2004</b>	31 dicembre	<b>46.802</b>	+1.399	+3,08%	19.600	2,38
<b>2005</b>	31 dicembre	<b>48.385</b>	+1.583	+3,38%	22.062	2,19
<b>2006</b>	31 dicembre	<b>52.571</b>	+4.186	+8,65%	22.989	2,28
<b>2007</b>	31 dicembre	<b>56.105</b>	+3.534	+6,72%	23.878	2,34
<b>2008</b>	31 dicembre	<b>58.621</b>	+2.516	+4,48%	25.197	2,32
<b>2009</b>	31 dicembre	<b>60.167</b>	+1.546	+2,64%	25.958	2,31
<b>2010</b>	31 dicembre	<b>61.106</b>	+939	+1,56%	26.582	2,29
<b>2011 (1)</b>	<i>8 ottobre</i>	<b>61.928</b>	+822	+1,35%	27.080	2,28
<b>2011 (2)</b>	<i>9 ottobre</i>	<b>56.372</b>	-5.556	-8,97%	-	-
<b>2011</b>	31 dicembre	<b>56.377</b>	+5	+0,01%	27.108	2,07
<b>2012</b>	31 dicembre	<b>57.587</b>	+1.210	+2,15%	27.803	2,07
<b>2013</b>	31 dicembre	<b>61.187</b>	+3.600	+6,25%	28.651	2,13

### 2.2. Analisi dinamica dell'andamento stagionale della popolazione

L'afflusso stagionale di bagnanti sul litorale del comune di Pomezia è un fenomeno che nei mesi di luglio ed agosto assume proporzioni massicce. Il bacino d'utenza, oltre ai residenti della località litoranea di Torvaianica (circa 15.000), è costituito sia dalla quota parte delle residenze stagionali (seconde abitazioni), sia dai pendolari provenienti dall'area urbana di Roma e dei Castelli Romani. L'interpolazione dei dati risultanti dalle rilevazioni anagrafiche e censuarie con i dati desumibili dalla raccolta dei rifiuti solidi urbani permette di stimare con sufficiente approssimazione le effettive presenze sul litorale e le reali proporzioni di questo fenomeno che, peraltro, registra un costante incremento positivo nel periodo 2011 - 2013.

### 3 ANALISI DELLA DOMANDA

#### 3.1 Domanda reale

L'analisi che precede permette di stimare con approssimazione l'incremento delle presenze stagionali sul litorale del Comune nel periodo estivo, sulla base di semplici considerazioni.

In primo luogo, le rilevazioni relative al primo e quarto trimestre 2014 — pari a Kg 18.723.222 — rappresentano ragionevolmente la produzione di RSU dei soli residenti dell'intero Comune, già stimati in precedenza pari a 61.187 unità. Il rapporto tra tali valori conduce a ritenere che nel comune di Pomezia la produzione giornaliera di RSU pro capite dei soli residenti è di circa Kg 1,70, valore peraltro in linea con la media nazionale.

L'incremento di RSU rilevato nel periodo estivo induce a ritenere che il fenomeno dell'afflusso turistico comporta un incremento di presenze sul litorale secondo tali valori :

Tali valori esprimono l'incremento delle presenze giornaliere rispetto ai residenti della sola zona di Torvaianica, stimati dagli uffici competenti in circa 15.000 unità.

Allo stato attuate il livello della domanda reale è da considerarsi attestato su questi valori.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>PERIODO</b>	<b>VALORE</b>
<b>Incremento medio presenze giornaliere</b>	<b>Maggio-Giugno-Luglio-Agosto</b>	<b>15,681</b>
<b>Incremento massimo presenze giornaliere</b>	<b>Luglio-Agosto</b>	<b>19,756</b>
<b>Incremento di punta</b>	<b>Sabato e Domenica</b>	<b>23,707</b>

#### 3.1 Domanda Virtuale ( o potenziate )

L'analisi dei dati provenienti dagli operatori balneari presenti sul litorale con Concessioni a destinazione stabilimento balneare, evidenzia un tasso di affollamento molto elevato nel periodo luglio — agosto pari a circa 10 mq per ogni bagnante. Peraltro il dato è congruo con quanto desunto dagli operatori balneari presenti sul litorale con concessioni di minor estensione (chioschi-bar, spiagge attrezzate ecc.).

Rapportando questi dati rispettivamente alla superficie totale degli stabilimenti balneari e alla superficie dell'intero arenile balenabile possono trarsi le seguenti considerazioni.

Gli stabilimenti balneari (nei quali vengono compresi per analogia i circoli dopolavoristici degli enti pubblici), in media, accolgono giornalmente circa 10.000 presenze, pari al 33% dell'utenza complessiva. In altri termini un terzo dei bagnanti si addensa sul 23% della complessiva superficie balenabile del litorale. Nei periodi di maggior afflusso, inoltre, le presenze di bagnanti negli stabilimenti attrezzati evidenziano una saturazione dell'offerta attuale.

E' ragionevole, quindi presupporre che, all'interno della domanda reale attuale, esista una domanda virtuale che richiede una maggiore strutturazione di servizi sull'arenile.

D'altro canto la scarsità attuale di infrastrutture viarie e di sosta immediatamente a ridosso dell'arenile non fa presupporre la possibilità di poter aumentare nell'immediato la domanda virtuale rispetto a quella reale già esistente. Appare più opportuno quindi, seguire la tendenza in atto di maggior richiesta di servizi sull'arenile operando all'interno della domanda reale esistente e quindi incrementando l'offerta di servizi delle strutture attuali e consentendone un'ottimizzazione a livello qualitativo e gestionale.

Inoltre, occorre considerare la possibilità di dotare di servizi anche gli arenili pubblici, possibilmente individuando una modalità di gestione che da un lato permetta di ridurre al minimo l'obbligo di sorveglianza salvataggio e pulizia a carico del Comune e dall'altro mantenga comunque alla libera fruizione la maggior parte dell'arenile pubblico oggi esistente.

#### **4 - ANALISI DELL'OFFERTA**

##### **4.1 Infrastrutture di servizio esistenti**

Totale tipologie di utilizzazione n. **44**, di cui:

4.1.1. Tipologia a) – *Stabilimenti balneari*: n. **15**;

4.1.2. Tipologia b) – *Spiagge libere con servizi*: n. **3**;

4.1.3. Tipologia c) – *Spiagge libere*: **0**;

4.1.4. Tipologia d) – *Punti d'ormeggio*: **1**;

4.1.5. Tipologia e) – *Esercizi di ristorazione*: n. **10**;

4.1.6. Tipologia f) – *Noleggio di imbarcazioni e di natanti da diporto in genere e attrezzature balneari*: n. **7**;

4.1.7. Tipologia g) – *Strutture ricettive*: n. **3**;

4.1.8. Tipologia h) – *Attività ricreative e sportive*: n. **5**,

##### **4.2 Infrastrutture di servizio da programmare**

Alla luce dell'analisi della domanda virtuale si ritiene di dover senz'altro procedere alla ristrutturazione delle attività esistenti aumentandone la capacità di offerta di servizi.

In particolare appare consigliabile procedere all'aumento, ove possibile, delle aree già in concessione con destinazione stabilimento balneare. Tale considerazione scaturisce dall'interpretazione dei dati oggetto di analisi, giacché gli stessi evidenziano fattori di affollamento che penalizzano l'offerta di servizi nelle strutture di dimensioni minori. Inoltre, occorre garantire una maggiore flessibilità delle strutture nel caso di manifestazioni temporanee quali spettacoli, eventi particolari escludendo comunque un aumento delle volumetrie presenti ed orientandosi piuttosto verso strutture modulari facilmente montabili e smontabili.

Peraltro sull'arenile sono presenti una serie di concessioni che offrono servizi singoli (chiosco bar;

noleggio attrezzature balneari) che allo stato attuale non possono integrare l'oggetto concessorio con i servizi mancanti e, quindi, non sono in grado di soddisfare compiutamente la domanda presente sul territorio. Da ciò discende la necessità di consentire l'integrazione dell'oggetto concessorio al fine di poter costituire una serie di poli di servizi adeguati alla domanda, preservando comunque la caratteristica di offerta di servizi in un arenile aperto alla libera fruizione propria di questo tipo di concessioni. Il beneficio dell'integrazione dell'oggetto concessorio potrà essere bilanciato dall'obbligo, in capo al concessionario così integrato, di assicurare i servizi di salvataggio sorveglianza e pulizia nell'area pubblica antistante e latitante. Ciò pone evidenti benefici per la collettività in termini di fruizione dell'arenile pubblico unitamente ad una minore spesa a carico dell'amministrazione comunale, che le vigenti norme comunque obbligano ad assicurare i servizi di salvataggio sorveglianza e pulizia sulle aree pubbliche.

L'analisi socio economica ha comunque evidenziato la presenza di una consistente domanda, per cui appare ammissibile la possibilità di prevedere nuove concessioni sull'arenile, che dovranno essere valutate in relazione ai vincoli posti dalla normativa esistente in materia.

## **5 - Valutazione dei benefici e costi sociali**

Le linee di sviluppo ipotizzate, intervenendo all'interno della domanda reale già esistente e proponendosi di soddisfare la domanda virtuale di maggiori servizi, considerano sufficienti le infrastrutturazioni esistenti nella parte di territorio retrostante l'arenile e quelle già programmate dai vigenti strumenti urbanistici o in corso di studio da parte dell'Amministrazione.

La riqualificazione delle strutture esistenti porterà dei benefici in termini sociali su più livelli. Da un punto di vista occupazionale l'offerta di maggiori servizi consentirà l'incremento degli occupati del settore in misura proporzionale all'incremento dei servizi resi; da un punto di vista della riqualificazione del territorio, lo sviluppo ipotizzato consentirà dei benefici sociali sia in termini di pulizia degli arenili, sia in termini di sicurezza del territorio; da un punto di vista economico oneri posti in capo ai concessionari che beneficiano dell'integrazione dell'oggetto concessorio si tradurranno in un proporzionale risparmio per l'Amministrazione pubblica.

La linea di indirizzo proposta appare quindi in grado di coniugare le esigenze di sviluppo socio-economico del comparto e del territorio con l'esigenza di tutelare quanto più possibile la parte aperta alla pubblica fruizione del bene "demanio marittimo".

