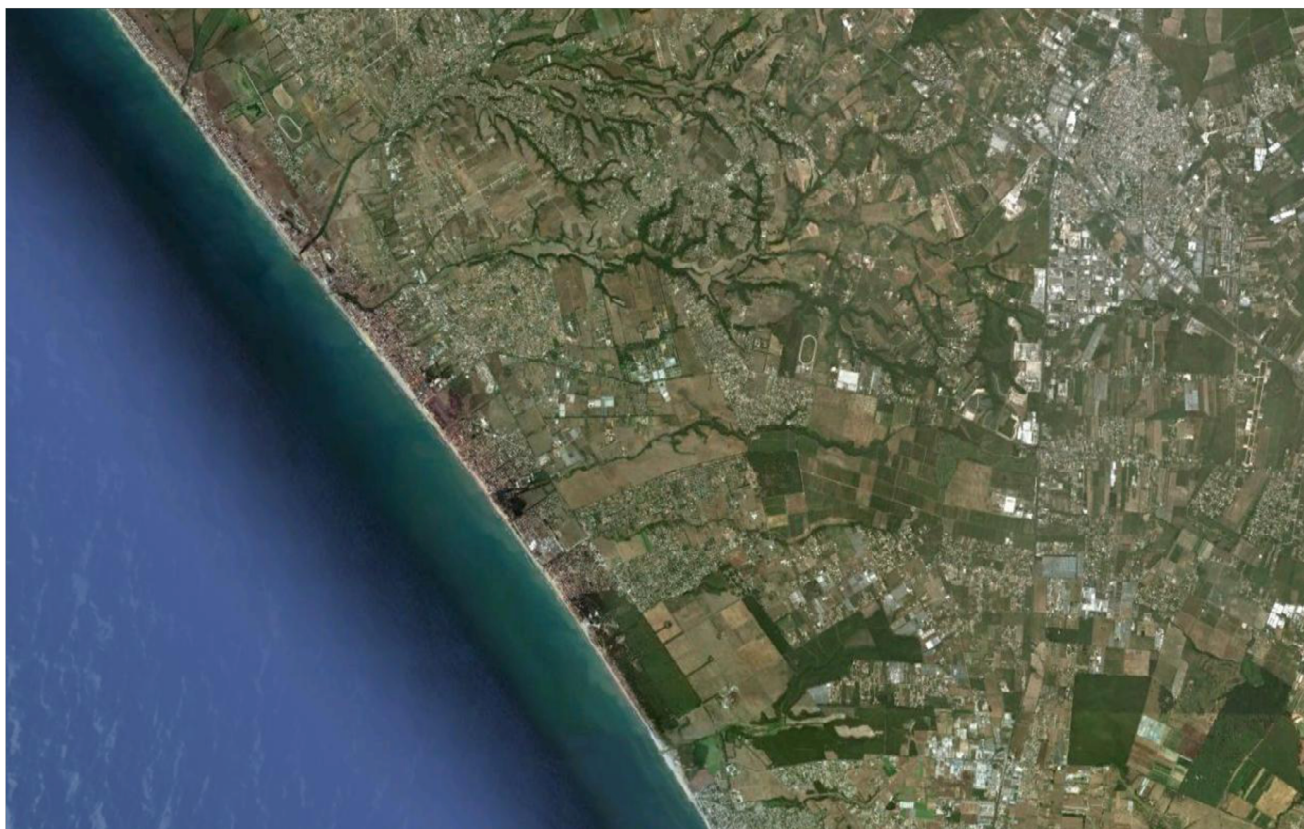




COMUNE DI ARDEA

Provincia di Roma



PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI - P.U.A.

ai sensi delle L.R. n. 17/07 e n. 8/15 e del R.R. n. 19/16

RELAZIONE GENERALE

1

Tav.

Progettista:
Arch. TOMMASO AGNONI
Iscritto Ordine Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori di Latina al n. 134
Via C.Battisti 6 - Latina
CF GNN TMS 51R09 D003B

Sindaco
Maurizio Cremonini
Assessore Urbanistica e Demanio
Arch. Massimiliano Orakian
Responsabile Demanio Marittimo
Arch. Simona Spallotta

Dicembre 2023

INDICE

0.	Indice.....	2
1.	Premessa	4
2.	Campo di Applicazione.....	6
3.	Riferimenti Normativi	7
4.	Contesto e caratteristiche della costa comunale	10
5.	Obiettivi e disciplina dell'arenile.....	13
a)	Attuare gli obiettivi strategici regionali	13
b)	Pianificare funzioni e usi della spiaggia in modo integrato ad una nuova visione dell'intero territorio comunale.	15
c)	Riqualificare e sviluppare l'offerta economica, favorendo l'innovazione e la diversificazione del "prodotto spiaggia"	17
d)	<i>Incentivare la fruizione delle spiagge</i>	17
e)	Destagionalizzazione	17
6.	Ambiti e zone omogenee.....	18
7.	Ricognizione delle concessioni esistenti per Ambito	20
8.	Accessibilità della costa.....	23
9.	Urbanizzazioni primarie esistenti.....	27
10.	Inquadramento urbanistico e vincolistico.....	28
10.1	Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).....	28
10.2	Aree Protette (ZPS E SIC).....	29
10.3	Pianificazione Comunale	30
11.	Dimensionamento e previsioni del PUA	32
12.	Le previsioni del PUA	36
13.	Rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 6 agosto 2007, n. 13 (come modificata dalle L.R. n. 7/14 e n. 8/15) e al Regolamento Regionale n. 19/2016	42

ELABORATI GRAFICI

- 1) Relazione generale.
- 2) Norme tecniche di attuazione.
- 3) Disciplinare tecnico delle strutture.
- 4) Analisi di inquadramento socio-economico del territorio.
- 5) Documentazione fotografica.
- 6) Schede tecniche di rilevamento
- 7) Planimetrie rappresentative della situazione vincolistica vigente
- 8) Planimetria rappresentativa dello stato attuale
- 9) Planimetria rappresentativa dello stato di previsione
- 10) Tipologie Edilizie

1. PREMESSA

Il Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA)¹ è uno strumento di programmazione e pianificazione dell'utilizzo delle Aree Demaniali Marittime di competenza comunale la cui finalità primaria è individuabile nella regolamentazione dell'uso della spiaggia per fini turistico ricreativi, in un regime di compatibilità con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dell'ambiente costiero fissati nelle Leggi Regione Lazio n. 24 e n. 25 del 6 luglio 1998 e ss.mm.ii. e degli strumenti urbanistici cogenti.

Il Piano è redatto in conformità al Regolamento Regione Lazio n. 19 del 12 agosto 2016 "Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime per finalità turistico-ricreative".

Al fine della sostenibilità urbanistica nonché quella paesaggistica l'attuazione delle previsioni del PUA è subordinata alla compatibilità con le stesse norme cogenti nel medesimo istante e ammissibile pertanto il rilascio di nuove concessioni (ove siano previste opere), anche in ambiti limitati; è sempre necessaria la prodromica presenza delle urbanizzazioni tale che l'arenile interessato dalle innovazioni previste da PUA ne sia provvisto in termini quantitativi e qualitativi.

Ai fini dell'interesse pubblico prevalente è consentita la realizzazione dei servizi essenziali di primo soccorso, i bagni pubblici sulle spiagge a libera fruizione, le opere per garantirne una adeguata accessibilità, le opere di facile rimozione, nei limiti indicati dalle norme urbanistiche e paesaggistiche vigenti dal presente PUA.

Ai sensi dell'Art. 3 del Regolamento Regionale n°19/2016 si considerano Stabilimenti Balneari, Spiagge a libera fruizione con Servizi e Attività Ricreative e Sportive anche quelle in cui le attività dei concessionari è svolta in parte su aree demaniali marittime e in parte su aree di proprietà privata.

L'attuazione del presente PUA è sempre e comunque subordinata, nei processi concorrenziali di affidamento delle concessioni, alla garanzia della libera concorrenza per l'affidamento delle stesse concessioni d.m. pertanto, ove sussistano oggettive condizioni di vantaggio in conseguenza del contesto consolidato (es. una concessione per stabilimento balneare dove i servizi essenziali che assolvono i requisiti minimi sono localizzati su area privata esterna al d.m. e le norme urbanistiche o paesaggistiche non consentano la realizzazione di nuove superfici o volumetrie per garantire tali requisiti minimi a terzi), le previsioni del presente PUA (es. una concessione d.m. per stabilimento balneare) sono da intendersi subordinate a tale principio di parità di opportunità, pertanto, in tali casi, le tipologie di concessione turistica ricreativa indicate nel presente PUA, sono

¹ D.G.R. Lazio n. 543 del 18.11.2011

automaticamente da intendersi come spiagge a libera fruizione o se compatibili alle norme di cui sopra a spiagge libere con servizi senza che ciò necessiti una variante al PUA.

Non è competenza del presente PUA la valutazione del Valore di mercato della impresa balneare² e tale valore non rientra nei parametri di valutazione di competenza Comunale.

² Esempio : stima del valore secondo Norma UNI 1179:2018

2. CAMPO DI APPLICAZIONE

L'ambito territoriale di riferimento del Piano di Utilizzazione degli Arenili - PUA è la porzione di arenile ricadente nel territorio comunale di Ardea compreso tra il confine comunale con Anzio a sud e il confine comunale a Nord con Pomezia per la profondità individuabile tra la Linea di Costa Bassa, così come definita sulla base dell'accordo di Partenariato Pubblico tra l'Amministrazione regionale e la Marina Militare di cui alla D.G. G11507 del 25 settembre 2015, e il confine di delimitazione del margine dell'arenile definito dalla dividente demaniale SID, e/o la strumentazione urbanistica generale e/o sovraordinata.

Le disposizioni del Piano non trovano applicazione sulle aree e immobili che, pur rientrando nel Demanio Marittimo, hanno destinazione funzionale residenziale o assimilabile a questa ma solo quindi alle tipologie di cui all'Art. 3 del Regolamento Regionale n°19/2016.

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il regime amministrativo dei beni demaniali marittimi è stato disciplinato dallo Stato inizialmente attraverso un quadro normativo specifico delineato dal Codice della Navigazione e dal relativo Regolamento con il DPR 15 febbraio 1952, n. 328 e quindi delegato alle Regioni con l'articolo 59 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 e con l'articolo 105 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 per le aree a carattere turistico-ricreativo.

La Regione Lazio con la Legge Regionale 5 marzo 1997, n. 4 e s.m.i. ha subdelegato ai comuni le funzioni relative per l'utilizzazione turistica e ricreativa delle aree del litorale immediatamente prospicienti al mare in attuazione degli strumenti di programmazione e delle direttive regionali.

Le modalità di esercizio della delega sono state disciplinate dalla D.G.R. n. 2816 del 25.05.99, dalla successiva Circolare dell'Assessorato Urbanistica e casa del 18.02.97 n. 1817, la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1161 del 30.07.01 e la Deliberazione di Giunta Regionale n. 373 del 24.04.03.

La Regione Lazio con la L.R. 6 agosto 2007, n. 13 (come modificata dalle L.R. n. 7/14 e n. 8/15) e il Regolamento Regionale n. 19/2016 ha poi definito e disciplinato le diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico - ricreative e la classificazione degli stabilimenti balneari.

Successivamente la Direzione Regionale Turismo, Area di Sviluppo dell'impresa turistica e del Demanio Marittimo a fini turistici ricreativi con Determinazione n. C1784 del 20 luglio 2010 ha approvato e inviato ai Comuni la Proposta Tecnica di Piano di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo, la Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 543 del 18.11.11 ha approvato la semplificazione delle procedure per l'approvazione dei Piani di Utilizzazione degli Arenili Comunali e infine la Circolare Regionale esplicativa della D.G.R. n. 543 del 18.11.2011, prot. 2142 del 03.01.2012 ha invitato i Comuni ad una nuova adozione dei PUA.

Per quanto riguarda la specifica situazione del Comune di Ardea una prima versione del PUA fu approvata dal Consiglio Comunale e fu trasmessa alla Regione Lazio in data 14.11.05 con prot. 49456 per l'avvio dell'iter di approvazione.

La Commissione Interassessorile della Regione Lazio, preposta all'esame ed alla approvazione definitiva, formulò delle osservazioni sugli elaborati di PUA invitando il Comune di Ardea alla rivisitazione degli elaborati stessi.

Il Comune approvò una nuova versione con Deliberazione C.C. n. 66 del 26.06.08 che però non risulta mai inviata alla Regione Lazio ed infatti la Deliberazione G.R. n. 343/2011 all'Allegato A cita come unico PUA pervenuto quello trasmesso alla Regione Lazio in data 14.11.05 con prot. 49456.

In seguito veniva a bloccarsi l'attività della Commissione Interassessorile, fino a quando l'approvazione della L.R. 6 agosto 2007 n. 13 del Regolamento Regionale n. 11/09 e della Determinazione n. C1784 del 20 luglio 2010 per quanto riguarda i contenuti e della Deliberazione G.R. n. 543 del 18.11.11 e della Circolare Regionale esplicativa per quanto riguarda le modalità di approvazione non hanno reso necessaria una rielaborazione che è stata affidata all'Arch. Tommaso Agnoni con Determinazione dell'Area III Tecnica Servizio Demanio Marittimo n. 13 del 31.01.12 e Convenzione Rep. 5056 del 07.02.12.

Successivamente vi è stata l'approvazione della Legge Regionale n. 8/2015 e ss. mm. ii. (recante disposizioni relative all'utilizzazione del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative) e del Regolamento Regionale n. 19/2016 (recante la disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico-ricreative) hanno definito le modalità e le tipologie delle previsioni.

Infine con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 9 del 26.05.21 è stato approvato il Piano Regionale di Utilizzazione delle aree del Demanio Marittimo poi pubblicato sul BURL n. 47 Supplemento Ordinario n. 1 del 20.07.21.

E' all'interno di questa normativa, di queste direttive e di questi precedenti che viene redatto il presente progetto di PUA.

In attesa della revisione delle disposizioni legislative nazionali in tema di attività turistiche ricreative sul Demanio Marittimo le norme principali di riferimento per il presente PUA sono:

Norme Comunitarie e Nazionali:

- Direttiva 2006/123/CE (c.d. "Direttiva Bolkestein" o "direttiva servizi")

- Codice della Navigazione ³ e al suo Regolamento per l'esecuzione⁴;
- le Circolari del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in merito al settore Demanio Marittimo;
- L. 494/1993 (di conversione del d.l. n. 400/1993)
- L. 88/2001 ("Nuove disposizioni in materia di investimenti nelle imprese marittime")
- L. 296/2006 (Finanziaria 2007)
- L. n. 217/2011
- D.L. n. 179/2012
- le Ordinanze Balneari annualmente emesse dalla Capitaneria di porto del Circondario Marittimo di competenza;

Norme Regionali e sovraordinate a quelle comunali:

- la Legge Regione Lazio n. 13 del 6 agosto 2007 e ss.mm.ii.;
- PTPG approvato dal Consiglio Provinciale in data 18.01.2010 con Delibera n.1 e pubblicato sul supplemento ordinario n.45 al "Bollettino Ufficiale della Regione Lazio" n.9 del 6 marzo 2010;
- PAI Deliberazione del Consiglio Regionale n.17 del 4/4/2012 (BUR n.21 del 7/6/2012, S.O. n.35);
- L.R. n°8 /2015;
- Regolamento Regionale n°19/2016;
- Il PTPR approvato DCR n.5 del 02/08/2019 e Variante di integrazione al PTPR Approvato DGR n. 49 del 13 febbraio 2020
- PUAR regione Lazio, DCR n°9 del 26 Maggio 2021 (Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 20 Luglio 2021 n.47, Supp. Ordinario n.1);
- le Circolari della Regione Lazio in merito al settore Demanio Marittimo;
- gli atti di pianificazione urbanistica Comunale;

³ Testo aggiornato alle modifiche introdotte dal decreto legislativo 29 ottobre 2016, n. 221 e dalla Legge 1 dicembre 2016, n. 230

⁴ Regolamento per l' esecuzione del codice della navigazione (navigazione marittima) approvato con DPR 15 febbraio 1952 n. 328.

4. CONTESTO E CARATTERISTICHE DELLA COSTA COMUNALE

L'arenile di Ardea fa parte di un contesto costiero pressoché uniforme che si estende ininterrottamente da Pomezia ad Anzio, per una lunghezza complessiva di 8,939 Km. caratterizzato da una costa rettilinea sabbiosa e retrostanti insediamenti urbani praticamente continui.

Per quanto sopra:

- Totale sviluppo di linea di Linea di Costa Bassa: ml 8.393
- Totale estensione Concessioni di competenza di altri Enti : ml 0
- Totale estensione di Concessioni con diversa funzione da quella Turistica Ricreativa: ml 0
- Totale estensione di Linea di Costa Bassa non accessibile: ml. 0
- Estensione effettiva della Linea di Costa Bassa accessibile di competenza comunale ai fini del presente PUA: ml 8.393

Gli elementi di discontinuità sono costituiti dallo sbocco dei corsi d'acqua in mare, di cui: il fosso Rio Torto, fosso dell'Incastro, fosso Moletta, canale Biffi, fosso del Diavolo e fosso Caffarella.

La morfologia costiera ha determinato, o quanto meno condizionato, un parallelo ed omogeneo processo di urbanizzazione nell'immediato retroterra.

L'urbanizzazione della fascia costiera è iniziata con la realizzazione di case e villette a margine dell'arenile, in aree in parte di proprietà privata ed in parte di proprietà del Demanio dello Stato, ovvero in prossimità degli insediamenti urbani e relative frazioni preesistenti: piccoli edifici residenziali, per la maggior parte "seconde case".

Date le caratteristiche della costa particolarmente pianeggiante e lineare, si sono sviluppati i nuovi insediamenti costieri preferendo una localizzazione diretta sull'arenile, ove possibile, a posizioni più arretrate che comportavano l'attraversamento pedonale delle strade litoranee.

Questo processo ha caratterizzato in maniera permanente la costa di Ardea la quale oggi si presenta in un primo tratto, dal confine di Pomezia al Fosso dell'Incastro, con presenza di costruzioni singole ed indipendenti, per un secondo tratto dal Fosso dell'Incastro alla frazione di Tor San Lorenzo costituito principalmente da Consorzi edilizi residenziali con una qualità edilizia decisamente migliore, ed un ultimo tratto da Tor San Lorenzo fino al confine con il Comune di

Anzio con un tessuto edilizio meno denso che solo per alcuni tratti vi è la presenza di Consorzi edilizi.

Il fenomeno dell'insediamento residenziale ha fortemente influito sulla morfologia e sull'uso della spiaggia la quale si presenta per gran parte lasciata alla libera fruizione.

Il mare di Ardea veniva originariamente utilizzato prettamente dai pescatori, migrati dai paesi vicini per trovare la loro fortuna. L'attività della pesca che trova la sua piena operatività negli anni '50 condiziona per anni l'uso e l'utilizzo del mare e la sua costa, la quale verrà vista esclusivamente come un importante luogo di sviluppo di tale attività economica senza considerare le grandi potenzialità che poteva offrire nel settore turistico a partire dal dopoguerra.

Frastagliate sulla spiaggia, sorgono in quegli anni le prime semplici strutture balneari che mettevano a disposizione a quella poca utenza, quasi esclusivamente proveniente da Roma, semplici attrezzature da spiaggia.

Il numero e la concentrazione delle strutture si sviluppò solo nel tempo, tenendo conto dell'accessibilità (spesso ostacolata dalla presenza di costruzioni retrostanti) e dell'utenza che ne usufruiva; le poche concessioni riguardavano le sole aree corrispondenti a retrostanti aree urbanizzate, concentrate soprattutto all'interno del perimetro dei Consorzi edilizi residenziali.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie della fascia litoranea, spesso frutto della speculazione edilizia di bassa qualità con impianti residenziali di seconde case e l'assenza di servizi di interesse pubblico e di una visione complessiva strategica del sistema costiero ha limitato il rapporto con l'arenile al solo regime, occasionale dei frontisti privati.

5. OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'ARENILE

Obiettivo primario del PUA è quello di disciplinare uso e la funzione della spiaggia disponibile compatibilmente con gli strumenti di pianificazione vigenti e il quadro vincolistico evidenziando eventuali problematiche di carattere idrogeologico e geomorfologico presenti.

Il PUA di Ardea ha l'obiettivo di:

- a) Attuare gli obiettivi regolamentari regionali⁵;
- b) Costituire un quadro normativo generale per l'esercizio delle funzioni trasferite, definendo principi, criteri e modalità per la concessione dei beni del demanio marittimo, valorizzandoli dal punto di vista economico, ambientale e paesaggistico, per attività con fini turistico-ricreativi, prevedere nuove concessioni demaniali marittime negli ambiti che ne sono sguarniti al fine di garantire una offerta qualificata omogenea sulla costa;
- c) riqualificare e sviluppare l'offerta economica, favorendo l'innovazione e la diversificazione del "prodotto spiaggia"
- d) incentivare la fruizione delle spiagge anche attraverso l'incremento di servizi che possano garantire una frequentazione degli impianti nei periodi oltre la stagione estiva consentendo la fruizione e l'uso durante tutto l'arco dell'anno;
- e) Pianificare funzioni e usi della spiaggia in modo integrato alle pianificate trasformazioni urbane.

a) ***Attuare gli obiettivi strategici regionali***

Il PUA recepisce gli obiettivi sovraordinati indicati nel PUAR regionale.

Il PUAR "Piano regionale di utilizzazione delle aree del demanio marittimo per finalità turistiche e ricreative" (art. 46 della L.R. 06 Agosto 2007, n. 13) adottato con D.G.R. n.176 del 09 Aprile 2019 è comprensivo del Rapporto Ambientale ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui al D. Lgs 3 aprile 2006 n.152 e ss.mm.ii. ".

Il Regolamento Regionale n. 19/2016 "Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico ricreative", attuativo della L.R. 26 giugno 2015 n. 8, costituisce un indispensabile strumento di indirizzo e programmazione in materia di politiche del litorale, nell'ambito di una strategia che intende coniugare lo sviluppo turistico delle coste del Lazio in un quadro di sostenibilità ambientale, legalità e trasparenza.

⁵ I principali sono il PUAR adottato in D.G.R. n.176 del 09 Aprile 2019 e il Regolamento Regione Lazio n. 19 del 12 agosto 2016

Le principali novità introdotte dal Regolamento sono:

“ 50% SPIAGGE LIBERE. In caso di superamento di tale percentuale, i Comuni non potranno più rilasciare nuove concessioni e saranno tenuti a tornare al di sotto del 50% (o della soglia inferiore da essi stabilita) alla scadenza delle concessioni in essere. I Comuni saranno, inoltre, tenuti ad assicurare un'equilibrata presenza di spiagge libere e spiagge libere con servizi sull'intero arenile di propria competenza.

SPIAGGE LIBERE CON SERVIZI. Al fine di garantire la massima fruibilità delle spiagge libere, è stata introdotta la tipologia di “spiaggia libera con servizi”, ovvero una spiaggia che, pur rimanendo di libera fruibilità agli utenti, preveda la presenza di servizi minimi ai cittadini (servizi igienici, primo soccorso, punto ristoro, noleggio di attrezzatura).

ACCESSIBILITÀ. Al fine di migliorare la vivibilità e l'immagine del litorale laziale sui mercati turistici, saranno promossi, nell'ambito delle procedure di affidamento delle concessioni, progetti di sviluppo per l'accessibilità al mare lungo tutta la costa, in particolare aumentando la qualità degli spazi e degli arenili pubblici e ampliando la gamma di servizi erogabili sulle spiagge (ad esempio aree verdi e wi-fi, parcheggi).

DESTAGIONALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ. Al fine di proporre un'offerta turistica sui litorali che vada oltre la stagione balneare, i Comuni potranno autorizzare l'utilizzo delle strutture di facile rimozione (cabine, bungalow, capanne) durante l'arco di tutto l'anno.

ATTIVITÀ ACCESSORIE. Al fine di incrementare l'animazione dei litorali, sono stabilite le tipologie di attività accessorie consentite all'interno degli stabilimenti balneari. Tra queste, oltre alla somministrazione di bevande e cibo, l'intrattenimento musicale e danzante; la vendita di giornali, libri e articoli da spiaggia; esposizioni/gallerie d'arte; attività ludiche; attività finalizzate al benessere; scuola di attività nautiche e attività sportive di tipo non agonistico; noleggio di imbarcazioni e natanti.

DURATA DELLE CONCESSIONI. La durata delle concessioni potrà essere correlata all'entità degli investimenti da parte del concessionario, anche relativi ad opere, servizi ed attività di pubblico interesse volti alla valorizzazione ambientale, al potenziamento dell'accesso e della fruizione degli arenili, al miglioramento delle condizioni di sicurezza ed al risparmio idrico ed energetico, ivi inclusi gli investimenti per la partecipazione dei concessionari a programmi regionali o comunali di difesa della costa, ovvero la partecipazione alla realizzazione di specifici piani comunali per la realizzazione di parcheggi, aree di pubblica fruizione, opere di manutenzione straordinaria dei lungomare. In questo modo, si intendono 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.

TRASPARENZA E LEGALITÀ. In linea con la direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE - anche detta Direttiva Bolkestein - e la normativa nazionale, ai fini dell'assegnazione di nuove concessioni trovano applicazione le disposizioni in materia di tutela della concorrenza e di trasparenza. Inoltre si prevede l'obbligo per i Comuni di pubblicare sul proprio sito istituzionale, entro il mese di febbraio di ogni anno, i dati relativi alle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative di propria competenza e l'obbligo per la Direzione regionale competente di pubblicare sul proprio sito istituzionale tutte le norme legislative e regolamentari relative al demanio marittimo turistico ricreativo, al fine di facilitarne la fruibilità da parte dei soggetti interessati. “

b) Pianificare funzioni e usi della spiaggia in modo integrato ad una nuova visione dell'intero territorio comunale.

Il PUA pianifica una trasformazione funzionale della spiaggia disponibile in considerazione del contesto costiero comunale attuale, spesso degradato e di scarsa qualità architettonica, privo in molti casi di un rapporto coerente tra edificato e arenile;

la profonda trasformazione che si intende determinare con il presente PUA vuole fungere da incubatore per una rigenerazione territoriale identitaria che a partire dal nuovo rapporto con il mare potrà stimolare un efficace dibattito sulla vocazione dell'intero territorio comunale.

Nonostante una storia caratterizzata da periodi di alto ed assoluto valore civile e culturale, il territorio di Ardea è indissolubilmente legato alla sua spiaggia, in quanto la sua costa si espande per oltre 8,000 Km.

Ciò nonostante l'immagine di una città turistico-balneare è ad oggi lontana per Ardea essendo una realtà assai complessa connotata da molteplici attività in diversi settori economici, molti dei quali non connessi al turismo.

Per anni appartenente al Comune di Pomezia, fu considerato un territorio di periferia, dove l'espansione di tipo residenziale ha occupato gran parte del territorio, soprattutto a ridosso del centro storico e sulla costa, quest'ultima contraddistinta da un tipo di edilizia sorta in parte spontaneamente e per gran parte del litorale caratterizzata dalla presenza di Consorzi edilizi residenziali. La presenza di costruzioni sulla costa ha fortemente condizionato l'espansione turistica limitando altresì l'accessibilità sugli arenili e la sua visuale.

Il turismo vuole essere visto oggi come pilastro dell'economia della città: l'arenile è non solo elemento primario strutturale della realtà geografica, ma anche della realtà economica e sociale nel rispetto dell'Ambiente.

Una nuova visione della "qualità" della spiaggia è componente fondamentale della "qualità" dell'offerta turistica complessiva: non si possono disgiungere le problematiche dell'arenile dalle problematiche delle altre strutture turistiche, in particolare delle strutture turistico-ricreative.

L'analisi dello stato attuale evidenzia:

- la **assenza di una identità** turistica e ricreativa costiera;
- la **carenza di servizi balneari** omogenei sul territorio;
- **l'assenza di spiagge a libera fruizione di qualità** e con servizi adeguati;
- una **scarsa qualità architettonica** dei manufatti esistenti;
- una **scarsa o nulla destagionalizzazione** delle attività;
- l'assenza di una **regolamentazione degli approdi** attuali;
- la **limitazione alla balneazione** per una importante quota di costa conseguente alla qualità delle acque in prossimità delle foci dei fossi;
- la necessità di una revisione della giacitura della dividente demaniale SID.

Per quanto sopra gli obiettivi endogeni, di valenza Comunale, del presente PUA sono:

- definizione di un quadro di indirizzi programmatico della spiaggia disponibile, integrato e omogeneo con la **vocazione naturale** della fascia costiera urbana e la sua prossima trasformazione (realizzazione della nuova passeggiata lungomare, etc.) ;
- realizzazione di un **nuovo spazio pubblico con valenza paesistica**, di qualità, in una area di lungomare;
- prevedere una **valorizzazione della costa** per tutto il suo sviluppo entro i confini comunali, sostenibile, sicuro, con servizi di qualità, fruibile per tutto l'anno;
- definire un **contesto tecnico-amministrativo efficace**, per una più proficua utilizzazione del demanio marittimo ai fini di un più rilevante interesse pubblico.;
- Individuazione delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico-ricreative, ovvero **diversificazione dell'offerta balneare** all'interno di ogni ambito;
- Riqualificazione strutturale dell'accessibilità degli arenili che garantisca la fruibilità degli stessi, mediante la realizzazione di un **percorso di viabilità ciclo pedonale**;
- Recupero delle aree penalizzate alla balneazione in quanto ricadenti ai margini dei fossi, con una proposta di riqualificazione e sviluppo turistico;

- Sensibilizzazione ed attenzione nei confronti delle tematiche sociali promuovendo un progetto che miri **all'inclusione sociale** nelle aree destinate alla libera fruizione nonché all'accoglienza degli animali da compagnia;

Nelle more del riordino della materia demaniale si rimanda a specifiche Linee Guida comunali per la definizione dei Criteri di Valutazione degli Investimenti di competenza comunale, quanto previsto dell'Art. 15 comma 5 del Regolamento Regionale 12 Agosto 2016 n. 19, gli aspetti procedurali di gestione tecnica amministrativa che si dovessero rendere necessari e pertinenti al Demanio Marittimo anche al fine di garantire la trasparenza degli atti, l'omogeneità delle valutazioni in regime di concorrenza.

c) riqualificare e sviluppare l'offerta economica, favorendo l'innovazione e la diversificazione del "prodotto spiaggia"

Ulteriori obiettivi del presente PUA sono: la legittimità edilizia del patrimonio immobiliare, la qualità architettonica dello spazio pubblico e di valore paesaggistico della costa:

- Tutte le concessioni previste dal PUA saranno rilasciate o rinnovate secondo le procedure fissate dalla normativa vigente al momento stesso dell'emissione del titolo **fermo restando l'accertamento della regolarità edilizia urbanistica, paesaggistica e catastale dell'esistente sia in area demaniale che in fascia di rispetto** (se direttamente complementare alla stessa area demaniale, ai sensi dell'art. 55 Codice della Navigazione);

d) incentivare la fruizione delle spiagge

Il possibile trasferimento delle aree private di lungomare al Comune consentirà una trasformazione sostanziale della componente di costa tale da permetterne una sua effettiva valorizzazione; si incentiva la sostituzione edilizia dei manufatti di scarsa qualità architettonica secondo progetti di qualità valutando gli investimenti in tal senso;

e) destagionalizzazione

Al fine di favorire la destagionalizzazione delle attività turistiche e ricreative l'Amministrazione Comunale, entro il mese di marzo di ogni anno solare, emette uno specifico atto regolamentare al quale si rimanda.

6 AMBITI E ZONE OMOGENEE

Il Territorio costiero del Comune di Ardea ha un'estensione di 8,939 Km; confinante a nord con il comune di Pomezia ed a sud con il comune di Anzio.

La fascia costiera è caratterizzata dalla presenza di n° 5 fossi e da tre ambiti facilmente individuabili per caratteristiche ambientali e densità e caratteristiche degli insediamenti:

- **AMBITO "A"- MARINA DI ARDEA**

(dal confine con il comune di Pomezia al fosso dell'Incastro, ha un **fronte mare di ml. 2.328**)

Questo ambito si presenta con arenile basso e sabbioso, con un arenile profondo che misura sempre oltre m. 50 tra la linea SID e la battigia con punti oltre i m. 70.

La strada di accesso al tratto, il Lungomare degli Ardeatini, si snoda molto vicina all'arenile.

Nella prima parte, verso Torvajonica, vi è una scarsa presenza di attività turistiche e si è in presenza di un edificato sul fronte mare di scarsa qualità e in molti casi spontaneo per il quale sono previste anche demolizioni.

In questo tratto inoltre vige da alcuni anni anche il divieto di balneazione legato allo stato del fosso Rio Torto, che fa da confine con Pomezia, per m. 600 che rappresenta circa la metà della linea di costa

Nella seconda parte fino al Fosso dell'Incastro è leggermente migliore anche se comunque siamo sempre in presenza di un tessuto edilizio di scarsa qualità e di attività con scarsa attrattiva dal punto di vista turistico.

- **AMBITO "B"- TOR SAN LORENZO** (dal fosso dell'incastro al Viale Marino un fronte mare di **ml. 2.706**)

Questo ambito si presenta con arenile basso e sabbioso con una profondità della spiaggia piuttosto ampia sempre oltre i 60 metri tra la linea SID e la battigia.

La strada di accesso al tratto, il Lungomare Tor San Lorenzo, dopo il Fosso dell'Incastro si allontana dall'arenile di circa 250 metri.

Il tessuto edilizio restrostante l'arenile è decisamente di qualità superiore a quella dell'Ambito A ed è costituito principalmente da Consorzi per cui l'arenile è quasi esclusivamente frequentato dagli utenti di questi anche per la scarsità di parcheggi e la difficoltà di raggiungerlo.

Anche questo Ambito è fortemente penalizzato allo stato attuale dagli ampi divieti di balneazione.

All'inizio dell'Ambito, sulla sponda sinistra del Fosso dell'Incastro, è presente l'unica emergenza storico-archeologica di tutta la fascia costiera del Comune: l'area archeologica in cui sono state rinvenuti sono stati rinvenuti i resti di strutture portuali, di un centro fortificato di epoca romana e di una vasta area sacra precedente, il porto e la fortezza romana sono stati identificati con Castrum Inui, citato nell'Eneide di Virgilio.

- **AMBITO "C"- LIDO DEI PINI** (dal Viale Marino al confine Nord di Anzio un fronte mare di **ml. 3.405**)

L'arenile è basso e sabbioso con una profondità della spiaggia ampia sempre oltre i 40 metri tra la linea SID e la battigia.

La viabilità principale di servizio, il Lungomare Tor San Lorenzo prima e il Viale delle Pinete poi, dopo il Viale Marino si allontana dall'arenile ad una distanza tra i 700 e gli 800 metri.

Il tessuto edilizio tra la viabilità principale e l'arenile è simile a quello dell'Ambito B Tor San Lorenzo e anche qui sono presenti numerosi Consorzi per cui l'arenile è sostanzialmente frequentato dagli utenti di questi anche per la scarsità di parcheggi e la distanza dalla strada principale.

In questo Ambito però il tessuto edilizio è più rado e vi sono ampie fasce di verde di cui alcune arrivano fino all'arenile.

In questo Ambito inoltre sono concentrati i Campeggi, anche di notevoli dimensioni, presenti nella fascia costiera del Comune.

Questo Ambito è meno penalizzato allo stato attuale dai divieti di balneazione anche se ve ne sono due di modeste dimensioni.

7 RICOGNIZIONE DELLE CONCESSIONI ESISTENTI PER AMBITO

Nelle Tabelle seguenti sono riassunti i dati essenziali delle Concessioni esistenti e le consistenze complessive, per singolo ambito e per Tipologia.

L'inquadramento territoriale è di tipo ricognitivo e funzionale alla verifica della corrispondenza dello stato di fatto alle prescrizioni regionali in relazione alle quote delle spiagge fruibili, gli ambiti di riserva, gli accessi, le visuali e le funzioni insediate e costituisce allo stesso tempo indicazione prescrittiva per la programmazione futura; l'art. 2 del Regolamento Regionale⁶ riporta:

“1. Ai sensi dell'articolo 7, comma 5, della L.R. 8/2015, i comuni riservano alla pubblica fruizione una quota pari ad almeno il 50% dei metri lineari dell'arenile di propria competenza

Inoltre, al comma 2 :

“...nell'ambito della quota di cui al comma 1, i comuni individuano nel proprio PUA, gli ambiti omogenei tenuto conto dell'indice di antropizzazione e sulla base di criteri morfologici e ambientali” ed infine, così come riportato nell'art. 7, commi 5-6 della LR 8/2015, (disposizioni relative all'utilizzazione del demanio marittimo per finalità turistico e ricreative. Modifiche alla L.R: 13/2007 concernenti l'organizzazione del sistema turistico laziale):

“6. I comuniindividuano ambiti omogenei nei quali devono essere previste quote di spiagge libere e spiagge libere con servizi pari almeno al 20 % in ciascun ambito omogeneo, fermo restando il rispetto della quota di cui al comma 5⁷ per il cui calcolo si fa riferimento alla linea di costa bassa così come definita sulla base dell'accordo di Partenariato Pubblico tra l'Amministrazione regionale e la Marina Militare di cui al D.G. G11507 del 25/09/2015.”

Le concessioni attualmente rilasciate e vigenti nel comune di Ardea sono le seguenti:

⁶ della “Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico ricreative” in attuazione dell'art 7 della L.R. 8/2015 “disposizioni relative all'utilizzazione del Demanio Marittimo per finalità turistico ricreative. Modifica della L.R. 13/2007 concernente l'organizzazione del sistema turistico laziale, e successive modifiche”.

⁷ **Comma 5:** i comuni sono tenuti a riservare alla pubblica fruizione una quota pari al meno al 50% dell'arenile di propria competenza. In caso di mancato rispetto di tale quota, il comune non può rilasciare nuove concessioni demaniali marittime e stabilisce, nell'ambito del PUA, le modalità e i criteri attraverso i quali raggiungere la quota suddetta. In mancanza di tali presupposti, la Regione rinvia ad ulteriori accertamenti l'approvazione del PUA comunale. Sulle spiagge libere e sulle spiagge libere con servizi è vietato il preposizionamento di attrezzature balneari e l'organizzazione dei servizi alla balneazione non può, in nessun caso, precludere la libera fruizione dell'arenile.

	N.	Titolare	Nome		Tipologia	N. Ident.	Fronte Mare Ml.		Superficie Totale Mq.	Scoperta	Facile Rimozione	Difficile Rimozione	Pertinenze
AMBITO A	1	Cerolini Paolo	Rimessaggio Imb. Cerolini		PO	CDM REP 5 RACC 5 del 17/02/15	35,00		2.465,00	2.450,00	15,00	-	-
	2	Ist. Figlie S. Maria Div. Provv.	Colonia Marina		SR	CDM REP 21 RACC 21 del 28/05/15	40,00		2.250,00	2.250,00	-	-	-
	3	La Cannuccia srl	La Cannuccia		SB	CDM REP 19 RACC 19 del 20/05/15	40,00		2.390,00	2.103,00	143,00	39,00	105,00
	4	Circ. Nautico Caravallebecio	Circ. Nautico Caravallebecio		PO	CDM REP 16 RACC 16 del 20/04/15	24,00		1.500,00	1.500,00	-	-	-
		B Palace	B Palace		SB	in cntenzioso	75,00			3.630,00			
	5	Casa S. Rita	Casa S. Rita		SB	CDM REP 6 RACC 28 del 08/06/16 SUPPL 7/2016 del 8/6/16	50,00		892,00	879,00	12,80	-	-
	6	Rosa dei Venti snc	Rosa dei Venti snc		ER	CDM REP 3 RACC 3 del 10/02/15	20,00		760,00	340,00	-	280,00	140,00
	7	Balducci Paolo	Sayonara		SB	CDM REP 11 RACC 11 del 10/03/15	100,00		3.055,50	2.612,00	-	389,00	64,50
	8	Sarrecchia Diego	Sarrecchia Diego		SB	CDM REP 4 RACC 41 del 27/03/08	50,00		2.350,00	2.350,00	-	-	-
	9	Piscitelli Antonio	Ultima Spiaggia		SB	CDM REP 9 RACC 9 del 10/03/15	15,00		661,00	450,00	211,00	-	-
	10	Piscitelli Antonio	Piscitelli Antonio		NIAB	CDM REP 10 RACC 10 del 10/03/15	13,50		166,00	59,00	-	107,00	10,00
	11	Sanguigni Carla	Circ. Nautico Tor S Lorenzo		PO	CDM REP 17 RACC 17 del 06/05/15 SUPPL 13/2016 del 11/3/16	40,00		3.414,00	3.398,60	15,40	-	-
									19.903,50	22.021,60	397,20	815,00	309,50
		LUNGHEZZA FRONTE MARE TRATTO A 2.828		2.828,00	FRONTE MARE CONCESSIONI		502,50	17,77 %					
AMBITO B	12	Consorzio Sabbie d'oro	Sabbie d'oro		SB	RE 6 REP 28 del 03/07/17	100,00		1.500,00	1.374,00	126,00	-	-
	13	Soc. Calypso Beach srl	Calypso Beach		SB	CDM REP 6 RACC 6 del 10/02/15	150,00		6.794,15	6.527,00	-	223,00	44,15
	14	La Spiaggia sas	La Spiaggia		SLS	TR 35/2016	50,00		2.795,48	2.700,00	-	95,48	-
	15	Bagni Stella sas	Bagni Stella		SB	TR 10P/2010	60,00		5.272,40	5.240,00	-	32,40	-
	16	Ist. Pia Soc. Figlie S. Paolo	Colonia Marina		SB	TR 21/2010	60,00		3.000,00	3.000,00	-	-	-
	17	Congr. Di Gesù Buon Pastore	Colonia Marina		SR	TR 13C/2010	40,00		800,00	800,00	-	-	-
	18	Ciak Moll srl	Ciak Moll		SB	CDM REP 12 RACC 12 del 09/04/15	80,00		4.174,80	3.901,80	273,00	-	-
	19	Soc Acquariva srl	Menè		SB	CDM REP 13 RACC 13 del 10/04/15	100,00		5.619,16	5.196,00	408,84	-	13,92
	20	Soc. Flora Marina srl	Piccola Capri		SB	TR/24S/2010	180,00		5.421,00	5.119,00	-	302,00	-
	21	Stab. Baln. Roma srl Roma	Roma		SB	TR 26S/2010	117,50		6.636,00	5.875,00	-	600,00	181,00
	22	Stab. Baln. Roma srl Roma	Roma 2		SB	TR 27S/2010	30,00		1.200,00	1.143,00	57,00	-	-
	23	Soc. Gioka snc	Nautilus		ER	CDM REP 6 RACC 6 del 19/02/15	21,00		420,00	320,00	-	100,00	-
	24	Soc. Nemo srls	Nautilus		SB	CDM REP 2 RACC 2 del 10/02/15 SUPPL 2/2016 del 15/4/16	100,00		1.500,00	-	-	-	-
	25	Waikiki srl	Waikiki		SB	CDM REP 24 RACC 24 del 30/06/15	45,00		840,00	748,00	92,00	-	-
	26	Consorzio Lido dei Coralli	Lido dei Coralli		SB	CDM REP 26 RACC 24 del 30/06/15	133,00		4.265,00	4.200,00	50,00	15,00	-
	27	Consorzio Marina Piccola	Marina Piccola		SB	TR/SC/2010	142,00		7.000,00	5.083,00	-	1.868,00	-
	28	Consorzio Vela Bianca	Vela Bianca		SB	CDM REP 15 RACC 15 del 10/04/15	129,00		6.500,00	6.426,00	73,50	-	-
	29	Lauri Stefania	La venere in bikini		SB	CDM REP 23 RACC 23 del 10/03/15	69,50		2.339,00	2.294,50	-	44,50	400,00
									66.076,99	59.947,30	1.080,34	3.280,38	619,07
		LUNGHEZZA FRONTE MARE TRATTO B		2.706,00	FRONTE MARE CONCESSIONI		1.607,00	59,39 %					

		LUNGHEZZA FRONTE MARE TRATTO B	2.706,00	FRONTE MARE CONCESSIONI	1.607,00	59,39	%						
AMBITO C	30	Mari Vincenzo	Wite Beach	SB	CDM REP 1 RACC 1 del 15/04/14	100,00		4.199,99	3.743,06	456,93	-	-	-
	31	Topa Roberto	Tucano Beach	SB	CDM REP 4 RACC 4 del 14/10/14	90,00		3.561,88	3.335,35	226,53	-	-	-
	32	Blasi Fabrizio	Bar del Lido	SB	CDM REP 3 RACC 3 del 13/10/14	70,00		3.438,00	3.335,35	102,65	-	-	-
	33	Blanco Pietro e Gennaro	La Caravella	SB	TR/6B/2010	85,00		2.908,00	2.550,00	81,00	277,00		
	34	Galasso Gianfranco	La Torre	PO	AN/8G/2010	51,00		1.530,00	1.530,00				
	35	Soc. Torre marina srl	Torre Marina	SB	CDM REP 14 RACC 14 del 08/04/15	150,00		6.700,00	6.437,50	28,50	-	234,00	
	36	Zompatori Giovanni	Zompatori Giovanni	SB	CDM REP 22 RACC 22 del 19/05/15	100,00		1.500,00	1.500,00	-	-	-	
	37	Soc. Playa del Sol sas	Playa del Sol	SA	AN/7P/2010	100,00		3.000,00	2.956,00	44,00	-		
	38	Soc. Esse 4	Ranocchio	SB	CDM REP 18 RACC 18 del 08/04/15	22,00		2.300,00	2.246,00	-	54,00		
	39	Gima Mogambo srl	Mogambo	SB	CDM REP 4 RACC 25 del 02/05/16	150,00		11.006,00	10.268,00	-	515,20	223,00	
	40	Consorzio Lido dei Pini - Lupetta	Lupetta	SB	AN 8C/2010	86,50		8.358,00	8.232,00	126,00	-		
	41	Trocadero snc	Trocadero	SB	AN/50S/2010	137,00		9.413,00	8.165,00	137,00	625,00	486,00	
								57.914,87	54.298,26	1.202,61	1.471,20	943,00	
		LUNGHEZZA FRONTE MARE TRATTO C	3.405,00	FRONTE MARE CONCESSIONI	1.141,50	33,52	%						

(Fonte dati del Comune)

Per un totale quindi di un fronte mare impegnato di m. 3.251 per una percentuale del 36,37 %.

Con riferimento alla situazione complessiva dell'arenile del Comune di Ardea i dati della situazione attuale sono i seguenti:

Lunghezza Totale Arenile ml. 8.939

Lunghezza Totale Arenile in Concessione ml. 3.251 pari al 36,37% %

Tipologia di Concessioni:

Stabilimenti Balneari ml. 2.816,50 pari al 86,63% dell'arenile Concessionato

Punti di Ormeaggio ml. 150,00 pari al 4,61 % dell'arenile Concessionato

Esercizi di Ristorazione ml. 41,00 pari al 1,26 % dell'arenile Concessionato

SR: ml. 80,00 pari al 2,46 % dell'arenile Concessionato

NIAB ml. 13,50 pari al 0,42 % dell'arenile Concessionato

SA ml. 100,00 pari al 3,08 % dell'arenile Concessionato

SLS ml. 50,00 pari al 1,54 % dell'arenile Concessionato

8. ACCESSIBILITÀ DELLA COSTA

Una prima accurata analisi dello stato di fatto sull'accessibilità e le aree a parcheggio viene fatta dalla Proposta di Piano di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo proposta dalla Direzione Sviluppo Economico e Attività Produttive Area Economia del Mare redatta ai sensi della Legge Regionale n. 13 del 6 agosto 2007 e approvata con Deliberazione n. 668 del 24 ottobre 2017 che per il Comune di Ardea riporta le seguenti considerazioni di carattere generale:

Il Comune è inserito nell'Ambito Centrale Che comprende i Comuni di Ladispoli, Fiumicino, Roma, Pomezia, Ardea, Anzio e Nettuno, che così viene definito:

“La caratteristica principale di questo ambito è costituita dall'ingente apporto di turismo giornaliero dall'area metropolitana di Roma e dalla rilevante presenza di abitazioni utilizzate dai cittadini romani come residenza estiva. Ad essa va aggiunta la notevole vocazione turistica della zona che si è dotata negli anni di una molteplicità di servizi alla balneazione e di strutture ricettive, anche di eccellenza nazionale.

Dal punto di vista ambientale l'ambito si caratterizza per l'esistenza di un diffuso fenomeno erosivo, nonché per l'incidenza di un alto numero di fossi e canali sulla costa, che apportano inquinanti e che sono spesso fonte di problemi per la balneabilità delle acque. La presenza della Riserva Naturale del Litorale Romano, di due Zone di Protezione Speciale e di tredici aree S.O.C. mitigano solo in parte gli inevitabili effetti dell'elevata incidenza antropica sull'area.

Per quanto attiene la viabilità di accesso alle zone balneari, al di là della evidente congestione veicolare che nel periodo estivo caratterizza il litorale, essa risulta nel complesso adeguata. Anche la possibilità di accesso diretto all'arenile risulta nel complesso buona.”

Oggi il contesto dello stato della accessibilità si può riassumere:

Viabilità di accesso: Le principali vie di accesso sono rappresentate dalla Via Laurentina e da Via Ardeatina, mentre longitudinalmente la fascia costiera è servita dalla Strada Statale n. 148 Pontina.

Nei momenti di maggior afflusso turistico il traffico sulle Statali Pontina, Laurentina e Ardeatina rappresenta un grave problema per l'accessibilità della costa.

Parcheggi: Il litorale del Comune di Ardea per la maggior parte della sua estensione (Marina di Ardea, Marina delle Salzare, Lido dei Coralli, Marina di Tor S. Lorenzo, Lido di Colle Romito) è stato oggetto di una massiccia edificazione. All'interno di tali zone non sono presenti le necessarie aree a parcheggio, e solo recentemente si è cominciato a realizzarle. I parcheggi esistenti si trovano dunque quasi esclusivamente lungo le strade.

Accessi al mare: Nelle zone in cui la viabilità costeggia l'arenile, l'accesso alla costa è garantito. Problemi di accessibilità si pongono per quelle zone in cui vi sono proprietà private tra le strade e la spiaggia."

In occasione della redazione del PUA si è proceduto, come precedentemente descritto, ad una suddivisione della fascia costiera in tre zone e in questo paragrafo si è proceduto ad una analisi più dettagliata e suddividendo in 3 tratti la costa da ovest a est la situazione risulta essere la seguente:

- **AMBITO "A"- MARINA DI ARDEA**

Questo ambito come già detto si presenta con arenile basso e sabbioso e di una profondità di notevoli dimensioni (oltre i 50 metri).

Dalla strada di accesso al tratto, il Lungomare degli Ardeatini, che corre molto vicina all'arenile vi è un agevole accesso allo stesso, infatti sono presenti ben 25 punti con una media quindi di quasi uno ogni 100 metri ben al di sopra della prescrizione di almeno uno ogni 300 metri.

Per quanto riguarda i parcheggi la dotazione è molto limitata: ve ne sono soltanto due piuttosto ampi all'inizio e alla fine dell'Ambito uno su Via Ferrara e uno su Via Bergamo ed alcuni altri meno estesi lungo le strade e al Largo Bari.

Nella prima parte, verso Torvajonica, vi è una scarsa presenza di concessioni, (solo 4 di cui 2 per Punti di Ormeggio, una per Stabilimento Balneare e una per Colonia Marina.

Nella seconda parte fino al Fosso dell'Incastro sono presenti 7 concessioni: 4 per Stabilimento Balneare, una per Esercizio di Ristorazione, una per NIAB e al termine in prossimità del fosso Incastro una per Punto di Ormeggio.

- **AMBITO “B”- TOR SAN LORENZO**

Anche questo ambito si presenta con arenile basso e sabbioso e con una profondità della spiaggia altrettanto ampia (sempre oltre i 60 metri) tra la linea SID e la battigia.

Lungo la strada di accesso al tratto, il Lungomare Tor San Lorenzo, che dopo il Fosso dell'Incastro si allontana dall'arenile per circa 250 metri le vie di accesso ad esso sono le 15 traverse ortogonali che incrociano tre strade parallele.

Gli accessi all'arenile quindi sono presenti al termine di queste strade in 15 punti con una media di più di uno ogni 200 metri circa ben al di sopra della prescrizione di almeno uno ogni 300 metri.

Purtroppo allo sbocco di queste strade sull'arenile e in prossimità degli accessi ad esso non vi è possibilità di parcheggio e quindi di fatto essi sono fruibili solo pedonalmente.

Anche in questo ambito la dotazione di parcheggi è molto scarsa e di piccole dimensioni, di fatto sono solo due quelli di una certa capienza uno all'inizio all'altezza delle Salzare e uno alla fine su Viale Marino ma sono distanti circa 300 metri dall'arenile con le difficoltà immaginabili per il suo raggiungimento.

Nell'Ambito B sono presenti 18 Concessioni (è l'Ambito con maggiore percentuale di fronte mare oggetto di Concessioni) di cui 14 per Stabilimento Balneare, una per Esercizio di Ristorazione, una per Spiaggia Libera con Servizi, una per Spiaggia Attrezzata e una per Colonia Marina.

Anche questo Ambito è fortemente penalizzato allo stato attuale dagli ampi divieti di balneazione all'inizio e alla fine.

- **AMBITO “C”- LIDO DEI PINI**

Anche quest'ultimo Ambito dell'arenile comunale è basso e sabbioso con una profondità della spiaggia leggermente meno ma comunque sempre oltre i 40 metri tra la linea SID e la battigia.

L'accesso a livello urbano all'arenile avviene attraverso il Lungomare Tor San Lorenzo prima e il Viale delle Pinete poi che però si allontana dopo il Viale Marino ad una distanza tra i 700 e gli 800 metri e quindi per la fruizione della spiaggia occorre percorrere le numerose traverse ortogonali (ben 12) che incrociano diverse strade parallele (in alcuni punti fino a 10).

Allo sbocco di queste vi sono numerosi accessi, 24 punti con una media quindi di quasi uno ogni 150 metri ben al di sopra della prescrizione di almeno uno ogni 300 metri.

In questo Ambito la presenza di parcheggi è un po' più frequente ma essi risultano comunque di dimensioni inadeguate e posti prevalentemente tra la metà e la fine dell'ambito, in questo caso vi è quindi qualche possibilità di parcheggio in più in prossimità dell'arenile ma in sostanza anche qui per la maggior parte esso è fruibile solo pedonalmente.

Nell'Ambito C sono presenti 12 Concessioni per la quasi totalità per Stabilimento Balneare (10), una per Spiaggia Attrezzata e una per Punto di Ormeaggio.

9. URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI

Tutta la fascia costiera è servita da:

- rete fognante comunale che confluisce nell'impianto di depurazione
- rete idrica collegata all'acquedotto comunale
- viabilità pubblica contigua all'arenile nell'Ambito A e man mano più discosta negli Ambiti B e C

10. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

10.1 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

Il P.T.P.R. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 02/08/2019 e pubblicato sul BURL del 10.06.21 n. 56 Supplementi 2 per la fascia costiera del Comune contiene le seguenti previsioni.

Tavola A:

- Tutto l'arenile è classificato quale "Paesaggio naturale";
- Tutta la fascia costiera è considerata "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua".

Tavola B: Per tutto l'arenile comunale sono presenti i seguenti vincoli:

- art. 136 D.l.vo 42/04 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- art. 5 L.R. 24/98 punto a) costa del mare

Questi vincoli e queste previsioni vengono normate dalle Norme Tecniche del P.T.P.R. come segue:

- per tutto l'arenile vincolato ai sensi dell'art. 136 del Dlgs. 42/04 lett. c) e d) quale bene d'insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) classificate come Paesaggio Naturale l'art. 22 delle Norme Tecniche prevede alla Tabella B punto 5.2.1. e 5.2.2 per le Attrezzature di ristoro e di soccorso:

"Recupero e ampliamenti inferiori al 20%"

Mantenimento delle attrezzature di ristoro e soccorso esistenti: è consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coperture, finiture. Fatto salvo quanto previsto per le aree boscate è possibile un incremento massimo di volume, ai soli fini dell'adeguamento igienico sanitario dell'immobile, fino ad un massimo di 50 mc. per una sola volta e nel rispetto delle alberature esistenti.

Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%"

Non consentita. In ogni caso per le aree litoranee comprese fra la costa e l'asse di viabilità longitudinale si possono autorizzare strutture stagionali ed attrezzature balneari. Le attrezzature balneari devono essere disposte in modo tale da non impedire la vista del mare (o del lago) dalla strada lungomare (o lungolago). Sono consentite installazioni esterne poste a corredo delle attività di ristoro e di soccorso esistenti, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo.”

- per tutto l'arenile vincolato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/98 punto a) quale costa del mare l'art. 34 delle Norme Tecniche prevede al comma 5°:

“Le strutture balneari e le strutture recettive all'aria aperta possono essere consentite solo in ambiti circoscritti, purché non ricadenti nei paesaggi naturali, naturali agrari ed agrari di rilevante valore, attrezzati a finalità turistiche, 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. Per le attrezzature balneari destinate alle tipologie di utilizzazione di cui all'articolo 52, comma 1, lettere a, b, c, f, g limitatamente alle attività ricreative e sportive della l.r. 13/2007 “Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo)” e successive modifiche, purché aventi carattere stagionale, l'autorizzazione paesaggistica può essere rilasciata, anche nei paesaggi naturali, naturali agrari ed agrari di rilevante valore, previa approvazione di un piano di utilizzazione dell'arenile di cui all'articolo 46, comma 3, della l.r. 13/2007, con le procedure di cui alla DGR 543 del 2011, che disciplina l'uso della fascia demaniale marittima ai fini delle concessioni demaniali.”

10.2 Aree Protette (ZPS E SIC)

Nel territorio comunale di Ardea non sono presenti aree protette.

10.3 Pianificazione Comunale

Il Comune di Ardea è stato istituito nel 1970 per distacco di una porzione del Comune di Pomezia; pertanto ha ereditato inizialmente, quale strumentazione urbanistica vigente, quella relativa a quest'ultimo Comune.

Attualmente la disciplina urbanistica operante sul territorio del Comune di Ardea, a seguito della redazione del nuovo P.R.G., è quella approvata con modifiche ed integrazioni dalla Delibera Regionale n. 5192 del 01/08/1984.

Le previsioni del P.R.G. per l'intera fascia dell'arenile è di sottozona F9 – “Area balneare”, di spessore più o meno variabile.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., all'art. 26 “Zona F – Servizi pubblici e di uso pubblico”, prevede per la suddetta sottozona esclusivamente la possibilità di realizzare attrezzature destinate all'uso pubblico delle spiagge, con espresso divieto di nuove costruzioni a carattere privato. Per i manufatti esistenti è prevista solamente la possibilità della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda le aree immediatamente a ridosso dell'arenile nel tratto dal confine comunale nord alla foce del fosso dell'Incastro, la sottozona F9 risulta adiacente alla sottozona B1 per il tramite di una stretta striscia di sottozona F2 – “Verde pubblico di quartiere”, interposta tra l'arenile e la S.S. 601 Ostia–Anzio. Tale sottozona F2 risulta totalmente compromessa a nord da edificazione spontanea, mentre nella parte sud risulta ancora non saturata e meglio conformata.

Nel tratto compreso tra la foce dell'Incastro ed il Fosso della Moletta, prevede in adiacenza della sottozona F9 una zona di completamento residenziale B4 nella parte nord e servizi pubblici F6 e verde pubblico F2, unitamente ad un parcheggio, nella parte terminale sud

Nel tratto compreso tra il Fosso della Moletta ed il Fosso del Diavolo, a ridosso della sottozona F9 è prevista una sottozona di completamento residenziale B5 nella parte nord ed alcune previsioni di parcheggi e di servizi pubblici F6.

Nella parte centrale di questo tratto si trova un'ampia area libera con destinazione a verde territoriale F1, mentre il tratto a sud risulta fortemente urbanizzato ed è destinato a zone di completamento residenziale B4 e B8, includenti piccole zone di servizi e parcheggi pubblici.

Il tratto dal Fosso del Diavolo al confine comunale sud, prevede al limitare dell'arenile una alternanza di destinazioni a zona B4 e B6 di completamento residenziale nelle aree urbanizzate, e di destinazioni pubbliche prevalentemente a zona di verde territoriale F1 e verde pubblico F2, con inserimento di servizi e parcheggi pubblici nelle aree libere.

Il limite riscontrato nella attuale situazione infatti più che un utilizzo intensivo e distruttivo dell'arenile è stato quello della eccessiva urbanizzazione e pressione antropica nel territorio immediatamente retrostante per la quasi totalità urbanizzato con modalità talmente invasive da precludere, in molti casi, la stessa possibilità di accesso alla spiaggia.

Infatti mentre, come abbiamo visto al precedente punto 3. della relazione, le Concessioni Demaniali vigenti occupano appena il 35,3 % del fronte mare (il 15,2 % nell'Ambito A, il 59,39 nell'Ambito B e il 33,52 nell'Ambito C), l'urbanizzazione copre pressoché ininterrottamente tutta l'area retrostante l'arenile.

Quindi si può affermare che per il litorale di Ardea la "risorsa spiaggia" e la "risorsa mare" siano state finora sottovalutate e sottoutilizzate nel loro valore effettivo di possibilità economiche e occupazionali essendo state sacrificate quasi esclusivamente al servizio della urbanizzazione e della politica delle "secondo case".

11. DIMENSIONAMENTO E PREVISIONI DEL PUA

E' indubbio che l'offerta turistica del comune di Ardea non può che basarsi quasi esclusivamente sull'utilizzo della fascia costiera e sulle attività legate alla balneazione.

Quindi qualsiasi ipotesi di utilizzo della fascia di arenile demaniale deve essere programmata tenendo conto della funzione che essa deve avere per le diverse categorie dei fruitori che sono:

- I residenti che si recano al mare;
- I villeggianti fruitori delle numerose seconde case presenti nel territorio;
- I bagnanti pendolari che si recano al mare dalle città limitrofe dell'area meridionale romana e dei Castelli.

Per quanto attiene ai residenti, la popolazione residente nel Comune di Ardea è aumentata progressivamente e notevolmente negli anni dal 1991 in poi con il seguente progressivo andamento:

Anno	Residenti
1991	16.854
2001	27.420
2002	29.012
2003	30.472
2004	33.195
2005	35.263
2006	36.846
2007	39.170
2008	41.077
2009	41.953
2010	42.879
2011	44.609
2012	45.198

2013	48.305
2014	48.926
2015	49.183
2016	49.418
2017	49.663
2018	48.450
2019	48.715
2020	48.667

Applicando ai residenti le metodologie in uso per queste stime per quantificare l'utenza possibile (si considerano circa al 25 % i residenti fruitori dell'arenile) si può calcolare una utenza dei residenti pari a circa 12.000 persone.

Per quanto riguarda i turisti la tipologia degli stessi può suddividersi in due categorie: coloro che soggiornano nelle strutture ricettive e coloro che soggiornano nelle seconde case.

Per quanto attiene alle strutture ricettive nel territorio del comune di non sono presenti strutture alberghiere di una certa dimensione e qualità ma solo strutture diffuse (case vacanze, resort, bed & breakfast, agriturismi) e soprattutto seconde case.

Per quanto riguarda le presenze in queste strutture ma soprattutto per quanto riguarda le seconde case e i pendolari non si hanno dati certi.

Per poter valutare in modo empirico il fenomeno, essendo minima quella conteggiata statisticamente dagli uffici turistici che rilevano esclusivamente le presenze alberghiere o para alberghiere, si è deciso come viene fatto in situazioni analoghe, di valutare la possibile utenza stimando l'incremento di popolazione nei mesi estivi attraverso l'osservazione dell'incremento della produzione dei rifiuti essendo questa un'analisi che permette di stimare con approssimazione l'incremento delle presenze stagionali sul litorale del Comune nel periodo estivo, sulla base di dati oggettivi.

Tale produzione mediamente registra una variazione percentuale rispetto al valore medio compresa tra -37% (mese di gennaio) e +94% (mese di agosto), confermando quindi una fluttuazione notevole.

L'analisi dei dati mensili mostra inoltre come, rispetto al mese di gennaio, l'aumento del conferimento sia già sensibile nel mese di aprile (+45% circa) e sia ancora notevole nel mese di ottobre (+30% circa).

Questo dato conduce ad interessanti valutazioni nei confronti della durata ipotetica della stagione turistico-balneare, ovviamente condizionata anche dai fattori metereologici.

La valutazione di questi dati può far ipotizzare un aumento delle presenze, rispetto alla popolazione residente del 150% circa durante tutto l'arco della stagione estiva e quindi pari a circa 25.000 abitanti.

Al fine di individuare con sufficiente approssimazione gli effettivi fruitori dell'arenile, è necessario introdurre parametri correttivi tarati su rilevazioni di campioni rappresentativi nazionali, che stimano una utenza, nei comuni costieri, attestata intorno al 70 % dei villeggianti per cui il dato stimato è di circa 17.500 persone.

Infine per quanto riguarda il pendolarismo giornaliero, di cui purtroppo non esistono dati certi ma che comunque è notevole facendo riferimento al litorale di Ardea tutta l'area sud della provincia di Roma e l'area dei Castelli Romani esso può essere quantificato nei mesi di punta in almeno 3.000 utenti.

Dall'insieme dei dati sopra riportati si può quindi stimare una necessità di strutture di servizio per la fruizione del mare nei periodi medi stagionali estivi pari a:

Tipologia	Totale	% Fruitori	Fruitori Totali
Residenti	48.665	25 %	12.000
Strutture ricettive e Secondarie case	25.000	70 %	17.500
Pendolari	3.000	100 %	3.000
Totale Fruitori			32.500
Coefficiente di contemporaneità		70 %	22.750

Da questa analisi della domanda virtuale si può far derivare che la necessità delle strutture balneari insediabili sull'arenile demaniale è per una utenza di circa 22.500 presenze contemporanee.

L'esperienza e le numerose analisi effettuate in diverse realtà evidenzia che la dotazione di arenile necessaria per un corretto e qualificato utilizzo è pari a circa 10 mq per ogni bagnante.

Operando una applicazione di tale parametro all'utenza sopra stimata per la fascia costiera del Comune di Ardea si giunge ad una superficie complessiva necessaria per soddisfare l'utenza potenziale di circa 225.000 mq.

I metri lineari di costa riferita agli arenili fruibili per finalità turistico ricreative del Comune di Ardea come risulta dal PUA Regionale è di metri lineari 8.939 che moltiplicata per una larghezza media di m. 30 da una disponibilità di mq. 268.170 di arenile il che può permettere, attraverso le previsioni, non solo il soddisfacimento dell'utenza attuale considerata ma anche un suo incremento futuro.

12. LE PREVISIONI DEL PUA

In conseguenza della ricognizione dello stato di fatto di cui sopra e degli obiettivi del presente PUA seguono per i singoli Ambiti i contenuti essenziali programmati:

AMBITO A – MARINA DI ARDEA:

Questo Ambito, come già spiegato nei paragrafi precedenti, è quello allo stato attuale di minor pregio e più degradato quanto a qualità del costruito, dotazione di servizi e livello dell'offerta turistica pressoché inesistente.

Allo stesso tempo però è quello che presenta le caratteristiche più idonee a una nuova programmazione che diventi il volano per la riqualificazione dell'intero tessuto edilizio in considerazione dei fattori che di seguito si esplicitano:

- E' l'Ambito in cui vi è la minore percentuale di tratti già concessionati, appena il 15,12% e, in cui quindi vi è maggiore possibilità di previsione di nuove strutture.
- E' l'Ambito in cui la viabilità principale corre più vicina all'arenile con la conseguente facilità di accesso alla spiaggia e possibilità di renderla una vera e propria "passeggiata a mare".
- E' l'Ambito in cui l'edificato tra la strada e la spiaggia è minore, ancorché di bassa qualità, ma in cui sono in atto procedure per la demolizione dei numerosi edifici abusivi con la possibilità quindi di ampi tratti liberi tra la strada e il mare.

Questi elementi hanno permesso quindi una ipotesi progettuale ampia e articolata.

L'Ambito però presenta il limite dei due attuali estesi divieti di balneazione, all'inizio sul Fosso Rio Torto e alla fine sul Fosso dell'Incastro.

In considerazione di questi elementi le scelte sono state di concentrare le nuove previsioni per stabilimenti balneari nel tratto libero dai divieti, intervallate comunque da spiagge libere e spiagge libere con servizi, e prevedere nel tratto di arenile con divieto soprattutto spiagge libere con servizi da indirizzare verso attività di ristoro, ludiche, di sport di spiaggia in modo da renderle comunque fruibili e vive.

Per qualificare ancora di più questo Ambito viene fatta la previsione di un percorso pedonale/passeggiata nel retro delle concessioni al limite del confine del demanio che permetta una fruizione e visione del mare con la realizzazione anche di una piazza/belvedere.

Vi sono poi previsioni per Punti di Ormezzio, presso le foci dei due corsi d'acqua che delimitano l'ambito, di cui 3 già esistenti e una, a cavallo della foce unitamente a uno spazio dell'Ambito B, di nuovo impianto che l'Amministrazione vorrebbe diventasse un primo elemento per la costruzione in futuro di un polo per la diportistica di piccole e medie dimensioni per qualificare ancor più questa parte del litorale.

Tale collocazione acquista un significato ulteriore, anche simbolico, il quanto l'area e limitrofa è antistante a quella in cui sono stati rinvenuti i resti del porto e della fortezza romana identificati con il Castrum Inui, citato nell'Eneide di Virgilio.

In questo Ambito sono previste n. 34 zone di intervento di cui:

- n. 13 Stabilimenti Balneari di cui n. 4 su tratti già oggetto di Concessioni e n. 9 nuove Concessioni per un fronte mare totale di ml. 925,00
- n. 9 Spiagge Libere per un fronte mare di ml. 874,00
- n. 7 Spiagge Libere con Servizi per un fronte mare di ml. 719,00
- n. 5 Punto di Ormezzio cui n. 3 su tratti già oggetto di Concessioni e n. 2 nuova Concessione per un fronte mare totale di ml. 310,00

In tale Ambito le aree in Concessione sono per un fronte mare di ml. 1.235,00 e rappresentano il 43,67 % e le Spiagge Libere o Libere con Servizi sono per un fronte mare di ml. 1.593,00 e rappresentano il 56,33 %.

Il rapporto tra le Spiagge Libere con Servizi e le Spiagge Libere è rispettivamente del 45,13 % e 54,87 %.

AMBITO A FRONTE MARE										
		SB	PO	ASR	ER		SL	SLS		
	PO 1		35							
	PO 2		35							
	SLS 1							64		
	SB 1	40								
	SL 1						116			
	SLS 2							100		
	SL 2						110			
	SLS 3							150		
	SL 3						100			
	SLS 4							100		
	SL 4						100			
	SLS 5							100		
	SL 5						100			
	SB 2	80								
	SB 3	80								
	SB 4	80								
	SL 6						125			
	SB 5	70								
	SB 6	70								
	SB 7	70								
	SLS 6							125		
	SB 8	70								
	SB 9	100								
	SLS 7							80		
	SB 10	55								
	SB 11	70								
	PO3		40							
	SB 12	70								
	SL 7						80			
	SL8						30			
	SB 13	70								
	PO 4		50							
	PO 5		150							
	SL9						113			
	Totali	925,00	310,00	-	-	1.235,00	874,00	719,00	1.593,00	2.828,00
				% Concessioni		43,67	%	Libere	56,33	
							54,87	45,13		

AMBITO B – TOR SAN LORENZO:

Questo Ambito, come riportato già nel paragrafo dell'analisi dello stato di fatto, è quello in cui i tratti di arenile concessionati sono la maggiore percentuale (il 59,39 %).

Allo stesso tempo è l'Ambito in cui la fruizione della spiaggia è legata soprattutto alla clientela proveniente dai consorzi residenziali retrostanti.

Alla luce di ciò le previsioni sono di sostanziale mantenimento dei tratti già oggetto di concessione con la sola nuova previsione del tratto per Punto di Ormezzio a cavallo del Fosso dell'Incastro collegato alla previsione di quello dell'Ambito A e un'altra previsione, sempre di Punto di Ormezzio, alla foce di un altro fosso in cui vi è un divieto di balneazione.

Tutto il resto viene destinato a Spiagge Libere o Spiagge Libere con Servizi.

In questo Ambito quindi sono previste n. 30 zone di intervento di cui:

- n. 16 Stabilimenti Balneari di cui 15 già oggetto di Concessioni e n. 1 nuovo per un fronte mare di ml. 1.586,00
- n. 8 Spiagge Libere per un fronte mare di ml. 669,00
- n. 4 Spiagge Libere con Servizi per un fronte mare di ml. 348
- n. 1 Punto di Ormezzio per un fronte mare di ml. 103,00
- n. 1 Esercizio di Ristorazione su un tratto già oggetto di Concessione senza fronte mare.

In tale Ambito le aree in Concessione sono per un fronte mare di ml. 1.689,00 e rappresentano il 62,42 % e le Spiagge Libere o Libere con Servizi sono per un fronte mare di ml. 1.017,00 e rappresentano il 37,58 %.

Il rapporto tra le Spiagge Libere con Servizi e le Spiagge Libere è rispettivamente del 34,22 % e 65,68 %.

AMBITO B FRONTE MARE									
		SB	PO	ASR	ER		SL	SLS	
	SLS 8							68	
	SB 14	100							
	SLS 9							100	
	SL 10						95		
	SB 15	150							
	SL 11						30		
	PO 6		103						
	SB 16	70							
	SLS 10							80	
	SL 12						90		
	SLS 11							100	
	SL 13						96		
	SB 17	60							
	SB 18	80							
	SB 19	80							
	SB 20	100							
	SL 14						50		
	SB 21	180							
	SL 15						146		
	SB 22	117,5							
	SB 23	30							
	SL 16						65		
	ER 1				21 (S.F.M.)				
	SB 24	100							
	SB 25	45							
	SB 26	133							
	SB 27	142							
	SB 28	129							
	SL 17						97		
	SB 29	69,5							
	Totali	1.586,00	103,00	-	-	1.689,00	669,00	348,00	1.017,00
				% Concessioni		62,42	%	Libere	37,58
							65,78	34,22	

AMBITO C – LIDO DEI PINI NORD:

Questo Ambito, pur essendo anche esso abbastanza denso di Concessioni esistenti, ha permesso comunque maggiori possibilità previsionali.

Anche in questo, come nel precedente Ambito B, la fruizione dell'arenile è prevalentemente legata ai residenti dei consorzi retrostanti ma comunque vi è un retroterra con maggiori spazi liberi e maggiori servizi.

E' questo l'ambito in cui sono anche presenti tutte le strutture turistiche all'aria aperta che sono, data la scarsissima presenza di strutture alberghiere, la prevalente capacità ricettività offerta nel Comune.

Nell'Ambito quindi viene prevista la conferma delle concessioni esistenti e la introduzione di due nuove concessioni per Stabilimenti Balneari oltre alle Spiagge Libere e le Spiagge libere con Servizi.

In questo Ambito sono previste n. 37 zone di intervento di cui:

- n. 12 Stabilimenti Balneari di cui n. 10 su tratti già oggetto di Concessioni e n. 2 nuove Concessioni per un fronte mare totale di ml. 1.228,50
- n. 12 Spiagge Libere per un fronte mare di ml. 1.071,50
- n. 9 Spiagge Libere con Servizi per un fronte mare di ml. 920,00
- n. 4 Punti di Ormeggio uno su un tratto già oggetto di Concessione e n. 3 nuovi per un fronte mare totale di ml. 185,00.

In tale Ambito le aree in Concessione sono per un fronte mare di ml. 1.413,50 e rappresentano il 41,51 % e le Spiagge Libere o Libere con Servizi sono per un fronte mare di ml. 1.991,50 e rappresentano il 58,49 %.

Il rapporto tra le Spiagge Libere con Servizi e le Spiagge Libere è rispettivamente del 46,20 % e 53,80 %.

COMUNE DI ARDEA - REGISTRO DI EMERGENZA
Protocollo Partenza N. 1535/2023 del 28-12-2023
Allegato 4 - Class. 14.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

AMBITO C FRONTE MARE									
		SB	PO	ASR	ER		SL	SLS	
	SLS 12							100	
	SL 18						100		
	SLS 13							120	
	PO 7		50						
	SLS 14							83	
	SL 19						50		
	SLS 15							120	
	SLS 16							100	
	SL 20						120		
	SL 21						119		
	SB 30	100							
	SL 22						32		
	PO 8		20						
	SB 31	100							
	SL 23						108		
	SB 32	70							
	SB 33	85							
	SL 24						83		
	PO 9		85						
	SL 25						104,5		
	SLS 18							137	
	SB 34	150							
	SL 26						115		
	SB 35	100							
	SLS 19							90	
	SB 36	100							
	SL 27						60		
	SLS20							70	
	SB 37	100							
	SL 28						120		
	SB 38	50							
	SL 29						60		
	PO 10		30						
	SB 39	150							
	SB 40	86,5							
	SLS 21							100	
	SB 41	137							
	Totali	1.228,50	185,00	-	-	1.413,50	1.071,50	920,00	1.991,50
				%	Concessioni	41,51	%	Libere	58,49
							53,80	46,20	

COMUNE DI ARDEA - REGISTRO DI EMERGENZA
Protocollo Arrivo N. 1572/2023 del 28-12-2023
Doc. Principale - Class. 6 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

In totale quindi nei 3 Ambiti di progetto sono previsti:

- n. 41 Stabilimenti Balneari di cui n. 40 su tratti già oggetto di Concessioni e n. 12 nuove Concessioni per un fronte mare di ml. 3.739,00
- n. 29 Spiagge Libere per un fronte mare di ml. 2.614,50
- n. 20 Spiagge Libere con Servizi per un fronte mare di ml. 1.987,00
- n.10 Punti di Ormeaggio di cui n. 5 su tratti già oggetto di Concessioni e n. 5 nuove Concessioni per un fronte mare di ml. 598,00
- n. 1 Esercizio di ristorazione già oggetto di concessione senza fronte mare.

13. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA L.R. 6 AGOSTO 2007, N. 13 (COME MODIFICATA DALLE L.R. N. 7/14 E N. 8/15) E AL REGOLAMENTO REGIONALE N. 19/2016

Come si evince dalla precedente descrizione il PUA formula delle previsioni che rispettano le prescrizioni legislative e regolamentari e precisamente:

- **L.R. n. 13/07** come modificata dalla **L.R. n. 8/15 Art. 7 comma 5** (rispetto del rapporto minimo del 50% di Spiagge a libera fruizione e con Servizi):

Il P.U.A. prevede aree riservate alle Spiagge Libere o alle Spiagge Libere con Servizi per un fronte mare complessivo pari a ml. 4.601,50 pari al **51,48 %**, superiore quindi al minimo prescritto.

Tale percentuale è inoltre ben distribuita in quanto come si evince dalla tabella precedente è data dalla media tra il **56,33 % della prima zona, il 37,58 % della seconda e il 58,49 % della terza.**

- **L.R. n. 13/07** come modificata dalla **L.R. n. 8/15 Art. 7 comma 6** (rispetto del rapporto minimo del 20 % tra Spiagge libere e Spiagge Libere con Servizi)

Il P.U.A. prevede un fronte mare destinato a Spiagge Libere e Spiagge Libere con Servizi pari a ml. 4.601,50 di cui ml. 2.614,50 destinate a Spiagge Libere pari al **56,80 %** superiore al minimo prescritto.

Anche questa percentuale è ben distribuita in quanto è data dalla media tra il **54,87 % della prima zona, il 65,78 % della seconda e il 49,69 % della terza.**