

PARTE III – STATO D’USO AREE DEMANIALI MARITTIME

8. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DELLO STATO DI UTILIZZAZIONE DEL LITORALE

a) Individuazione dei sistemi di accesso (varchi) e di parcheggio esistenti in prossimità degli arenili

– (Rif. Elaborati grafici “Stato d’Uso: 3.1 – 3.2)

In sede di analisi delle caratteristiche e dello stato di utilizzazione del litorale interessato dalla zonizzazione di progetto, è stata rilevata, con appositi sopralluoghi la viabilità esistente pubblica, privata e pedonale con i relativi sottopassi carrabili e pedonali.

Sono stati individuati, altresì, gli attuali sistemi, pubblici/privati, dei parcheggi e dei varchi di accesso alla fascia demaniale marittima, nonché il sistema degli scarichi della rete fognaria afferente al depuratore comunale.

Lo strato informativo di detti sistemi, riportato negli elaborati di riferimento, è stato costruito sulla base di sopralluoghi in situ nonché di analisi delle ortofoto e delle immagini, prodotte da Google Earth, disponibili sul web.

b) Individuazione degli sconfinamenti e delle aree che hanno perso il requisito di demanialità

– (Rif. Elaborati grafici “Zonizzazione di Progetto: 3.1 – 3.2)

Nella ricognizione sull’uso attuale della costa particolare attenzione è stata posta ai manufatti e/o pertinenze ad uso privato che insistono nell’ambito delimitato dalla dividente demaniale del SID, i quali presentano elementi di sconfinamento, da verificare in situ con appositi sopralluoghi da parte degli uffici comunali competenti.

Sono state rilevate, altresì, tra le aree individuate quali inaccessibili e/o inutilizzabili, situazioni diffuse sul demanio marittimo, di aree che per dimensione residuale e localizzazione non possono essere più utilizzate per il soddisfacimento degli interessi collettivi per le quali, a seguito di appositi approfondimenti da parte degli uffici comunali competenti, si

possono avviare le procedure di sdemanializzazione con il conseguente aggiornamento della dividente demaniale SID, nei modi previsti dalla legge.

c) Stato d'uso delle aree demaniali marittime e concessioni esistenti

- (Rif. elaborati grafici “Stato d’Uso: 3.1 – 3.2; Tabelle riepilogative Zonizzazione di Progetto: 4.3 - Elenco concessioni demaniali marittime esistenti)

La ricerca e la raccolta dei dati rinvenuti nelle varie concessioni demaniali esistenti consultate è stata condotta verificandone la data di rilascio, la posizione geografica e l'area effettivamente oggetto di concessione.

A partire dall'elenco fornito dall'ufficio comunale competente, si è proceduto nel consultare ogni singola concessione demaniale analizzando nella fattispecie il numero della licenza, il periodo di validità (data di rilascio e di scadenza), l'intestatario, la tipologia di concessione (incluso l'uso e la descrizione), l'ubicazione, l'area demaniale concessa (in termini di superficie) e i dati catastali.

Dalla predetta attività di ricognizione emerge che risultano in atto rilasciate le seguenti concessioni demaniali marittime, con finalità turistico-ricreative, distinte per tipologie di utilizzazione:

- n.2 per stabilimenti balneari (SB);
- n.3 per spiagge libere con servizi (SLS), di cui una con annesso specchio acqueo per punti di ormeggio;
- n.1 per spiaggia libera con servizi (SLS), nell'ambito della maggiore concessione per opere di urbanizzazione (OU), con annesso specchio acqueo per usi vari (Comune di Civitavecchia);
- n.4 per esercizi di ristorazione (ER), di cui n.2 dichiarate decadute;
- n.1 per strutture ricettive (SR), con annesso specchio acqueo per punti di ormeggio;
- n.4 per attività ricreative e sportive (ARS), di cui n.2 con annessi specchi acquei per punti di ormeggio;
- n.3 per colonie marine (CM), di cui n.2, con annessi specchi acquei per punti di ormeggio;

nonché:

- n.9 per usi privati (UP);
- n.5 per sottoservizi (STS).

Le suddette attività risultano distribuite in n.32 concessioni demaniali marittime (comprese quelle oggetto di provvedimenti di revoca), di cui n.18 con finalità turistico-ricreative di cui al Regolamento Regionale n.19/2016 e n.14 per usi diversi.

d) Criticità rilevate

Dall'esame dello stato d'uso si rilevano i seguenti limiti e/o criticità che non hanno consentito, di fatto, la completa fruibilità e/o concedibilità delle aree demaniali disponibili.

In particolare si è potuto riscontrare:

- che pur essendo presente un elevato rapporto tra spiagge libere e spiagge concedibili, di fatto le prime risultano, in molti casi, inaccessibili, ovvero fruibili in parte esclusivamente dai fabbricati privati confinanti, in altri casi poco fruibili a causa di barriere difensive e/o soggette a fenomeni di erosione; a riguardo si evidenzia che nonostante l'amministrazione comunale abbia programmato la possibilità di darle in convenzione al fine di renderle fruibili e quindi dotarle dei servizi minimi essenziali (salvataggio, accessibilità, docce, ecc.) nessun operatore è risultato interessato;
- una situazione poco sostenibile dei due stabilimenti balneari esistenti che presentano caratteristiche di scarsa sostenibilità delle strutture e dei materiali utilizzati;
- la scarsa accessibilità all'arenile in alcuni tratti costieri, in quanto non esistono adeguati varchi di accesso carrabili e pedonali;
- un carico veicolare sulle sedi stradali in un contesto paesaggistico a valenza ambientale, provato ecologicamente e funzionalmente insostenibile, in prossimità delle strutture balneari esistenti che genera una forte insicurezza pubblica;
- la necessità di realizzare, nei tratti di costa non utilizzabili ai fini della balneazione, mirati interventi di riqualificazione anche mediante opere, ove necessario, di ripascimento artificiale, al fine di renderla fruibile ovvero concedibile in tempi brevi;
- l'opportunità di costituire una serie di servitù per il pubblico passaggio, almeno pedonale, sulle aree private confinanti con il demanio;

- l'assenza di una chiara gerarchizzazione stradale per il raggiungimento della spiaggia che genera un sovraffollamento nei mesi estivi soprattutto in prossimità degli stabilimenti balneari esistenti.

PARTE IV – IL PROGETTO DEL P.U.A.

9. ELABORAZIONE DEL P.U.A. E ZONIZZAZIONE DI PROGETTO

Il presente piano, tenuto conto del contesto economico evidenziato nel paragrafo n.7, non si limita soltanto ad organizzare lo spazio demaniale ai fini del rilascio delle concessioni, ma effettua anche una visione strategica territoriale contestualizzando il valore paesaggistico ed ambientale dell'area costiera, garantendo l'accessibilità a spiagge sostenibili, creando sinergie con l'entroterra, destagionalizzando i flussi turistici e riqualificando le aree demaniali marittime degradate destinate a spiagge libere.

La visione progettuale del piano si muove in stretta coerenza con il quadro conoscitivo aggiornato, sviluppato nell'ambito di redazione del presente P.U.A. e con gli obiettivi di qualità del paesaggio regionale sanciti dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) vigente, nonché nei limiti delle direttive regionali definite dalla rispettiva normativa in materia.

Dopo la fase di ricognizione e l'individuazione del sistema di tutele vigenti sul territorio, è stato necessario stabilire, preliminarmente alla stesura del progetto, i criteri di valutazione delle tutele in aderenza a quanto stabilito dal sistema vincolistico sovraordinato, riportato al paragrafo n.6. In tali zone, ivi comprese le aree classificate siti di interesse comunitario (SIC) e le zone di protezione speciale (ZPS) o comunque classificate protette, il rilascio e/o la variazione delle concessioni demaniali è subordinato alla preventiva autorizzazione da parte degli enti preposti alla tutela di detti vincoli.

a) Individuazione della "linea di costa complessiva"

- (Rif. elaborati grafici "Conformità Zonizzazione di Progetto alla normativa regionale: 5.2 – Quota di riserva arenili e libera visuale del mare; "Zonizzazione di Progetto: 4.3 Tabelle riepilogative caratteristiche linea di costa)

La linea di costa complessiva, riferita all'ambito di applicazione del presente P.U.A. (zona omogenea n.4, con esclusione delle aree relative al "Porto Turistico Riva di Traiano"), desunta dalla cartografia ufficiale disponibile, risulta pari a ml 5.117,50.

L'estensione della suddetta linea di costa complessiva (utilizzabile e non), riclassificata, in autonomia, in conformità alle linee guida riportate nel "Rapporto Tecnico sul tracciamento della Linea di Costa Marina da ortofoto", di cui all'accordo di partenariato pubblico tra la Regione Lazio e la Marina Militare, è indicata nella seguente tabella riepilogativa:

LINEA DI COSTA COMPLESSIVA (ESCLUSA LINEA DI COSTA PORTO RIVA DI TRAIANO)		
	ML	%
LINEA DI COSTA COMPLESSIVA	5.117,50	100,00
LINEA DI COSTA OGGETTO DI ZONIZZAZIONE PUA	3.351,40	65,49
LINEA DI COSTA NON UTILIZZABILE	1.766,10	34,51
TOTALE	5.117,50	100,00

b) Individuazione delle aree sottoposte a vincoli territoriali

- (Rif. elaborati grafici "Quadro conoscitivo territoriale: 2.2 – 2.3 – Sistema vincolistico)

Come riportato negli elaborati di riferimento sono state individuate tutte le aree sottoposte a vincoli territoriali (P.R.G., P.A.I., P.T.P.R.), come perimetrare dai relativi strumenti di tutela, rientranti nelle aree demaniali di competenza comunale ed oggetto di zonizzazione.

Per tutte le categorie di tutela che non rientrano tra le aree a divieto assoluto di concessione, si prevede che per ogni intervento, comunque compatibile con gli strumenti pianificatori sovraordinati, sia richiesta l'autorizzazione o il nulla osta alle autorità competenti.

c) Zonizzazione delle aree demaniali marittime con finalità turistico – ricreative e con finalità diverse

- (Rif. elaborati grafici “Zonizzazione di Progetto: 4.1 – 4.2; Tabelle riepilogative 4.3: Zonizzazione distinta per tipologie di utilizzazione)

La zonizzazione di progetto stabilisce le tipologie di insediamento nonché il relativo standard sui servizi con particolare riferimento alle aree destinate alla balneazione, ai servizi ed attrezzature connesse all’attività degli stabilimenti balneari.

La suddetta zonizzazione, nel rispetto delle indicazioni stabilite dalla normativa regionale vigente in materia nonché dal sistema vincolistico sovraordinato, ha:

- confermato tutte le concessioni demaniali marittime con finalità turistico – ricreative attualmente presenti sulla costa di competenza comunale, le quali ricadono, in toto, nell’ambito delle aree concedibili;
- determinato una percentuale quantificata in circa il 75,60% destinata all’uso pubblico e alla libera balneazione, contro il minimo del 50% previsto dalla normativa regionale di riferimento;
- garantito la salvaguardia della libera visuale del mare, quantificata in circa il 52,54%, contro il minimo del 50% previsto dalla normativa regionale di riferimento;
- individuato le aree demaniali non più fruibili ai fini degli usi pubblici del mare, con particolare riferimento alla costa ormai fortemente antropizzata che ha determinato una perdita di caratterizzazione formale dei siti;
- individuato le aree oggetto di particolari attenzioni, segnalando la presenza di vincoli idrogeologici, ambientali-paesaggistici, siti di importanza comunitaria (SIC), aree di competenza esclusiva della Regione Lazio nonché dell’Autorità Portuale;
- individuato livelli differenziati di utilizzazione del Demanio marittimo riconducibili alle seguenti grandi categorie:
 - aree che possono essere oggetto di concessione demaniale marittima a favore di soggetti privati e pubblici;
 - aree per attrezzature balneari;
 - aree per spiagge libere e libere con servizi;
 - aree per esercizi di ristorazione;

- aree per noleggio imbarcazioni, rimessaggio e piccola cantieristica, sia per usi imprenditoriali sia per usi a favore degli addetti alla pesca;
- aree per strutture ricettive;
- aree per strutture ricreative e sportive;
- aree per colonie marine e/o attività di tipo sociale-assistenziale;
- specchi acquei per punti e/o campi di ormeggio;
- specchi acquei per piattaforme galleggianti annesse agli stabilimenti balneari;
- aree per attività ricreative e di ristoro;
- specchi acquei per usi vari;
- aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione;
- aree pubbliche attrezzate;
- ambiti interessati da interventi pubblici in corso di attuazione.

Il P.U.A., al fine di:

- riqualificare e sviluppare l'offerta turistica;
- favorire la fruizione delle spiagge anche tramite l'incremento di servizi che possano garantire l'uso e la frequentazione delle strutture turistico-ricettive per tutto l'anno;
- equilibrare la presenza di "spiagge libere" e "spiagge libere con servizi" sull'intero arenile di competenza;
- incentivare i potenziali concessionari a investire in progetti più duraturi nel tempo e comprendenti elementi di miglioramento e manutenzione dello spazio pubblico a favore della collettività;

individua e comprende, nell'ambito delle aree concedibili ricadenti nella linea di costa utilizzabile, le seguenti nuove cinque concessioni, con finalità turistico – ricreative e per usi diversi:

- n. 1 stabilimento balneare con annesse piattaforme galleggianti, da realizzarsi in una porzione di arenile ubicata in località Pirgo, in atto destinata a spiaggia libera con servizi;
- n.1 spiaggia libera con servizi, da realizzarsi in una porzione di arenile ubicata in località Marangone, in atto utilizzata quale spiaggia libera;
- n.1 attività ricreativa e sportiva, all'interno della C.D.M. assentita al Comune di Civitavecchia per opere di urbanizzazione, in prossimità della Piazza Betlemme;

- n. 1 attività ricreativa e di ristoro, nell'ambito della concessione assentita al Comune di Civitavecchia per spiaggia libera con servizi, all'interno dell'isolotto del Pirgo, con annesso punto di ormeggio;
- n.1 area pubblica attrezzata in via Mascagni, di fatto già utilizzata quale piazzetta "belvedere";

nonché la possibilità di:

- ampliare la superficie della concessione in essere, per spiaggia libera con servizi, in località Via Maratona;
- installare, in via temporanea, all'interno delle concessioni assentite al Comune di Civitavecchia, ricadenti nell'ambito della "Marina" e dell'isolotto del Pirgo, una serie di strutture (chioschi bar e/o dehors) per l'erogazione di servizi ricreativi e/o di ristoro, al fine di rilanciare l'economia, riqualificare e rendere più sicuri gli spazi urbani, creare convivialità, rendere armonioso e arredare l'ambiente circostante;
- collocare, in ampliamento alle relative concessioni, piattaforme galleggianti negli specchi acquei antistanti i due stabilimenti balneari esistenti (Grotta Aurelia e Baia dell'Orso), al fine di incrementare e migliorare l'offerta turistica;
- includere, nella concessione di competenza regionale per cantieristica navale (loc. ex Scalo Matteuzzi), anche lo svolgimento delle attività di rimessaggio e noleggio imbarcazioni;
- ampliare le superfici delle concessioni in essere, relative alle seguenti n.4 strutture, per l'installazione di altrettanti punti di ormeggio:
 - ai due stabilimenti balneari esistenti (Grotta Aurelia e Baia dell'Orso);
 - all'attività di cantieristica navale (concessione di competenza regionale);
 - all'attività ricreativa e sportiva ubicata in loc. Punta del Pecoraro - via Maratona.

Riassumendo, la zonizzazione di progetto prevede:

- n.1 nuova concessione per stabilimento balneare, con annesso piattaforme galleggianti (concessione esistente convertita parzialmente);
- n.1 nuova concessione per spiaggia libera con servizi;

- n.1 nuova concessione per attività ricreative e sportive (concessione esistente convertita parzialmente);
- n.1 nuova concessione per attività ricreative e di ristoro (concessione esistente convertita parzialmente), con annesso punto di ormeggio;
- n.1 nuova concessione per area pubblica attrezzata (opere di urbanizzazione);
- n.1 concessione, in ampliamento, per spiaggia libera con servizi;
- n.3 concessioni, in ampliamento, per punti di ormeggio, compresa quella di competenza regionale afferente l'area destinata a cantieristica navale;
- n.2 concessioni, in ampliamento, per l'installazione di piattaforme galleggianti,

nonché la conferma di:

- n. 19 concessioni esistenti con finalità turistico – ricreative, di cui una di competenza regionale per cantieristica navale;
- n. 14 concessioni con finalità diverse.

Il tutto distribuito in n.38 concessioni demaniali marittime, di cui:

- n.22 con finalità turistico – ricreative, comprensive di n.3 concessioni esistenti convertite parzialmente;
- n.2 per opere pubbliche di urbanizzazione;
- n.14 per usi diversi,

con esclusione degli ampliamenti previsti in n.7 concessioni esistenti già conteggiate.

Per ciascuna tipologia di utilizzazione con finalità turistico – ricreative di tali aree, il quadro normativo di progetto pianifica i relativi servizi balneari, in termini dimensionali, tipologici, localizzativi, costruttivi e gestionali, coerentemente con le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica.

La restante consistenza della costa utilizzabile, pari a ml 1.190,80 circa, è stata tipizzata a n.13 spiagge libere, per le quali si è provveduto a ricalcolarne l'effettiva consistenza, decurtando la relativa superficie non utilizzabile e/o inaccessibile, e prevedendo, per alcune di esse, una serie di opere di riqualificazione mediante interventi finalizzati a migliorarne la fruibilità, l'accessibilità e la salvaguardia dall'erosione.

Specificatamente, la linea di costa utilizzata, ovvero oggetto di zonizzazione - pari a ml 3.351,40 - è stata così tipizzata:

LINEA DI COSTA DISTINTA PER TIPOLOGIE DI UTILIZZAZIONE		
	ML	%
LINEA DI COSTA OGGETTO DI ZONIZZAZIONE PUA	3.351,40	100,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE (OU): N.2	212,00	6,32
STABILIMENTI BALNEARI (SB): N.3	381,00	11,37
SPIAGGE LIBERE CON SERVIZI (SLS): N.4	592,80	17,69
SPIAGGE LIBERE (SL): N.13	1.190,80	35,53
ATTIVITA' RICREATIVE E SPORTIVE (ARS): N.5	216,00	6,44
NOLEGGIO IMBARCAZIONI - PICCOLA CANTIERISTICA (NN): N.1	20,00	0,60
COLONIE MARINE (CM): N.3	524,10	15,64
STRUTTURE RICETTIVE (SR): N.1	197,90	5,91
ATTIVITA' DI RISTORAZIONE (ARS): N.4	16,80	0,50
TOTALE	3.351,40	100,00
La Linea di Costa non comprende la C.D.M. per Attività Ricreative e di Ristoro (ARR), ubicata nell'ambito dell'Isolotto del Pirgo		

d) Individuazione dei varchi di accesso

- (Rif. Elaborato Conformità zonizzazione di progetto alla normativa regionale: 5.1 – 5.2 Sistema dei varchi di accessi agli arenili)

In attuazione della normativa regionale il presente P.U.A. garantisce varchi di accesso all'arenile di competenza nella misura di uno ogni 300 mt di costa.

In particolare sono stati previsti n. 5 nuovi varchi di accesso alle spiagge, ubicati nelle seguenti località:

- Lungomare Thaon De Revel - Via Mascagni;
- ex Scalo Matteuzzi;
- Via Aurelia Sud;
- Via Maratona - Piscina Comunale;
- Via Aurelia Sud - San Gordiano.

Il piano prevede, inoltre, la riqualificazione dei varchi esistenti mediante interventi mirati a renderli sicuri sotto l'aspetto dell'illuminazione, della pavimentazione, del decoro, della sicurezza e dell'uso da parte di persone disabili.

I tracciati dei nuovi varchi indicati nella tavola grafica di riferimento hanno valore meramente indicativo e saranno precisati in sede di redazione dei relativi progetti da parte dell'Amministrazione.

Tra i varchi esistenti sono stati ricompresi anche quelli di accesso alle aree in concessione agli stabilimenti balneari esistenti, in quanto la normativa regionale prescrive che *“i titolari delle concessioni degli stabilimenti balneari hanno comunque l'obbligo di consentire il libero e gratuito accesso e transito, anche ai fini della balneazione, per il raggiungimento della battigia antistante l'area ricompresa nella concessione”*.

Il P.U.A. stabilisce, altresì, la possibilità di convenzionare alcuni varchi privati, ovvero trasformarli da privati in pubblici, anche per mezzo dell'esproprio, al fine di garantire la massima fruibilità del demanio marittimo.

e) Individuazione delle aree di sosta

- *(Rif. Elaborato Conformità zonizzazione di progetto alla normativa regionale: 5.1 – 5.2 Sistema dei varchi di accessi agli arenili)*

Premesso che il PUA non può modificare il regime d'uso dei suoli, le aree da adibire a nuovi parcheggi, individuate nella tavola grafica di riferimento rappresentano una mera previsione di piano.

Tali aree la cui identificazione grafica ha valore meramente indicativo, contribuiscono di fatto a regolamentare il traffico nei periodi estivi e conseguentemente di ridurre l'impatto antropico nella zona retrostante la costa.

Specificatamente è stato individuato un nuovo parcheggio pubblico in località Borgo Odescalchi – Ex Scalo Matteuzzi, nonché una serie di parcheggi privati eventualmente da convenzionare nonché quelli pubblici i quali necessitano in gran parte, come per i varchi di accesso esistenti, di interventi di riqualificazione mirati a renderli sicuri sotto l'aspetto dell'illuminazione, della pavimentazione, del decoro, della sicurezza e dell'uso da parte di persone disabili.

f) Individuazione del sistema delle infrastrutture pubbliche programmate

– (Rif. Elaborati grafici “Zonizzazione di Progetto: 4.1 – 4.2)

La zonizzazione di progetto tiene conto anche delle seguenti opere pianificate dall’Amministrazione comunale:

- barriere soffolte e/o sommerse antistanti il litorale della “Marina” e della Via Aurelia Sud;
- pista ciclabile che si sviluppa, a partire dalla “Marina” fino alla loc. “Marangone”, seguendo in gran parte l’andamento della costa;

finalizzate alla riqualificazione dell’area costiera di competenza mediante interventi volti a favorire sia il ripascimento di alcuni tratti di arenili sia la mobilità eco-compatibile.

Dette opere, unitamente a quelle programmate dal P.U.A. (varchi di accesso agli arenili, parcheggi, riqualificazione delle spiagge anche con opere di ripascimento artificiale), contribuiscono, di fatto, al miglioramento dei servizi e dell’offerta turistico-balneare.

Il P.U.A. tiene conto, altresì, delle opere di prolungamento della diga foranea, programmate dall’Autorità Portuale competente.

10. CONFORMITA’ DEL P.U.A. ALLA NORMATIVA REGIONALE ED AL SISTEMA VINCOLISTICO SOVRAORDINATO

La conformità al sistema vincolistico sovraordinato è stata riportata nelle tavole di riferimento, rappresentative dello strato informativo relativo alle aree interessate dalla zonizzazione di progetto incrociate con le aree di tutela e di vincolo.

a) Conformità al Piano Regolatore Generale

– (Rif. Elaborato Conformità zonizzazione di progetto al sistema vincolistico: 6.4 – Planimetrie di raffronto)

Il Comune di Civitavecchia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. 02/10/1967, pubblicato sulla G.U. n.48 del 23/02/1968.

Le zone costiere interessate ricadono nelle seguenti zone di Piano Regolatore Generale:

- fascia costiera della Marina: Zona per Servizi;
- fascia costiera del Pirgo e di Borgo Odescalchi: Zona bianca non normata, a ridosso della Città Consolidata;
- fascia Borgo Odescalchi – Ex Scalo Matteuzzi: Zona Militare comprendente un'area retrostante di proprietà privata;
- fascia Via Aurelia Sud (comprendente Via A. Bandiera, Punta del Pecoraro, Via Maratona, San Gordiano e Marangone), fatta eccezione per la fascia del Porto Riva di Traiano: Zona a Verde Urbano e Parchi.

Le Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. all'art.27 - Zone Balneari - prevedono la possibilità di concedere *“esclusivamente costruzioni balneari (cabine, spogliatoi, rimesse per battelli, ristoranti, caffè, ecc.) purchè ad un solo piano, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di precarietà”*.

Il presente P.U.A. è conforme al P.R.G. vigente in quanto:

- le tipologie di utilizzazione delle aree demaniali previste nella zonizzazione di progetto ricadono in aree dove è possibile realizzare, in linea generale, strutture con finalità turistiche e ricreative, fatta eccezione per le aree escluse dalla competenza comunale:
 - area in località Borgo Odescalchi – Ex Scalo Matteuzzi, destinata a “Zona militare” ove insiste una concessione demaniale marittima per “Cantieristica navale” rilasciata dalla Regione Lazio;
 - area in località Via Aurelia Sud, destinata a “Servizi”, ove insiste una concessione demaniale per il Porto Turistico Riva di Traiano, rilasciata dalla Regione Lazio.
- le caratteristiche delle strutture e dei manufatti a supporto dell'attività di balneazione sono state previste, in conformità alle disposizioni regionali vigenti in materia, ad un solo piano ed a carattere precario ovvero stagionale.

b) Conformità del piano alla normativa regionale in materia di P.U.A.:

b.1.) Quota di riserva degli arenili riservata alla pubblica fruizione

- (Rif. Elaborato Conformità zonizzazione di progetto alla normativa regionale: 5.2 – Quota riserva arenili e Libera visuale del mare)

La linea di costa complessiva, come già detto in precedenza, risulta pari a ml 5.124,00. L'estensione della linea di costa utile (naturale bassa),

riclassificata in conformità alle precitate linee guida riportate nel “Rapporto Tecnico sul tracciamento della Linea di Costa Marina da ortofoto”, di cui all’accordo di partenariato pubblico tra la Regione Lazio e la Marina Militare, risulta, in via approssimativa, pari a ml 2.359,40.

La zonizzazione di progetto in conformità a quanto prescritto all’art.2, c.1, del Regolamento Regionale n.19/2016, ha destinato alla pubblica fruizione mediante la tipizzazione a spiagge libere e libere con servizi, una quota di riserva di linea di costa utile pari al 75,60% (ml 1.783,60) contro il 50% previsto dalla suddetta normativa.

In particolare la linea di costa utile destinata a spiaggia libera risulta pari al 75,60% (ml 1.783,60) della lunghezza complessiva della linea di costa utile ed è così suddivisa:

- ml 1.190,80 (50,47%) tipizzata a spiaggia libera;
- ml 592,80 (25,13%) tipizzata a spiaggia libera con servizi.

Una quota pari al 24,40% della linea di costa utile è stata, altresì, destinata a tipologie diverse.

Il tutto come riportato nella seguente tabella riepilogativa:

LINEA DI COSTA UTILE		
	ML	%
LINEA DI COSTA COMPLESSIVA	5.117,50	100,00
LINEA DI COSTA UTILE	2.359,40	46,10

LINEA DI COSTA DESTINATA A SPIAGGE LIBERE		
	ML	%
LINEA DI COSTA UTILE	2.359,40	100,00
LINEA DI COSTA DESTINATA A SPIAGGE LIBERE	1.190,80	50,47
LINEA DI COSTA DESTINATA A SPIAGGE LIBERE CON SERVIZI	592,80	25,13
TOTALE	1.783,60	75,60

I nuovi dati delle caratteristiche morfologiche e dimensionali della linea di costa naturale bassa, così come revisionata, in autonomia, in sede di stesura del presente piano, confluiranno in una nuova “Tabella

di quota di linea di costa di riserva agli arenili”, che il Comune, ai sensi della normativa vigente, provvederà a certificare nell’Albo regionale delle concessioni demaniali marittime.

b.2.) Libera visuale del mare

- (Rif. Elaborato Conformità zonizzazione di progetto alla normativa regionale: 5.2 – Quota riserva arenili e Libera visuale del mare)

La zonizzazione di progetto in conformità a quanto prescritto all’art.12, del Regolamento Regionale n.19/2016, ha prescritto, come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.U.A., che: *“la barriera visiva, costituita da volumi e superfici accessorie coperte delle strutture e manufatti che superano l’altezza di mt. 1,20 dalla linea di terra del fronte strada, non può superare il 40% del fronte concesso, al fine di non ostacolare la libera visuale del mare. In particolare, ai sensi dell’art.12 del Regolamento Regionale n.19/2016, ai fini della salvaguardia della libera visuale del mare, le cabine, gli spogliatoi e i corpi accessori non devono essere disposti in file continue e parallele alla linea di costa. Pertanto le stesse devono essere comunque posizionate in modo da non superare il precitato 40% del fronte strada concesso”*.

Specificatamente la seguente tabella riepilogativa dimostra che il rapporto tra il fronte mare occupato dai volumi edilizi e la libera visuale del mare è pari al 52,54% contro il 50% stabilito dalla normativa regionale.

TABELLA: SALVAGUARDIA DELLA LIBERA VISUALE DEL MARE (MIN. 50%)		
RAPPORTO TRA FRONTE MARE OCCUPATO DA VOLUMI EDILIZI E LIBERA VISUALE DEL MARE	ML	%
FRONTE MARE COMPLESSIVO UTILE (CON ESCLUSIONE DELLE AREE DEMANIALI INUTILIZZATE E/O INACCESSIBILI)	2.771,00	100
FRONTE MARE COPERTO DA VOLUMI AFFERENTI TIPOLOGIE DIVERSE DALLE SPIAGGE LIBERE	1.091,00	39,37
FRONTE MARE COPERTO DA VOLUMI DI FACILE RIMOZIONE ASSENTITI NELLE SPIAGGE LIBERE CON SERVIZI	224,00	8,09
LIBERA VISUALE DEL MARE FRUIBILE DALLE SPIAGGE LIBERE (MAGGIORE DEL 50%)	1.456,00	52,54
N/B: - IL FRONTE MARE COPERTO DALLE STRUTTURE DELLE TIPOLOGIE DIVERSE DALLE SPIAGGE LIBERE E' STATO COMPUTATO PER INTERO - IL FRONTE MARE DELLE SPIAGGE LIBERE CON SERVIZI E' STATO DECURTATO DI UNA PERCENTUALE PARI AL 40% DEL FRONTE LIBERO CONCEDIBILE (ART.11.2 NTA -PUA)		

c) Conformità al sistema vincolistico sovraordinato

c.1) Conformità al P.T.P.R.

- (Rif. Elaborato Conformità zonizzazione di progetto al sistema vincolistico: 6.1 – 6.2 – 6.3 – Planimetrie di raffronto)

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, è stato approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021.

Il P.T.P.R. approvato sostituisce di fatto i Piani Territoriali Paesistici nonché il regime di disciplina paesaggistica previsto dall'art.21 della L.R. 24/1994.

Le prescrizioni del P.T.P.R. hanno carattere propositivo e di indirizzo, nonché prescrittivo nelle zone vincolate con apposito provvedimento amministrativo.

Il P.T.P.R. classifica e sottopone a specifica normativa di attuazione, ai fini della tutela e della valorizzazione paesaggistica, una parte dell'arenile oggetto di zonizzazione quale ambito del sistema del "Paesaggio naturale (naturale e naturale di continuità)" ed un'altra parte quale sistema del "Paesaggio dei sistemi urbani".

L'intera fascia costiera, ai sensi dell'art.142, c.1, lettera a) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ex D. Lgs. n.42/2004, è compresa altresì, in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, denominata fascia di rispetto, sottoposta a vincolo paesaggistico (art. 34 P.T.P.R.).

Nei suddetti tratti di arenile sono presenti altresì i seguenti vincoli:

- ricognitivi di legge (P.T.P.R.: art. 9 N.T.A.): Beni paesaggistici (Aree tutelate per legge) di cui all'art.134 c.1, lett. b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e art. 142 c.1, che interessa i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;
- dichiarativi (P.T.P.R.: art. 8 N.T.A.): Beni paesaggistici (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) di cui all'art. 134, c.1, lett. a) del Codice e art. 136 D. Lgs. 42/2004;

- ricognitivi di piano (P.T.P.R.: art. 10 N.T.A.): Beni paesaggistici (Patrimonio Identitario regionale) di cui all'art. 134, c.1, lett. c) D. Lgs. 42/2004, che interessano la fascia di rispetto di 100 metri, per i territori contermini, di beni puntuali e/o lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici.

E' presente, inoltre, un'ampia superficie di specchio acqueo dichiarata S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario), che interessa i fondali che si estendono da Punta del Pecoraro fino a Capo Linaro (Comune di Santa Marinella), nella quale si rende necessario proteggere la prateria di "*Posidonia Oceanica*".

Il P.T.P.R. prevede la possibilità di realizzare strutture balneari e strutture ricettive all'aria aperta in ambiti previsti nei piani urbanistici comunali o in apposite varianti ad essi, in coerenza con la pianificazione di settore, nei limiti di un indice di edificabilità fondiaria di 0,2 mc/mq per la realizzazione di strutture funzionali alle attività previste, purchè aventi carattere stagionale, previa approvazione di un piano di utilizzazione dell'arenile.

Il presente P.U.A., redatto in conformità alle previsioni del suddetto strumento urbanistico, nell'ottica di raggiungere il giusto equilibrio tra la necessità di salvaguardare la fascia costiera dal punto di vista ambientale e paesaggistico e la contemporanea esigenza di sviluppare le attività turistiche e ricreative, in un'ottica di sviluppo sostenibile del territorio:

- prevede la possibilità di installare manufatti leggeri, anche del tipo prefabbricati e di strutture in genere, in modo tale da non impedire la libera visuale del mare, purchè diretti a soddisfare, solo ed esclusivamente, esigenze di tipo temporaneo;
- prescrive che la barriera visiva, costituita da volumi e superfici accessorie coperte delle strutture e manufatti che superano l'altezza di mt. 1,20 dalla linea di terra del fronte strada, non può superare il 40% del fronte concesso, al fine di non ostacolare la libera visuale del mare. In particolare, ai sensi dell'art.12 del Regolamento Regionale n.19/2016, ai fini della salvaguardia della libera visuale del mare, le cabine, gli spogliatoi e i corpi accessori non devono essere disposti in file continue e parallele alla linea di

- costa. Pertanto le stesse devono essere comunque posizionate in modo da non superare il precitato 40% del fronte strada concesso;
- stabilisce che le nuove concessioni ricadenti nelle suindicate aree vincolate paesaggisticamente possono essere rilasciate previa autorizzazione ex art. 146 D. Lgs 42/2004, ove necessitano di titolo, nei limiti e con le modalità indicate nella seguente legislazione vigente:
 - D.P.R. 42/2004, “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”;
 - D.P.R. 31/2017, “Regolamento interventi esclusi dall’Autorizzazione Paesaggistica”;
 - Legge Regionale n.8/2012, “Conferimento di funzioni amministrative ai Comuni in materia di Paesaggio”;
- fermo restando l’acquisizione degli ulteriori pareri e/o nulla osta obbligatori da parte degli enti e/o uffici preposti alla tutela dei vari vincoli;
- norma le volumetrie massime ammissibili per le strutture ed i manufatti da realizzarsi a supporto delle attività turistico – ricreative previste nel piano, nel rispetto dei limiti definiti dall’art. 34 del P.T.P.R. (indice di fabbricabilità fondiaria 0,2 mc/mq), fatti salvi i maggiori limiti prescritti dallo strumento urbanistico comunale;
 - stabilisce, per le attività esistenti, il riordino delle volumetrie, delle strutture e dei materiali, in conformità a quanto prescritto nel quadro normativo del P.U.A.;
 - subordina il rilascio delle concessioni demaniali per i nuovi punti di ormeggio ricadenti negli specchi acquei compresi in aree S.I.C., alla:
 - verifica delle condizioni di sicurezza legate alle esposizioni del sito agli eventi meteo-marini;
 - presentazione, da parte del richiedente la concessione, di uno studio ovvero mappatura del fondale marino che preveda l’utilizzo di idonei sistemi di ancoraggio ecocompatibili al fine di non alterare e/o perturbare l’habitat naturale, con esclusione di qualsiasi tipologia di ancoraggio che favorisca il trascinamento e/o rastrellamento delle piante acquatiche (alghe, posidonia, ecc.) presenti,
- fermo restando la necessità di richiedere il previsto parere dell’Autorità Marittima competente.

c.2) Conformità al P.A.I.

– (Rif. Elaborato Conformità zonizzazione di progetto al sistema vincolistico: 6.5 – Planimetrie di raffronto)

Il Piano di Assetto Idrogeologico regionale (P.A.I.), adottato con deliberazione del consiglio Regionale n.17 del 04/04/2012 e s.m.i., aggiornato al mese di novembre 2021 ha valore di piano territoriale di settore ed è finalizzato alla tutela dai rischi e dai pericoli idrogeologici.

Le previsioni e le prescrizioni del piano sono verificate e, se necessario, aggiornate in relazione allo stato di realizzazione delle opere programmate, al variare della situazione morfologica, ecologica e territoriale dei luoghi, ai nuovi elementi conoscitivi derivanti da studi e monitoraggi ed infine agli eventi alluvionali.

Il P.A.I., come riportato nella tavola di riferimento, classifica e sottopone a specifica normativa di attuazione, ai fini della prevenzione e del controllo delle situazioni di rischio idraulico e geomorfologico, modeste porzioni di arenile oggetto di zonizzazione.

In particolare, nella zona omogenea n.4 oggetto di zonizzazione, sono presenti, in alcuni tratti di arenili adiacenti corsi d'acqua e/o fossi e/o caratterizzati da pareti scoscese, le seguenti aree:

- aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione, in prossimità di:
 - fosso Infernaccio (area a pericolo A1);
 - fossetto Malpasso (area a pericolo A1 e B1, con elementi areali a rischio R2 e R3);
 - torrente Marangone (area a pericolo B1 e C);
- aree sottoposte a tutela per pericolo di frana "A" con elementi areali a rischio R4, in località:
 - Via Maratona;
 - Marangone: area a pericolo A con elementi areali a rischio R4.

Le norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. consentono:

- a) nelle aree a pericolo di inondazione:
 - interventi come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza

- aumento di volume, di restauro e risanamento conservativo sugli edifici;
 - occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena, previa approvazione dell'Autorità;
- b) nelle aree a pericolo di frana:
- interventi come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del D.P.R: n.380/2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di volume, di restauro e risanamento conservativo sugli edifici.

Il quadro normativo del presente P.U.A., nell'ottica di raggiungere il giusto equilibrio tra la necessità di prevenire e controllare eventuali situazioni di rischio idraulico e geomorfologico e la contemporanea esigenza di sviluppare le attività turistiche e ricreative, in un'ottica di sviluppo sostenibile del territorio, prescrive quanto segue:

- le nuove concessioni, al fine di garantire condizioni di sicurezza idraulica, possono essere rilasciate a condizione che le occupazioni provvisorie ovvero stagionali delle relative strutture e/o manufatti, amovibili, non riducano la portata dell'alveo e non rechino danno o risultino di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino competente per territorio;
- la collocazione e/o il mantenimento di strutture, sia fisse che mobili, è subordinata all'attuazione di un sistema di monitoraggio e di pre-allertamento per la salvaguardia delle persone e dei beni; tale sistema, a cura dei gestori e/o proprietari di dette strutture, dovrà essere coordinato con il Piano di Protezione Civile Comunale;
- ai fini della salvaguardia delle concessioni demaniali marittime in essere, i concessionari sono tenuti ad adeguare le strutture e i manufatti presenti al principio dell'amovibilità, previsto espressamente dalla normativa regionale vigente in materia, nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, entro e non oltre due anni dalla data di entrata in vigore del presente P.U.A., salvo eventuali motivate

- proroghe richieste dai concessionari e valutate positivamente dall'Ufficio Demanio Marittimo comunale competente;
- i titolari delle concessioni demaniali esistenti in cui ricadono porzioni di aree adiacenti le foci dei fiumi, fossi, canali e scarichi vari, fatte salve le deroghe previste dagli strumenti urbanistici comunali e/o dai piani territoriali sovraordinati, ai fini di salvaguardare la salute pubblica, devono convertire nell'ambito delle attività concesse, tali porzioni di aree ad attività di supporto alla balneazione.

11. ILLUSTRAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI – DESCRITTIVI DI PROGETTO

a) Quadro conoscitivo territoriale

Gli elaborati inerenti l'inquadramento territoriale (tavole 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5) sono stati redatti per completezza degli atti.

In dette tavole il territorio comunale di Civitavecchia viene suddiviso in quattro zone omogenee, individuando la zona omogenea n° 4, di competenza comunale, quale area oggetto di studio e di zonizzazione. Sono presenti inoltre le planimetrie riportanti la nuova linea demaniale aggiornata e la linea di costa, desunte dalla cartografia ufficiale di riferimento.

b) Stato d'uso aree demaniali marittime

Lo stato d'uso delle aree demaniali marittime costituito dalle tavole 3.1 – 3.2, è stato rappresentato planimetricamente su cartografia tecnica regionale e su cartografia catastale SID.

Dette planimetrie riportano la delimitazione del confine demaniale, l'individuazione delle aree da classificare per competenza amministrativa, le tipologie di utilizzazione delle aree demaniali con finalità turistiche ricreative e con finalità diverse, gli sconfinamenti, le caratteristiche dell'ambito urbanizzato circostante le aree demaniali marittime nonché la viabilità esistente, il sistema dei parcheggi e dei varchi di accesso alle aree demaniali marittime.

c) Zonizzazione di progetto aree demaniali marittime

Gli elaborati dello stato di progetto sono costituiti dalle tavole 4.1 – 4.2 – 4.3.

Detti elaborati rappresentano, oltre le informazioni già riportate nelle tavole dello stato di fatto, la zonizzazione di progetto suddivisa per tipologie di utilizzazione, sia su cartografia tecnica regionale che su cartografia catastale SID aggiornata.

Rappresentano, altresì, le opere pubbliche programmate dall'amministrazione comunale, quelle pianificate dall'autorità portuale, nonché i varchi ed i parcheggi esistenti da riqualificare e/o convenzionare e di progetto.

Nelle tabelle riepilogative della zonizzazione di progetto sono state riportate le caratteristiche (fronte mare, costa naturale bassa complessiva, costa artificiale, ecc.) riferite alla:

- linea di costa complessiva (utilizzabile e non utilizzabile);
 - linea di costa utilizzata, distinta per tipologie di utilizzazione;
 - linea di costa non utilizzata (esclusa dalla zonizzazione di progetto);
 - linea di costa complessiva utile;
 - linea di costa complessiva utile, suddivisa per tipologia di costa naturale bassa;
 - linea di costa complessiva utile, destinata a spiaggia libera e spiaggia libera con servizi;
 - linea di costa complessiva utile, destinata a spiaggia libera con servizi;
 - la linea di costa utile destinata a spiaggia libera,
- nonché le tipologie di utilizzazione delle aree demaniali, con riguardo alla superficie complessiva, al fronte mare ed alla linea di costa.

d) Conformità zonizzazione di progetto alla normativa regionale

La tavola 5.1 dimostra che i varchi di progetto e quelli esistenti e da convenzionare soddisfano le prescrizioni dettate dalla vigente normativa in materia circa la distanza minima tra i varchi, pari a 300 metri.

La tavola 5.2 - riporta le planimetrie con la zonizzazione di progetto e l'indicazione dei valori assegnati alle singole tipologie di utilizzazione, in termini di sviluppo della linea di costa e del fronte mare, a supporto dei risultati descritti nelle relative tabelle dimostrative della

conformità del P.U.A. al regolamento regionale in materia di “quota di riserva degli arenili da destinare alla pubblica fruizione” e di “salvaguardia della libera visuale del mare”.

e) Conformità zonizzazione di progetto al sistema vincolistico

Le tavole 6.1 – 6.2 – 6.3 – 6.4 – 6.5 – riportano gli stralci degli strumenti urbanistici sovraordinati, nonché raffrontano le previsioni del sistema vincolistico con la zonizzazione di progetto.

f) Quadro normativo di progetto

Il quadro normativo del P.U.A. costituito dagli elaborati 7.1 - 7.2 – 7.3 descrive le attività assentite nelle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali, prescrive gli standard edilizi urbanistici, indica le caratteristiche tecniche delle attrezzature e delle strutture balneari e gli schemi tipologici, disciplina il rilascio delle concessioni demaniali e la gestione del demanio marittimo.

12.CONCLUSIONI

Il presente P.U.A., redatto al fine di:

- rendere la pianificazione delle aree demaniali marittime più rispondente agli stili di vita dei cittadini di Civitavecchia;
- valorizzare al meglio il patrimonio costiero ai fini turistici;
- incentivare i potenziali concessionari a investire in progetti più duraturi nel tempo, comprendenti elementi di miglioramento e manutenzione dello spazio pubblico a favore della collettività,

raggiunge tutti gli obiettivi di progetto fissati dalla legge regionale di riferimento, di seguito riportati in via sintetica e non esaustiva:

- configura, a seguito di una attenta indagine ricognitiva, l’esatto stato dei luoghi, in ordine alle concessioni demaniali esistenti;
- riserva alla pubblica fruizione un’equilibrata presenza di spiagge libere e di spiagge libere con servizi pari ad una quota superiore al cinquanta per cento dell’arenile di competenza, di cui oltre il 20% destinata a spiagge libere con servizi;

- garantisce la libera visuale del mare su una porzione di litorale non inferiore al 50%;
- prevede varchi di accesso all'arenile nella misura di uno ogni 300 mt di costa;
- incentiva i potenziali concessionari a investire in progetti più duraturi nel tempo e comprendenti elementi di miglioramento e manutenzione dello spazio pubblico a favore della collettività;
- prevede la destagionalizzazione delle attività turistico – ricreative sul demanio marittimo;
- tiene conto nell'organizzazione dell'arenile anche dello stato di fatto e delle previsioni urbanistiche e paesistiche del territorio urbano immediatamente attiguo;
- prevede le caratteristiche strutturali e dimensionali delle strutture, anche a carattere provvisorio, destinate ai servizi alla balneazione e al ristoro, in conformità alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella urbanistica, ambientale e paesaggistica, limitando gli impatti ambientali attraverso l'utilizzo di materiali ecocompatibili e di facile rimozione;
- pianifica le aree demaniali marittime in coerenza con le tipologie di utilizzazione previste dal regolamento regionale e in armonia con la normativa comunale/regionale sovraordinata.

I Progettisti

Arch. Antonino Cristiano

Arch. Paolo Russo