m_amte.DVA.REGISTRO UFFICIALE.I.0023971.18-10-2017

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:

- [x] 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.*

La Sottoscritta **UGOLINI ELVIRA** nata

in qualità di legale rappresentante della **Società F.lli Astolfi e C. di Ugolini Elvira S.A.S. -**

PRESENTA

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

- [x] Piano/Programma, sotto indicato
- [ ] Progetto, sotto indicato.

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

OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI

- [x] 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)*
- [x] 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 AMBIENTALI OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI

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

TESTO DELL' OSSERVAZIONE

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

FABBRICATO SITO IN MACCARESE VIA DI TRE DENARI - CENTRO N°42

FOGLIO 693 PART. 144

La Sottoscritta 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).

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, 18.10.2017

Il dichiarante

Elvira Legolini

RISERVA NATURALE STATALE LITORALE ROMANO

PIANO DI GESTIONE RELAZIONE GENERALE E REGOLAMENTO

PREMESSE ALLE OSSERVAZIONI

Interventi
sul Patrimonio edilizio esistente

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 edilizia relativa ai fabbricati presenti nei centri agricoli che non possono più svolgere attività produttiva legata all'agricoltura, rimasti inutilizzati fin dagli anni Sessanta, da 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.

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.

TESTO DEL "PIANO DI GESTIONE"	*OSSERVAZIONI – TESTO MODIFICATO*	*NOTE*
…OMISSIS…	*…OMISSIS…*	
7.5 Indirizzi generali per l'Ambito Insediativo Gli indirizzi di gestione per l'ambito insediativo	**7.5 Indirizzi generali per l'Ambito Insediativo** Gli indirizzi di gestione per l'ambito insediativo	
…OMISSIS…	*…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).	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…).	**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…).	
…OMISSIS…	*…OMISSIS…*	

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.

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

10.1 Articolo 1 - Finalità

Il presente Regolamento, *…OMISSIS…*

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,

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

10.1 Articolo 1 - Finalità

Il presente Regolamento, *…OMISSIS…*

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

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,

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

...OMISSIS…

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.

...OMISSIS…

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),

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 alla 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 primalità 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 premialità 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.

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'autorizzione 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

…OMISSIS…

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…

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.

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 lamiere, 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 lamiere, 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.

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 direttamene 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 direttamene 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**.