

# GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18 LUG. 2000

=====

ADDI' **18 LUG. 2000** NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

|               |             |                 |            |                |           |
|---------------|-------------|-----------------|------------|----------------|-----------|
| STORACE       | Francesco   | Presidente      | GARGANO    | Giulio         | Assessore |
| SIMEONI       | Giorgio     | Vice Presidente | IANNARILLI | Antonello      | "         |
| ARACRI        | Francesco   | Assessore       | ROBILOTTA  | Donato         | "         |
| AUGELLO       | Andrea      | "               | SAPONARO   | Francesco      | "         |
| CIARAMELLETTI | Luigi       | "               | SARACENI   | Vincenzo Maria | "         |
| DIONISI       | Armando     | "               | VERZASCHI  | Marco          | "         |
| FORMISANO     | Anna Teresa | "               |            |                |           |

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.  
.....OMISSIS

ASSENTI: GARGANO.

DELIBERAZIONE N° 1667

OGGETTO. \_\_\_\_\_ **COMUNE DI FIUMICINO (RM)**  
Variante al P.R.G. per interventi all'interno degli stabilimenti balneari. **Restituzione**  
(Delibera consiliare n.70 del 29.4.1998).



## LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n.8;

VISTA la legge regionale 5.9.1972, n.8;

VISTA la legge regionale 12.6.1975, n.72;

VISTA la legge regionale 8.11.1977, n.43 e successive modificazioni;

VISTA la legge 15.5.1997, n.127;

PREMESSO che con legge regionale 6 marzo 1992, n. 25, sul territorio della XIV circoscrizione del comune di Roma, nell'ambito della provincia, è stato istituito il comune di Fiumicino attualmente disciplinato, ai fini urbanistici, dallo stralcio dell'allora vigente Piano Regolatore Generale di Roma, recepito con deliberazione del Commissario Prefettizio n.2/92;

VISTA la deliberazione consiliare 29.4.1998, n.70 con la quale il predetto Comune ha adottato una Variante al PRG ed alle relative norme tecniche per consentire interventi all'interno degli stabilimenti balneari nell'ambito del programma di interventi per la qualificazione e crescita delle strutture ricettive in occasione della celebrazione del grande Giubileo del 2000;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi alla variante in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1° Sezione (Sottosezione);

VISTO il voto n.49/3, reso nella seduta del 22.12.1999 con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che la variante al P.R.G. di che trattasi ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione non sia meritevole di approvazione per i motivi indicati nel voto medesimo;

RITENUTO di convalidare e fare proprio il voto sopracitato n. 49/3 del 22.12.1999, che si allega sotto la lettera "A" alla presente delibera per farne parte integrante;

SU proposta dell'Assessore Urbanistica e Casa

DELIBERA

Per le motivazioni contenute nel voto 22.12.1999, n.49/3 del C.T.C.R. 1<sup>a</sup> Sezione (Sottosezione) - che si allega sotto la lettera "A" alla presente delibera per farne parte integrante - la variante al P.R.G. ed alle relative N.T.A., adottata dal Comune di Fiumicino (Rm) con deliberazione consiliare n.70 del 29.4.1998 non è meritevole di approvazione e va restituita al Comune.

La presente deliberazione non soggetta a controllo a norma dell'art.17, comma 32 della legge 15.5.1997, n.127, verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE

21 LUG. 1999





Comitato Tecnico Consultivo Regionale  
1° Sezione

Adunanza del 22 dicembre 1999  
Voto n. 49/3

ALLEG. alla DELIB. N. ....  
DEL .....18 LUG. 2000.....

OGGETTO: Comune di **Fiumicino** (RM)  
Variante al Piano Regolatore Generale  
Interventi per la qualificazione e la crescita delle strutture ricettive in occasione  
della celebrazione del grande Giubileo del 2000.  
*Interventi all'interno degli stabilimenti balneari*  
Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 29/4/98  
Legge 1150/42

La Sezione

Vista la nota prot. 3026 del 15/4/99 acquisita al protocollo di questo Settore in data  
20/4/99 al n. 1062, con la quale l'Amministrazione Comunale di Fiumicino ha trasmesso gli  
atti ed elaborati di cui alla variante in oggetto, per la predisposizione della relativa istruttoria,  
ai sensi dell'art. 14 della LR 8/11/77 n. 43.

Vista l'istruttoria tecnica predisposta dal Settore per la Pianificazione Comunale e  
trasmessa con nota 2431 del 9/9/99.

Udita la Commissione relatrice

PREMESSO

Il Comune di Fiumicino, il cui territorio costituiva la ex 14° Circoscrizione del Comune  
di Roma, ha recepito con deliberazione del Commissario Prefettizio n.2/92 lo stralcio  
dell'allora vigente Piano Regolatore Generale di Roma;

La documentazione trasmessa ai fini dell'approvazione della variante urbanistica in  
oggetto è la seguente:





- 1) Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 29/4/98 - *Programma degli interventi per la qualificazione e la crescita delle strutture ricettive in occasione della celebrazione del Giubileo del 2000 da attuarsi nel Comune di Fiumicino.*
- 2) Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 29/4/98 - *Programma ricettività per il Giubileo - deliberazione C.C. del 29/4/98 n. 67 punto d) - Strutture ricettive all'interno degli stabilimenti balneari in concessione demaniale da realizzare attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con accorpamento delle volumetrie esistenti.*
- 3) Delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 25/6/98 - *Integrazione della deliberazione C.C. n. 67 del 29/4/98 - Programma degli interventi per la qualificazione e la crescita delle strutture ricettive in occasione della celebrazione del Giubileo del 2000, da attuarsi nel Comune di Fiumicino.*
- 4) Attestazione del Segretario Comunale di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione al pubblico.
- 5) Avviso di deposito con relativa certificazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, degli atti in libera visione al pubblico.
- 6) Estratto dal F.A.L. della Provincia di Roma del 22/9/98 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito.
- 7) Stralcio del quotidiano "Il Tempo" sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito.
- 8) Estratto delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale.
- 9) Estratto delle N.T.A. del Piano di Utilizzazione dell'Arenile adottato con D.C.C. n. 166 del 29/12/97.

Data la scarsa offerta di capacità ricettiva, ed in considerazione della vocazione turistica propria del Comune di Fiumicino, con i suoi 24 Km di litorale, la presenza incisiva dello scalo aeroportuale Leonardo da Vinci nonché la immediata vicinanza con il Comune di Roma, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 3/6/97 n. 20, l'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio n.67 del 29/4/98, ha approvato il "*Programma degli interventi per la qualificazione e la crescita delle strutture ricettive in occasione della celebrazione del Giubileo del 2000 da attuarsi nel Comune di Fiumicino*";

Tale deliberazione prevedeva tra l'altro interventi per strutture ricettive all'interno degli stabilimenti balneari in concessione demaniale, da realizzarsi attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con accorpamento delle volumetrie esistenti, secondo quanto previsto dal Piano di Utilizzazione dell'Arenile (P.U.A.) adottato con D.C.C. del 29/12/97 n. 166.

Mediante apposito avviso pubblico, l'Amministrazione Comunale di Fiumicino ha reso noto alla cittadinanza la propria volontà di esaminare proposte tendenti a costituire strutture ricettive nell'ambito del territorio comunale.

A seguito di tale avviso pubblico, sono state presentate al Comune di Fiumicino numerose proposte per la costituzione di strutture ricettive, anche in ambito di stabilimenti balneari preesistenti e già in concessione demaniale.

Con successiva deliberazione consiliare n. 70 del 29/4/98, preso atto delle richieste pervenute all'Amministrazione Comunale di intervento tendenti alla realizzazione di strutture ricettive da realizzarsi all'interno di stabilimenti balneari, e con l'intento di offrire pari opportunità a tutti gli stabilimenti balneari esistenti nell'ambito dell'intera fascia costiera di



Fiumicino, ha ritenuto di integrare, adottando relativa variante urbanistica, l'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. con il seguente paragrafo: **"nell'ambito del singolo stabilimento balneare sulle aree costiere in concessione demaniale è consentita la realizzazione di strutture ricettive attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con accorpamento delle volumetrie esistenti nel limite del 20% della cubatura ad accorpamenti eseguiti, la quale potrà essere incrementata del 10% analogamente a quanto previsto al comma 3 dell'art. 14 della legge 20/97 per le zone omogenee C e F. L'attuazione di detta capacità ricettiva deve mantenere il rapporto di accessoria e complementarietà dell'attività principale di impianto balneare che permane come attività predominante."**

L'art. 15 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale dispone: **"Zona N – Verde Pubblico – Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato. In sede di Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi o di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite le specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, salvo quanto disposto nel successivo comma quarto. Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e alla agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso. Per gli impianti sportivi, salvo casi eccezionali, valgono le norme di cui all'art. 10 paragrafo 5. Essi possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da CRAL aziendali, società sportive, altri Enti, organizzazioni e privati in base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse. Nelle zone costiere e nelle aree golenali del Tevere, al fine di assicurare la migliore funzionalità alle vie navigabili ed agli impianti strettamente indispensabili di interesse marittimo, possono essere consentiti particolari insediamenti di attrezzature a carattere pubblico, necessari alla agibilità e alle funzioni di tali impianti."**

Con deliberazione consiliare n. 166 del 29/12/97, il Comune di Fiumicino ha adottato il Piano di Utilizzazione dell'Arenile e le relative Norme tecniche di Attuazione, le quali all'art. 1 dispongono tra l'altro: **"(...) Commercio e ricettività – Al fine di consentire la fruizione dell'arenile per l'intero arco dell'anno il Piano di Comparto dovrà individuare non solo le attività classiche dell'uso balneare del territorio spiaggia ma anche quegli usi complementari ed integrativi, per lo più di tipo commerciale od anche ricettivo. In particolare per quanto riguarda le attrezzature ricettive, il Piano di Comparto individuerà i tratti di arenile compatibili con l'utilizzo ricettivo. Laddove ciò sarà consentito, la norma dovrà specificare che potranno essere realizzati solamente attraverso interventi di ristrutturazione e cambi di destinazione, quindi interventi a basso impatto ambientale e di modesto peso edilizio, tipo Bungalow, che non abbiano le caratteristiche proprie del ricettivo alberghiero, e ferma restando la volumetria esistente. Inoltre la suddetta attività, come pure quella di tipo commerciale non dovrà essere prevalente rispetto a quella tipica dell'impianto balneare. L'uso ricettivo dell'arenile non è contemplato tra le deroghe di cui alla L.R. 49/84 né tra gli usi possibili tra quelli previsti nella legislazione urbanistica di zona N – verde pubblico, propria di tali aree; pertanto la suddetta utilizzazione potrà avvenire solo subordinatamente al reperimento della presente norma innovativa nel redigendo nuovo PRG e quindi nella modifica della L.R. 49/84 e successivamente all'approvazione del Piano Paesistico....."**



E' pleonastico rilevare che, le aree interessate dalla presente variante urbanistica, sono assoggettate al vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29/6/39 n. 1497, per effetto della legge 8/8/85 n. 431 art. 1 lettera a).

L'intero territorio del Comune di Fiumicino è ricompreso nel vigente Piano Territoriale Paesistico - Ambito Territoriale n. 2 - XIII° e XIV° Circ.ne del Comune di Roma, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2269 del 28/4/87, successivamente approvato con Legge Regionale 6/7/98 n. 24; secondo tale PTP, le aree facenti parte della fascia costiera sono classificate ai fini della tutela in : "A 1 - Zone Costiere - Tutela Integrale o Orientata", per le quali l'art. 5 delle NTA approvate con DGR 4471 del 30/7/99 dispone:

#### *Protezione delle fasce costiere marittime*

(...)

3. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1 l'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 0.001 mc/mq, ivi compresa l'edificazione esistente è non concorrente alla determinazione della cubatura realizzabile su altre zone facenti parte di un medesimo comparto insediativo.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei centri abitati perimetrati ai sensi della legge regionale 2 luglio 1974, n. 30 e successive modificazioni, e nelle zone individuate con la lettera "B" nelle planimetrie allegate alla legge regionale 10 agosto 1984, n. 49.

5. Ad eccezione delle aree sottoposte a vincolo ai sensi della l.1497/1939 con provvedimento dell'amministrazione competente, nelle quali la classificazione per zona prevista dai PTP o dal PTPR e la relativa normativa espressamente lo vieti, sono consentite esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi, alle attrezzature balneari, ai campeggi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione.

6. I manufatti di cui al comma 5 debbono salvaguardare le preesistenze naturalistiche, avere preferibilmente carattere precario e non possono, comunque, consistere in opere murarie.

7. In attesa dell'approvazione dello specifico piano di settore per le coste, le attrezzature portuali, le attrezzature balneari, modeste strutture sanitarie e/o di soccorso, i campeggi ed i relativi servizi, possono essere consentiti solo in ambiti circoscritti attrezzati a finalità turistiche, previsti nei piani regolatori o in apposite varianti ad essi.

8. In via provvisoria l'ente preposto alla tutela può subordinare l'autorizzazione paesistica per piccole attrezzature limitate al ristoro alla adozione da parte dei comuni di un piano di utilizzazione dell'arenile.

9. Previo parere dell'organo preposto alla tutela del vincolo, sono consentite deroghe per le opere pubbliche, per le opere strettamente necessarie alle attrezzature dei parchi, o per modeste opere connesse alla ricerca e allo studio dei fenomeni naturali che interessano le coste, i mari e la fauna marina, per le opere idriche e fognanti, opere tutte la cui esecuzione debba essere necessariamente localizzata nei territori costieri, nonché per le opere destinate all'allevamento ittico ed alla molluschi-coltura. I progetti delle opere di cui al presente comma sono corredati dello studio di inserimento paesistico, di seguito denominato SIP, di cui agli articoli 29 e 30.

10. Nei territori sprovvisti di PTP sono consentite esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi secondo le modalità di cui al comma 6.



## CONSIDERATO

L'esame e l'istruttoria degli atti ed elaborati hanno evidenziato quanto segue:

Le zone costiere prospicienti i centri abitati di Isola Sacra, Focene, Fregene e Passoscuro, costituiscono non di rado un fronte continuo edificato, per alcuni casi assolutamente invalicabile anche visivamente. Allo stesso modo, i circa 3 Km di litorale a ridosso della tenuta ex Maccarese S.p.a., risulta gran parte occupato da strutture ed attrezzature a servizio di stabilimenti balneari.

Soprattutto le attrezzature degli stabilimenti meno recenti, producono spesso un notevole impatto sia in relazione alla loro tipologia edilizia ed architettonica, sia in merito alle tecnologie edilizie adoperate; Infatti, numerosi sono gli stabilimenti risalenti agli anni '50 e '60, le cui attrezzature e manufatti furono realizzati con strutture murarie assolutamente inamovibili, spesso oggetto negli anni di ampliamenti, ristrutturazioni e modificazioni in genere le quali, anche usufruendo delle passate leggi sulla sanatoria edilizia, hanno inevitabilmente prodotto una assoluta disorganicità del litorale.

E' evidente che proprio questi ultimi, malgrado la volontà di offrire pari opportunità a tutti gli operatori del settore, risultano maggiormente avvantaggiati, trattandosi spesso di stabilimenti balneari i quali, non di rado, dispongono di elevate ed a volte eccessive volumetrie; non a caso per diverse zone il vigente PTP e le relative N.T.A. prevedono mediante un progetto integrato di ristrutturazione del litorale, un diradamento degli stabilimenti balneari esistenti e la loro ristrutturazione, in modo da lasciare almeno il 50% del fronte della spiaggia aperto sulle aree retrostanti, di cui costituirà naturale continuazione verso il mare.

Il Piano di Utilizzazione dell'arenile redatto dal Comune di Fiumicino ed adottato dalla stessa Amministrazione con D.C.C. del 29/12/97 n. 166, non può considerarsi "operativo" in quanto per lo stesso non risulta ancora essere stato acquisito il relativo parere paesaggistico ai sensi della legge 1497/39; per tale motivo, le aree demaniali vincolate restano tra l'altro soggette alle disposizioni impartite da questo Assessorato con nota del 2/3/95 n. 2692 "redazione di strumenti di dettaglio per le zone costiere", la quale prevede che in attesa della definitiva "approvazione" dei cosiddetti *Piani Spiaggia*, potranno essere rilasciate autorizzazioni ai fini di tutela paesistica ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85, solamente per attrezzature ipotizzate a carattere precario purché non ricadenti nelle zone *classificate* "a tutela integrale" nel Piano Territoriale Paesistico.

Il suddetto PUA, pur consentendo in alcuni casi la destinazione ricettiva all'interno degli stabilimenti balneari, riconosce comunque l'evidente contrasto con la normativa sovordinata di cui alla Legge Regionale 10/8/84 n. 49, (*modifiche ed integrazione alla Legge Regionale 2/7/74 n. 30 e della Legge Regionale 25/10/76 n. 52*), la quale esclude in ogni caso la realizzazione di edifici ad uso ricettivo lungo le coste marine, e di conseguenza all'interno degli stabilimenti balneari esistenti o di nuova realizzazione.

Pur condividendo parzialmente le specifiche scelte progettuali del PUA, si ritiene che gli interventi resi possibili dall'approvazione della proposta variante urbanistica, tendenti alla fruizione dell'arenile per l'intero arco dell'anno, non garantiscono un apprezzabile risultato, se non quello di consentire il rafforzamento dello stato dei luoghi molto spesso privi di identità urbana nonché poco decorosi dal punto di vista paesaggistico; a tal fine si





ritiene che maggiori attenzioni urbanistiche siano da rivolgere verso l'edificato limitrofo alla fascia costiera, alla sua organizzazione e pianificazione anche ai fini del recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente, alla sistemazione ed arredo urbano dei lungomare, ed alla dotazione di attrezzature ed infrastrutture capaci di creare peraltro aggregazione sociale.

Legittime perplessità vanno sollevate in merito agli interventi resi possibili a seguito della approvazione della variante in oggetto; con l'introduzione nelle N.T.A della proposta normativa, si renderebbero possibili interventi di ristrutturazione edilizia con accorpamento delle volumetrie esistenti, in palese contrasto con le vigenti disposizioni edilizie ed urbanistiche relative alle opere realizzabili sugli arenili demaniali in concessione; non di rado infatti, l'Amministrazione Comunale potrà trovarsi di fronte a richieste di intervento afferenti edifici o manufatti abusivamente realizzati, tali che, qualora demoliti al fine di un ipotetico accorpamento con altre volumetrie, perderebbero la legittimità edilizia derivante dalle passate leggi di sanatoria edilizia.

In relazione alla documentazione trasmessa inoltre, non risulta acquisito alcun parere preventivo dell'Amministrazione dello Stato o altro Ente Pubblico competente in materia di demanio pubblico, ne peraltro sono stati forniti dall'Amministrazione Comunale, specifici dati riguardanti lo stato di utilizzazione del litorale comunale.

Va infine rilevata la mancanza di alcuna considerazione, tendente a verificare la conformità o meno delle esistenti strutture balneari, alle disposizioni generali di cui all'art. 23 legge 5/2/92 n. 104 – *legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate*, in relazione all'effettiva possibilità di accesso al mare di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, si ritiene che la variante al vigente PRG ed alle sue NTA adottata dal Comune di Fiumicino, necessiti di una rivalutazione complessiva.

Tutto ciò premesso e considerato la sezione è del

## PARERE

che la Variante di PRG ed alle relative NTA, adottata dal Comune di Fiumicino con deliberazione consiliare n.70 del 29/4/98, non sia ai fini urbanistici, ammissibile e meritevole di approvazione e che pertanto i relativi atti ed elaborati vengano restituiti all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 8 della legge 1150/42 come modificato ed integrato dall'art. 1 della legge 765/67.

Il segretario della sezione del C.T.C.R.  
Arch. Valter MICHISANTI

Il presidente della 2° sottosezione  
Arch. Fabrizio VESCOVO

Il Presidente del C.T.C.R.  
Salvatore BONADONNA

