

PUA

Prot. QF/2026/0014156

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

del 07/05/2026

Confronto tra il Piano Adottato 2022 e Proposta 2026

1. INTRODUZIONE

Sulla scorta degli esiti della procedura di VAS raccolti nel parere motivato pubblicato con Determinazione N. G03893 del 28/03/2025 dalla Direzione Urbanistica E Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche Del Mare - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Regione Lazio e, in particolare, a seguito delle osservazioni sollevate ai punti:

- 1.4, 1.12, 1.24 dell'ALLEGATO 1 – Contributi della AC formulati con Documento di Scoping (prot.0721867 del 03/07/2023)
- 9.1, 11.1, 11.2, 11.3, 12.1 dell'ALLEGATO 2 – Contributi SCA formulati in fase di Scoping;
- 5.2, 5.3 dell'ALLEGATO 3 5. Regione Lazio Direzione Regionale per lo Sviluppo economico, le Attività produttive e la Ricerca - Area Blue Economy Pianificazione dello Spazio Marittimo e degli Arenili per finalità turistico ricreative: nota prot. n. 281435 del 28/02/2024

l'Autorità procedente ha integrato il PUA e il Rapporto Ambientale (RA) con i seguenti elementi:

- rappresentazione esaustiva dello stato di fatto delle aree oggetto di pianificazione;
- ripartizione delle funzioni e dimensionamento delle stesse all'interno dei Sub-Ambiti tenuto conto delle considerazioni in ordine alle ripercussioni sul sistema infrastrutturale e della capacità di carico dello stesso;
- localizzazione cartografica delle diverse tipologie di utilizzo dell'arenile;
- definizione dell'assetto specifico delle singole aree demaniali da assegnare in concessione o in convenzione.

In particolare l'approfondimento dello stato di fatto e della situazione concessoria del demanio marittimo ed il coordinamento dell'assetto complessivo del Piano di Utilizzazione degli Arenili con le progettualità in corso di approvazione nel contesto di riferimento, in particolare il "Parco del Mare" di Ostia, hanno consentito di meglio definire il progetto del Piano stesso, inducendo l'aggiornamento del RA e consentendo altresì di definire con maggior dettaglio i criteri utilizzati per l'individuazione degli arenili aperti alla pubblica fruizione e quelli destinati alle ulteriori tipologie di utilizzazione del litorale stabilite dalla disciplina regionale.

2. MODIFICHE APPORTATE AL PIANO ADOTTATO PRELIMINARMENTE NEL 2022 IN RAGIONE DEGLI ESITI DELLA PROCEDURA DI VAS E DI VERIFICA DI RISPONDENZA ALLA NORMATIVA VIGENTE.

Al fine di rispondere alle osservazioni sollevate nel Parere motivato, la Proposta di PUA 2026 segna il passaggio da una impostazione prevalentemente dimensionale, di verifica complessiva dei parametri stabiliti dal Regolamento Regionale in materia, e di scala ampia, ad una impostazione maggiormente conformata sul contesto urbano e territoriale, rimodulata a seguito della definizione di

unità minime di intervento (UMI), caratterizzate dalla tipologia di utilizzazione anche ai fini della loro messa a bando (UMI) e con recepimento, per quanto di competenza del PUA, degli interventi di riordino funzionale dei manufatti esistenti (rif. art.9 Lr. 7/2017 sulla rigenerazione urbana, come recepito dall'art.85 c.2bis Sottozona: Verde per la fruizione della costa delle NTA del PRG come adottate con DCC.169/2024).

In termini sintetici le modifiche/integrazioni apportate hanno riguardato i seguenti profili.

Rilievo dello stato dei luoghi

Tra gli elementi più significativi che hanno portato alla nuova versione del Piano vi è senz'altro l'aggiornamento conoscitivo dello stato di fatto, attraverso:

- rilievi plano-altimetrici e documentazione fotografica;
- individuazione delle attività balneari esistenti e censimento delle concessioni in essere.

Va segnalato che successivamente al rilievo dello stato di fatto (dicembre 2024), l'Amministrazione ha avviato una sistematica attività di verifica dello stato legittimo dei manufatti/strutture presenti sul litorale, attività propedeutica alla determinazione della consistenza della SUL "legittima o legittimata" presente sul litorale attualmente in fase di completamento.

Programma di Riordino Funzionale

La ricognizione dello stato di fatto, completato per quanto riguarda la consistenza ed in corso di completamento per quanto riguarda la verifica dello stato di legittimità o meno dei manufatti/strutture di facile e difficile rimozione, ha indotto una strategia di "diradamento" dei manufatti presenti sul litorale, che si sviluppa su differenti direttrici dell'azione amministrativa:

- **1. Demolizione delle Irregolarità:** Rimozione sistematica dei manufatti illegittimi e di quelli di facile rimozione (ai sensi dell'art. 49 del Codice della Navigazione). L'intervento comprende obbligatoriamente le opere in elevazione e quelle interrato, incluse fondazioni e sistemazioni superficiali (Art. 32, comma 4 del **Regolamento**), attività autonoma rispetto alla definizione del PUA, ma con le evidenti ricadute per quanto riguarda la riorganizzazione morfologica e funzionale del litorale ostiense;
- **2. Riordino Funzionale:** In conformità con l'**Art. 9 della L.R. 7/2017**, l'**Art. 31, comma 5 del Regolamento**, costituente elaborato del PUA 2026 esplicitamente ammette la ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione a parità di **SUL (Superficie Utile Lorda)** legittima, finalizzata ad un rinnovo delle strutture e ad una migliore redistribuzione spaziale dei servizi alla balneazione in conformità con le NTA di PRG attualmente in itinere.

Definizione dell'assetto specifico delle aree demaniali da assegnare in concessione e localizzazione cartografica delle diverse tipologie di utilizzazione dell'arenile

Tra le modifiche richieste con il parere motivato è stato introdotto uno specifico elaborato, lo Schema di Assetto (elab. 12) che definisce le tipologie di utilizzazione dell'arenile e in cui vengono esplicitate:

- Tipologie di utilizzo (**SB** – Stabilimenti balneari; **ER** – Esercizi di ristorazione connessi a spiagge di libera fruizione; **ARS** – Attività ricreativo-sportive; **NIAB** – Noleggio imbarcazioni; **SL/SLS** – Spiagge libere e spiagge libere con servizi); Spiagge riservate ad utenze specifiche (**CM** – Colonie marine e funzioni assimilabili, **CF** Centri federali, **SP** Spiaggia Sposi, **SGD** Spiaggia per persone con gravi disabilità, **SAC** Spiaggia per animali da compagnia);

- individuazione delle tipologie di utilizzo «ER - esercizi di ristorazione» in corrispondenza delle spiagge di libera fruizione per una gestione unica delle porzioni di arenile
- individuazione delle UMI (Unità Minime di Intervento), caratterizzate da specifica tipologia di utilizzazione anche ai fini della definizione dei bandi per l'affidamento in concessione o convenzione.

La principale distribuzione degli spazi è governata da:

- **Regola dei 300 metri:** previsione di una spiaggia di libera fruizione (libera o con servizi) ogni 300 metri di costa, garantendo la presenza di un varco di accesso libero al mare nel rispetto dei parametri previsti dal Regolamento regionale. Evidentemente il varco di accesso per le spiagge libere può coincidere con la dimensione della spiaggia libera.
- **Quota del 50%:** Rispetto dell'obbligo di riservare almeno il 50% dell'arenile alla pubblica fruizione;
- messa in coerenza con le nuove previsioni di sviluppo del territorio, in particolare in continuità con il progetto "**Parco del Mare**" (DGC n. 326 del 07.08.2025) I cui interventi prevedono, tra le altre cose, la creazione di "**parcheggi green**" (Piazza dei Canotti, Via della Bussola, Via Benino, Via de Angelis) e il potenziamento della ciclabilità;
- messa in coerenza con il PUMS e verifica di coerenza con tutti gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale che riguardano il litorale ostiense;
- messa in coerenza con la normativa relativa alla rigenerazione urbana per i litorali (art. ... Lr.7/2017 e le NTA del PRG in itinere, in particolare con le integrazioni all'Art. 85 previste dalla Variante normativa adottata (Sottozona "Verde per la fruizione della costa") che prescrive: *"Sono ammessi interventi diretti (...) fino all'indice ET 0,05 mq/mq (...) o la SUL legittimamente esistente, con altezza massima di 5 metri e subordinati alla predisposizione di un progetto unitario esteso a una porzione di arenile di larghezza minima pari a 250 metri lineari di fronte mare o alle dimensioni stabilite dal PUA"*;
- messa in coerenza del PUA, in particolare con gli "elementi di valore" della Carta per la Qualità del PRG censiti sul litorale di Ostia.

Nel ridisegno del Piano, dirimente è stato il contributo del Dipartimento Patrimonio di Roma Capitale che, in sintonia con il Dipartimento Programmazione Urbanistica, ha, in particolare, verificato la modulazione territoriale delle unità di intervento e delle relative aggregazioni ed i contenuti normativi del PUA nella prospettiva di coordinamento dei procedimenti concessori ed urbanistico-edilizi che determineranno il nuovo assetto del litorale ostiense programmato dal PUA.

Ciò ha prodotto una implementazione dei contenuti del PUA in alcuni casi non direttamente riconducibile alle istanze emerse nella VAS, ma che da queste ne attingono la "ratio" e comunque riconducibili ai contenuti del Regolamento Regionale ed alla disciplina in materia, modifiche al Piano che vengono di seguito sinteticamente richiamate:

Innovazioni Strutturali: SAMB, UMI e Governance

L'architettura gerarchica del PUA è stata riformulata per garantire il generale riordino delle volumetrie disperse e una gestione flessibile attraverso i seguenti livelli:

- Il litorale viene suddiviso, oltre ai 12 Ambiti presenti nella fase adottata, in un numero nuovo di Sub-ambiti (**SAMB**): gli ambiti omogenei sono stati ripartiti in **30 SAMB**, unità territoriali per il coordinamento dei servizi e dei varchi;

- a loro volta le **SAMB sono suddivise in Unità Minime di Intervento (UMI)**: rappresentano la cellula fondamentale di gestione e corrispondono alla singola tipologia di utilizzazione da assegnare in concessione demaniale marittima e/o affidare in convenzione (Rif. Art. 7 e 11 del Regolamento). Si distinguono in:
 - **50 UMI per concessioni demaniali**: 35 Stabilimenti Balneari (SB), 11 Esercizi di Ristorazione (ER), 3 Attività Ricreativo-Sportive (ARS), 1 Noleggio Imbarcazioni (NIAB).
 - **31 UMI per convenzioni**: dedicate alle Spiagge Libere (SL) e Spiagge Libere con Servizi (SLS);

L'introduzione delle UMI rappresenta lo strumento strategico per la gestione delle concessioni demaniali e per favorire una gestione puntuale delle procedure di evidenza pubblica e degli interventi di riqualificazione edilizia, consentendo di intervenire sulle singole porzioni di arenile alla naturale scadenza dei titoli concessori. Tale modello evita il differimento degli interventi alla scadenza differenziata delle concessioni, garantendo la continuità dell'azione amministrativa e scongiurando situazioni di stallo nella programmazione del litorale.

Il sistema delle UMI conferisce al litorale un assetto modulare e flessibile, in cui ogni porzione di arenile costituisce un'unità funzionale suscettibile di essere gestita singolarmente oppure aggregata ad altre unità contigue secondo criteri predeterminati e da definirsi in sede di bando per l'affidamento delle concessioni/convenzioni, perseguendo l'obiettivo di coniugare la sostenibilità economica delle gestioni con l'efficienza e la qualità dell'offerta balneare complessiva tenuto conto degli obiettivi di recupero e valorizzazione ambientale del litorale ostiense.;

- **facoltà di assegnare singolarmente o in aggregazione** le UMI per sub-ambito al fine di promuovere interventi unitari di riordino funzionale: ai sensi dell'Art. 31 comma 6 del Regolamento, è possibile aggregare più UMI all'interno dei SAMB per favorire interventi unitari di riqualificazione;
- **introduzione delle ACM - Aree di Concentrazione dei Manufatti (Art. 31, comma 5 del Regolamento)**: tali aree hanno la funzione di riordinare le volumetrie disperse, concentrando i servizi balneari in nuclei definiti per massimizzare la superficie di arenile libero da ingombri fissi. In tal modo sono stati meglio definiti e tutelati gli aspetti percettivi legati alle visuali;

razionalizzazione delle superfici delle spiagge di libera fruizione secondo una metrica regolare (ogni 300 metri) per la loro distribuzione su tutto il litorale finalizzata a una configurazione più omogenea su tutto l'arenile nel rispetto delle prescrizioni nazionali e regionali.

3. RICOGNIZIONE DELLE MODIFICHE/INTEGRAZIONI: ELABORATI CARTOGRAFICI DI PUA

Come rilevato nei paragrafi precedenti, a seguito del Parere motivato di VAS si sono resi necessari alcuni approfondimenti che hanno portato ad un aggiornamento del corpus degli elaborati del PUA rispetto alla versione preliminarmente adottata nel 2022.

Tali integrazioni hanno riguardato sostanzialmente la modifica degli elaborati già adottati con lo scopo di rispondere alle richieste espresse in sede di procedimento di VAS.

Le integrazioni riguardano in particolare:

- aggiornamenti dei seguenti elaborati:
 - 2.a Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR (aggiornamento Tavole a seguito dell’approvazione del PTPR nel 2021)
 - 6.e Elenco delle Concessioni Demaniali Marittime - base CTRN (aggiornamento a seguito del rilievo e della ricerca documentale)
 - 9.a-b Individuazione su planimetria aerofotogrammetrica delle spiagge per pubblica fruizione dell’arenile di competenza ai sensi dell’art. 1 comma 2 lett. a) e b) del Regolamento Regionale 19/2016 e di quelle escluse ai sensi del DPCM 21.12.1995 e del D.Lgs. n. 85 del 28.05.2010 (aggiornamento e unificazione in un unico elaborato grafico)
- modifica nei contenuti dei seguenti elaborati a seguito degli approfondimenti e dei rilievi, nonché adeguamento alle richieste ad esito della VAS:
 - 0 Relazione tecnica illustrativa
 - 8 Sistema Informativo Demaniale planimetria aerofotogrammetrica base CTRN
 - 10. Individuazione degli Ambiti omogenei per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA
 - 11. Unità minime di intervento e Sub-Ambiti per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA e spiagge per pubblica fruizione
- Nuovi elaborati in sostituzione dei precedenti che variano nel titolo e nei contenuti in risposta alle richieste emerse in ambito della procedura di VAS:
 - 6.d Rilievo plano-altimetrico
 - 12. Schemi di assetto degli Ambiti omogenei e tipologie di utilizzazione

I restanti elaborati grafici sono rimasti invariati nei contenuti e nel titolo anche se si è ritenuto necessario un aggiornamento dell’ intestazione che riporta la data di gennaio 2026.

4. RISPONDEZZA ELABORATI CON LA CHECK LIST REGIONALE

ALLEGATI AL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI		
1	Deliberazione del Consiglio Comunale di Adozione del P.U.A.	
2	Nota di riscontro alla richiesta di assoggettabilità alle procedure di V.A.S. e/o eventuali esiti della V.A.S.	Elaborato 15. <i>Valutazione Ambientale Strategica (VAS)</i> che contiene il Rapporto Ambientale e il Parere Motivato di VAS espresso dalla regione Lazio con nota R.U. 0384074 del 31.03.2025
3	Relazione generale	Elaborato 0. <i>Relazione tecnica illustrativa</i>
4	Regolamento e/o Norme tecniche di attuazione	Elaborato 13. <i>Regolamento per il Piano di utilizzazione degli Arenili - PUA</i>
5	Disciplinare tecnico delle strutture	Elaborato 14. <i>Disciplinare tecnico</i>
6	Studio socio-economico	Elaborato 0. <i>Relazione tecnica illustrativa</i>

7	Documentazione fotografica	Elaborato 4c (tavv. 1 - 11). Documentazione fotografica
---	----------------------------	---

	SCHEDE DI ANALISI	CONTENUTI MINIMI		
8	Schede tecniche di rilevamento	Titolare della concessione (nome, cognome e codice fiscale) Estremi della concessione Indirizzo della concessione Tipologia concessoria (conforme al Regolamento Regionale n.11/2009) Denominazione dell'attività Superficie in concessione (sup. totale; difficile rimozione, facile rimozione e scoperta) Fronte mare	Sono state redatte schede di dettaglio per ogni singola concessione esistente che contengono tutte le informazioni sullo stato dei luoghi (manufatti di facile e di difficile rimozione). Il lavoro di rilevamento è stato coordinato da un Tavolo Tecnico interdisciplinare istituito da Roma Capitale con D.D. 969/2024 prot. QC/22652 del 18.04.2024 e D.D. prot. QC/22950 del 19.04.2024. Una sintesi degli esiti dell'attività di rilevamento e di restituzione grafica è contenuta nell'Elaborato 6d. <i>Rilievo piano - altimetrico</i> e nell'Elaborato 6e. <i>Elenco delle Concessioni Demaniali Marittime - base CTRN</i>	
	CARTOGRAFIA	CONTENUTI MINIMI	SCALA	
9	Planimetria rappresentative della situazione vincolistica vigente. (Inquadramento generale).	Stralcio P.T.P. (tav. E/1 e tav. E/3)	1:25.000	Non inserito in quanto i PTP sono stati superati dall'approvazione del nuovo P.T.P.R. nel 2021
Stralcio P.T.P.R.		1:25.000	Elaborato 2a. <i>Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR</i> ; Elaborato 3. <i>Beni Culturali - Vincoli</i>	
Stralcio P.R.G. - P.U.C.G. - P.U.O.C. e Piani Attuativi		1:10.000	Elaborato 2b. <i>Piano Regolatore Generale 2008</i>	
Stralcio aerofotogrammetrico con delimitazione area demaniale		1:10.000	Elaborato 7. <i>Definizione della linea di costa</i> ; Elaborato 8. <i>Sistema Informativo Demaniale planimetria aerofotogrammetrica - base CTRN</i>	
10	Planimetrie rappresentative dello stato attuale su base C.T.R. [STATO DI FATTO]	Individuazione area demaniale (tratta dalla cartografia SID)	1:5.000 1:2.000	Una sintesi degli esiti dell'attività di rilevamento e di restituzione grafica è contenuta nell'Elaborato 6d. <i>Rilievo piano - altimetrico</i> e nell'Elaborato 6e. <i>Elenco delle Concessioni Demaniali Marittime - base CTRN</i>
Aree in concessione esistenti (differenziate per tipologia)		1:5.000 1:2.000		
Strutture esistenti (stabilimenti, chioschi, pontili, ecc)		1:5.000 1:2.000		



11	Planimetrie rappresentative dello stato di previsione su base C.T.R. [STATO DI PROGETTO]	Spazi di sosta esistenti	1:5.000 1:2.000		
		Sistema degli accessi esistenti	1:5.000 1:2.000		
		Viabilità di accesso (carrabile e/o pedonale)	1:5.000 1:2.000		
			Individuazione area demaniale (cartografia SID)	1:5.000 1:2.000	Elaborato 8. <i>Sistema Informativo Demaniale planimetria aerofotogrammetrica - base CTRN</i>
			Aree in concessione esistenti (differenziate per tipologia)	1:5.000 1:2.000	Elaborato 10. <i>Individuazione degli Ambiti omogenei per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA;</i> Elaborato 11. <i>Unità minime di intervento e Sub-Ambiti per il Piano di Utilizzazione degli Arenili – PUA e spiagge per pubblica fruizione;</i> Elaborato 12. <i>Schemi di assetto degli Ambiti omogenei e tipologie di utilizzazione</i>
			Aree in concessione da assegnare (differenziate per tipologia)	1:5.000 1:2.000	
			Strutture esistenti (stabilimenti, chioschi, pontili, ecc)	1:5.000 1:2.000	
			Strutture da realizzare	1:5.000 1:2.000	
			Spazi di sosta esistenti	1:5.000 1:2.000	
			Spazi di sosta previsti	1:5.000 1:2.000	
	Sistema degli accessi esistenti	1:5.000 1:2.000			
	Sistema degli accessi previsti	1:5.000 1:2.000			
	Viabilità di accesso (carrabile e/o pedonale)	1:5.000 1:2.000			

ALLEGATI:

ALL_1 - REGOLAMENTO PER IL PIANO DI UTILIZZAZIONE DEGLI ARENILI – PUA – CONFRONTO TESTO 2022 e TESTO 2026;

ALL_2 - DISCIPLINARE TECNICO – CONFRONTO TESTO 2022 e TESTO 2026;

Il Direttore della
 Direzione Pianificazione Generale
 Silvia Capurro

Il Direttore della
 Direzione Rigenerazione del
 Litorale e Grandi Progetti
 Carlo Mazzei