

**AL MINISTERO DELL'AMBIENTE  
E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
DIREZIONE GENERALE PER LE  
VALUTAZIONI E LE AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI  
DIVISIONE II SISTEMI DI VALUTAZIONE AMBIENTALE  
VIA CRISTOFORO COLOMBO 44  
00147 ROMA**

**PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA DI:**

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – art.14 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.  
 Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) – art.24 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.  
 Verifica di Assoggettabilità alla VIA – art.19 co.4 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

Il Sottoscritto Dott. SILVIO SALERA

in qualità

di legale rappresentante della Società MACCARESE SPA con sede

**PRESENTA**

ai sensi del D.Lgs.152/2006, le **seguenti osservazioni** al

- Piano/Programma, sotto indicato  
 Progetto, sotto indicato.

**RISERVA NATURALE STATALE LITORALE ROMANO – PIANO DI GESTIONE – RELAZIONE GENERALE  
E REGOLAMENTO**

**OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI**

- Aspetti di carattere generale (es. struttura e contenuti della documentazione, finalità, aspetti procedurali)  
 Aspetti programmatici (coerenza tra piano/programma/progetto e gli atti di pianificazione/programmazione territoriale/settoriale)  
 Aspetti progettuali (proposte progettuali o proposte di azioni del Piano/Programma in funzione delle probabili ricadute ambientali)  
 Aspetti ambientali (relazioni/impatti tra il piano/programma/progetto e fattori/componenti ambientali)  
 Altro (specificare) \_\_\_\_\_

**ASPETTI AMBIENTALI OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI**

- Atmosfera  
 Ambiente idrico  
 Suolo e sottosuolo  
 Rumore, vibrazioni, radiazioni  
 Biodiversità (vegetazione, flora, fauna, ecosistemi)  
 Salute pubblica  
 Beni culturali e paesaggio  
 Monitoraggio ambientale  
 Altro: Aspetti socio-economici

## TESTO DELL' OSSERVAZIONE

### INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E PREVISIONI URBANISTICHE.

Il Sottoscritto dichiara di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 24, comma 7 e dell'art.19 comma 13, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., le presenti osservazioni e gli eventuali allegati tecnici saranno pubblicati sul Portale delle valutazioni ambientali VAS-VIA del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ([www.va.minambiente.it](http://www.va.minambiente.it)).

### ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Dati personali del soggetto che presenta l'osservazione

Allegato 2 - Copia del documento di riconoscimento in corso

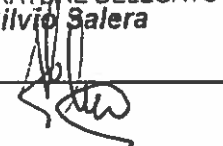
Allegato 3 - Premesse alle Osservazioni

Allegato 4 - Testo coordinato delle Osservazioni

Fiumicino, 17/10/2017

MACCARESE spa  
SOCIETA' AGRICOLA  
dichiarante  
a socio unico  
AMMINISTRATORE DELEGATO  
Dr. Silvio Salera

(Firma)



## **RISERVA NATURALE STATALE LITORALE ROMANO**

### **PIANO DI GESTIONE RELAZIONE GENERALE E REGOLAMENTO**

#### **PREMESSE ALLE OSSERVAZIONI**

Interventi sul Patrimonio edilizio  
esistente e previsioni urbanistiche

Al fine di meglio comprendere il senso delle osservazioni proposte è necessario fare alcune premesse così da consentire la contestualizzazione delle stesse e una più chiara lettura delle modifiche suggerite.

Le presenti osservazioni riguardano la parte urbanistico/edilizia del territorio identificato, quale perimetro della Bonifica di Maccarese, degli anni 1925/1938, durante i quali si è costruito l'attuale assetto, è rimasto tale fino agli anni Sessanta, quando in virtù del superamento dei contratti di mezzadria ai coloni fu dato quale contributo di fine rapporto l'abitazione ed un fondo di superficie variabile tra i 5 e 15 ha, così da determinare di fatto il frazionamento dell'originaria Azienda Agricola e contemporaneamente la nascita di una molteplicità di aziende agricole a carattere familiare.

Negli anni Settanta/Ottanta l'intero patrimonio edilizio aziendale viene alienato parte con la cessione diretta agli occupanti e parte per mezzo di un'asta pubblica.

È da questo momento che iniziano le trasformazioni dei centri, un po' dettate da necessità oggettive in parte con la trasformazione dei fabbricati produttivi in abitazioni che saranno oggetto successivamente di richieste di regolarizzazione ai sensi delle Leggi 47/85 - 724/94 e 326/2003, i pochi fabbricati ancora non trasformati non sono idonei per un utilizzo connesso con l'attività agricola.

Parallelamente i nuovi imprenditori agricoli hanno realizzato le strutture produttive e abitative nell'area di sedime delle proprie aziende dando vita così all'attuale conformazione del territorio.

Il Decreto istitutivo della Riserva si pone come ulteriore strumento urbanistico, come

sembra dalla relazione di piano del Regolamento.

Molti interventi sul patrimonio esistente sono declassati nel Decreto Istitutivo mentre nel regolamento qualsiasi intervento necessita di Nulla Osta da parte dell'organo di Gestione non considerando il nuovo PRG del comune di Fiumicino, approvato in regime di Riserva il cui contenuto è in linea con i principi del Decreto Istitutivo...

Perché sulle previsioni di P.R.G. ci deve essere di nuovo il Parere della Riserva, non sarebbe più semplice stabilire le modalità e caratteristiche degli interventi... anche in ottemperanza alla volontà da parte dello stato di semplificare l'iter burocratico?

L'orientamento della legislazione attuale è sempre più orientato verso il recupero degli edifici dismessi (vedi Legge 164/2014 art. 17 e L.R. 7/2017 Rigenerazione urbana)...

È anacronistico pensare di recuperare gli edifici senza intervenire minimamente sulle facciate, si possono mantenere i caratteri stilistici e architettonici apportando modifiche che non stravolgono l'edificio e ne mantengono una sua riconoscibilità con l'utilizzo di materiali di tipo tradizionale.

Per le Varianti al P.R.G. oggetto di accoglimento delle Osservazioni (accoglimento giunto ben oltre i termini di legge e dopo l'approvazione definitiva del P.R.G....).

Conservazione della possibilità di essere approvate così come lo sarebbero stato in caso di accoglimento in tempo utile prima dell'approvazione definitiva del P.R.G.

Di seguito si riporta il testo integrale del Regolamento e testo modificato con il contenuto delle Osservazioni.

**TESTO DEL "PIANO DI GESTIONE"**

**7.2.1 Indirizzi generali per l'Ambito  
Agricolo**

Una matrice agricola del territorio della  
Riserva, ...OMISSIS...

**OSSERVAZIONI - TESTO MODIFICATO**

**7.2.1 Indirizzi generali per l'Ambito  
Agricolo**

Una matrice agricola del territorio della  
Riserva, OMISSIS

**NOTE**

...OMISSIS...

Nell'ambito agricolo rivestono un ruolo fondamentale le strutture legate alla bonifica, i centri aziendali ed in particolare i casali, che contribuiscono alla connotazione ed all'identità del paesaggio agrario della Riserva.

Per quanto riguarda i casali della bonifica, sono incentivati interventi di recupero del patrimonio edilizio, prioritariamente per usi agricoli, e per le attività rurali connesse e compatibili di cui alla LR 38/99. Nei manufatti esistenti è consentito localizzare attività di agriturismo, turismo naturalistico e rurale, senza alterare le condizioni del paesaggio circostante ed è consentito attrezzare punti informativi a

...OMISSIS...

Nell'ambito agricolo rivestono un ruolo fondamentale le strutture legate alla bonifica, i centri aziendali ed in particolare i casali, che contribuiscono alla connotazione ed all'identità del paesaggio agrario della Riserva.

Per quanto riguarda i casali della bonifica, sono incentivati interventi di recupero del patrimonio edilizio, **in base a quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del PRG ed in conformità del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.** senza alterare le condizioni del paesaggio circostante ed è consentito attrezzare punti informativi a

servizio della Riserva, punti vendita per produzioni locali e punti di ristoro, e le altre attività integrate e compatibili, previo parere dell'Ente di Gestione.

In generale sono assentibili interventi edilizi e cambi di destinazione d'uso coerenti con le finalità della Riserva e con l'impianto originario degli edifici, che consentano di mantenerne le caratteristiche strutturali e tipologiche. Gli interventi dovranno essere rispettosi dei caratteri originali degli edifici.

In ogni caso nei casali della bonifica individuati nella Carta dell'Agro e negli strumenti di pianificazione comunali e nel PTPR (borghi e beni singoli identitari dell'architettura rurale - art.44 NTA) non sono ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione.

Per garantire una più efficace tutela del patrimonio edilizio esistente nella Riserva, l'ente di gestione dovrà prevedere il censimento e la catalogazione del patrimonio storico della bonifica per meglio gestire la qualità e la diversificazione degli interventi e monitorare le trasformazioni e - dove possibile - favorirne il riutilizzo per usi ritenuti compatibili dall'EdG della Riserva.

In questo Ambito si promuove in modo particolare la predisposizione di una rete ciclopedonale di fruizione leggera mediante, qualora necessario, modeste varianti ai tracciati esistenti ovvero tramite ripristino e riqualificazione di tratti abbandonati, con le finalità di migliorare qualitativamente sia la fruizione sia il collegamento ecologico tra i vari sistemi naturali; i tracciati dovranno seguire la morfologia del terreno e rispettare le caratteristiche del paesaggio agrario.

Relativamente alle possibili previsioni urbanistiche su territori agricoli, qualsiasi eventuale futura previsione di sviluppo

servizio della Riserva, punti vendita per produzioni locali e punti di ristoro, e le altre attività integrate e compatibili **così come previsto nell'art. 8 comma d del Decreto Istitutivo.**

In generale sono assentibili interventi edilizi e cambi di destinazione d'uso coerenti **con quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del PRG** e con l'impianto originario degli edifici, che consentano di mantenerne le caratteristiche strutturali e tipologiche. Gli interventi dovranno essere rispettosi dei caratteri originali degli edifici.

In ogni caso nei casali della bonifica individuati nella Carta dell'Agro e negli strumenti di pianificazione comunali e nel PTPR (borghi e beni singoli identitari dell'architettura rurale - art.44 NTA) non sono ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione **fatte salve comprovate necessità statiche.**

In questo Ambito si promuove in modo particolare la predisposizione di una rete ciclopedonale di fruizione leggera mediante, qualora necessario, modeste varianti ai tracciati esistenti ovvero tramite ripristino e riqualificazione di tratti abbandonati, con le finalità di migliorare qualitativamente sia la fruizione sia il collegamento ecologico tra i vari sistemi naturali; i tracciati dovranno seguire la morfologia del terreno e rispettare le caratteristiche del paesaggio agrario.

Relativamente alle possibili previsioni urbanistiche su territori agricoli, qualsiasi eventuale futura previsione di sviluppo

urbanistico a carico dell'Ambito agricolo tramite varianti ai piani urbanistici comunali, così come identificato nel presente Piano, è ritenuta non ammissibile nelle aree di tipo 1, ad eccezione di eventuali nuove edificazioni di limitata estensione o trasformazioni finalizzate agli obiettivi istituzionali della Riserva realizzate direttamente dai Comuni su terreni pubblici. Invece si ritengono assentibili, in aree di tipo 2, oltre a quanto consentito in area di tipo 1, anche quelle contemplate negli strumenti urbanistici attualmente vigenti, o tramite variante approvata previo parere favorevole della Commissione di Riserva, solo se relative alla realizzazione di servizi pubblici o impianti sportivi prioritariamente a servizio dei nuclei abitati limitrofi, a basso/medio carico urbanistico, e compatibili con l'assetto paesaggistico generale dell'Ambito. Nella realizzazione dei suddetti nuovi impianti sportivi all'aperto ad uso pubblico, nonché dei servizi strettamente indispensabili alla loro fruizione, nelle Aree di tipo 2, possono essere realizzate nel rispetto della vegetazione arborea esistente e del sistema morfologico con soluzioni progettuali che valorizzino l'ecosistema e le caratteristiche florovegetazionali e faunistiche dell'area e nel rispetto delle finalità della Riserva.

Al fine di favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente non più funzionale alle attuali pratiche agricole, e di evitare ulteriore consumo di suolo per nuove edificazioni residenziali di tipologie edilizie non coerenti con un contesto agricolo, a seguito di uno studio specifico, i Piani Urbanistici comunali potranno prevedere cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di una quota-parte dell'edilizia rurale delle aziende agricole,

urbanistico a carico dell'Ambito agricolo tramite varianti ai piani urbanistici comunali, così come identificato nel presente Piano, è ritenuta non ammissibile nelle aree di tipo 1, ad eccezione di eventuali nuove edificazioni di limitata estensione o trasformazioni finalizzate agli obiettivi istituzionali della Riserva realizzate direttamente dai Comuni su terreni pubblici. Invece si ritengono assentibili, in aree di tipo 2, oltre a quanto consentito in area di tipo 1, anche quelle contemplate negli strumenti urbanistici attualmente vigenti, o tramite variante approvata previo parere favorevole della Commissione di Riserva, solo se relative alla realizzazione di servizi pubblici o impianti sportivi prioritariamente a servizio dei nuclei abitati limitrofi, a basso/medio carico urbanistico, e compatibili con l'assetto paesaggistico generale dell'Ambito, **fatte salve le varianti il cui iter tecnico amministrativo sia iniziato alla data di approvazione del presente Regolamento.**

Nella realizzazione dei suddetti nuovi impianti sportivi all'aperto ad uso pubblico, nonché dei servizi strettamente indispensabili alla loro fruizione, nelle Aree di tipo 2, possono essere realizzate nel rispetto della vegetazione arborea esistente e del sistema morfologico con soluzioni progettuali che valorizzino l'ecosistema e le caratteristiche florovegetazionali e faunistiche dell'area e nel rispetto delle finalità della Riserva.

Al fine di favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente non più funzionale alle attuali pratiche agricole, e di evitare ulteriore consumo di suolo per nuove edificazioni residenziali di tipologie edilizie non coerenti con un contesto agricolo, a seguito di uno studio specifico, i Piani Urbanistici comunali potranno prevedere cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di una quota-parte dell'edilizia rurale delle aziende agricole.

*Per le varianti al PRG oggetto di accoglimento delle Osservazioni al PTP e già previste nel PRG controdedotto (accoglimento avvenuto ben oltre i termini di legge e dopo l'approvazione definitiva del PRG...). Conservazione della possibilità di approvazione così come lo sarebbero state in caso di accoglimento in tempo utile prima dell'approvazioni definitiva del PRG*

In misura non superiore al 40%, nelle aree di tipo 2 e al 20% nelle aree di tipo 1 dell'intero patrimonio dell'edificato in Ambito Agricolo della Riserva Naturale Statale di ciascun Comune. I Comuni gestori dovranno predisporre uno apposito studio al fine di acquisire valutazioni sulla consistenza complessiva del patrimonio edilizio della Riserva e delle singole aziende, per garantire che la sottrazione delle strutture alle attività agricole non comprometta i futuri utilizzi produttivi, e che tramite PUA la proprietà non chieda successivamente la realizzazione di strutture analoghe a quelle alienate.

Il cambio di destinazione d'uso potrà riguardare edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di approvazione del Piano di Gestione, e non per eventuali nuove strutture realizzate tramite PUA.

Il cambio di destinazione d'uso potrà riguardare edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di approvazione del Piano di Gestione, e non per eventuali nuove strutture realizzate tramite PUA.

*Non si ravvisa l'utilità di un ulteriore studio i cui tempi di esecuzione non avrebbero certezze, inoltre così come proposta la norma potrebbe favorire solo i primi richiedenti che saturerebbero la percentuale ammessa, sarebbe più semplice che tale percentuale fosse riferita alle singole aziende.*



## 7.5 Indirizzi generali per l'Ambito Insediativo

Gli indirizzi di gestione per l'ambito insediativo

...OMISSIS...

Riqualificare ecologicamente le aree degradate: promuovere la creazione di aree tampone o specifici progetti tra le principali sorgenti di impatto e l'ambiente circostante, riqualificare e recuperare l'uso delle infrastrutture storiche (strade, sentieri).

A tal fine risultano prioritari:

- interventi finalizzati alla conservazione ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio.
- Interventi sul patrimonio agricolo e relative attività rurali compatibili, anche tramite PUA, da realizzare nel rispetto dei caratteri paesaggistici e rurali tradizionali e di usi coerenti con le finalità di tutela della Riserva, per favorire la manutenzione, cura e tutela delle strutture, delle pertinenze, degli elementi del paesaggio rurale (filari, siepi...).

## 7.5 Indirizzi generali per l'Ambito Insediativo

Gli indirizzi di gestione per l'ambito insediativo

...OMISSIS...

Riqualificare ecologicamente le aree degradate: promuovere la creazione di aree tampone o specifici progetti tra le principali sorgenti di impatto e l'ambiente circostante, riqualificare e recuperare l'uso delle infrastrutture storiche (strade, sentieri).

A tal fine risultano prioritari:

- **interventi finalizzati alla conservazione ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio attraverso il recupero degli edifici dismessi nel rispetto dei caratteri stilistici e costruttivi.**
- interventi sul patrimonio agricolo e relative attività rurali compatibili, anche tramite PUA, da realizzare nel rispetto dei caratteri paesaggistici e rurali tradizionali e di usi coerenti con le finalità di tutela della Riserva, per favorire la manutenzione, cura e tutela delle strutture, delle pertinenze, degli elementi del paesaggio rurale (filari, siepi...).

- interventi finalizzati alla fruizione turistico-ambientale della Riserva, migliorando la qualità delle strutture esistenti, e favorendo in particolare il recupero di edifici di interesse storico-tipologico.
- interventi di adeguamento e completamento delle reti infrastrutturali (rete ferroviaria stradale e ciclopedonale, sistemazioni idrauliche, rete idrica, fognaria, elettrica e del gas), promuovendo in particolare interventi per la mobilità sostenibile e spostamenti su trasporti pubblici, nonché interventi per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e degli insediamenti.
- interventi finalizzati a riqualificare e restaurare situazioni di degrado paesaggistico ed ambientale.

Nelle aree di tipo 1, resta fermo quanto previsto dal decreto istitutivo, ovvero il divieto di nuovi interventi di modificazione del territorio e di ulteriore urbanizzazione, ad eccezione di quelli finalizzati alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione dei manufatti esistenti ed interventi minimi per consentire la realizzazione/adeguamento di strutture di supporto alla fruizione del patrimonio ambientale e storico-culturale, compatibili con l'aspetto e la vocazione delle aree.

Nelle aree di tipo 2, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo e garantire la tutela del paesaggio e dell'ambiente, sono consentiti esclusivamente gli interventi di trasformazione e di ulteriore urbanizzazione previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

- **interventi finalizzati alla fruizione turistico-ambientale della Riserva, migliorando la qualità delle strutture esistenti, e favorendo in particolare il recupero di edifici di interesse storico-tipologico e dell'edilizia minore in conformità alle previsioni del PRG approvato.**
- interventi di adeguamento e completamento delle reti infrastrutturali (rete ferroviaria stradale e ciclopedonale, sistemazioni idrauliche, rete idrica, fognaria, elettrica e del gas), promuovendo in particolare interventi per la mobilità sostenibile e spostamenti su trasporti pubblici, nonché interventi per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e degli insediamenti.
- interventi finalizzati a riqualificare e restaurare situazioni di degrado paesaggistico ed ambientale

Nelle aree di tipo 1, resta fermo quanto previsto dal decreto istitutivo, ovvero il divieto di nuovi interventi di modificazione del territorio e di ulteriore urbanizzazione, ad eccezione di quelli finalizzati alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione dei manufatti esistenti ed interventi minimi per consentire la realizzazione/adeguamento di strutture di supporto alla fruizione del patrimonio ambientale e storico-culturale, compatibili con l'aspetto e la vocazione delle aree.

**Nelle aree di tipo 2, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo e garantire la tutela del paesaggio e dell'ambiente, sono consentiti gli interventi di trasformazione e di ulteriore urbanizzazione previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.**

Eventuali nuove edificazioni o trasformazioni in variante agli strumenti urbanistici vigenti potranno essere previsti per finalità coerenti con gli obiettivi istituzionali della Riserva, per la realizzazione di servizi pubblici per la comunità locale o di interesse socio sanitario, e per la realizzazione di strutture ed infrastrutture a servizio delle attività agricole e zootecniche.

In ogni caso, come stabilito dal decreto istitutivo della Riserva, i nuovi strumenti urbanistici generali o attuativi sono sottoposti ad autorizzazione della Commissione di Riserva.

Gli indirizzi specifici per l'ambito insediativo non sono definiti sulla base di unità di gestione, in quanto gli elementi che costituiscono questo ambito non hanno carattere areale, ma per il loro carattere di frammentazione e dispersione sul territorio, sono individuabili in quanto elementi puntuali. Tuttavia alcuni di essi più facilmente identificabili sono stati raggruppati in Sistemi, talvolta appartenenti ad altri ambiti (in particolare quello agricolo), per i quali valgono di volta in volta gli indirizzi specifici dell'unità di gestione di appartenenza. In caso di contrasto tra gli indirizzi di carattere generale dell'Ambito insediativo e quelli specifici dei Sistemi di appartenenza e delle Unità di gestione, prevalgono le indicazioni di carattere più specifico.

**Eventuali nuove edificazioni o trasformazioni in variante agli strumenti urbanistici vigenti potranno essere previsti per finalità coerenti con gli obiettivi istituzionali della Riserva, per la realizzazione di servizi pubblici per la comunità locale o di interesse socio sanitario, e per la realizzazione di strutture ed infrastrutture a servizio delle attività agricole e zootecniche fatte salve le varianti oggetto di accoglimento delle Osservazioni del PTP e già in itinere.**

In ogni caso, come stabilito dal decreto istitutivo della Riserva, i nuovi strumenti urbanistici generali o attuativi sono sottoposti ad autorizzazione della Commissione di Riserva **che dovrà esprimersi in conformità a quanto stabilito dall'art. 13 L. 394/91.**

Gli indirizzi specifici per l'ambito insediativo non sono definiti sulla base di unità di gestione, in quanto gli elementi che costituiscono questo ambito non hanno carattere areale, ma per il loro carattere di frammentazione e dispersione sul territorio, sono individuabili in quanto elementi puntuali. Tuttavia alcuni di essi più facilmente identificabili sono stati raggruppati in Sistemi, talvolta appartenenti ad altri ambiti (in particolare quello agricolo), per i quali valgono di volta in volta gli indirizzi specifici dell'unità di gestione di appartenenza. In caso di contrasto tra gli indirizzi di carattere generale dell'Ambito insediativo e quelli specifici dei Sistemi di appartenenza e delle Unità di gestione, prevalgono le indicazioni di carattere più specifico

### **7.5.1 Sistema dei casali della bonifica di Maccarese:**

#### *Casali della bonifica di Maccarese*

Questi casali sono stati inseriti nell'ambito insediativo in quanto classificati nel PRG di Fiumicino attualmente in vigore come area B1a – Zona di mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio esistente appartenenti a nuclei isolati di impianto storico, corrispondenti ai centri della bonifica di Maccarese. **E' previsto il mantenimento del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi di destinazione d'uso e limitati ampliamenti e adeguamenti igienico-sanitari. Sono ritenute compatibili, oltre a quelle strettamente legate all'agricoltura, destinazioni d'uso di carattere residenziale, terziario (piccolo commercio, laboratori artigianali) e culturale.**

### **7.5.1 Sistema dei casali della bonifica di Maccarese:**

#### *Casali della bonifica di Maccarese*

Questi casali sono stati inseriti nell'ambito insediativo in quanto classificati nel PRG di Fiumicino attualmente in vigore come area B1a – Zona di mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio esistente appartenenti a nuclei isolati di impianto storico, corrispondenti ai centri della bonifica di Maccarese. E' previsto il mantenimento **ed il recupero** del patrimonio edilizio esistente, **in conformità delle norme del P.R.G.** anche con cambi di destinazione d'uso e limitati ampliamenti e adeguamenti igienico-sanitari. Sono ritenute compatibili, oltre a quelle strettamente legate all'agricoltura, destinazioni d'uso di carattere residenziale, terziario (piccolo commercio, laboratori artigianali) e culturale.

### 7.5.2 Indirizzi specifici per il Sistema dell'edificato spontaneo/in evoluzione:

*Isola Sacra, fascia edificata lungo viale di Porto, fascia edificata lungo viale di Castel san Giorgio e viale Maria (Fiumicino), aree edificate attorno ai borghi e nuclei storici (Fiumicino e Roma)*

Per le aree edificate si promuove una generale riqualificazione dell'edificato, consentendo la manutenzione dell'esistente ed eventuali modifiche più sostanziali allo scopo di riqualificazione ambientale e paesaggistica, e per migliorare i caratteri estetici e le prestazioni ambientali degli edifici. Si promuove inoltre il riuso del patrimonio edilizio, anche con cambi di destinazione d'uso, per favorire usi compatibili con gli obiettivi della Riserva.

In particolare si favorisce il recupero e l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche e dei servizi. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio legittimamente esistente situato nelle aree di tipo 1 sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed eventualmente riuso per attività compatibili con l'aspetto e la vocazione delle aree, ed al recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Nelle aree di tipo 2 sono consentiti ampliamenti dell'edificato legittimo, e interventi di nuova realizzazione, se previsti dai piani urbanistici comunali attualmente in vigore, nel rispetto degli indici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e delle finalità della Riserva.

### 7.5.2 Indirizzi specifici per il Sistema dell'edificato spontaneo/in evoluzione:

*Isola Sacra, fascia edificata lungo viale di Porto, fascia edificata lungo viale di Castel san Giorgio e viale Maria (Fiumicino), aree edificate attorno ai borghi e nuclei storici (Fiumicino e Roma)*

Per le aree edificate si promuove una generale riqualificazione dell'edificato, **in conformità alle previsioni di PRG favorendo la riqualificazione architettonica orientata al riuso dei fabbricati con il rispetto dei caratteri stilistici e costruttivi del paesaggio della Bonifica alla scopo di** riqualificazione ambientale e paesaggistica, e per migliorare i caratteri estetici e le prestazioni ambientali degli edifici. Si promuove inoltre il riuso del patrimonio edilizio, anche con cambi di destinazione d'uso **in conformità alle previsioni di PRG**, per favorire usi compatibili con gli obiettivi della Riserva.

In particolare si favorisce il recupero e l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche e dei servizi. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio legittimamente esistente situato nelle aree di tipo 1 sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed eventualmente riuso per attività compatibili con l'aspetto e la vocazione delle aree, ed al recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Nelle aree di tipo 2 sono consentiti ampliamenti dell'edificato legittimo, e interventi di nuova realizzazione, se previsti dai piani urbanistici comunali attualmente in vigore, nel rispetto degli indici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e delle finalità della Riserva.

### 7.5.3 Indirizzi specifici per il Sistema dei servizi pubblici e privati:

Servizi pubblici: *Ospedali e strutture sanitarie, aree cimiteriali, depuratori, impianti di compostaggio A.M.A. , parcheggi, impianto smistamento SNAM retegas, attrezzature aeroportuali, cabine di trasformazione elettrica.*

Sono favoriti interventi volti alla manutenzione ed al recupero edilizio e per migliorarne l'inserimento ambientale e paesaggistico, in particolare la mitigazione ambientale dei detrattori ed eventuale delocalizzazione.

Nelle aree di tipo 2 è consentita nuova realizzazione di servizi pubblici solo se strettamente necessaria a realizzare previsioni dei PRG vigenti alla data di adozione definitiva del Piano, e nel rispetto delle finalità e relative indicazioni gestionali riferite all'Ambito territoriale in cui detti eventuali interventi andrebbero ad inserirsi.

Si sottolinea la necessità di associare ad eventuali nuove opere di urbanizzazione il mantenimento e o recupero di spazi verdi da lasciare ad evoluzione naturale controllata come corridoio ecologico e aree tampone con funzione mitigatrice o di compensazione a fronte della sottrazione di superfici non impermeabilizzate.

Per quanto riguarda i manufatti della bonifica destinati a servizi o impianti tecnologici (edifici scolastici, idrovore), è incentivato il recupero del patrimonio edilizio, mantenendo le destinazioni d'uso originarie, o con cambi di destinazione d'uso compatibili (servizi pubblici, servizi culturali - educativi, o comunque strettamente finalizzati a servizi per la Riserva).

### 7.5.3 Indirizzi specifici per il Sistema dei servizi pubblici e privati:

Servizi pubblici: *Ospedali e strutture sanitarie, aree cimiteriali, depuratori, impianti di compostaggio A.M.A. , parcheggi, impianto smistamento SNAM retegas, attrezzature aeroportuali, cabine di trasformazione elettrica.*

Sono favoriti interventi volti alla manutenzione ed al recupero edilizio e per migliorarne l'inserimento ambientale e paesaggistico, in particolare la mitigazione ambientale dei detrattori ed eventuale delocalizzazione.

Nelle aree di tipo 2 è consentita nuova realizzazione di servizi pubblici solo se strettamente necessaria a realizzare previsioni dei PRG vigenti **e/o a soddisfare particolare esigenze di sicurezza e/o ordine pubblico a carattere temporaneo o stagionale**, alla data di adozione definitiva del Piano, e nel rispetto delle finalità e relative indicazioni gestionali riferite all'Ambito territoriale in cui detti eventuali interventi andrebbero ad inserirsi.

Si sottolinea la necessità di associare ad eventuali nuove opere di urbanizzazione il mantenimento e o recupero di spazi verdi da lasciare ad evoluzione naturale controllata come corridoio ecologico e aree tampone con funzione mitigatrice o di compensazione a fronte della sottrazione di superfici non impermeabilizzate.

Per quanto riguarda i manufatti della bonifica destinati a servizi o impianti tecnologici (edifici scolastici, idrovore), è incentivato il recupero del patrimonio edilizio, mantenendo le destinazioni d'uso originarie, o con cambi di destinazione d'uso compatibili (servizi pubblici, servizi culturali - educativi, **e attività socialmente utili quali centri per la terza età, residenze assistite etc... e comunque nel rispetto delle finalità istitutive della Riserva**).

*Servizi privati: Impianti sportivi, Campeggi  
Impianti sportivi:*

Sono favoriti interventi volti alla manutenzione ed al recupero delle strutture esistenti e legittime e per migliorarne l'inserimento ambientale e paesaggistico. Se in area di tipo 2 è consentita anche la realizzazione di nuove strutture per i servizi strettamente indispensabili alla loro fruizione o per la messa a norma (servizi igienici, magazzini, spogliatoi). Gli interventi andranno realizzati con una particolare attenzione agli aspetti di compatibilità ambientale e di inserimento paesaggistico (messa a dimora di alberi, siepi, sistemazioni a verde).

*Campeggi*

I campeggi presenti nella Riserva si trovano in zona 1, per cui è consentita la permanenza delle strutture esistenti e legittime, laddove ve ne siano le condizioni, garantendo il minimo impatto ambientale e paesaggistico delle modifiche. I Comuni territorialmente competenti dovranno prevedere, entro 1 anno dall'entrata in vigore del presente Piano, il censimento di tutte le strutture esistenti, appurarne la legittimità e verificare che sussistano le condizioni previste dai titoli autorizzativi e dalle norme vigenti, ovvero la prevalenza di superfici non coperte (piazzole destinate a tende e camper, verde di uso comune) rispetto a quelle interessate dai servizi e che non abbiano ceduto il posto a strutture prefabbricate, né che sia stata superata la capacità massima di carico. I campeggi dovranno mantenere il carattere naturalistico tipico delle strutture di questo genere e limitare al massimo le emissioni luminose e sonore.

*Servizi privati: Impianti sportivi, Campeggi  
Impianti sportivi:*

Sono favoriti interventi volti alla manutenzione ed al recupero delle strutture esistenti e legittime e per migliorarne l'inserimento ambientale e paesaggistico. Se in area di tipo 2 è consentita anche la realizzazione di nuove strutture per i servizi strettamente indispensabili alla loro fruizione o per la messa a norma **in conformità a quanto prescritto dalle normative CONI relative alle singole discipline sportive** (servizi igienici, magazzini, spogliatoi). Gli interventi andranno realizzati con una particolare attenzione agli aspetti di compatibilità ambientale e di inserimento paesaggistico (messa a dimora di alberi, siepi, sistemazioni a verde).

*Campeggi*

I campeggi presenti nella Riserva si trovano in zona 1, per cui è consentita la permanenza delle strutture esistenti e legittime, laddove ve ne siano le condizioni, garantendo il minimo impatto ambientale e paesaggistico delle modifiche. I Comuni territorialmente competenti dovranno prevedere, entro 1 anno dall'entrata in vigore del presente Piano, il censimento di tutte le strutture esistenti, appurarne la legittimità e verificare che sussistano le condizioni previste dai titoli autorizzativi e dalle norme vigenti, ovvero la prevalenza di superfici non coperte (piazzole destinate a tende e camper, verde di uso comune) rispetto a quelle interessate dai servizi e che non abbiano ceduto il posto a strutture prefabbricate, né che sia stata superata la capacità massima di carico. I campeggi dovranno mantenere il carattere naturalistico tipico delle strutture di questo genere e limitare al massimo le emissioni luminose e sonore.

...OMISSIS...

In relazione alla presenza di aziende produttive agroalimentari e alla opportunità di non ostacolare lo sviluppo di tali attività, sono consentiti interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti e l'eventuale ampliamento delle volumetrie disponibili sulla base della previsione dei PUA/PAMA (da realizzare secondo quanto previsto dalla LR 38/99 e dagli strumenti urbanistici comunali), esclusivamente nelle aree di tipo 2.

Gli interventi dovranno essere in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico, e a tal fine dovranno essere rispettati gli standard della serie ISO14000 sull'adesione volontaria ad un sistema di ecogestione ed audit (EMAS).

....OMISSIS...

...OMISSIS...

In relazione alla presenza di aziende produttive agroalimentari e alla opportunità di non ostacolare lo sviluppo di tali attività, sono consentiti interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti e l'eventuale ampliamento delle volumetrie disponibili sulla base **delle previsioni di PRG. Sono altresì fatte salve le varianti al PRG in corso di approvazione alla data di approvazione del presente Regolamento,** esclusivamente nelle aree di tipo 2.

Gli interventi dovranno essere in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico, e a tal fine dovranno essere rispettati gli standard della serie ISO14000 sull'adesione volontaria ad un sistema di ecogestione ed audit (EMAS).

....OMISSIS...



*SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI*

**10.1 Articolo 1 - Finalità**

Il presente Regolamento, ...*OMISSIS*...

**10.2 Articolo 2 - Norme generali**

**In tutte le aree della Riserva, se non diversamente specificato, sono vietate:  
...*OMISSIS*...**

*SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI*

**10.1 Articolo 1 - Finalità**

Il presente Regolamento, ...*OMISSIS*...

**10.2 Articolo 2 - Norme generali**

**In tutte le aree della Riserva, se non diversamente specificato, sono vietate:  
...*OMISSIS*...**

15. qualsiasi intervento di modificazione del territorio o di ulteriore urbanizzazione ed edificazione, se non espressamente previsti da Piani Urbanistici vigenti e conformi alle misure di salvaguardia di cui al Decreto Istitutivo, o progetti di infrastrutture specificatamente autorizzati dall'Ente Gestore, compatibili con le finalità istitutive della Riserva; la disciplina degli usi, attribuita alla concorrente competenza degli strumenti urbanistici comunali e del PdG, deve essere prevista, in apposita sezione, nei PRG comunali.

Il parere sugli usi ammessi nelle aree e negli immobili interni alla Riserva sono acquisiti nell'ambito del procedimento amministrativo di formazione dei piani regolatori.

16. qualsiasi attività o manifestazione che produca livelli acustici superiori a quelli compatibili in area protetta ai sensi della L. 447/95 e successive modificazioni ed integrazioni salvo che per le attività agricole stagionali, cui si applicano i limiti massimi di emissione della classe III del D.P.C.M. 14 Novembre 1997, previa comunicazione all'Ente Gestore.

17. l'installazione di nuove reti o supporti di reti elettriche fuori terra, se non specificatamente finalizzate ai servizi necessari per la Riserva.

18. In tutto il territorio della Riserva sono vietati gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi inquinanti di qualsiasi genere o provenienza.

15. qualsiasi intervento di modificazione del territorio o di ulteriore urbanizzazione ed edificazione, se non espressamente previsti da Piani Urbanistici vigenti e conformi alle misure di salvaguardia di cui al Decreto Istitutivo, o progetti di infrastrutture **necessarie alla eliminazione del rischio idraulico dei fiumi e/o corsi d'acqua così come previsto dal piano di Assetto idrogeologico** specificatamente autorizzati dall'Ente Gestore, compatibili con le finalità istitutive della Riserva **e necessarie alla messa in sicurezza del sistema insediativo e delle aree oggetto di sviluppo**; la disciplina degli usi, attribuita alla concorrente competenza degli strumenti urbanistici comunali e del PdG, deve essere prevista, in apposita sezione, nei PRG comunali. Il parere sugli usi ammessi nelle aree e negli immobili interni alla Riserva sono acquisiti nell'ambito del procedimento amministrativo di formazione dei piani regolatori **sono fatte salve tutte le previsioni contenute nel PRG del Comune di Fiumicino e nel P.T.P.R..**

16. qualsiasi attività o manifestazione che produca livelli acustici superiori a quelli compatibili in area protetta ai sensi della L. 447/95 e successive modificazioni ed integrazioni salvo che per le attività agricole stagionali, cui si applicano i limiti massimi di emissione della classe III del D.P.C.M. 14 Novembre 1997, previa comunicazione all'Ente Gestore.

17. l'installazione di nuove reti o supporti di reti elettriche fuori terra, se non specificatamente finalizzate ai servizi necessari per la Riserva.

18. In tutto il territorio della Riserva sono vietati gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi inquinanti di qualsiasi genere o provenienza.

*Il Bacino di espansione per la messa in sicurezza dal rischio idraulico del Fiume Arrone, e previsto nei territori della Maccarese, che ne ha curato il progetto, è stato riconosciuto di "INTERESSE PUBBLICO SOTTO IL PROFILO DELLA SICUREZZA" con Delibera di Giunta Comunale del Comune di Fiumicino n. 173/2009, lo stesso progetto ha avuto parere Favorevole dell'ARDIS in data 6.10.2010 prot. n. 184959.*

### 10.3 Articolo 3 - Norme integrative per le Aree di Tipo 1

Sono consentite, previo parere della Commissione di Riserva preventivo all'autorizzazione dell'Ente competente territorialmente:

- a) l'attività di ricerca e monitoraggio ambientale
- b) l'attività di educazione ambientale
- c) le attività di fruizione, secondo le modalità previste dalla specifica sezione del Regolamento
- d) le attività agricole, limitatamente alle aree attualmente coltivate e secondo le modalità previste dalla specifica sezione del Regolamento
- e) sul patrimonio edilizio legittimamente realizzato sono sempre consentiti, previa autorizzazione dell'EdG della Riserva, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia finalizzata al riuso di manufatti esistenti per attività compatibili con l'aspetto e la vocazione delle aree, così come definiti dall'art.3 del D.Lgs. 380/01.

I Piani Urbanistici Comunali possono prevedere ulteriori specifiche e limitazioni agli interventi consentiti, con particolare riferimento agli interventi che possono comportare maggiori pressioni sull'ambiente e sull'assetto paesaggistico. Sono consentiti inoltre, sempre previa autorizzazione dell'EdG della Riserva, interventi miranti alla riqualificazione ambientale ed alla conservazione della qualità naturalistica delle aree e dei beni culturali ed ambientali e interventi di realizzazione/ampliamento di strutture di supporto alla fruizione del patrimonio ambientale e storico-culturale, compatibili con l'aspetto e la vocazione delle aree,

### 10.3 Articolo 3 - Norme integrative per le Aree di Tipo 1

Sono consentite, previo parere della Commissione di Riserva preventivo all'autorizzazione dell'Ente competente territorialmente:

- a) l'attività di ricerca e monitoraggio ambientale
- b) l'attività di educazione ambientale **e fruizione di particolari realtà ambientali del contesto agricolo (ex Vivaio Maccarese anche in ambiti privati)**
- c) le attività di fruizione, secondo le modalità previste dalla specifica sezione del Regolamento
- d) le attività agricole, limitatamente alle aree attualmente coltivate e secondo le modalità previste dalla specifica sezione del Regolamento
- e) sul patrimonio edilizio legittimamente realizzato sono sempre consentiti, **secondo le modalità previste nel PRG e nel regolamento edilizio**, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia finalizzata al riuso di manufatti esistenti **in conformità al PRG del Comune di Fiumicino e definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. nonché coerenti con l'art. 8 del Decreto istitutivo della Riserva.**

I Piani Urbanistici Comunali possono prevedere ulteriori specifiche e limitazioni agli interventi consentiti, con particolare riferimento agli interventi che possono comportare maggiori pressioni sull'ambiente e sull'assetto paesaggistico. Sono consentiti inoltre, sempre previa autorizzazione dell'EdG della Riserva, interventi miranti alla riqualificazione ambientale ed alla conservazione della qualità naturalistica delle aree e dei beni culturali ed ambientali e interventi di realizzazione/ampliamento di strutture di supporto alla fruizione del patrimonio ambientale e storico-culturale, compatibili con l'aspetto e la vocazione delle aree,

con particolari tipologie costruttive che garantiscano migliori prestazioni energetiche/ambientali e di qualità architettonica.

Non sono consentite:

f) nuovi interventi di modifica del territorio e di ulteriore urbanizzazione, ad eccezione di quelli eventualmente necessari ai fini della gestione o della fruizione della Riserva, realizzati e gestiti direttamente dall'Ente di Gestione; ne' opere di urbanizzazione, ne' alcun altro intervento che modifichi lo stato e la funzione ecologica dei luoghi;

g) l'installazione di ripetitori di telefonia mobile;

h) Negli interventi sui corsi d'acqua devono essere privilegiate, laddove possibile, tecniche e soluzioni tipologiche di ingegneria naturalistica.

i) I prelievi idrici dai corsi d'acqua superficiali sono vietati, ad eccezione delle concessioni di derivazione per i soli usi agricoli o zootecnici che siano in grado di assicurare, agli stessi corsi d'acqua, il minimo deflusso vitale. Sono altresì ammessi, previa autorizzazione, i prelievi finalizzati al riempimento di eventuali bacini di accumulo a scopo irriguo o antincendio.

j) E' altresì vietata ogni modificazione del regime delle acque senza il nulla osta

k) dell'Organismo di Gestione. Sono inoltre vietati la ricerca di acque sotterranee e lo scavo di pozzi, nei fondi propri e altrui, salvo gli interventi autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi della vigente normativa, previo rilascio del nulla osta dal parte dell'Organismo di Gestione.

con particolari tipologie costruttive che garantiscano migliori prestazioni energetiche/ambientali e di qualità architettonica.

Non sono consentite:

f) nuovi interventi di modifica del territorio e di ulteriore urbanizzazione, ad eccezione di quelli eventualmente necessari ai fini della gestione o della fruizione della Riserva, realizzati e gestiti direttamente dall'Ente di Gestione; ne' opere di urbanizzazione, ne' alcun altro intervento che modifichi lo stato e la funzione ecologica dei luoghi **e fatta salva la realizzazione del bacino di espansione del fiume Arrone, così come approvato in data 6.10.2010 in attesa di finanziamento;**

g) l'installazione di ripetitori di telefonia mobile;

h) Negli interventi sui corsi d'acqua devono essere privilegiate, laddove possibile, tecniche e soluzioni tipologiche di ingegneria naturalistica.

i) I prelievi idrici dai corsi d'acqua superficiali sono vietati, ad eccezione delle concessioni di derivazione per i soli usi agricoli o zootecnici che siano in grado di assicurare, agli stessi corsi d'acqua, il minimo deflusso vitale. Sono altresì ammessi, previa autorizzazione, i prelievi finalizzati al riempimento di eventuali bacini di accumulo a scopo irriguo o antincendio.

j) E' altresì vietata ogni modificazione del regime delle acque senza il nulla osta

k) dell'Organismo di Gestione. Sono inoltre vietati la ricerca di acque sotterranee e lo scavo di pozzi, nei fondi propri e altrui, salvo gli interventi autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi della vigente normativa, previo rilascio del nulla osta dal parte dell'Organismo di Gestione.

#### 10.4 Articolo 4 - Norme integrative per le Aree di Tipo 2

a) Nelle aree di tipo 2, ...*OMISSIS*...

c) La fruizione, oltre a quanto specificato negli articoli 25 e 27, deve essere indirizzata al godimento dei beni e dei servizi forniti dalle componenti naturali e del paesaggio agroecosistemico, caratterizzante la Riserva.

#### 10.10 Articolo 10 - Norme per gli interventi urbanistico-edilizi nell'Ambito Agricolo (I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII)

a) Nell'Ambito Agricolo sono consentiti, previo parere dell'EdG:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente e legittimo finalizzati alla conservazione degli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- interventi di ristrutturazione e completamento delle aziende agricole esistenti in conformità con gli strumenti urbanistici e con il PTPR

...*OMISSIS*...

b) I Piani Urbanistici Comunali possono prevedere ulteriori specifiche e limitazioni agli interventi ed alle destinazioni d'uso consentiti, in relazione a studi e/o valutazioni sull'impatto sulle componenti ambientali e sull'assetto paesaggistico.

Per quanto riguarda l'edilizia rurale di valore storico, culturale e testimoniale individuata da nella Carta dell'Agro, negli strumenti di pianificazione comunali e nel PTPR (borghi e beni singoli identitari dell'architettura rurale - art.44 NTA),

#### 10.4 Articolo 4 - Norme integrative per le Aree di Tipo 2.

a) Nelle aree di tipo 2, ...*OMISSIS*...

c) La fruizione, oltre a quanto specificato negli articoli 25 e 27, deve essere indirizzata al godimento dei beni e dei servizi forniti dalle componenti naturali e del paesaggio agroecosistemico, **nonché di particolari realtà ambientali del contesto agricolo caratterizzanti la Riserva.**

#### 10.10 Articolo 10 - Norme per gli interventi urbanistico-edilizi nell'Ambito Agricolo (I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII)

a) Nell'Ambito Agricolo sono consentiti, previo parere dell'EdG:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente e legittimo finalizzati alla conservazione degli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali **in conformità allo strumento urbanistico;**
- interventi di ristrutturazione e completamento delle aziende agricole esistenti in conformità con gli strumenti urbanistici e con il PTPR
- ...*OMISSIS*...

b) I Piani Urbanistici Comunali possono prevedere ulteriori specifiche e limitazioni agli interventi ed alle destinazioni d'uso consentiti, in relazione a studi e/o valutazioni sull'impatto sulle componenti ambientali e sull'assetto paesaggistico.

Per quanto riguarda l'edilizia rurale di valore storico, culturale e testimoniale individuata da nella Carta dell'Agro, negli strumenti di pianificazione comunali e nel PTPR (borghi e beni singoli identitari dell'architettura rurale - art.44 NTA),

*Valorizzazione del comprensorio Nord dell'Ex Vivaio di Viale Castel san Giorgio, già oggetto di un "PROGETTO PER LA FRUIZIONE DELL'EX VIVAIO DI CASTEL SAN GIORGIO" di cui al prot. 67762 del 26.07.2016 in corso di approvazione.*

o da specifici studi approvati dall'EdG della Riserva, sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio compatibili con il mantenimento dei caratteri tipologico-architettonici degli edifici e del loro contesto.

- Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001) finalizzati a rendere l'edificio medesimo atto allo svolgimento delle destinazioni d'uso per esso consentite.
- Possono essere consentiti altresì interventi di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001) che non comportino incremento di cubatura, di superficie e non prevedano demolizione e ricostruzione, con l'obbligo del mantenimento dei prospetti esistenti.
- È comunque vietato il frazionamento di unità immobiliari che modificano l'assetto delle sistemazioni esterne ed i connotati tradizionali e tipologici degli edifici con carattere rurale tradizionale.
- Sono considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso con basso carico urbanistico: agricole e relative attività integrate e complementari di cui alla LR 38/99, residenziali, ricettive, artigianali di servizio e studi d'artista (escludendo attività insalubri o moleste), attrezzature culturali e collettive legate alla fruizione della Riserva.

sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio compatibili con il **rispetto** dei caratteri tipologico-architettonici degli edifici e del loro contesto.

- Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001 **e ss.mm.ii. e conformi alle previsioni di P.R.G.**) .
- Possono essere consentiti altresì interventi di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001 **e ss.mm.ii.**) che non comportino incremento di cubatura, e non prevedano demolizione e ricostruzione, **con il rispetto dei caratteri stilistici e architettonici** dei prospetti.
- Sono considerate **ammissibili** le seguenti destinazioni d'uso **previste dal PRG relative all'agricoltura e** relative attività integrate e complementari di cui alla L.R. 38/99, residenziali, ricettive, artigianali di servizio e studi d'artista (escludendo attività insalubri o moleste), attrezzature culturali e collettive **non in contrasto con la** fruizione della Riserva.

- Negli strumenti urbanistici comunali possono essere previste nuove destinazioni d'uso se compatibili con gli interventi consentiti e se non comportano maggiori impatti sull'ambiente e sull'assetto paesaggistico circostante. Possono altresì prevedere primarietà per cambi di destinazione d'uso associate ad interventi di restauro conservativo o che comportino un minore carico urbanistico ed ad interventi di riqualificazione finalizzati a migliorare la qualità architettonica/paesaggistica e le prestazioni energetiche-ambientali degli edifici..

...OMISSIS...

- Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001) compresa la demolizione e ricostruzione.
- Sono considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso con basso carico urbanistico: agricole e relative attività integrate e complementari di cui alla LR 38/99, residenziali, ricettive, artigianali di servizio e studi d'artista (escludendo attività insalubri o moleste), attrezzature culturali e collettive legate alla fruizione della Riserva.

- Negli strumenti urbanistici comunali possono essere previste nuove destinazioni d'uso se compatibili con gli interventi consentiti e se non comportano maggiori impatti sull'ambiente e sull'assetto paesaggistico circostante. Possono altresì prevedere primarietà per cambi di destinazione d'uso associate ad interventi di restauro conservativo o che comportino un minore carico urbanistico ed ad interventi di riqualificazione finalizzati a migliorare la qualità architettonica/paesaggistica e le prestazioni energetiche-ambientali degli edifici **in conformità di quanto previsto dalla Legge Regionale n°7 del Luglio 2017 di Rigenerazione Urbana.**

...OMISSIS...

- Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001 **e ss.mm.ii.**) compresa la demolizione e ricostruzione.
- Sono considerate **ammissibili le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.: nonché integrate e complementari all'agricoltura** di cui alla LR 38/99, residenziali, ricettive, artigianali di servizio e studi d'artista (escludendo attività insalubri o moleste), attrezzature culturali e collettive.

**Per quanto riguarda la nuova edificazione in ambito agricolo, questa può essere consentita nelle aree di tipo 2.**

Nelle zone territoriali omogenee E, ai sensi del D.M. n.1444/68, sono consentiti interventi di nuova costruzione strettamente funzionali all'attività agricola, solo se non sono possibili ampliamenti dei fabbricati esistenti. Gli interventi dovranno essere previsti dal PUA di cui all'art.57 e 57bis della LR 38/99.

- Le nuove costruzioni andranno realizzate in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici tradizionali e posizionate senza stravolgere l'assetto territoriale e paesaggistico dell'area.
- Nelle altre zone territoriali omogenee ricadenti in ambito agricolo possono essere consentiti interventi di nuova costruzione se già previsti dai Piani Urbanistici comunali vigenti all'approvazione del presente Regolamento.
- **Qualsiasi eventuale futura previsione di sviluppo urbanistico a carico dell'Ambito agricolo tramite varianti ai piani urbanistici comunali, è ritenuta ammissibile esclusivamente se finalizzata agli obiettivi istituzionali della Riserva o alla realizzazione di servizi pubblici o impianti sportivi a medio-basso carico urbanistico.**

...OMISSIS...

**Per quanto riguarda la nuova edificazione in ambito agricolo, questa può essere consentita nelle aree di tipo 2.**

Nelle zone territoriali omogenee E, ai sensi del D.M. n.1444/68, sono consentiti interventi di nuova costruzione strettamente funzionali all'attività agricola, solo se non sono possibili ampliamenti dei fabbricati esistenti. Gli interventi dovranno essere previsti dal PUA di cui all'art.57 e 57bis della LR 38/99.

- Le nuove costruzioni andranno realizzate in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici tradizionali e posizionate senza stravolgere l'assetto territoriale e paesaggistico dell'area.
- Nelle altre zone territoriali omogenee ricadenti in ambito agricolo possono essere consentiti interventi di nuova costruzione se già previsti dai Piani Urbanistici comunali vigenti all'approvazione del presente Regolamento.
- **Qualsiasi eventuale futura previsione di sviluppo urbanistico a carico dell'Ambito agricolo tramite varianti ai piani urbanistici comunali, è ritenuta ammissibile esclusivamente se finalizzata agli obiettivi istituzionali della Riserva o alla realizzazione di servizi pubblici o impianti sportivi a medio-basso carico urbanistico sono fatte salve le Varianti in corso d'istruttoria alla data di approvazione del presente Regolamento e oggetto di accoglimento delle osservazioni al P.T.P..**

...OMISSIS...



**Possono essere consentiti, previo parere dell'EdG, i seguenti interventi:**

...OMISSIS...

**Non possono essere consentiti i seguenti interventi:**

- realizzazione di serre temporanee e permanenti nella fascia di 50 mt dai corsi d'acqua naturali appartenenti all'Ambito Idrografico;
- l'avulsione di impianti colturali arborei con valore tradizionale tipici della zona;

Nelle aree agricole di pregio archeologico e paesaggistico (Unità di Gestione Malafede, Unità di gestione Prati di Monte San Paolo – Monte Cugno, Unità di Gestione Bonifica dei Romagnoli), per la parte interessata da aree archeologiche riportate nella tavola B del PTPR e negli Strumenti Urbanistici Comunali è consentita la prosecuzione delle attività agro-silvo-pastorali con particolare attenzione alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale, paesaggistico con recupero e valorizzazione dei beni di interesse archeologico e monumentale. Non sono consentite serre anche a carattere stagionale e allevamenti zootecnici intensivi, ad eccezione di quelli esistenti legittimi.

**Possono essere consentiti, previo parere dell'EdG, i seguenti interventi:**

...OMISSIS...

**Non possono essere consentiti i seguenti interventi:**

- realizzazione di serre temporanee e permanenti nella fascia di **10 mt** dai corsi d'acqua naturali appartenenti all'Ambito Idrografico **con l'esclusione dei canali artificiali**;
- l'avulsione di impianti colturali arborei con valore tradizionale tipici della zona;

Nelle aree agricole di pregio archeologico e paesaggistico (Unità di Gestione Malafede, Unità di gestione Prati di Monte San Paolo – Monte Cugno, Unità di Gestione Bonifica dei Romagnoli), per la parte interessata da aree archeologiche riportate nella tavola B del PTPR e negli Strumenti Urbanistici Comunali è consentita la prosecuzione delle attività agro-silvo-pastorali con particolare attenzione alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale, paesaggistico con recupero e valorizzazione dei beni di interesse archeologico e monumentale. Non sono consentite serre anche a carattere stagionale e allevamenti zootecnici intensivi, ad eccezione di quelli esistenti legittimi.

**10.16 Articolo 16 - Norme per gli interventi nell'Ambito Insediativo.**

a) In generale nell'ambito insediativo possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001), e ove previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e consentito dalle norme di area, interventi di nuova costruzione.

b) Destinazione d'uso degli edifici: La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti edilizi e nei piani urbanistici. Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area, devono soddisfare.

Il cambiamento di destinazione d'uso può riferirsi alle categorie d'uso principali e alle articolazioni di uno stesso uso. Esso può sussistere anche quando non comporti opere fisiche ed edilizie.

Il cambiamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, è sempre subordinato al rilascio dell'autorizzazione dell'EdG e deve essere compatibile con le vigenti destinazioni urbanistiche, paesistiche e con quelle previste dal Piano della Riserva per la tipologia di area e ambito nella quale sono ubicate.

c) Gli interventi previsti sul patrimonio edilizio della Riserva possono essere consentiti esclusivamente su edifici esistenti e legittimi. Sono considerate legittime al momento di entrata in vigore del presente Regolamento le sole strutture che abbiano titoli preesistenti completamente conformi alle normative urbanistiche, paesistiche ed ambientali, inclusa l'autorizzazione dell'EdG della Riserva, qualora

**10.16 Articolo 16 - Norme per gli interventi nell'Ambito Insediativo.**

a) In generale nell'ambito insediativo **sono** consentiti interventi **sul patrimonio edilizio esistente** di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia **e tutte le attività edilizie previste nella zona di PRG di appartenenza ed in conformità al PRG** (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001 **e ss.mm.ii.**) e ove previsto dagli strumenti urbanistici vigenti interventi di nuova costruzione.

b) Destinazione d'uso degli edifici: La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti edilizi e nei piani urbanistici. Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area, devono soddisfare.

Il cambiamento di destinazione d'uso può riferirsi alle categorie d'uso principali e alle articolazioni di uno stesso uso **e può essere realizzato solo se conforme allo strumento urbanistico vigente.**

Il cambiamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, deve essere compatibile con le vigenti destinazioni urbanistiche, paesistiche e con quelle previste **dal PTPR.**

c) Gli interventi previsti sul patrimonio edilizio della Riserva possono essere consentiti esclusivamente su edifici esistenti e legittimi. Sono considerate legittime al momento di entrata in vigore del presente Regolamento le sole strutture che abbiano titoli preesistenti conformi alle normative urbanistiche, paesistiche ed ambientali, inclusa l'autorizzazione dell'EdG della Riserva, qualora

prevista, ottenuta all'epoca della realizzazione. Nel caso di strutture che abbiano pendenti procedimenti amministrativi, procedimenti penali o che abbiano condanne in giudicato relativi ad abusi edilizi preesistenti l'autorizzazione dell'EdG per nuovi interventi sono subordinato al ripristino dei luoghi oggetto del procedimento.

d) Nel sistema insediativo storico della bonifica di Maccarese possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001) finalizzati a rendere l'edificio medesimo atto allo svolgimento delle destinazioni d'uso per esso consentite.

e) Possono essere consentiti altresì interventi di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001) che non comportino incremento di cubatura, di superficie e non prevedano demolizione e ricostruzione, con l'obbligo del mantenimento dei prospetti esistenti, che restano subordinati a Piano di recupero di cui all'art.28 della L. 457/78.

f) Il recupero dei manufatti esistenti (lettere a, b, c, d del comma 1 art.3 DPR 380/2001) deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche costruttive, dei colori, dei materiali e delle tipologie dell'architettura rurale tradizionale.

g) Sono considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso con basso carico urbanistico: agricole e relative attività integrate e complementari di cui alla LR 38/99, residenziali, commerciali, ricettive ed artigianali di servizio (escludendo attività insalubri o moleste), attrezzature culturali e collettive legate alla fruizione della Riserva

prevista, ottenuta all'epoca della realizzazione. Nel caso di strutture che abbiano pendenti procedimenti amministrativi, procedimenti penali o che abbiano condanne in giudicato relativi ad abusi edilizi preesistenti l'autorizzazione dell'EdG per nuovi interventi sono subordinato al ripristino dei luoghi oggetto del procedimento.

d) Nel sistema insediativo storico della bonifica di Maccarese possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001 **e ss.mm.ii.**) finalizzati a rendere l'edificio medesimo atto allo svolgimento delle destinazioni d'uso consentite **dallo strumento urbanistico vigente.**

e) Possono essere consentiti altresì interventi di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001 **e ss.mm.ii.**) che non comportino incremento di cubatura e non prevedano demolizione e ricostruzione, con l'obbligo del **rispetto** mantenimento dei prospetti esistenti, che restano subordinati a Piano di recupero di cui all'art.28 della L. 457/78.

f) Il recupero dei manufatti esistenti (lettere a, b, c, d del comma 1 art.3 DPR 380/2001 **e ss.mm.ii.**) deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche costruttive, dei colori, dei materiali e delle tipologie dell'architettura rurale tradizionale.

g) Sono considerate **ammissibili le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente:** attività integrate e complementari **all'agricoltura** di cui alla LR 38/99, residenziali, commerciali, ricettive ed artigianali di servizio (escludendo attività insalubri o moleste), attrezzature culturali e collettive legate alla fruizione della Riserva.

...OMISSIS...

j) Nel Sistema dell'edificato spontaneo/in evoluzione possono essere consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.3 del DPR 380/2001, possono inoltre essere consentiti interventi di nuova realizzazione nel rispetto degli indici di edificabilità, dei rapporti di copertura, delle altezze e dei distacchi stabiliti dagli strumenti urbanistici e nei piani attuativi dei comuni di Roma e Fiumicino, ed in conformità a quanto stabilito dal codice civile.

...OMISSIS...

m) Per quanto riguarda i manufatti della bonifica destinati a servizi o impianti tecnologici (edifici scolastici, idrovore), può essere consentito ed incentivato il recupero del patrimonio edilizio, mantenendo le destinazioni d'uso originarie, o con cambi di destinazione d'uso compatibili (servizi pubblici, servizi culturali - educativi, o comunque strettamente finalizzati a servizi per la Riserva).

n) Per quanto riguarda gli impianti di compostaggio, i depuratori o altri impianti con impatti sull'ambiente e sul paesaggio, possono essere consentiti interventi volti alla manutenzione ed al recupero edilizio ed incentivati interventi finalizzati a migliorarne l'inserimento ambientale e paesaggistico.

...OMISSIS...

j) Nel Sistema dell'edificato spontaneo in evoluzione **sono consentiti interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente sia per le nuove costruzioni che per quelle esistenti** possono inoltre essere consentiti interventi di nuova realizzazione nel rispetto degli indici di edificabilità, dei rapporti di copertura, delle altezze e dei distacchi stabiliti dagli strumenti urbanistici e nei piani attuativi dei comuni di Roma e Fiumicino, ed in conformità a quanto stabilito dal codice civile.

...OMISSIS...

m) Per quanto riguarda i manufatti della bonifica destinati a servizi o impianti tecnologici (edifici scolastici, idrovore), può essere consentito ed incentivato il recupero del patrimonio edilizio, mantenendo **ove possibile** le destinazioni d'uso originarie, o con cambi di destinazione d'uso compatibili (servizi pubblici, servizi culturali - educativi, **e sociali non necessariamente** finalizzati a servizi per la Riserva).

n) Per quanto riguarda gli impianti di compostaggio, i depuratori o altri impianti con impatti sull'ambiente e sul paesaggio, possono essere consentiti interventi volti alla manutenzione ed al recupero edilizio ed incentivati interventi finalizzati a migliorarne l'inserimento ambientale e paesaggistico.

o) Per quanto riguarda gli Impianti sportivi possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.3 del DPR 380/2001. Qualora le strutture esistenti necessitino di implementazioni, queste potranno essere concesse unicamente per strutture a raso e per i servizi indispensabili a queste nuove strutture (servizi igienici, magazzini, spogliatoi). Qualsiasi intervento dovrà prevedere opere di compensazione ambientale, quale la messa a dimora di alberi, arbusti, siepi, da concordare con l'OdG, tali da compensare l'impatto generato dalle nuove realizzazioni.

...OMISSIS...

o) Per quanto riguarda gli Impianti sportivi possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.3 del DPR 380/2001. Qualora le strutture esistenti necessitino di implementazioni, queste potranno essere concesse unicamente per strutture a raso e per i servizi indispensabili a queste nuove strutture **realizzate in conformità alle normative CONI relative alle specifiche discipline sportive** (servizi igienici, magazzini, spogliatoi). Qualsiasi intervento dovrà prevedere opere di compensazione ambientale, quale la messa a dimora di alberi, arbusti, siepi, da concordare con l'OdG, tali da compensare l'impatto generato dalle nuove realizzazioni.

...OMISSIS...

**10.17 Articolo 17 - Norme per le modalità di esecuzione degli Interventi ed opere di carattere edilizio e infrastrutturale consentiti.**

*...OMISSIS...*

**10.17 Articolo 17 - Norme per le modalità di esecuzione degli Interventi ed opere di carattere edilizio e infrastrutturale consentiti**

*...OMISSIS...*

o. la realizzazione di nuove inferriate e ringhiere dovrà avvenire con semplici elementi in ferro a sezione quadra o tonda, senza introduzione di elementi decorativi in contrasto con la tradizione locale.

p. Mantenimento e sostituzione dei solai di tipo tradizionale, eventuali sostituzioni di parti strutturali dovranno prevedere l'impiego dei materiali tradizionali.

q. Relativamente alle scale, per motivi statici (irrigidimento delle strutture), è consentito l'impiego di elementi strutturali metallici affiancati alla struttura originale, lignea o in muratura, che dovrà comunque rimanere a vista, o anche diagonali per soli impalcati lignei.

Sono vietati i seguenti interventi (in Aree di tipo 1 e 2):

interventi strutturali

a. è vietato demolire le volte in muratura; è vietato sostituire le volte in muratura con solai piani. E' vietata la realizzazione di cordoli in c.a. negli edifici in muratura a livello dei solai e delle coperture mentre sono ammesse cordonature metalliche e/o lignee.

b. realizzazione di nuove aperture immediatamente al di sotto di punti di appoggio di elementi portanti di orizzontamenti (solai, balconi, coperture);

c. Non è consentito l'uso di tegole di cemento, cementoamianto, lamiera ondulata.

d. Non è ammissibile la sostituzione di coperture a falde inclinate con coperture piane.

o. la realizzazione di nuove inferriate e ringhiere dovrà avvenire con semplici elementi in ferro a sezione quadra o tonda, senza introduzione di elementi decorativi in contrasto con la tradizione locale.

p. Mantenimento e sostituzione dei solai di tipo tradizionale, eventuali sostituzioni di parti strutturali dovranno prevedere l'impiego dei materiali tradizionali.

**q. Relativamente alle scale, per motivi statici è consentito l'impiego di materiali che offrano garanzie statiche conformi alla normativa antisismica vigente purché l'aspetto esteriore sia in linea con i caratteri costruttivi architettonici della tradizione locale.**

**r. è consentito la realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati in conformità alle tipologie esistenti e tipiche dei casali della Bonifica.**

Sono vietati i seguenti interventi (in Aree di tipo 1 e 2):

interventi strutturali

a. è vietato demolire le volte in muratura; è vietato sostituire le volte in muratura con solai piani. **È consentita** la realizzazione di cordoli in c.a. negli edifici in muratura a livello dei solai e delle coperture **purché siano inseriti architettonicamente nella struttura dell'edificio e rifiniti con intonaco del tipo tradizionale**, sono ammesse cordonature metalliche e/o lignee.

b. realizzazione di nuove aperture immediatamente al di sotto di punti di appoggio di elementi portanti di orizzontamenti (solai, balconi, coperture);

c. Non è consentito l'uso di tegole di cemento, cementoamianto, lamiera ondulata.

d. Non è ammissibile la sostituzione di coperture a falde inclinate con coperture piane.

*Il territorio del Comune di Fiumicino è classificato come zona Sismica 3B, tale classificazione impone caratteristiche di intervento specifiche che non possono essere ignorate...*

*È nelle finiture e nell'aspetto esteriore che il Regolamento può intervenire.*

e. Non è ammessa la realizzazione di tetti estranei alla tradizione (per andamento delle falde, struttura dei solai o qualità del manto di copertura).

f. divieto di modifiche delle coperture mediante inserimento di shed ed abbaini di dimensioni e tipo non tradizionali;

g. divieto di scale, balconi esterni, pensiline in cemento armato, in elementi prefabbricati, in metallovetro o similari;

h. Sono vietati gli interventi che comportino: - realizzazione di nuovi balconi; - ampliamento dei balconi esistenti; - chiusura dei balconi o delle logge con qualsiasi tipo di infisso.

...OMISSIS...

e. Non è ammessa la realizzazione di tetti estranei alla tradizione (per andamento delle falde, struttura dei solai o qualità del manto di copertura).

f. divieto di modifiche delle coperture mediante inserimento di shed ed abbaini di dimensioni e tipo non tradizionali;

g. divieto **di utilizzo di elementi prefabbricati in cemento armato a faccia vista e/o elementi di metallovetro similari per la realizzazione o ricostruzione di scale, balconi o pensiline.**

h. Sono vietati gli interventi che comportino: - realizzazione di nuovi balconi; - ampliamento dei balconi esistenti; - chiusura dei balconi o delle logge con qualsiasi tipo di infisso.

...OMISSIS...



### *Interventi su edifici fortemente alterati*

per edifici storici fortemente alterati, e/o già parzialmente demoliti, o in grave stato di fatiscenza, di cui sono note, (attraverso documentazione storica, catastale, fotografica, ecc.) le caratteristiche originarie può essere consentito, se richiesto entro 12 mesi dalla pubblicazione del Regolamento, l'intervento di ripristino tipologico.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

...OMISSIS...

i. Gli edifici ad uso annesso agricolo legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano, in quanto realizzati in conformità ad un titolo abilitativo urbanistico edilizio costituiti da materiali eterogenei e non compatibili con i caratteri costruttivi locali quali lamiera, strutture metalliche, cemento armato, blocchi di cemento e simili, compatibilmente con la normativa delle aree di piano di cui fanno parte, possono essere demoliti e ricostruiti a parità di volumetria in muratura portante, nel rispetto delle modalità e dei materiali costruttivi tradizionali.

Nei casi in cui siano previsti interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione, potranno essere utilizzati materiali costruttivi anche non tradizionali, purché vengano osservati i principi di realizzazione ecocompatibile e di efficienza energetica, anche con caratteri sperimentali e innovativi, tali da costituire esempi per la formazione e l'educazione ambientale.

### *Interventi su edifici fortemente alterati*

per edifici storici fortemente alterati, e/o già parzialmente demoliti, o in grave stato di fatiscenza, di cui sono note, (attraverso documentazione storica, catastale, fotografica, ecc.) le caratteristiche originarie, **è consentito il ripristino in conformità alla preesistenza architettonico-costruttiva.**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

...OMISSIS...

i. Gli edifici ad uso annesso agricolo legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano, in quanto realizzati in conformità ad un titolo abilitativo urbanistico edilizio costituiti da materiali eterogenei e non compatibili con i caratteri costruttivi locali quali lamiera, strutture metalliche, cemento armato, blocchi di cemento e simili, compatibilmente con la normativa delle aree di piano di cui fanno parte, possono essere demoliti e ricostruiti a parità di volumetria, **con l'obbligo di rispettare dal punto di vista architettonico tutti i caratteri stilistici e costruttivi delle costruzioni tradizionali.**

Nei casi in cui siano previsti interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione, potranno essere utilizzati materiali costruttivi anche non tradizionali, purché vengano osservati i principi di realizzazione ecocompatibile e di efficienza energetica, anche con caratteri sperimentali e innovativi, tali da costituire esempi per la formazione e l'educazione ambientale.

*Perché porre un limite temporale alla richiesta di ripristino di edifici collassati?*

### **3. Requisiti degli interventi di per manutenzione, recupero e nuova costruzione di edifici (consentiti in Aree di Tipo 2)**

Per interventi di nuova costruzione,  
...OMISSIS...

Allo scopo di salvaguardare le popolazioni di Chiroterri e di Uccelli di interesse conservazionistico, gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo devono essere preceduti da un sopralluogo condotto da tecnici dell'Ente Gestore. Nel caso di presenza accertata di uno o più esemplari di Chiroterri o di Uccelli di interesse conservazionistico, l'Ente Gestore promuove accordi con i soggetti proprietari al fine di intraprendere azioni utili ad evitare danni a tali animali.

#### **4. Impianti tecnologici ed utenze**

Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione e nuova edificazione (in aree di tipo 2) la messa in opera d'impianti tecnologici deve rispettare i seguenti criteri generali relativi ai materiali e alle tecnologie costruttive:

a) *opere di allaccio alle reti di servizio*  
...OMISSIS...

La sistemazione dei contatori, realizzata tramite incasso nelle murature esistenti e nel rispetto delle condizioni di cui sopra, non è da sottoporre al rilascio di autorizzazione dell'EdG. Al contrario, la sistemazione dei contatori che realizzi nuovi volumi, sia in adiacenza che esterni all'organismo edilizio, è da sottoporre al rilascio di autorizzazione.

b) *opere ed impianti tecnologici*  
...OMISSIS...

### **3. Requisiti degli interventi di per manutenzione, recupero e nuova costruzione di edifici (consentiti in Aree di Tipo 2)**

Per interventi di nuova costruzione,  
...OMISSIS...

#### **4. Impianti tecnologici ed utenze**

Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione e nuova edificazione (in aree di tipo 2) la messa in opera d'impianti tecnologici deve rispettare i seguenti criteri generali relativi ai materiali e alle tecnologie costruttive:

a) *opere di allaccio alle reti di servizio*  
...OMISSIS...

La sistemazione dei contatori, realizzata tramite incasso nelle murature esistenti e nel rispetto delle condizioni di cui sopra, non è da sottoporre al rilascio di autorizzazione dell'EdG.

b) *opere ed impianti tecnologici*

...OMISSIS...

## 5. Spazi aperti di pertinenza degli edifici (in Aree di tipo 1 e 2)

E' consentita la realizzazione dei seguenti interventi negli spazi aperti di pertinenza degli edifici:

...OMISSIS...

I percorsi di distribuzione possono avere larghezze non superiori a metri 1,20.

Per i fabbricati ad uso abitativo è possibile mettere in opera pavimentazioni, adiacenti la facciata principale, con larghezze fino a metri 2,40.

Le pavimentazioni esterne si realizzano con materiali permeabili posati a secco direttamente sul terreno. Non è ammesso l'uso di conglomerati cementizi. Sono ammesse pavimentazioni in ghiaia e pavimentazioni in conglomerati di terre rinforzate. Sono ammesse eccezioni a quanto stabilito alla presente lettera, per le pavimentazioni strettamente funzionali a particolari lavorazioni agro-silvopastorali, purché inserite nei PUA.

...OMISSIS...

## 6. Infrastrutture e viabilità

...OMISSIS...

## 5. Spazi aperti di pertinenza degli edifici (in Aree di tipo 1 e 2)

E' consentita la realizzazione dei seguenti interventi negli spazi aperti di pertinenza degli edifici:

...OMISSIS...

I percorsi di distribuzione possono avere larghezze non superiori a metri 1,20.

Per i fabbricati ad uso abitativo è possibile mettere in opera pavimentazioni, adiacenti la facciata principale **delle dimensioni previste dalle norme tecniche di attuazione e dal regolamento edilizio del P.R.G..**

Le pavimentazioni esterne si realizzano con materiali permeabili posati a secco direttamente sul terreno. Non è ammesso l'uso di conglomerati cementizi. Sono ammesse pavimentazioni in ghiaia e pavimentazioni in conglomerati di terre rinforzate. Sono ammesse eccezioni a quanto stabilito alla presente lettera, per le pavimentazioni strettamente funzionali a particolari lavorazioni agro-silvopastorali, purché inserite nei PUA.

...OMISSIS...

## 6. Infrastrutture e viabilità

...OMISSIS...

### **10.31 Articolo 31 - Organismo di Controllo-Commissione di Riserva**

La gestione unitaria è affidata alla Commissione di Riserva, ai sensi dell'art. 4 del DM 29 marzo 1996, che:

...OMISSIS...

### **10.32 Articolo 32 - Regime autorizzativo.**

...OMISSIS...

3. Il parere della Commissione di riserva è reso nel termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, al mittente dell'istanza e all'Amministrazione deputata al rilascio dell'autorizzazione finale. Qualora, per esigenze istruttorie debbano essere richieste integrazioni e, non possa essere rispettato il termine di cui al presente comma, tale termine può essere interrotto per una sola volta e, in tal caso, il parere deve essere reso definitivamente entro 15 giorni dal ricevimento degli elementi istruttori integrativi.

### **10.31 Articolo 31 - Organismo di Controllo-Commissione di Riserva**

La gestione unitaria è affidata alla Commissione di Riserva, ai sensi dell'art. 4 del DM 29 marzo 1996, che:

...OMISSIS...

### **10.32 Articolo 32 - Regime autorizzativo.**

...OMISSIS...

3. Il parere della Commissione di riserva è reso nel termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, al mittente dell'istanza e all'Amministrazione deputata al rilascio dell'autorizzazione finale, **con le modalità dell'art. 4 del Decreto istitutivo della Riserva ed in conformità di quanto previsto dall'art. 13 L. 394/91.** Qualora, per esigenze istruttorie debbano essere richieste integrazioni e, non possa essere rispettato il termine di cui al presente comma, tale termine può essere interrotto per una sola volta e, in tal caso, il parere deve essere reso definitivamente entro 15 giorni dal ricevimento degli elementi istruttori integrativi **scaduti i quali il Parere si intende favorevolmente espresso.**

**Modulo per la presentazione delle osservazioni per i piani/programmi/progetti sottoposti a procedimenti di valutazione ambientale di competenza statale**

**Presentazione di osservazioni relative alla procedura di:**

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – art.14 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.
- Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) – art.24 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

Il Sottoscritto SALERA SILVIO, in qualità di Amministratore Unico della Maccarese S.p.A.

**PRESENTA**

ai sensi del D.Lgs.152/2006, le **seguenti osservazioni** al Piano/Programma, sotto indicato: **(procedura di VAS) Rapporto Preliminare - Piano di Gestione Riserva Naturale Statale Litorale Romano**

**OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI**

- Aspetti di carattere generale (es. struttura e contenuti della documentazione, finalità, aspetti procedurali)
- Aspetti programmatici (coerenza tra piano/programma/progetto e gli atti di pianificazione/programmazione territoriale/settoriale)
- Aspetti progettuali (proposte progettuali o proposte di azioni del Piano/Programma in funzione delle probabili ricadute ambientali)
- Aspetti ambientali (relazioni/impatti tra il piano/programma/progetto e fattori/componenti ambientali)
- Altro: aspetti economici

**ASPETTI AMBIENTALI OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI**

- Atmosfera
- Suolo e sottosuolo
- Rumore, vibrazioni, radiazioni
- Biodiversità (vegetazione, flora, fauna, ecosistemi)
- Salute pubblica
- Beni culturali e paesaggio
- Monitoraggio ambientale
- Altro \_\_\_\_\_

**TESTO DELL' OSSERVAZIONE 1**

In merito a quanto previsto nel Regolamento, Sezione 1 - Disposizioni generali, artt. 12 e 13 **non risulta chiaro quanto segue:**

- se quanto stabilito dagli articoli 12 e 13 vige sia per la Zona 1, che per la Zona 2;
- quali sono i corsi d'acqua (corpi idrici)
- poiché le fasce di rispetto non devono essere coltivate ed eventuali strade presenti sulle capezzagne non sono considerate, non risulta chiaro se l'ampiezza della strada debba essere o meno sommata a quella della fascia di rispetto;
- se i prodotti con pittogramma pericolosi per l'ambiente possono essere distribuiti in Zona 2 (punto f dell'art. 12),
- se quanto riportato all'art. 13 "fascia di rispetto di metri 2 per entrambe le rive dei torrenti, canali, fossi minori e stagni e altre raccolte di acqua" comprenda anche le scoline (fossi di 1^ raccolta).

## TESTO DELL' OSSERVAZIONE 2

Relativamente a quanto riportato al punto "e" dell'art. 12 "solco di 40 cm di ampiezza di durata temporanea tra la fascia di rispetto e il campo coltivato", si osserva che l'adozione di questa norma potrebbe rilevarsi inutile per i terreni pianeggianti nei quali non si verifica il fenomeno del ruscellamento, oltre che rischioso per la quantità di acqua che andrebbe a riversarsi nei fossi di scolo, facilitando la contaminazione e rendendo nulla l'azione filtrante della fascia di rispetto.

Relativamente a quanto riportato al punto "f" dell'art. 12 "utilizzo di prodotti con un pittogramma pericoloso per l'ambiente (pesce morto)", non si comprende e quindi si chiede di chiarire se i prodotti con tale pittogramma posso essere distribuiti anche nella zona 2 e quindi sussisterebbe il divieto solo per la zona 1.

Relativamente all'articolo 3 - Norme integrative per le Aree di Tipo 1, lettera j)"è altresì vietata ogni modificazione del regime delle acque senza il nulla osta".

Si chiede di chiarire che cosa si intende per "modificazione del regime delle acque senza il nulla osta". Ad esempio se in questo senso deve intendersi anche la realizzazione di scoline (fossi di 1<sup>a</sup> raccolta) ai lati dei campi coltivati, che costituiscono una normale pratica agronomica di regimazione idraulica.

## TESTO DELL' OSSERVAZIONE 3

In merito a quanto previsto alla "Scheda Progetto 8.1.8 - Interventi nell'ambito agricolo – Rinaturalizzazione tramite recupero di zone umide", relativamente agli interventi di allagamento della porzione di terreno agricolo compresa tra Via di Campo Salino e Via dei Collettori e dalle Vasche di Maccarese a via dell'Olivetello, e nella porzione di terreni agricoli contigue alle Vasche di Maccarese, a valle di esse "...nelle aree agricole confinanti devono essere realizzate lungo i corsi d'acqua fasce tampone attraverso la ricostituzione e/o impianto di una fascia arborea, arbustiva ed erbacea di 5m..."

### Richiesta

La realizzazione di questo intervento creerebbe l'aumento delle tare improduttive aziendali, in quanto le zone indicate sono attualmente coltivate a seminativo e foraggiere. Verrebbe così a diminuire la superficie agricola coltivabile SAU, con evidenti ripercussioni economiche negative anche nell'alimentazione della mandria allevata.

Si chiede di valutare:

- la possibilità di eliminare la previsione di questi interventi;
- la previsione di un indennizzo per i mancati redditi di impresa (riduzione terreno coltivabile/minori produzioni).

Il Sottoscritto SALERA SILVIO dichiara di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 24, comma 7 e dell'art.19 comma 13, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., le presenti osservazioni e gli eventuali allegati tecnici saranno pubblicati sul Portale delle valutazioni ambientali VAS-VIA del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ([www.va.minambiente.it](http://www.va.minambiente.it)).

## ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Dati personali del soggetto che presenta l'osservazione

Allegato 2 - Copia del documento di riconoscimento in corso

Luogo e data Maccarese 18 OTT. 2017

(inserire luogo e data)

Il sottoscritto  
SALERA SILVIO  
SOCIETA' AGRICOLA  
a socio unico  
L'AMMINISTRATORE DELEGATO  
Dr. Silvio Salera

(Firma)