



**COMUNE DI FIUMICINO**  
*PROVINCIA DI ROMA*

**ASSESSORATO AL TERRITORIO**  
**AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

**P.P.E. DEL COMPrensorio DI FREGENE**

RECEPIMENTO PRESCRIZIONI ART. 715 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE  
MODIFICHE AL PIANO VIGENTE  
AI SENSI DELL'ART. 1BIS DELLA L.R. LAZIO 36/87 e ss.mm.ii

**COORDINAMENTO PER LA PROGETTAZIONE:**

Assessorato al Territorio  
Area Pianificazione del Territorio  
**INGEGNERE DIRIGENTE**  
ING. MASSIMO GUIDI

**IL SINDACO:**

ESTERINO MONTINO

**PROGETTAZIONE INTERNA**  
**AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO:**

Progettazione:  
Ing. Massimo Guidi  
Arch. Francesco Maria Ciliberti  
Arch. Marta Crognale  
Arch. Riccardo Dadi  
Arch.iunior Gianluca Dilemma  
Ing. Nicola Ghezzi  
Arch.iunior Alessia Mazzaro  
Ing. iunior Piero Moretti  
Geom. Irene Mussari  
Arch.iunior Claudia Racca  
Geom. Mariangela Silei  
Atti amministrativi:  
Dott.ssa Anna Lupi  
Chiara Moiani

**L'ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO:**  
EZIO DI GENESIO PAGLIUCA

Tav.	Descrizione	Aggiornamenti
	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> Elaborato approvato - 2018	Agosto 2015 Gennaio 2018

## **TITOLO I GENERALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO**

### **CAPO I GENERALITÀ**

- Art. 1** Fisionomia giuridica
- Art. 2** Stato fisico e giuridico del territorio
- Art. 3** Procedure ed efficacia
- Art. 4** Rinvio a norme generali
- Art. 4bis** Salvaguardia del patrimonio immobiliare storico
- Art. 4ter** Misure di salvaguardia per l'edificazione
- Art. 4 quater** Recepimento controdeduzioni
- Art. 4quinquies** Recepimento prescrizioni parere paesistico
- Art. 4 sesties** Recepimento osservazioni regione Lazio

### **CAPO II CONTENUTO DEL PIANO**

- Art. 5** Elenco degli elaborati
- Art. 6** Zonizzazione
- Art. 7** Contenuto degli elaborati prescrittivi

## **TITOLO II NORME PER L'EDIFICAZIONE**

### **CAPO I ZONE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

- Art. 8** Norme di carattere generale
- Art. 9** Strade e piazze
- Art. 10** Standard urbanistici
- Art. 11** Verde pubblico fuori standard
- Art. 12** Verde pubblico di arredo stradale

### **CAPO II ZONE CON VINCOLI E/O SALVAGUARDIE SPECIALI**

- Art. 13** Norme di carattere generale
- Art. 14** Vincolo archeologico
- Art. 15** Verde privato non frazionabile

### **CAPO IIbis ZONE A CONSERVAZIONE (*Deliberazione C.C. 75 DEL 2/8/04*)**

- Art.15bis** Conservazione delle volumetrie e delle destinazioni d'uso esistenti

### **CAPO III ZONE EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO**

- Art. 16** Norme di carattere generale
- Art. 17** Attrezzature per attività espositivo - commerciali
- Art. 18** Completamento a ville del tipo A
- Art. 19** Completamento a ville del tipo B
- Art. 20** Completamento a ville del tipo C
- Art. 21** Completamento a ville con spazi verdi condominiali
- Art. 22** Completamento a ville unite
- Art. 23** Completamento a ville orto
- Art. 24** Completamento residenziale a case isolate
- Art. 25** Completamento residenziale a case unite
- Art. 26A** Servizi privati semplici
- Art. 26B** Servizi privati integrati con servizi pubblici
- Art. 27** Zone a destinazione non esclusivamente residenziale

### **CAPO IV ZONE EDIFICABILI DI NUOVO IMPIANTO**

- Art. 28** Norme di carattere generale

- Art. 29** Nuova edificazione ad uso residenziale  
**Art. 30** Nuova edificazione ad uso non residenziale  
**Art. 31** Nuova edificazione ad uso misto  
**Art. 32** Prescrizioni per i singoli ambiti soggetti a progettazione unitaria
- CAPO V** ZONA F1 DI COMPLETAMENTO  
**Art. 33** Norme di carattere generale

## **CAPO I      GENERALITÀ**

### **Art. 1      Fisionomia giuridica**

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del presente piano che si configura come Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) in variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fiumicino, assumendo la valenza di strumento urbanistico attuativo ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente.

Il presente piano si configura anche come specifico "progetto integrato di ristrutturazione della zona litoranea di Fregene", ai sensi e per gli effetti di cui al Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, Ambito Territoriale n. 2, Sistema Territoriale di Interesse Paesistico n. 2, Sub-Ambito n. 2 (Fregene e Maccarese).

Le disposizioni del presente piano disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, nonché l'uso degli spazi liberi, nell'ambito di applicazione così come definito negli elaborati grafici; esse quindi si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, all'intervento sul patrimonio edilizio esistente, al restauro ed al risanamento degli edifici, alla ristrutturazione ed alla sostituzione dei fabbricati, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alla trasformazione d'uso degli immobili, alla realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché a qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio e/o alterazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

Per la realizzazione degli interventi previsti dal presente piano occorre comunque chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco del Comune di Fiumicino ed alle altre autorità competenti, a termini di legge.

### **Art. 2      Stato fisico e giuridico del territorio**

Gli elaborati del presente piano identificano le infrastrutture, gli edifici esistenti e le aree libere, che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio; le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal presente piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso; le eventuali omissioni di rappresentazione e/o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel presente piano non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

L'inclusione negli elaborati grafici del presente piano di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici restano, quindi, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

Nell'applicazione delle presenti norme, per volumetria pre-esistente, ai fini degli interventi sul patrimonio edilizio si intende quella legittimamente realizzata e/o quella legittimata ai sensi della Legge 47/85, mentre ai fini della individuazione delle eventuali superfici fondiarie ancora edificabili si intende quella legittimamente realizzata nonché quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della Legge 724/94.

### **Art. 3      Procedure ed efficacia**

Il presente piano è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è soggetto alle procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del presente piano, in caso di eventuale non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

In caso di eventuale difformità tra elaborati grafici a diversa scala prevale quello alla scala con denominatore minore.

In caso di eventuale erronea trasposizione grafica della localizzazione dei vincoli sovraordinati prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario.

#### **Art. 4 Rinvio a norme generali**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si applicano le N.T.A. del P.R.G. vigente, approvate con D.G.R. n. 689 del 06.03.79 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le norme derivanti da leggi e regolamenti vigenti, sia nazionali che regionali.

#### **Art. 4bis Salvaguardia del patrimonio immobiliare storico (*articolo inserito con deliberazione n. 118/2015*)**

Su tutti gli immobili ultraquarantennali dovrà essere garantito il mantenimento delle caratteristiche morfologiche ed architettoniche degli edifici nonché il numero di unità immobiliari esistenti alla data di esecutività del presente provvedimento. Sugli immobili ultraquarantennali potranno essere conseguentemente effettuati esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, previa acquisizione – laddove necessario – dell'autorizzazione paesaggistica di cui al d.lgs. 42/2004, art. 146, comma 6. Non dovranno inoltre essere parcellizzati i giardini/parchi pertinenziali agli immobili di cui ai commi precedenti.

L'eventuale esecuzione degli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con particolare riferimento alla demolizione e ricostruzione, è ammessa nei soli casi in cui l'immobile oggetto dell'intervento presenti problematiche strutturali e si dimostri che non è possibile intervenire altrimenti. Tali interventi sono comunque subordinati all'acquisizione del parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

#### **Art. 4ter Misure di salvaguardia per l'edificazione (*articolo inserito con deliberazione n. 118/2015*)**

1. Negli interventi di nuova edificazione di completamento e/o di ristrutturazione edilizia, di qualsiasi tipologia costruttiva (villa, villetta a schiera, palazzina, palazzo) con destinazione residenziale, è vietata la realizzazione di locali di qualsiasi tipo realizzati al di sotto del calpestio del piano terra, sia interrati che seminterrati, fatta eccezione per le vasche di accumulo delle acque piovane e di quanto previsto al successivo punto 5.
2. In tutti gli edifici di nuova realizzazione il calpestio del piano terra dovrà essere sopraelevato di almeno 50 cm rispetto al piano di campagna a sistemazione avvenuta;
3. I progetti edilizi presentati agli Uffici del Comune oltre alla mera previsione della vasca di accumulo delle acque piovane ed all'indicazione della tipologia costruttiva di questa, dovranno contenere anche la loro localizzazione all'interno del lotto di progetto e precisare le modalità per la loro manutenzione e gestione;
4. È consentita la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati con esclusiva destinazione a garage e/o autorimessa nel solo caso in cui i locali ubicati al piano terra dell'edificio abbiano destinazione d'uso non residenziale;
5. Su motivata proposta dei competenti uffici comunali, eventuali deroghe dovranno essere preventivamente approvate dalla Giunta comunale in ordine a progetti per i quali venga dimostrata l'impossibilità di realizzare spazi a parcheggio in misura sufficiente a soddisfare il fabbisogno di legge. In questo caso, l'accesso agli eventuali locali ubicati al piano seminterrato non sarà effettuato con collegamento diretto alle singole unità immobiliari ma mediante accesso comune.

#### Art. 4quater Recepimento controdeduzioni (vedi deliberazione GC n. 64/2016, osservazione prot. 787/2016)

In tutte le zone di piano sono mantenute le destinazioni d'uso e le volumetrie/slp già realizzate, legittimate o legittimabili,

#### Art. 4quinqües – Recepimento prescrizioni parere paesistico

La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del d. lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del piano di tutela delle acque regionali). Le misure adottate per il riuso dovranno essere evidenziate nei progetti edilizi.

Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre gli artt. 4 e 5 della l.r. 6/2008; in particolare in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il piano dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della l.r. *“È obbligatorio l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore”*. Nei progetti edilizi dovrà essere verificato il rispetto della presente prescrizione.

In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle norme di attuazione del piano per il risanamento della qualità dell'aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme<sup>1</sup> e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. dd. mm. 26/6/2015; d. lgs. 192/2005; d. lgs. 102/2014; l.r. n. 6/2008; ecc.). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi

---

#### <sup>1</sup> *Provvedimenti per la riduzione delle emissioni di impianti di combustione ad uso civile*

1) Al fine di diminuire la presenza di PM10 e degli NOx, sono definiti provvedimenti tesi all'adozione di sistemi di combustione a minor emissione di inquinanti.

2) A tal fine:

a. le stufe e i camini chiusi a biomassa legnosa devono garantire un rendimento energetico  $\eta \geq 63\%$  e rispondere ai requisiti di bassa emissione di monossido di carbonio;

b. gli impianti di riscaldamento a combustibili non gassosi devono essere convertiti a metano, se la località è servita da metanodotto, o a GPL. In quest'ultimo caso, qualora non sia possibile, per mancanza di spazi, installare il contenitore del gas, è ammesso esclusivamente l'impiego di gasolio, kerosene anche emulsionati. In tali casi ne deve essere data giustificazione nella dichiarazione di inizio lavori o in altra comunicazione inviata al comune, il quale può chiedere un approfondimento del progetto qualora ritenga che esista la possibilità della localizzazione, nelle condizioni di sicurezza prescritte, del contenitore del gas;

c. in caso di sostituzione di caldaia dell'impianto di riscaldamento, questa deve essere sostituita con caldaia di nuova generazione ad alto rendimento energetico;

d. gli impianti di riscaldamento condominiali esistenti devono essere ristrutturati secondo le tecnologie della termoregolazione della temperatura degli ambienti e contabilizzazione del calore utilizzato;

e. gli impianti di riscaldamento degli edifici pubblici e condominiali, di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione generale, devono essere realizzati con caldaie di nuova generazione ad alto rendimento, possibilmente integrate da pannelli solari, e secondo la tecnologia degli impianti centralizzati con termoregolazione della temperatura degli ambienti e contabilizzazione del calore utilizzato;

f. gli edifici di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione generale devono essere realizzati o ristrutturati secondo tecnologie di massima coibentazione ed isolamento termico in conformità al d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni;

g. le canne fumarie di tutti gli impianti termici civili, anche di potenza termica inferiore al valore di soglia (35kW), devono essere conformi almeno a quanto prescritto dall'allegato IX alla parte V del d.lgs. 152/2006 e, ove più restrittive, alle norme previste dai regolamenti comunali.

3) L'installatore degli impianti termici civili, tenuto alla denuncia di installazione o modifica di un impianto, ai sensi dell'articolo 284 del d.lgs. 152/2006, deve certificare tra l'altro la conformità dell'impianto installato o modificato alle disposizioni della presente normativa.

4) Al fine di ridurre il consumo di combustibile per il riscaldamento o il raffrescamento negli edifici pubblici a parità di condizioni climatiche interne, entro il 31 dicembre 2010 gli Enti pubblici dovranno effettuare la certificazione energetica, di cui al d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni, degli edifici di proprietà o in locazione. Dopo tale data gli Enti pubblici, nei capitolati d'appalto di fornitura di calore, dovranno dichiarare la classe energetica dell'edificio o degli edifici e, qualora l'appalto riguardi edifici con classificazione D o E o F o G, prevedere l'obbligo, da parte del contraente, di interventi di risparmio energetico, mediante azioni sull'impianto o sull'involucro edilizio, tali che alla fine del periodo contrattuale l'edificio abbia conseguito almeno una classe a più alta efficienza energetica. Dell'avvenuto conseguimento il contraente dovrà rilasciare certificazione energetica.

5) L'adeguamento degli impianti menzionati al comma 2, lettere a), b), d), g) del presente articolo deve avvenire entro il 31 dicembre 2011 per i Comuni di Roma e Frosinone, entro il 31 dicembre 2014 per il restante territorio regionale e le norme previste alle lettere c), e) ed f) avranno efficacia dalla data di entrata in vigore del presente Piano.

degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'unione europea.

Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.

Al fine di facilitare le relazioni di interconnessione funzionale con gli ambiti di interesse naturalistico circostanti nelle aree destinate a verde dovranno essere piantumate essenze arboree ed arbustive tipiche dei luoghi e dovranno essere fatte salve e non subire pregiudizio tutte le alberature esistenti. Nell'esecuzione degli interventi edilizi dovranno inoltre essere fatte salve e non subire pregiudizio tutte le alberature esistenti comprese quelle poste nelle vicinanze degli interventi. Si richiama altresì la legge 10/2013 "*norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*".

#### **Art. 4<sup>sesties</sup> Recepimento Osservazioni Regione Lazio in sede di verifica della conformità urbanistica del PPE**

Gli obiettivi di qualità paesistica del PTPR e le NTA del PTP e del PTPR, devono ritenersi prevalenti sulla normativa del presente PPE nonché su quelle del vigente PRG.

In riferimento al computo dei volumi realizzabili si richiamano sia la Circolare Ministeriale 1501 del 4.4.69, sia la Circolare Regionale n. 148 S/P del 8.3.93.

Per quanto concerne la rilocalizzazione/realizzazione delle volumetrie commerciali, nei progetti edilizi dovrà comunque essere verificata la dotazione degli spazi pertinenziali di cui alla LR 33/1999.

## **CAPO II CONTENUTO DEL PIANO**

### **Art. 5 Elenco degli elaborati**

Il presente piano si compone dei seguenti elaborati, che ne costituiscono tutti parte integrante e sostanziale:

0. Inquadramento territoriale (scala 1:25.000)
- 1.a Stralcio del P.T.P. ambito territoriale n. 2 (scala 1:10.000)
- 1.b Stralcio del D.M. 09.11.94 agg. SCN/560 1996 (scala 1:10.000)
- 2.a Stralcio del P.R.G. (scala 1:10.000)
- 2.b Stato della pianificazione attuativa: le convenzioni urbanistiche (scala 1:5.000)
3. Analisi del patrimonio edilizio (scala 1:4.000)
- 4.a Analisi dell'urbanizzazione: la rete stradale, tracciati e stato del manto (scala 1:4.000)
- 4.b Analisi dell'urbanizzazione: la rete fognaria (scala 1:4.000)
- 4.c Analisi dell'urbanizzazione: la rete di illuminazione pubblica (scala 1:4.000)
- 4.d Analisi dell'urbanizzazione: la rete idrica (scala 1:5.000)
- 5.a Analisi ambientale dei siti: carta delle fisionomie vegetali (scala 1:4.000)
- 5.b Analisi ambientale dei siti: carta della naturalità (scala 1:4.000)
- 6.a Il sistema infrastrutturale di progetto: la rete stradale, planimetria (scala 1:5.000)
- 6.b Il sistema infrastrutturale di progetto: la rete stradale, sezioni tipo (scala 1:10/1:50)
- 6.c Il sistema infrastrutturale di progetto: la rete fognaria – planimetria (scala 1:4.000)
- 6.d Il sistema infrastrutturale di progetto: la rete di illuminazione pubblica (scala 1:4.000)
- 7.a Quadro d'insieme dei fogli catastali (scala 1:4.000)
- 7.b Quadro d'insieme delle aree pubbliche di progetto (scala 1:4.000)
- 8.a Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 700, all. 375 (scala 1:1.000)
- 8.b Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 700, all. 376 (scala 1:1.000)
- 8.c Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 705, all. 371 (scala 1:1.000)
- 8.d Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 705, all. 372 (scala 1:1.000)
- 8.e Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 705, all. 373 (scala 1:1.000)
- 8.f Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 705, all. 374 (scala 1:1.000)
- 8.g Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 706, all. 61 (scala 1:1.000)

- 8.h Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 706, all. 62 (scala 1:1.000)
- 8.i Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 706, all. 63 (scala 1:1.000)
- 8.l Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 706, all. 84 (scala 1:1.000)
- 8.m Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 707, all. 119 (scala 1:1.000)
- 8.n Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 707, all. 120 (scala 1:1.000)
- 8.o Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 707, all. 121 (scala 1:1.000)
- 8.p Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 708 (scala 1:1.000)
- 8.q Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 709 (scala 1:1.000)
- 8.r Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 715, all. 23 (scala 1:1.000)
- 8.s Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 715, all. 24 (scala 1:1.000)
- 8.t Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 715, all. 25 (scala 1:1.000)
- 8.u Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 715, all. 345 (scala 1:1.000)
- 8.v Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 715, all. 346 (scala 1:1.000)
- 8.z Aree pubbliche su planimetria catastale, f. 720 (scala 1:4.000)
- 9. Quadro d'insieme della zonizzazione di progetto (scala 1:4.000) APPR. 2018
- 10.a Zonizzazione su planimetria catastale, f. 700, all. 375 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.b Zonizzazione su planimetria catastale, f. 700, all. 376 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.c Zonizzazione su planimetria catastale, f. 705, all. 371 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.d Zonizzazione su planimetria catastale, f. 705, all. 372 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.e Zonizzazione su planimetria catastale, f. 705, all. 373 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.f Zonizzazione su planimetria catastale, f. 705, all. 374 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.g Zonizzazione su planimetria catastale, f. 706, all. 61 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.h Zonizzazione su planimetria catastale, f. 706, all. 62 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.i Zonizzazione su planimetria catastale, f. 706, all. 63 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.l Zonizzazione su planimetria catastale, f. 706, all. 84 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.m Zonizzazione su planimetria catastale, f. 707, all. 119 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.n Zonizzazione su planimetria catastale, f. 707, all. 120 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.o Zonizzazione su planimetria catastale, f. 707, all. 121 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.p Zonizzazione su planimetria catastale, f. 708 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.q Zonizzazione su planimetria catastale, f. 709 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.r Zonizzazione su planimetria catastale, f. 715, all. 23 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.s Zonizzazione su planimetria catastale, f. 715, all. 24 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.t Zonizzazione su planimetria catastale, f. 715, all. 25 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.u Zonizzazione su planimetria catastale, f. 715, all. 345 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.v Zonizzazione su planimetria catastale, f. 715, all. 346 (scala 1:1.000) APPR. 2018
- 10.z Zonizzazione su planimetria catastale, f. 720 (scala 1:4.000) APPR. 2018
- 11. Prescrizioni aggiuntive per il trattamento del verde (scala 1:4.000)
- 12.a Previsioni di spesa delle opere di urbanizzazione: computo metrico estimativo
- 12.b Previsioni di spesa delle opere di urbanizzazione: elenco prezzi unitari
- 13. Norme tecniche di attuazione APPR. 2018
- 14. Relazione generale APPR. 2018
- 15. Relazione illustrativa sulle problematiche paesistico-ambientali
- 16. Schema di convenzione

## **Art. 6 Zonizzazione**

Il presente piano si attua secondo prescrizioni normative articolate nelle seguenti zone:

### Zone a destinazione pubblica:

- Strade, piazze e spazi per la manovra degli autoveicoli
- Standard urbanistici
- Verde pubblico fuori standard
- Verde pubblico di arredo stradale



Zone con vincoli e/o salvaguardie speciali:

- Vincolo archeologico
- Verde privato non frazionabile

Zone edificabili di completamento:

Attrezzature per attività espositivo-commerciali

- Completamento a ville del tipo A
- Completamento a ville del tipo B
- Completamento a ville del tipo C
- Completamento a ville con spazi verdi condominiali
- Completamento a ville unite
- Completamento a ville orto
- Completamento residenziale a case isolate
- Completamento residenziale a case unite
- Servizi privati semplici/ Servizi privati integrati con servizi pubblici
- Zone a destinazione non esclusivamente residenziale

Zone edificabili di nuovo impianto:

- Nuova edificazione ad uso residenziale
- Nuova edificazione ad uso non residenziale
- Nuova edificazione ad uso misto

Zona F1 di completamento**Art. 7      Contenuto degli elaborati prescrittivi**

Agli effetti conformativi sulla proprietà immobiliare sono da intendere prescrittivi gli elaborati n. 8 (Aree pubbliche su planimetria catastale) e n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale) del presente piano.

Nell'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale) è riportata la suddivisione in zone dell'intero territorio soggetto al presente piano, per l'applicazione delle presenti norme tecniche di attuazione.

Nello stesso Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale) sono indicate le specifiche prescrizioni di carattere grafico per la nuova edificazione, di cui all'art. 28 delle presenti norme.

**TITOLO II    NORME PER L'EDIFICAZIONE****CAPO I      ZONE A DESTINAZIONE PUBBLICA****Art. 8      Norme di carattere generale**

Le zone a destinazione pubblica sono indicate nell'Elab. n. 8 (Aree pubbliche su planimetria catastale).

Esse risultano costituite:

- dalle strade e piazze pubbliche e dagli spazi pubblici per la manovra degli autoveicoli non computabili ai fini del calcolo degli standard di cui al D.M. 1444/68;
- dagli spazi specificamente destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, distinti per tipologia di servizio pubblico come stabilito dall'art. 3 del suddetto decreto;

- dagli spazi verdi eccedenti le dotazioni a standard che per la loro peculiarità ambientale e vegetazionali vengono ugualmente acquisiti al patrimonio pubblico.

L'inclusione di aree private nelle suddette zone a destinazione pubblica equivale a dichiarazione di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito in proposito dalla legislazione vigente.

## **Art. 9 Strade e piazze**

Le zone destinate a "strade e piazze" comprendono le strade e le piazze pubbliche esistenti e di progetto, nonché gli spazi pubblici per la manovra degli autoveicoli; le aree ricomprese in dette zone sono inedificabili e sono riservate al mantenimento, al miglioramento ed alla nuova realizzazione di infrastrutture pubbliche.

Il presente piano definisce indicativamente nell'Elab. n. 6a (Il sistema infrastrutturale di progetto: la rete stradale, planimetria) le nuove strade, prevedendone il tracciato planimetrico e la sezione tipo; l'esatta estensione delle aree pubbliche destinate a strade e piazze è invece definita nell'Elab. n. 8 (Aree pubbliche su planimetria catastale); il tracciato di tutti i tratti di viabilità esterni al perimetro del piano deve ritenersi puramente indicativo.

Nelle strade contrassegnate con apposita simbologia nell'Elab. n. 6a (Il sistema infrastrutturale di progetto: la rete stradale, planimetria) è consentito il transito degli autoveicoli per il trasporto pubblico su gomma.

L'intero lungomare di Fregene è suddiviso dal presente piano in tre "ambiti soggetti a progettazione unitaria" (LM1, LM2, LM3) indicati graficamente nell'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale); in detti ambiti il presente piano si attua per mezzo di progetti unitari di intervento, di iniziativa pubblica e/o privata, che nell'insieme conducano alla realizzazione di una strada urbana con pista ciclabile, verde pubblico di arredo stradale e parcheggi pubblici in misura di almeno mq. 15.700 nell'ambito "LM1" e mq. 17.700 nell'ambito "LM3", fino ad un totale complessivo di 2.500 posti auto. Inoltre è consentita, sui lungomari LM1, LM2, LM3, la realizzazione di attrezzature commerciali con una superficie complessiva di mq. 600, mediante la realizzazione di manufatti ognuno dei quali con superficie non superiore a mq. 50. La localizzazione di questi deve essere definita in sede di progettazione dei lungomari. Inoltre i manufatti sono assoggettati a progettazione unitaria che deve indicare le caratteristiche morfologiche, tipologiche e tecnologiche.

## **Art. 10 Standard urbanistici**

Le aree ricomprese nelle zone destinate a "standard urbanistici" sono riservate esclusivamente al soddisfacimento degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68; in esse sono ammessi solo interventi finalizzati, secondo quanto disposto dall'art. 3 del suddetto decreto, a:

- as - attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
- ic - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.);
- sp - attrezzature sportive e parchi urbani;
- pp - parcheggi pubblici.

Le aree ricomprese in queste zone di piano, indicate nell'Elab. n. 8 (Aree pubbliche su planimetria catastale), sono comunque vincolate indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione e sono riservate agli interventi indicati nello stesso elaborato grafico mediante l'apposizione delle sigle di cui al comma precedente.

Nelle zone destinate ad "attrezzature scolastiche" (as) l'edificazione pubblica è regolata dal rapporto di copertura di 1/5 con altezza massima pari a ml. 10,00.

Nelle zone destinate ad "attrezzature di interesse comune" (ic) l'edificazione pubblica è regolata dal rapporto di copertura di 1/3 con altezza massima pari a ml. 8,50.

Nelle zone destinate ad "attrezzature sportive e parchi urbani" (sp) possono essere realizzate attrezzature per usi compatibili con la destinazione di zona; dette attrezzature possono essere concesse in uso a privati per la gestione mediante convenzione. Nelle aree ricomprese in questa zona di piano per la realizzazione delle sole attrezzature sportive l'indice di utilizzazione fondiario è di 0,20 mc/mq e l'altezza massima è definita dalle esigenze tecniche delle specifiche attrezzature. Ai fini del calcolo delle cubature l'altezza per singolo metro quadrato utile è fissata in ml. 3,20; sono esclusi dal computo delle volumetrie i volumi accessori di qualunque genere che non fuoriescono dal piano di campagna di ml. 1,00, a sistemazioni esterne avvenute. In relazione agli spazi da destinare a parcheggio si rimanda a quanto previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G., sottozona G5 (verde privato organizzato).

Nelle zone destinate a "parcheggi pubblici" (pp) è possibile la realizzazione di parcheggi a cielo aperto, nonché di parcheggi coperti fino al massimo di un piano fuori terra e/o di parcheggi interrati fino al massimo di un piano entro terra.

In tutte le zone a standard possono derogare dal rispetto dell'altezza massima particolari strutture non abitabili connesse alla specifica funzione dell'edificio e/o alla particolarità della costruzione, quali ad esempio campanili delle chiese, tribune degli stadi, trampolini per il tuffo, coperture ecc. Le deroghe saranno autorizzate dai competenti uffici comunali in relazione alla singola opera.

#### **Art. 11 Verde pubblico fuori standard**

Le aree ricomprese nelle zone destinate a "verde pubblico fuori standard", indicate nell'Elab. n. 8 (Aree pubbliche su planimetria catastale), pur essendo in eccedenza rispetto agli standard urbanistici minimi di cui al D.M. 1444/68, per la loro peculiarità ambientale e vegetazionale, sono comunque vincolate indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione. Le modalità e le forme del loro utilizzo e della loro manutenzione saranno stabilite con apposito atto dell'Amministrazione Comunale. In esse è vietato qualsiasi intervento volto a mutare irreversibilmente lo stato dei luoghi e del patrimonio arboreo e vegetazionale.

E' consentita la realizzazione di attrezzature ad uso commerciale, di facile rimozione, con una superficie complessiva di mq. 250, ognuno dei quali con superficie non superiore a mq. 25. Tali manufatti dovranno essere realizzati con tecnologie e materiali tali da garantire la completa amovibilità. La compatibilità con il contesto paesistico-ambientale sarà valutata attraverso elaborati progettuali che definiscano i materiali, le cubature e le tipologie costruttive.

Apposita convenzione dovrà comunque regolare le modalità di manutenzione di dette aree, anche in caso di loro non utilizzo ai fini della fruizione organizzata.

#### **Art. 12 Verde pubblico di arredo stradale**

Le aree ricomprese nelle zone destinate a "verde pubblico di arredo stradale", indicate nell'Elab. n. 8 (Aree pubbliche su planimetria catastale), comprendono le aree da destinare a verde di arredo del lungomare e delle altre strade cittadine. In esse è vietata ogni costruzione stabile, essendo altresì ammessa la realizzazione di chioschi a carattere precario per la vendita di beni e servizi, la cui installazione è subordinata ad apposita concessione comunale.

In queste aree la sistemazione a verde può prevedere la realizzazione di piste ciclabili e piccole installazioni per il gioco e l'attività sportiva.

## **CAPO II      ZONE CON VINCOLI E/O SALVAGUARDIE SPECIALI**

### **Art. 13      Norme di carattere generale**

Il presente piano, oltre al recepimento dei vincoli speciali di tipo sovraordinato gravanti sul territorio di applicazione, ha previsto l'apposizione di ulteriori regimi di salvaguardia su specifici ambiti.

È un vincolo sovraordinato di tipo speciale, ad esempio, il "vincolo archeologico" di cui al successivo art. 14 delle presenti norme; costituisce invece uno specifico regime di salvaguardia introdotto dal presente piano (non indennizzabile in quanto non escludente del tutto la possibilità di utilizzo del bene) la limitazione d'uso sulle zone destinate a "verde privato non frazionabile" di cui al successivo art. 15 delle presenti norme.

### **Art. 14      Vincolo archeologico**

Nella zona su cui grava il "vincolo archeologico" l'edificazione, per effetto di uno specifico vincolo, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza.

### **Art. 15      Verde privato non frazionabile**

Le zone destinate a "verde privato non frazionabile" sono riservate alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente, senza l'acquisizione delle proprietà fondiari al patrimonio pubblico.

In esse, ferma restando la proprietà e pertinenza privata, è vietato qualsiasi intervento volto a mutare irreversibilmente lo stato dei luoghi e del patrimonio arboreo e vegetazionale; è comunque consentito, nelle aree ricomprese in questa zona, il tracciamento di percorsi anche percorribili occasionalmente da mezzi motorizzati, a condizione che l'intera superficie sia lasciata permeabile alle acque meteoriche.

## **CAPO IIbis    ZONE DI CONSERVAZIONE**

### **Art. 15bis    Norme di carattere generale (articolo inserito a seguito della Deliberazione C.C. n. 75 del 2 agosto 2004)**

Nella zona a "conservazione", istituita ai fini del recepimento delle prescrizioni regionali fornite in sede di parere paesistico e di VIA e che interezza il comparto C del piano adottato (campo sportivo) non è consentita nuova edificazione, essendo previsto il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso esistenti.

E' possibile intervenire sul patrimonio edilizio esistente mediante interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia", così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

## **CAPO III      ZONE EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO**

### **Art. 16      Norme di carattere generale**

Nelle "zone edificabili di completamento" è consentita l'edificazione secondo le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme; in dette zone le previgenti normative sono state adeguate ai provvedimenti legislativi nel frattempo intervenuti ed ai relativi strumenti di pianificazione sovraordinata.

In tutte le aree ricomprese nelle "zone edificabili di completamento" è possibile intervenire sul patrimonio edilizio esistente mediante interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia", così come definiti dall'art. 31 della Legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

In tutte le aree ricomprese nelle "zone residenziali di completamento e di nuova realizzazione" il presente strumento consente, nel rispetto degli indici di fabbricabilità edilizia di seguito indicati, le destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. del P.R.G. vigente alle lettere "a", "e", "f", "h", "i" ed "n" di cui al punto 2 dell'art. 3.

Nell'ambito delle costruzioni di cui ai successivi articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27, nel caso di realizzazione di piani seminterrati o interrati, è consentita la sola destinazione a parcheggi o a servizi, con la caratteristica di pertinenzialità alle unità immobiliari soprastanti. Nel caso che il piano servizi fosse realizzato al piano seminterrato non è consentita la realizzazione di altro piano servizi al piano sottotetto. Ai piani sottotetti è consentita la sola realizzazione di locali a servizio (lavabi, stenditoi, soffitte). L'altezza utile netta interna dei locali a servizio nei piani sottotetto non dovrà essere superiore a ml. 2,20 al colmo e a ml. 1,60 all'imposta. Le coperture a tetto dovranno essere realizzate con la tipologia del tetto a padiglione, su cui sarà consentita l'apertura di finestre tipo velux. I piani seminterrati o interrati potranno debordare dall'intera sagoma dei fabbricati soprastanti, comprensiva di porticati e logge, nella misura massima del 25% di detta superficie.

Fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni riportate nelle presenti norme il rapporto tra superfici residenziali e non residenziali, non è soggetto a limitazioni. Le superfici a balconi, verande e porticati non devono eccedere il limite del 50% della superficie utile. Sono ammesse deroghe per comprovate esigenze di carattere architettonico e funzionale.

Gli eventuali frazionamenti delle superfici fondiari devono comunque garantire che alle costruzioni esistenti restino assegnate pertinenze sufficienti al rispetto dei rapporti di copertura previgenti.

Ai sensi dell'art. 41<sup>sexies</sup> della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mc. 10 di costruzione.

Nei lotti a completamento interni al perimetro delle precedenti convenzioni del 1960 e del 1963, il distacco minimo dal confine su strada dovrà rispettare la previsione del nuovo codice della strada e del P.T.P; i distacchi minimi dai confini interni e tra fabbricati che si fronteggiano potranno essere ridotti rispettivamente ridotti da ml. 5,00 a ml. 4,00 e da ml. 10,00 a ml. 8,00, qualora al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali.

Le recinzioni dei lotti non possono essere realizzate in muratura piena per un'altezza superiore a ml. 0,80 dal livello stradale; oltre tale altezza e per un'altezza massima di ml. 1,80 dal livello stradale sono ammesse recinzioni a griglia, traliccio o cancellata a tessitura rada, con la posa a dimora di siepi di essenze caratteristiche dei luoghi.

Non sono consentite sui confini interni recinzioni in muratura piena.

Per tutte le destinazioni di cui ai successivi articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 è consentita la posa in opera di elementi di arredo per i giardini e le aree di pertinenza costituiti da gazebo tamponati sui lati che siano di facile rimozione assimilabili a zone d'ombra ed a pergolati in struttura lignea o in

ferro battuto con l'esclusione dei materiali plastici e dell'alluminio anodizzato. E' consentita inoltre la posa in opera di forni e barbeque fissi.

Ai sensi e per gli effetti del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, Ambito Territoriale n. 2, Sistema Territoriale di Interesse Paesistico n. 2, Sub-Ambito n. 2 (Fregene e Maccarese), in tutte le aree ricomprese nelle "zone edificabili di completamento" di cui al Capo III delle presenti norme, la realizzazione di nuove costruzioni è permessa nella misura in cui garantisca la salvaguardia integrale del patrimonio arboreo e la continuità della macchia eventualmente presente.

I nuovi interventi non devono interferire con gli apparati radicali delle piante esistenti, né con le loro chiome; è inoltre fatto divieto di pavimentare il suolo libero da costruzioni; la fascia di rispetto tra i nuovi fabbricati e le strade (che nel caso dei lotti in prima fila sul mare deve essere aumentata a ml. 15,00 sul fronte mare), ove non sia già arborata, deve essere piantumata a lecci o pini (a seconda della prevalenza della vegetazione originaria esistente nel lotto o nel suo intorno) in modo da costituire cortina continua.

Oltre alle suddette prescrizioni di carattere generale, specifiche ulteriori indicazioni prescrittive sono previste dettagliatamente per ogni zona negli articoli che seguono, nonché dall'Elab. n. 11 (Prescrizioni aggiuntive per il trattamento del verde) e dall'Elab. n. 15 (Relazione illustrativa sulle problematiche paesistico-ambientali) al fine di recepire le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio e di configurare il presente strumento come specifico "progetto integrato di ristrutturazione della zona litoranea di Fregene" ai sensi e per gli effetti di cui allo stesso Piano Territoriale Paesistico.

#### **Art. 17      Attrezzature per attività espositivo-commerciali**

Nelle zone destinate ad "attrezzature espositivo-commerciali", ferma restando la proprietà e la pertinenza privata, è consentita l'attività espositiva e commerciale, nonché la realizzazione di volumi pertinenti a tali attività, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di 0,10 mc/mq e l'altezza massima di ml.3,50. Nei lotti già edificati è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti senza la perdita della volumetria, del diritto di posizione e della destinazione d'uso; è inoltre consentito per detti volumi il cambio di destinazione d'uso ad attività espositivo- commerciale. In dette zone, al fine di consentire la difesa degli aspetti percettivi del paesaggio agricolo, è salvaguardato e valorizzato il patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

Nelle aree ricomprese in questa zona di piano e contrassegnate con un asterisco nell'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale) è invece consentita solo l'attività di maneggio per la pratica degli sport equestri, nonché la realizzazione dei volumi pertinenti a tale attività nel rispetto degli stessi indici e condizioni di cui sopra.

#### **Art. 18      Completamento a ville del tipo A**

Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento a ville del tipo A", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle previgenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiarie non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/10
Cm	Copertura massima assoluta	mq 400
H	Altezza massima	ml 8,50

If	Indice di fabbricabilità fondiario	0,85
Ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
Dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
Df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano non può essere comunque inferiore a ml. 10,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

In aggiunta ai volumi residenziali derivanti dall'applicazione dei suddetti indici è consentita la realizzazione di volumi accessori e tecnologici (deposito attrezzi da giardino, caldaia, legnaia ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/25
Cm	Copertura massima assoluta	mq 25
H	Altezza massima	ml 2.10
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	m 0,10
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo dal confine interno può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

#### **Art. 19 Completamento a ville del tipo B**

Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento a ville del tipo B", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle previgenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiarie non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/7
Cm	Copertura massima assoluta	mq 400
H	Altezza massima	ml 8,50
If	Indice di fabbricabilità fondiario	1,21
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano non può essere comunque inferiore a ml. 10,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

In aggiunta ai volumi residenziali derivanti dall'applicazione dei suddetti indici è consentita la realizzazione di volumi accessori e tecnologici (deposito attrezzi da giardino, caldaia, legnaia ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/25
Cm	Copertura massima assoluta	mq 25
H	Altezza massima	ml 2,10
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	m 0,10
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo dal confine interno può essere ridotto a ml. 4,00 ed il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

#### **Art. 20 Completamento a ville del tipo C**

Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento a ville del tipo C", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle previgenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiari non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/5
Cm	Copertura massima assoluta	mq 400
H	Altezza massima	ml 7,50
Ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
Dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
Df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano non può essere comunque inferiore a ml. 10,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

In aggiunta ai volumi residenziali derivanti dall'applicazione dei suddetti indici è consentita la realizzazione di volumi accessori e tecnologici (deposito attrezzi da giardino, caldaia, legnaia ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/25
Cm	Copertura massima assoluta	mq 25
H	Altezza massima	ml 2,10
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	m 0,10
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00



dc	Distacco minimo dal confine interno	ml	5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml	10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo dal confine interno può essere ridotto a ml. 4,00 ed il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

## Art. 21 Completamento a ville con spazi verdi condominiali

Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento a ville con spazi verdi condominiali", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle previgenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiarie non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo		1/7
Cm	Copertura massima assoluta	mq	400
H	Altezza massima	ml	8,50
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml	5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano non può essere comunque inferiore a ml.10,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

In aggiunta ai volumi residenziali derivanti dall'applicazione dei suddetti indici è consentita la realizzazione di volumi accessori e tecnologici (deposito attrezzi da giardino, caldaia, legnaia ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo		1/25
Cm	Copertura massima assoluta	mq	25
H	Altezza massima	ml	2,10
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	m	0,10
ds	Distacco minimo su strada	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml	5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml	10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo dal confine interno può essere ridotto a ml. 4,00 ed il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Almeno 1/7 delle superfici totali di ogni lotto deve essere destinato a spazio verde condominiale; per confine interno verso lo spazio condominiale si prende l'asse dello spazio stesso; la distanza sarà misurata sulle normali a detto asse.

## Art. 22 Completamento a ville unite

Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento a ville unite", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle previgenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiarie non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/6
Cm	Copertura massima assoluta	mq 300
H	Altezza massima	ml 8,50
Ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
Dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 0
Df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano, se non realizzati in aderenza, non può essere inferiore a ml. 10,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

In aggiunta ai volumi residenziali derivanti dall'applicazione dei suddetti indici, è consentita la realizzazione di volumi accessori e tecnologici (deposito attrezzi da giardino, caldaia, legnaia, ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/30
Cm	Copertura massima assoluta	mq 60
H	Altezza massima interna	ml 3,00
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	ml 0,10
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 0
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

In questa zona ogni singolo lotto deve avere due fronti opposti su strada; la posizione del fabbricato rispetto al lotto è data dal rispetto dei distacchi minimi dai confini su strada.

## Art. 23 Completamento a ville orto

Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento a ville-orto", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle previgenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro

demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiarie non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/6
Cm	Copertura massima assoluta	mq 400
H	Altezza massima	ml 8,50
Ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
Dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
Df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano non può essere comunque inferiore a ml. 10,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata. Non è inoltre consentita, in questa zona, l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

In aggiunta ai volumi residenziali derivanti dall'applicazione dei suddetti indici, è consentita la realizzazione di volumi accessori nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/25
Cm	Copertura massima assoluta	mq 75
H	Altezza massima	ml 3,00
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	ml 0,10
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo dal confine interno può essere ridotto a ml. 4,00 ed il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

#### **Art. 24 Completamento residenziale a case isolate**

Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento residenziale a case isolate", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle vigenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiarie non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo	1/5
Cm	Copertura massima assoluta	mq 400
H	Altezza massima	ml 10,00
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano non può essere comunque inferiore a ml. 10,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

In aggiunta ai volumi residenziali derivanti dall'applicazione dei suddetti indici è consentita la realizzazione di volumi accessori e tecnologici (deposito attrezzi da giardino, caldaia, legnaia ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo		1/25
Cm	Copertura massima assoluta	mq	25
H	Altezza massima	ml	2,10
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	m	0,10
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml	5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml	10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo dal confine interno può essere ridotto a ml. 4,00 ed il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

#### **Art. 25 Completamento residenziale a case unite**

Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento residenziale a case unite", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle previgenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiari non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massimo		1/4
Cm	Copertura massima assoluta	mq	400
H	Altezza massima	ml	10,00
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml	5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml	10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo dal confine interno può essere ridotto a ml. 4,00 ed il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

In questa zona è richiesta la realizzazione dei fabbricati in aderenza sui confini comuni normali al fronte su strada.

## Art. 26 Servizi privati

In questa zona sono ricompresi alcuni lotti interclusi nella struttura urbana esistente, di media dimensione, da destinare a "servizi privati" per migliorare la dotazione complessiva di servizi dell'abitato di Fregene.

Tale zona si articola in due sottozone:

### A) Sottozona a servizi privati semplici

In tale sottozona i servizi privati sono realizzati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di 1,2 mc/mq con altezza massima pari a 10,50 ml., e nel rispetto dei seguenti indici:

H	Altezza massima	ml	10,50
Ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml	10,00
Dc	Distacco minimo dal confine interno	ml	5,00
Df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml	10,00

### B) Sottozona a servizi privati integrati con servizi pubblici

In tale sottozona sono previste le destinazioni di cui al precedente paragrafo con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,6 mc/mq, di cui una parte pari a 0,4 mc/mq è destinato a servizi pubblici. Tale sottozona si attua attraverso convenzioni. Gli indici da rispettare sono i seguenti:

H	Altezza massima	ml	10,50
Ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml	10,00
Dc	Distacco minimo dal confine interno	ml	5,00
Df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml	10,00

Nelle costruzioni destinate a servizi privati semplici ed a servizi privati integrati con servizi pubblici, il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano non può essere comunque inferiore a ml. 10,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; non è inoltre consentita, in questa zona, l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

I progetti di nuove costruzioni e di ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso dovranno prevedere spazi idonei a soddisfare la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dall'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso; al fine di soddisfare il rispetto di queste prescrizioni, nelle aree ricomprese in questa zona, è consentita la realizzazione di un piano di parcheggi interrati con indice di occupazione pari al 70% della superficie fondiaria.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso :

- commercio al dettaglio;
- artigianato di servizio;
- attività alberghiere;
- bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, cinema, palestre, ecc.;
- studi, atelier, ambulatori, laboratori, ecc.;
- attività direzionale e/o terziarie in genere.

In aggiunta ai volumi derivanti dall'applicazione dei suddetti indici è consentita la realizzazione di volumi accessori e tecnologici (deposito attrezzi da giardino, caldaia, legnaia ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massima		1/25
Cm	Copertura massima assoluta	mq	25
H	Altezza massima	ml	2,10
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	m	0,10
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml	5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml	10,00

#### **Art. 27 Zone a destinazione non esclusivamente residenziale**

Nelle aree ricomprese nelle "zone a destinazione non esclusivamente residenziale" sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme, senza aumento della superficie abitabile.

La destinazione d'uso degli edifici può essere modificata solo all'interno delle seguenti possibilità: ("nei seguenti casi")

- commercio al dettaglio;
- artigianato di servizio;
- attività alberghiere;
- bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, cinema, palestre, ecc.;
- studi, atelier, ambulatori, laboratori, ecc.;
- attività direzionale e/o terziarie in genere.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza privata.

E' consentita la realizzazione di volumi accessori e tecnologici (deposito attrezzi da giardino, caldaia, legnaia ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massima		1/25
Cm	Copertura massima assoluta	mq	25
H	Altezza massima	ml	2,10
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	m	0,10
ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml	5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml	10,00

#### **CAPO IV ZONE EDIFICABILI DI NUOVO IMPIANTO**

##### **Art. 28 Norme di carattere generale**

Nelle "zone edificabili di nuovo impianto" il presente piano definisce alla scala catastale l'impianto urbanistico di progetto.

Nell'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale), insieme alle altre destinazioni di zona, sono individuati i singoli lotti edificabili distinti nelle seguenti categorie:

- nuova edificazione ad uso residenziale;
- nuova edificazione ad uso non residenziale;
- nuova edificazione ad uso misto.

I lotti edificabili sono numerati singolarmente e per ognuno è indicato in apposita tabella:

- l'altezza massima dei fabbricati;
- il volume realizzabile;
- la suddivisione del volume per destinazione d'uso;
- la destinazione d'uso consentita nei volumi non residenziali.

Nello stesso Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale) è riportato il perimetro degli "ambiti soggetti a progettazione unitaria", ovvero, le aree in cui il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto o planovolumetrico d'insieme. Questo deve definire l'involuppo planimetrico ed altimetrico dei fabbricati dei singoli lotti, nel rispetto delle indicazioni già riportate negli elaborati grafici del piano, relative agli allineamenti, ai distacchi ed alla direzione della dimensione prevalente degli edifici, nonché alla individuazione del tracciato della pista ciclabile.

La progettazione inoltre dovrà fornire prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie, alle caratteristiche dei materiali da utilizzare nell'edificazione, alle sistemazioni esterne ed agli elementi di arredo. Tale progetto deve inoltre precisare il campo di scelta delle essenze sia di tipo arboreo che arbustivo da utilizzare in coerenza con il carattere naturalistico dell'area, ovvero privilegiando l'inserimento di specie autoctone.

Nello stesso Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale) sono riportate, infine, le specifiche prescrizioni di carattere grafico per la nuova edificazione consistenti in:

- area di localizzazione del fabbricato;
- direzione della dimensione prevalente dell'edificio;
- allineamenti obbligatori degli edifici;
- edificazione a ville con rapporto di copertura 1/7;
- piantumazioni obbligatorie;
- percorsi ciclabili.

Per tutte le destinazioni di cui ai successivi articoli 29, 30, 31 e 33 è consentita la posa in opera di elementi di arredo per i giardini e le aree di pertinenza costituiti da gazebo tamponati sui lati che siano di facile rimozione assimilabili a zone d'ombra ed a pergolati in struttura lignea o in ferro battuto con l'esclusione dei materiali plastici e dell'alluminio anodizzato. E' consentita inoltre la posa in opera di forni e barbeque fissi.

Nel rispetto delle prescrizioni tutte contenute nell'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale) è consentita la realizzazione degli edifici secondo le ulteriori disposizioni degli articoli che seguono.

## **Art. 29 Nuova edificazione ad uso residenziale**

Nei lotti edificabili destinati alla "nuova edificazione ad uso residenziale" sono ammesse solo costruzioni ad esclusiva destinazione residenziale, da realizzare in applicazione delle indicazioni di carattere generale di cui al precedente art. 28 delle presenti norme e delle prescrizioni tutte di cui all'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale).

Ai sensi dell'art. 41*sexies* della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nei progetti per le nuove costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mc. 10 di costruzione.

Le recinzioni dei lotti non possono essere realizzate in muratura piena per un'altezza superiore a ml. 0,80 dal livello stradale; oltre tale altezza e per un'altezza massima di ml. 1,80 dal livello stradale sono ammesse recinzioni a griglia, traliccio o cancellata a tessitura rada, con la posa a dimora di siepi di essenze caratteristiche dei luoghi.

Non sono consentite sui confini interni recinzioni in muratura piena.

### **Art. 30 Nuova edificazione ad uso non residenziale**

Nei lotti edificabili destinati alla "nuova edificazione ad uso non residenziale" sono ammesse solo costruzioni ad esclusiva destinazione non residenziale, da realizzare in applicazione delle indicazioni di carattere generale di cui al precedente art. 28 delle presenti norme e delle prescrizioni tutte di cui all'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale).

Nelle costruzioni a destinazione non residenziale, in aggiunta ai parcheggi privati di cui al secondo comma del precedente art. 29 delle presenti norme, per ogni mq. 100 di superficie edificabile devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico nelle seguenti quantità in relazione al tipo di destinazione d'uso:

- commercio al dettaglio	mq.	60
- attività alberghiere	mq.	40
- artigianato di servizio	mq.	40
- bar, ristoranti, ritrovi, sale giochi, cinema, palestre, ecc.	mq.	40
- studi, <i>atelier</i> , ambulatori, laboratori, ecc.	mq.	60
- attività direzionali e/o terziarie in genere	mq.	60

Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso; al fine di soddisfare il rispetto di queste prescrizioni, nelle aree ricomprese in questa zona, è consentita la realizzazione di un piano di parcheggi interrati con indice di occupazione pari al 90% della superficie fondiaria.

Le recinzioni dei lotti non possono essere realizzate in muratura piena per un'altezza superiore a ml. 0,80 dal livello stradale; oltre tale altezza e per un'altezza massima di ml. 1,80 dal livello stradale sono ammesse recinzioni a griglia, traliccio o cancellata a tessitura rada, con la posa a dimora di siepi di essenze caratteristiche dei luoghi.

Non sono consentite sui confini interni recinzioni in muratura piena.

### **Art. 31 Nuova edificazione ad uso misto**

Nei lotti edificabili destinati alla "nuova edificazione ad uso misto" sono ammesse costruzioni a destinazione sia residenziale che non residenziale, da realizzare in applicazione delle indicazioni di carattere generale di cui al precedente art. 28 delle presenti norme e delle prescrizioni tutte di cui all'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale).

Per le parti residenziali delle costruzioni devono essere previsti i parcheggi privati di cui al secondo comma del precedente art. 29 delle presenti norme; per le parti non residenziali delle costruzioni devono essere previsti i parcheggi privati di uso pubblico di cui al secondo comma del precedente art. 30 delle presenti norme.

Tali spazi possono essere collocati sia all'interno dell'edificio, sia nell'area di pertinenza dello stesso; al fine di soddisfare il rispetto di queste prescrizioni, nelle aree ricomprese in questa zona, è consentita la realizzazione di un piano di parcheggi interrati con indice di occupazione pari al 90% della superficie fondiaria.



Le recinzioni dei lotti non possono essere realizzate in muratura piena per un'altezza superiore a ml. 0,80 dal livello stradale; oltre tale altezza e per un'altezza massima di ml. 1,80 dal livello stradale sono ammesse recinzioni a griglia, traliccio o cancellata a tessitura rada, con la posa a dimora di siepi di essenze caratteristiche dei luoghi.

Non sono consentite sui confini interni recinzioni in muratura piena.

### Art. 32 Prescrizioni per i singoli ambiti soggetti a progettazione unitaria

Il presente piano prevede nel complesso nove "ambiti soggetti a progettazione unitaria" di cui al quarto comma dell'art. 28 delle presenti norme: cinque sono costituiti da zone edificabili di nuovo impianto ai sensi del Capo IV delle presenti norme e gli altri quattro contengono aree per attrezzature a servizi, fasce verdi ed infrastrutture.

Gli ambiti a progettazione unitaria sono graficamente perimetrati nell'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale) ed identificati con le seguenti lettere:

- a. area del Cantiere di Fregene
- b. area di Cecina di Falcia, residenziale
- c. area di via Marina di Torregrande
- d. area del Lungomare
- e. area di via Ortona a Mare
- f. area di Cecina di Falcia, servizi
- lm1 lungomare nord
- lm2 lungomare centro
- lm3 lungomare sud

Nelle tabelle che seguono, con riferimento all'Elab. n. 10 (Zonizzazione su planimetria catastale), vengono riassunti i contenuti essenziali dei singoli ambiti a progettazione unitaria.

AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "a" (area del Cantiere di Fregene) - D.G.C. 147/2006					
LOTTO EDIFICABILE	ALTEZZA MASSIMA (ml)	VOLUME REALIZZABILE (mc)	DI CUI RESIDENZIALE (mc)	DI CUI NON RESIDENZIALE (mc)	DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE
a.1	10,50	36.910,00	27.460,00	9.450,00	uffici negozi al piano terra
standard (mq)		(as) attrezzature scolastiche			0
		(ic) attrezzature di interesse comune			0
		(sp) attrezzature sportive e parchi urbani			0
		(pp) parcheggi pubblici			3.872
				<b>totale</b>	<b>3.872</b>

AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "b" (Area di Cecina di Falcia, residenziale)					
SUB-COMPARTO (LOTTO EDIFICABILE)	ALTEZZA MASSIMA (ml)	VOLUME REALIZZABILE (mc)	DI CUI RESIDENZIALE (mc)	DI CUI NON RESIDENZIALE (mc)	DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE
b.1	8,50	14.650	14.650	0	-----
b.2	8,50	18.800	18.800	0	-----
b.3	8,50	10.413	10.413	0	-----
b.4	8,50	1.650	1.650	0	-----
b.5 - b.6	8,50	25.118	25.118	0	-----
b.7	8,50	9.685	9.685	0	-----
b.8 - b.9 - b.11	10,50	36.448	36.448	0	-----
b.10	8,50	14.230	14.230	0	-----
b.12 A	8,50	1.930	1.930	0	-----
b.12B	8,50	2.222	2.222	0	-----
b.13 - b.14 A	3,50	1.534	0	1.534	Espositivo - Commerciale
b.14B - b.15	8,50	4.000	0	4.000	Commerciale
b.16	8,50	42.000	42.000	0	-----
<b>TOTALI</b>		<b>182.680</b>	<b>177.146</b>	<b>5.534</b>	
Standard (mq)		(ic - as)	Attrezzature Scolastiche		5.978
		(ic)	Attrezzature di Interesse Comune		1.691
		(sp)	Attrezzature Sportive e Parchi Urbani		0
		(pp)	Parcheggi Pubblici		1.974
<b>Totale</b>					<b>9.643</b>

AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "c" (Area di Marina di Torregrande)					
SUB-COMPARTO (LOTTO EDIFICABILE)	ALTEZZA MASSIMA (ml)	VOLUME REALIZZABILE (mc)	DI CUI RESIDENZIALE (mc)	DI CUI NON RESIDENZIALE (mc)	DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE
Marina di Torregrande		0	0	0	-----
<b>TOTALI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Standard (mq)		(as)	Attrezzature Scolastiche		0
		(ic)	Attrezzature di Interesse Comune		13.944
		(sp)	Attrezzature Sportive e Parchi Urbani		0
		(pp)	Parcheggi Pubblici		3.893
<b>Totale</b>					<b>17.837</b>

AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "d" (area del Lungomare) - D.G.C. 60/2015 - D.G.C.119/2017					
LOTTO EDIFICABILE	ALTEZZA MASSIMA (ml)	VOLUME REALIZZABILE (mc)	DI CUI RESIDENZIALE (mc)	DI CUI NON RESIDENZIALE (mc)	DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE
d.1	8,50	6.300	6.300	0	-----
d.2	8,50	5.984	5.984	0	-----
d.3	8,50	6.676	6.676	0	-----
d.4	8,50	7.806	7.806	0	-----
d.6	8,00	0	0	0	commerciale
d.7a	10,00	32.560	0	32.560	7.142 mc sportivo 4.582 mc congressi/exp 1.920 mc commerciale 18.916 mc ricettivo
d.7b	10,00	5.375	0	5.375	commerciale
d.8	8,00	2.600	0	2.600	commerciale
d.9	8,00	11.792	0	11.792	ricettivo
d.10	8,00	9.000	0	9.000	ricettivo
<b>TOTALI</b>		<b>88.093</b>	<b>26.766</b>	<b>61.327</b>	

AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA:"d" (area del Lungomare) e "lm2" (lungomare centro) D.G.C. 60/2015 - D.G.C.119/2017		
standard (mq)	(as) attrezzature scolastiche	0
	(ic) attrezzature di interesse comune	0
	(sp) attrezzature sportive e parchi urbani	0
	(pp) parcheggi pubblici	5.372
	<b>totale</b>	<b>5.372</b>

AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "f" (Area di Cecina di Falcia, Compensazione Vegetazionale)					
SUB-COMPARTO (LOTTO EDIFICABILE)	ALTEZZA MASSIMA (ml)	VOLUME REALIZZABILE (mc)	DI CUI RESIDENZIALE (mc)	DI CUI NON RESIDENZIALE (mc)	DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE
Cecina di Falcia		0	0	0	-----
<b>TOTALI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Standard (mq)		(as) Attrezzature Scolastiche			0
		(ic) Attrezzature di Interesse Comune			0
		(sp) Attrezzature Sportive e Parchi Urbani			64.593
		(pp) Parcheggi Pubblici			7.079
<b>Totale</b>					<b>71.672</b>

AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA "Im3" (lungomare sud)		
standard (mq)	(as) attrezzature scolastiche	0
	(ic) attrezzature di interesse comune	0
	(sp) attrezzature sportive e parchi urbani	0
	(pp) parcheggi pubblici	17.700
	<b>totale</b>	<b>17.700</b>

AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "e" (Area di Via Otona a Mare)					
SUB-COMPARTO (LOTTO EDIFICABILE)	ALTEZZA MASSIMA (ml)	VOLUME REALIZZABILE (mc)	DI CUI RESIDENZIALE (mc)	DI CUI NON RESIDENZIALE (mc)	DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE
Isola 1, 2	8,50	12.476	4.476	8.000	-----
Isola 3, 4, 5 e 6	10,50	8.524	8.524	0	-----
Espositivo	3,50	826	0	826	Espositivo - Commerciale
<b>TOTALI</b>		<b>21.826</b>	<b>13.000</b>	<b>8.826</b>	

Standard (mq)		(as) Attrezzature Scolastiche			
		(ic) Attrezzature di Interesse Comune			
		(sp) Attrezzature Sportive e Parchi Urbani			2.020
		(pp) Parcheggi Pubblici			5.086
<b>Totale</b>					<b>7.106</b>

AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA "Im1" (lungomare nord)		
standard (mq)	(as) attrezzature scolastiche	0
	(ic) attrezzature di interesse comune	0
	(sp) attrezzature sportive e parchi urbani	0
	(pp) parcheggi pubblici	15.700
	<b>totale</b>	<b>15.700</b>

## CAPO V – ZONA F1 DI COMPLETAMENTO

### Art. 33 Norme a carattere generale

Tale zona è costituita da tutte le aree a destinazione F1 di P.R.G. esterne al perimetro delle precedenti convenzioni del 1960 e del 1963, come meglio individuate negli elaborati grafici allegati al piano e si attua mediante il rilascio di concessioni edilizie dirette. L'edificazione è consentita nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di 0,35 mc/mq.

In detta zona F1 è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate, i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00; a m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00; a m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici:

If	Indice di fabbricabilità fondiario	0,35
H	Altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate	
Ds	Distacco minimo dal confine su strada	ml 10,00
Dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
Df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

In aggiunta ai volumi residenziali derivanti dall'applicazione dei suddetti indici è consentita la realizzazione di volumi accessori e tecnologici (deposito attrezzi da giardino, caldaia, legnaia ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

Rc	Rapporto di copertura massima (sup acc/sup lotto)	1/25
Cm	Copertura massima assoluta	mq 25
H	Altezza massima interna netta	ml 2,10
q	Quota solaio calpestio dal p.c. a sistemazioni esterne avvenute	ml 0,10
ds	Distacco minimo su strada	ml 10,00
dc	Distacco minimo dal confine interno	ml 5,00
df	Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano	ml 10,00

## **Regione Lazio**

**DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'**

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 10 marzo 2017, n. G02930

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART.12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II.. "PPE DEL COMPENSORIO DI FREGENE - RECEPIMENTO PRESCRIZIONI ART. 715 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE - MODIFICHE AL PIANO VIGENTE EX ART. 1BIS L.R. 36/87" NEL COMUNE DI FIUMICINO (RM). ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.**

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART.12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II.. "PPE DEL COMPRESORIO DI FREGENE – RECEPIMENTO PRESCRIZIONI ART. 715 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE – MODIFICHE AL PIANO VIGENTE EX ART. 1BIS L.R. 36/87" NEL COMUNE DI FIUMICINO (RM).ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

## **IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'**

Su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

**Vista** la Legge regionale n. 6 del 18 febbraio 2002, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché le disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

**Visto** il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1/2002 e ss.mm.ii.;

**Vista** la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. "*Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";

**Visto** il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e ss.mm.ii.;

**Vista** la Legge regionale 16 dicembre 2011 n. 16 "*Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili*";

**Vista** la Legge regionale 13 agosto 2011 n. 12 "*Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013*";

**Vista** la Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12.06.2013, con la quale è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 del 26.06.2013 recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";

**Vista** la Determinazione n A05888 del 17 luglio 2013, concernente: "Suppressione, istituzione, modifica e conferma delle "Aree" e degli "Uffici" della Direzione Regionale "Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti" che prevede l'istituzione dell'Area denominata "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica";

**Vista** la Delibera di Giunta Regionale n. 112 del 29.05.2013 con la quale è stato attribuito all'Arch. Manuela Manetti l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

**Vista** la Delibera di Giunta Regionale del 31 marzo 2016, n. 145, recante "Modifica del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale) e successive modifiche nonché del relativo allegato B" con la quale si è provveduto tra l'altro a modificare la denominazione della sopra indicata Direzione in Direzione regionale Territorio, urbanistica e mobilità e si è proceduto alla novazione del contratto

individuale di lavoro già in essere relativo all'incarico di Direttore conferito con deliberazione di Giunta regionale del 29 maggio 2013, n.112;

**Vista** la Determinazione n. G13320 del 10 novembre 2016, concernente: "Regolamento regionale n. 1/2002, art. 164, comma 5. Affidamento ad interim della responsabilità dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità." con la quale è stata affidata *ad interim* la responsabilità dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione regionale Territorio Urbanistica e Mobilità, al Dirigente dell'Area urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata: province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, Arch. Maria Luisa Salvatori;

**Vista** l'istanza presentata dal Comune di Fiumicino con nota prot. n. 69988 del 02/08/2016, acquisita con prot. n. 407240 del 02/08/2016;

**Considerato** che la competente Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha redatto la relazione istruttoria relativa al Piano/Programma indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

**Ritenuto** di dover procedere all'espressione del provvedimento di verifica di VAS, con l'esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopraccitata;

#### **DETERMINA**

di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione con prescrizioni dalla procedura di assoggettabilità a VAS della "Piano Particolareggiato Esecutivo del comprensorio di Fregene – recepimento prescrizioni art. 715 del Codice della Navigazione – Modifiche al Piano vigente ex art. 1bis L.R. 36/87" nel Comune di Fiumicino (Rm)", secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'Autorità Procedente.

Del presente provvedimento si dovrà tenere conto e dare riscontro in sede di approvazione definitiva del Programma in oggetto.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla parte II<sup>^</sup> del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento, unitamente alla relazione istruttoria, verrà pubblicato sul BUR della Regione Lazio e sul sito web: *www.regione.lazio.it*.

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

Il Direttore  
Arch. Manuela Manetti





DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'  
 AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART.12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II.. "PPE DEL COMPRESORIO DI FREGENE – RECEPIMENTO PRESCRIZIONI ART. 715 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE – MODIFICHE AL PIANO VIGENTE EX ART. 1BIS L.R. 36/87" NEL COMUNE DI FIUMICINO (RM).  
RELAZIONE ISTRUTTORIA

**PREMESSO** che:

- Il Piano in oggetto (di seguito "Piano"), presentato dal Comune di Fiumicino (di seguito "Autorità Procedente"), viene sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S., in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano/Programma previste dall'art. 6, comma 3 e 3 bis, del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito il "Decreto");
- con nota prot. n. 69988 del 02/08/2016, acquisita con prot. n. 407240 del 02/08/2016 (01/09/16), l'Autorità Procedente ha trasmesso alla scrivente Struttura (di seguito "Autorità Competente") il Rapporto Preliminare ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 12 del Decreto.

**DATO ATTO** che:

- sono stati individuati i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), comunicati formalmente all'Autorità Procedente con nota prot. n. 539038 del 26/10/2016:
  - Regione Lazio - Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo
    - Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione
  - Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Sistemi naturali
    - Area Conservazione e Tutela Qualità dell'Ambiente
    - Area Conservazione e Gestione del Patrimonio Naturale e Governance del Sistema e delle Aree Naturali Protette
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità:
    - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale
  - Ministero per i Beni, le Attività Culturali e il Turismo Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale
  - Città Metropolitana di Roma Capitale:
    - Dipartimento IV - Servizi di tutela e valorizzazione dell'Ambiente
    - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità
  - Autorità dei Bacini Regionali del Lazio
  - Autorità ATO2
  - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA Lazio
  - ASL Roma 2 (ex C)
  - Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano
  - Ente Nazionale per l'Aviazione Civile - ENAC
  - Commissario ad Acta della Riserva statale del Litorale Romano c/o Direzione Ambiente

**PRESO ATTO** che:

- con note prot. n. 103239 del 10/11/2016 l'Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare ai Soggetti Competenti in materia Ambientale concordati;
- con nota prot. n. 4030 del 12/01/2017, acquisita con prot. n. 17284 del 13/01/2017, l'Autorità Procedente ha trasmesso la documentazione attestante l'avvenuta ricezione del Rapporto Preliminare da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale;
- sono pervenuti i seguenti pareri da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale:
  - Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità: nota prot. n. 165439 del 15/12/2016, acquisita con prot. n. 627293 del 16/12/2016
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Sistemi naturali: nota prot. n. 35554 del 25/01/2017
  - Segreteria Tecnico Operativa – ATO2 Lazio Centrale – Roma: nota prot. n. 355 del 07/12/2016, acquisita con prot. n. 617948 del 12/12/2016
  - Arpa Lazio: nota prot. n. 94398 del 16/12/2016, acquisita con prot. n. 627335 del 16/12/2016
  - Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano: nota prot. n. 6967 del 20/12/2016, acquisita con prot. n. 633535 del 20/12/2016
  - Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Sistemi naturali (parere unico): nota prot. n. 35554 del 25/01/2017
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità: - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot. n. 81104 del 16/02/2017
- alla data di redazione del presente provvedimento di verifica non sono pervenuti i pareri di competenza, da parte dei seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale:
  - Regione Lazio - Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo: - Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione
  - Ministero per i Beni, le Attività Culturali e il Turismo Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale
  - Città Metropolitana di Roma Capitale: - Dipartimento IV - Servizi di tutela e valorizzazione dell'Ambiente
  - Autorità dei Bacini Regionali del Lazio
  - Ente Nazionale per l'Aviazione Civile - ENAC
  - Commissario ad Acta della Riserva statale del Litorale Romano c/o Direzione Ambiente
- la nota dell'ASL Roma 2 (ex C) prot. n. 131002 del 27/10/2016 acquisita con prot. n. 567559 del 14/11/2016 non costituisce un parere/contributo per il presente procedimento.

**PRESO ATTO** che:

- con prot. n. 6848 del 20/01/2017, acquisita con prot. n. 30008 del 23/01/2017, l'Autorità Procedente ha trasmesso all'Autorità Competente una nota di precisazioni al parere del Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano;



**CONSIDERATO** che:

dal Rapporto Preliminare si evince che l'area interessata dal Piano è inquadrata, rispetto agli strumenti principali della pianificazione territoriale e ambientale sovraordinata, come di seguito riportato:

- Piano Territoriale Paesistico (PTP), Ambito Territoriale n.2 "Litorale Nord", adottato con D.G.R. n.2268/87 e approvato con L.R. 24/98, vigente:

*"Nelle tavole della serie E3 il PTP classifica le aree oggetto di adeguamento del P.P.E. come:*

*- Beni di tipo A5 – boschi a tutela integrale*

*Ricadono in questi beni le aree riguardanti la diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi, in particolare le aree le cui previsioni/azioni sono: A.1, A.2, A.3 ed F.3 (---).*

*- Beni di tipo A9 – aree archeologiche tutela orientata*

*Ricade in tale bene parte della perimetrazione già individuata come ambito a progettazione unitaria "f" nel P.P.E. ed aggiornata nel PIANO come "area con vincolo archeologico".*

*- Beni di tipo B2 – zone agricole ad alto valore paesistico – tutela orientata*

*Ricade in questo bene una piccola porzione dell'ambito a progettazione unitaria "b", nonché l'intero ambito a progettazione unitaria "e"; di quest'ultimo solo una parte è interessata dall'adeguamento del P.P.E. - in quanto ricompresa all'interno del cono di volo individuato ex art. 715 del Codice della Navigazione - consistente nel cambio di zonizzazione: da "nuova edificazione ad uso residenziale" ad "attrezzature per le attività espositivo commerciali".*

*- Beni di tipo C2 – zone in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG vigente con particolari prescrizioni*

*Ricadono in questo bene le aree le cui previsioni/azioni sono: A.5, D.3, E.1, E.2, F.4*

*- Beni di tipo C4 – zone di riqualificazione e recupero ambientale – tutela paesaggistica o limitata*

*Infine, ricadono in questa tipologia di bene gli ambiti a progettazione unitaria "f", "c" e buona parte dell'ambito "b", interessanti sostanzialmente, per gran parte, i trasferimenti di cubatura e i conseguenti cambi di destinazione d'uso delle aree ivi ricomprese."*

Le osservazioni presentate dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 23 della L. R. 24/98 sono state repertorate negli allegati alla DCR n. 41 del 30 luglio 2007 con i nn. 058120\_P13a e 058120\_P19a. La prima è stata accolta parzialmente "con l'esclusione delle aree boscate e archeologiche"; mentre la seconda è stata accolta parzialmente "limitatamente alle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR" e dunque "respinta per quanto concerne l'ambito a progettazione unitaria "e"."

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato sul BUR Lazio n. 6 S. O. n. 14 del 14 febbraio 2008:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del Paesaggio, adottata

L'area in esame è individuata prevalentemente come:

- Paesaggio Naturale (art. 21 – PTPR);
- Paesaggio Naturale di Continuità (art. 23 – PTPR);
- Paesaggio Naturale Agrario (art. 22 – PTPR);
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Ambiti di recupero e valorizzazione;
- Aree o punti di visuale



Tavola B - Beni Paesaggistici, vigente

Si rilevano i seguenti beni:

*“BENE DICHIARATIVO - “Fregene”, istituito con Decreto Ministeriale del 18 maggio 1954 che interessa tutti i perimetri delle modifiche al P.P.E.”.*

*BENI RICOGNITIVI di cui all’art. 142, comma 1 del D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.:*

c) corsi delle acque pubbliche: *Collettore generale di Maccarese e di Campo Salino*

f) parchi e riserve naturali: *Riserva Naturale Statale del Litorale Romano*

g) aree boscate

m) aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari: *tracciato viario litoraneo*

m) aree di interesse archeologico già individuate – beni areali: *ambiti Roma*

Il presente rilevamento non riguarda eventuali vincoli di cui all’art. 142 lett. h) del D. Lgs. 42/04.

Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale, adottata e di indirizzo:

*“Nel caso in esame, la tavola C conferma la presenza del bene archeologico del tracciato viario litoraneo; individua le aree oggetto di modifica di P.P.E. all’interno dello “Schema del Piano Regionale dei Parchi” ed ne assimila una parte ai “Parchi archeologici e culturali”,(---) si rileva la presenza di un percorso panoramico.*

- Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) dell’Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.17 del 4/4/2012, pubblicata sul BURL n. 21 del 7/6/2012, S.O. n.35:  
Le aree interessate dall’adeguamento del P.P.E. risultano esterne alle zone individuate a pericolosità idraulica e geomorfologica dal Piano.
- Piano Territoriale Provinciale Generale approvato dal Consiglio Provinciale con D.C.P. n. 1 del 18/01/2010 e pubblicato sul S.O. n.45 al BUR Lazio n.9 del 6 marzo 2010:  
*“Per quanto riguarda il territorio comunale di Fiumicino, il PTPG in generale lo colloca all’interno del sistema insediativo A2 – Città del mare (Roma e Fiumicino), il cui obiettivo primario è quello di rafforzare l’individualità e il carattere delle tre costruzioni componenti (Ostia, Acilia, Fiumicino), contrastando la tendenza alla formazione di un’unica periferia metropolitana da Roma al mare ed alla omogeneizzazione delle costruzioni componenti (art.43 delle NTA) (---). Nello specifico delle aree interessanti l’adeguamento del P.P.E., si sottolinea che la maggior parte di queste rientra nella “Costruzione insediativa territoriale” di Fregene; alcune delle zone oggetto dell’Adeguamento del P.P.E. del Comprensorio di Fregene ricadono nel perimetro della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano APNI.”*
- Piano Regolatore Generale: approvato con DGR n. 162 del 31/03/2006  
*“Il comprensorio di Fregene è ricompreso nella sottozona B3a ed è quindi assimilabile a Zona “B” di cui al D.M 1444/68, così come ribadito dalla Regione Lazio nella nota del 18 maggio 2009 prot. n.91228. In ordine alle aree interessate dal PIANO, la maggior parte di esse rientra all’interno della Sottozona C2a – Zona di nuova edificazione all’interno e/o coincidente con ambito già sottoposto a pianificazione attuativa preposta al recupero urbanistico (all’interno della Sottozona B3a), n°1 Fregene, ovvero inclusa in pianificazione attuativa (nel caso di specie il P.P.E. vigente), normata all’articolo 56.2 delle N.T.A.. (---) Alcune aree ricadono all’interno delle sottozone B3a – Zone di completamento edilizio e di attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei*



*urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa: anche tale sottozona conferma l'appartenenza ad una pianificazione attuativa e viene normata all'articolo 54.6 delle N.T.A.*

*(---) Infine, alcune poche aree vengono classificate dal PRG come zona F2c – Parco attrezzato territoriale (all'interno della Sottozona B3a): si tratta delle aree interessate dalle azioni A.2 e A.3, ovvero la riconfigurazione delle aree pubbliche adiacenti a Via Portovenere e Via Recco che consistono prevalentemente nell'incremento di parcheggi e servizi pubblici. L'area non risulta gravata da usi civici, così come rilevato dal Verbale della Conferenza di Servizi del 10 giugno 1999, tenutasi presso la sala della Giunta del Comune di Fiumicino ed avente ad oggetto "accertamento del gravame degli usi civici nel territorio comunale di Fiumicino".*

- Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), adottato con DGR n.266 del 2 maggio 2006 e approvato con DCR n.42 del 27 settembre 2007 e pubblicato sul S.O. al BURL n.34 del 10 dicembre 2007:

*L'area in studio ricade nel bacino n°10 Arrone Sud – Collettore. (---) tutte le aree interessate dall'Adeguamento del P.P.E. del Comprensorio di Fregene rientrano nella classificazione di "aree urbane", pertanto non emergono particolari criticità ambientali in ordine ai corpi idrici."*

- Piano di Gestione della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano, istituita con DM del 29/3/1996 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 2/5/1996):

La gestione è affidata ai Comuni di Fiumicino e di Roma per il proprio territorio di competenza. Il Comune di Roma ha approvato il piano di gestione con D.G.C. n.181 del 11 ottobre 2004. In seguito il Piano è stato presentato al vaglio del Ministero dell'Ambiente e del Territorio. L'iter per il completamento del Piano di Gestione non si è ancora concluso; tuttavia, si segnala che con DM del 24 ottobre 2013 (pubblicato sulla G.U. n.272 del 20 novembre 2013) è stato approvato il nuovo perimetro della Riserva che sostituisce integralmente l'antecedente del 1996. Il Comune di Fiumicino ha approvato il Piano di Gestione con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 7 febbraio 2008.

*"Parte delle aree interessate dall'adeguamento del P.P.E. vigente sono classificate come zona 1 e come zona 2 secondo la zonizzazione della Riserva. All'articolo 2 del Decreto Ministeriale 29 marzo 1996 vengono disciplinate le due zone: Aree tipo 1 caratterizzate da ambienti di rilevante interesse naturalistico, paesaggistico e culturale con limitato e inesistente grado di antropizzazione. Aree di tipo 2 caratterizzate prevalentemente da ambienti agricoli a maggiore grado di antropizzazione con funzioni di interconnessione territoriale e naturalistica delle aree di tipo 1 ovvero destinate a recupero territoriale, ambientale e paesaggistico....*

*Nel dettaglio delle azioni di PIANO (Adeguamento del P.P.E. del Comprensorio di Fregene), si distinguono in zona 1 le seguenti azioni: A.1 (trasformazione da verde pubblico a servizi per via dell'esistente pronto soccorso) ed F.3 (graficizzazione di una viabilità privata esistente); mentre in zona 2 ricadono le azioni: A.4 (eliminazione di servizi pubblici e ridefinizione di verde pubblico), A.4bis (previsione di compensazione vegetazionale), B.1 (trasferimento di cubatura residenziale / commerciale-espositiva tra ambito a progettazione unitaria "e" e l'ampliamento dell'ambito a progettazione unitaria "b"), B.2 (individuazione dell'area archeologica), C.1 (trasferimento delle volumetrie residenziali), D.1 (trasferimento delle volumetrie residenziali), D.2 (trasferimento delle volumetrie residenziali) ed F.2 (inserimento di una viabilità privata).*



**VERIFICATO** che il Rapporto Preliminare ha evidenziato in particolare quanto segue:

- Il centro abitato di Fregene ha avuto origine intorno al 1928, appena terminata la bonifica della zona paludosa di Maccarese e si è sviluppato nel corso degli anni in attuazione ai piani di lottizzazione sorretti da convenzioni urbanistiche. Nel 1959 il Ministero dell'Interno ha approvato il Piano di Lottizzazione già approvato dalla Commissione Urbanistica del Comune di Roma nel 1954. Sei anni dopo, è stata stipulata una prima Convenzione Urbanistica tra la Società Financo S.p.A. e il Comune di Roma e nel 1963 una seconda, sempre finalizzata all'attuazione edificatoria di una parte dei terreni compresi nel citato Piano di Lottizzazione.
- Il Piano Regolatore Generale di Roma del 1965, che comprendeva anche Fregene (fino alla istituzione, nel 1992, del Comune di Fiumicino) recepiva le previsioni del P.d.L. e delle relative convenzioni. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 9 marzo 1998 il Comune di Fiumicino - istituito nel 1992 e subentrato al Comune di Roma - ha adottato il Piano Particolareggiato in Variante al PRG, riguardante l'intero insediamento di Fregene, definitivamente approvato con D.C.C. n.75 del 2 agosto 2004.
- *“Con nota prot. n. 4857 del 7 marzo 2001 la Regione Lazio - Area VIA ha trasmesso giudizio di compatibilità ambientale positivo con prescrizioni in merito alla procedura di Valutazione Impatto Ambientale per il progetto P.P.E. Comprensorio di Fregene. Il P.P.E. ha inoltre ottenuto parere favorevole della Commissione di Riserva Statale del Litorale Romano rilasciato in data 25 ottobre 2001 prot. n. 227/RSLR/2001, nonché parere di Compatibilità Paesaggistica favorevole, rilasciato in data 20 novembre 2003, dalla Regione Lazio – Dipartimento Territorio. In data 18 novembre 2004 la Ares 2002 S.p.A. e la Imbcap S.p.A. hanno stipulato la nuova Convenzione Urbanistica con il Comune di Fiumicino, tuttora vigente, che comprende tutta Fregene. Con Deliberazione di Giunta Regionale n.162 del 31 marzo 2006, la Regione Lazio ha approvato il PRG del Comune di Fiumicino, il quale ha integralmente recepito le previsioni del P.P. del 2004 e nel quale il comprensorio di Fregene è ricompreso nella sottozona B3a. L'intero territorio del Comprensorio di Fregene è quindi assimilabile a Zona “B” di cui al D.M. 1444/68, così come ribadito dalla Regione Lazio nella nota del 18 maggio 2009 prot. n. 91228.”*
- Nel 2012, presso la sede ENAC, si sono svolti incontri tecnici con il Comune di Fiumicino, finalizzati all'individuazione delle misure cautelative da attuare per la tutela delle zone interessate dalle curve isorischio che hanno confermato la necessità di analisi e verifiche sulla presenza o meno di attività od opere non compatibili, tali da comportare misure di regressione, nell'intero territorio comunale.
- Il Piano in esame costituisce “Adeguamento del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Comprensorio di Fregene”, per una estensione di circa 36 Ha, in quanto le modifiche determinatesi sono in conseguenza del recepimento delle prescrizioni dettate dall'ENAC, relative al “Documento di Policy per l'attuazione dell'art.715 del Codice della Navigazione” (approvato con Deliberazione n.2/2010 del Consiglio di Amministrazione dell'ENAC) di limitazione dell'edificazione nelle aree limitrofe all'Aeroporto Internazionale Leonardo Da Vinci interessate dalle attività di volo.
- Pertanto, nel 2015 l'Autorità Procedente ha provveduto ad una revisione del P.P.E. e con l'occasione si è proceduto anche con altre modifiche, nonché all'aggiornamento del piano, con le progettazioni unitarie approvate e con le basi catastali aggiornate (anno 2013).
- *“Le modifiche sopraggiunte rientrano nell'ambito di quelle previste all'art. 1bis della Legge Regionale del 2 luglio 1987 n.36, come esplicitato nella delibera di adozione e pertanto sono modifiche non costituenti variante urbanistica del P.P.E. vigente.”*
- Il 22 ottobre 2015 con Deliberazione di Giunta Comunale n.118 è stato adottato, ai sensi dell'articolo 1bis, comma 1 della L.R. n. 36/87, il “Piano Particolareggiato del Comprensorio di



Fregene – Recepimento prescrizioni art. 715 del Codice della Navigazione – Modifiche al Piano vigente ai sensi dell’art.1bis della L.R. n.36/87 e ss.mm.ii.”.

- Nel Rapporto Preliminare vengono descritte in modo puntuale tutte le modifiche apportate al Piano rientrati nelle casistiche previste dalla L.R. n. 36/87 e di seguito si riportano i dati più significativi previsti per l’intero Piano Particolareggiato, così come aggiornato:

<i>DIMENSIONAMENTO DELLA PROPOSTA DI MODIFICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO</i>		
<i>Cubatura esistente</i>	<i>mc</i>	<i>2.012.383</i>
<i>Cubatura esistente oggetto di trasferimento e cambio di destinazione d'uso da non res. a residenziale*</i>	<i>mc</i>	<i>12.000</i>
		<i>2.024.383</i>

*(\*) Tali cubature vengono trasferite dall'ambito "c" di Marina Torregrande all'ambito "b"*

<i>Cubatura realizzabile</i>		
<i>in lotti fuori dalle convenzioni (di proprietà di terzi)</i>	<i>mc</i>	<i>11.540</i>
<i>in lotti fuori dalle convenzioni (di proprietà ex RIF)</i>	<i>mc</i>	<i>43.039</i>
<i>in lotti entro le convenzioni non vincolati (ceduti a terzi)</i>	<i>mc</i>	<i>49.232</i>
<i>nei comparti a progettazione unitaria</i>	<i>mc</i>	<i>329.509</i>
<i>totale cubature realizzabili</i>	<i>mc</i>	<i>433.320</i>
<i>totale complessivo (esistente + realizzabile)</i>	<i>mc</i>	<i>2.457.703</i>

<i>Destinazione delle cubature realizzabili e di quelle esistenti oggetto di trasferimento e cambio d'uso (da ambito c a ambito b)</i>		
<i>cubatura realizzabile fuori dalle convenzioni (residenziale)</i>	<i>mc</i>	<i>11.540</i>
<i>cubatura realizzabile fuori dalle convenzioni (non residenziale)</i>	<i>mc</i>	<i>43.039</i>
<i>in lotti entro le convenzioni non vincolati (residenziale)</i>	<i>mc</i>	<i>49.232</i>
<i>nei comparti a progettazione unitaria (residenziale)*</i>	<i>mc</i>	<i>244.372</i>
<i>nei comparti a progettazione unitaria (non residenziale)</i>	<i>mc</i>	<i>85.137</i>
<i>totale cubature realizzabili</i>	<i>mc</i>	<i>433.320</i>

*(\*) di cui 232.372 mc previsti dal PPE approvato nel 2004 e 12.000 mc trasferiti con cambio di destinazione dall'ambito "c" di Marina di Torregrande*

- Dalla tabella riportata nella pagina seguente, che riguarda l’intero Piano Particolareggiato e che ne riassume i contenuti essenziali, “*si nota come le modifiche non sostanziali apportate al P.P.E. di Fregene approvato nel 2004, non cambiano il peso insediativo ma prevedono un aumento dello standard da 350.748 mq a 397.619 mq. E’ inoltre bene sottolineare che, per la verifica del dimensionamento generale del piano così come modificatosi è aggiornato, sia il numero degli abitanti stabilmente residenti, 6.736 anziché 6.204 previsti dal PPE approvato, utilizzando il dato anagrafico aggiornato. Le previsioni del piano particolareggiato così come modificato consentono di soddisfare il fabbisogno di standard pro capite stabilito dal P.R.G. approvato in mq 23,50/abitante (il piano particolareggiato vigente prevedeva un fabbisogno di standard pari a 18 mq/abitante, come da D.M. 1444/1968).*”
- Nel Rapporto Preliminare vengono riportate le tabelle in cui sono riassunti i contenuti dei singoli ambiti a progettazione unitaria, specificando che gli adeguamenti al Piano Particolareggiato di Fregene hanno interessato esclusivamente i seguenti ambiti:
  - AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "b" (Area di Cecina di Falcia, residenziale);
  - AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "c" (Area di Marina di Torregrande);
  - AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "f" (Area di Cecina di Falcia, Compensazione Vegetazionale);
  - AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA: "e" (Area di Via Ortona a Mare).



Riepilogo cubature realizzabili e di quelle esistenti oggetto di trasferimento e cambio d'uso (da ambito c a ambito b)			
cubature a destinazione residenziale	mc	305.144	
cubature a destinazione non residenziale	mc	128.176	
<b>totale</b>	mc	<b>433.320</b>	

  

ABITANTI		
Tipologia	No. Ab.	%
residenti *	6.736	35%
residenti stagionali	12.577	65%
<b>totale</b>	<b>19.313</b>	<b>100%</b>

(\*) Fonte Anagrafe Comune di Fiumicino - Dicembre 2013.

ABITANTI VARIANTE				
Cambio di Destinazione**	Standard mc/ab	Calcolo	Abitanti	
12.000	120	$6.736 + (12.000 \times 35\% / 120)$	ab	6.771
12.000	120	$12.577 + (12.000 \times 65\% / 120)$	ab	12.642
				<b>19.413</b>

(\*\*) Cambio di destinazione Marina di Torregrande che comporta il passaggio di 12.000 mc da conservazione delle volumetrie e delle destinazioni d'uso esistenti a residenziale.

  

STANDARD URBANISTICI								
RESIDENZIALI								
Residenti stabili		6.771	ab	x	23,50	mq/ab	mq	159.116
Residenti stagionali		12.642	ab	x	11,50	mq/ab	mq	145.384
NON RESIDENZIALI								
(mc 128.176 / ml 3,2) = mq			40.055	x	0,80		mq	32.044
								<b>336.544</b>

  

AREE PUBBLICHE	FABBISOGNO TOTALE						PIANO APPROVATO	PIANO VARIANTE Art. 1bis LR 36/87	
	RESIDENZIALE		RESIDENZIALE STAGIONALE		NON RESIDENZIALE	TOTALE	AREE DI PROGETTO	AREE DI PROGETTO	
	ab	6.771	ab	12.642	ZIALE				
	mq/ab	area mq	mq/ab	area mq	area mq	area mq	area mq	area mq	
Attrezzature scolastiche ed attrezzature di interesse comune	(as/ic)	7,00	47.396	0	0	0	47.396	44.476	57.628
Attrezzature sportive e parchi urbani	(sp)	12,50	84.636	9,00	113.779	16.022	214.437	234.058	261.233
Parcheggi Pubblici	(pp)	4,00	27.084	2,50	31.605	16.022	74.711	72.214	74.796
<b>TOTALE</b>		<b>23,50</b>	<b>159.116</b>	<b>11,50</b>	<b>145.384</b>	<b>32.044</b>	<b>336.544</b>	<b>350.748</b>	<b>393.647</b>

- Sono state inoltre individuati gli obiettivi desunti dal quadro di riferimento normativo principale per l'Adeguamento del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Comprensorio di Fregene in oggetto, verificandone la correlazione con gli Obiettivi specifici del Piano e con le rispettive azioni, raggruppate nei seguenti Obiettivi specifici/Strategie:
  - Adeguamento del P.P.E. al codice della navigazione: riduzione del rischio derivante da attività aeronautiche
  - Miglioramento ambientale
  - Messa in coerenza della pianificazione
  - Correzione di errori materiali
  - Scelte urbanistiche mirate alla definizione e quantificazione degli standard urbanistici





- Sono state esaminati i diversi strumenti di pianificazione territoriale e di settore sovraordinati ed è stata effettuata la verifica di coerenza interna fra le singole azioni del Piano.
- Il comprensorio di Fregene si trova a ridosso della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano, istituita con DM 29.03.1996. *“Si valuta che, per quanto riguarda le modifiche in zona 1, trattasi di sola variazione di destinazione per conformazione allo stato di fatto, senza alcuna previsione di trasformazione dello stato fisico dei luoghi, né della funzionalità degli stessi, pertanto non è riscontrabile alcun tipo di potenziale impatto. Inoltre è stata riconfigurata l’area del parcheggio pubblico dell’ambito “f” eliminando quella porzione che nel piano vigente ricade nella zona di tipo 1. Per quanto riguarda la zona 2, le modifiche ricadono in zona già edificabili, per le quali si era espressa favorevolmente la Commissione di Riserva Statale del Litorale Romano (nota prot. n.227/RSLR/2001 del 25 ottobre 2001), ed inoltre, per l’ambito a progettazione unitaria “e” di Via Ortona si prende atto della riduzione delle volumetrie che prefigura una riduzione di impatto.”*
- Nel Rapporto vengono inoltre analizzati alcuni aspetti faunistici di interesse, peculiari della Riserva, in particolare riguardo all’Entomofauna, all’Erpetofauna, all’Ornitofauna e alla Mammalofauna, per i quali *“si rilevano minimi potenziali impatti”* (---) nelle *“piccole porzioni di aree boscate interne all’Area di Cecina di Falcia ed all’Area di Via Ortona. Nel dettaglio, i disturbi sono quelli derivanti dall’aumento del livello di inquinamento acustico a causa del transito di automezzi nelle fasi di cantierizzazione. Tali disturbi sono transitori e di modeste entità, in effetti”*, la fauna indicata, *“risulta poco sensibile a questo tipo di disturbo”*.
- Dall’analisi delle componenti vegetazionali, risulta che *“l’area non presenta elementi di pregio naturalistico, ciò fatto salva la modesta superficie interessata da alberature che rappresenta l’unico elemento di nota che anticipa le formazioni della Pineta monumentale e della lecceta, per le quali il Piano urbanistico ne prevede la salvaguardia in aree destinate a verde.”*
- Viene quindi precisato che *“tutte le previsioni localizzative sono già state contemplate e valutate in sede di approvazione del vigente Piano Particolareggiato e che le presenti modifiche riguardano solamente l’adeguamento dello stesso alle prescrizioni ex art. 715 del Codice della Navigazione, oltre a minime precisazioni inerenti attualizzazione necessarie.”*
- In ultimo, si segnala che la Regione Lazio area Difesa Suolo e Bonifiche, con Determinazione n. G06674 del 29 maggio 2015, ha emesso il parere favorevole, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 e ss.mm., alla "Variante Urbanistica al Piano Particolareggiato di Fregene, per recepimento prescrizioni ENAC di cui all'art.715 del Codice della Navigazione".

**TENUTO CONTO** dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale che sono pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento:

- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità**

Per quanto riguarda il PTPG, gran parte della variante in oggetto è individuata all’interno delle *“Costruzioni insediative territoriali”* di cui all’art. 52 delle NdA del PTPG; mentre, per quanto concerne gli aspetti ambientali, alcuni interventi ricadono in parte nell’ambito della componenti primaria della R.E.P., interessando in particolare l’area *“buffer”* denominata SAV 15 (corrispondente alla Riserva Naturale Statale del Litorale Romano).

Il Dipartimento intende segnalare che, all’interno delle suddette componenti della REP, il Piano in esame prevede l’attuazione di alcune azioni, fra cui si rileva l’azione 4 bis che consiste in un *“progetto di rimboschimento compensativo”* assentito dalla Regione Lazio nel 2012 e munito del



Nulla Osta della Riserva Statale, previsto quale azione propedeutica all'attuazione dell'ambito e progettazione unitaria "d"- nell'area del Lungomare, per il quale a suo tempo l'ente provinciale aveva sollevato "rilevi critici".

Si ritiene comunque che gli interventi considerati nel presente Piano "possano considerarsi compatibili con la funzionalità della REP", rilevando altresì che le azioni E.1 e E.2 interessano aree contigue al SIC di Macchia Grande di Focene e Macchia dello Stagneto (corrispondente alla componente primaria della REP denominata "Area Core AC 32"), "ma il mantenimento di una fascia a verde che può ritenersi adeguata ad evitare interferenze pregiudizievoli nei confronti di quest'ultima".

Ciò premesso, il Dipartimento provinciale fornisce alcuni "elementi di approfondimento, da specificare in un eventuale Rapporto Ambientale e, comunque da garantire in fase di eventuale prosieguo dell'iter urbanistico":

*"- la definizione di adeguati elementi del verde di arredo, in grado di assicurare una diffusa presenza di elementi arborei ed arbustivi, da selezionarsi nell'ambito della flora autoctona, al fine di facilitare le relazioni di interconnessione funzionale con gli ambiti di interesse naturalistico circostanti;*

*- la definizione di una adeguata fascia di verde che prevenga eventuali interferenze pregiudizievoli con la limitrofa "Area Core AC 32";*

*- definizione delle misure adottate al fine della salvaguardia della vegetazione a carattere mediterraneo presente nell'area dell'Ambito di Progettazione Unitaria D "Area del Lungomare" e del recepimento delle osservazioni espresse dall'allora Provincia di Roma, citate in premessa."*

- **Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali (parere unico)**

La struttura regionale precisa che, relativamente alle componenti della Rete Ecologica Regionale, l'area d'intervento risulta esterna al sistema delle aree centrali e agli ambiti di connessione per specie sensibili e che, rispetto alla Rete Natura 2000, in essa non sono presenti ZPS e ZSC; mentre "l'area di intervento è solo limitrofa al SIC IT6030023 – Macchia Grande di Focene e Macchia dello Stagneto", avendo comunque verificato che "non si rileva per l'area di interesse la presenza di specie di interesse comunitario o conservazionistico".

Il territorio comunale non è ricompreso nello schema di Piano dei Parchi regionale di cui alla DGR 11746/1993, ma "alcune aree di intervento sono ricomprese nella Riserva Naturale Statale del Litorale Romano."

E' stato verificato che non sono presenti Geositi puntuali di interesse regionale e che "non sono interferite superfici assimilabili a boschi".

*"Ritenuto pertanto che non emergono elementi e contesti di valenza ambientale tali da poter individuare criticità derivanti dall'attuazione della proposta in oggetto, a condizione che gli interventi attuativi ricadenti nella Riserva Naturale Statale del Litorale Romano siano comunque sottoposti a parere della Commissione di Riserva", la Direzione non ritiene necessario di dover assoggettare la proposta di Piano alla procedura di VAS.*

- **Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Lazio (ARPA)**

L'Agenzia, in riferimento ad alcune specifiche componenti ambientali, esprime il seguente parere:

1-ARIA: "Il Comune di Fiumicino è classificato nel Piano di risanamento per la qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona IT1213 ("Litoranea"); nella suddivisione regionale, finalizzata all'adozione dei provvedimenti



del Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria (D.C.R. n. 66/2009 - Allegato 4) è classificato in zona B ("comuni dove è accertato, sia con misure dirette o per risultato di un modello di simulazione, l'effettivo superamento del limite da parte di almeno un inquinante"). Vengono riportati i dati 2014-15 relativi ad alcuni inquinanti, per cui "l'area non presenta particolari criticità" (---); l'impatto ambientale sulla qualità dell'aria dovrebbe essere considerato alla luce del complesso degli interventi pianificati nel comune".

2-SUOLO L'Agenzia rileva che il suolo è una risorsa di fatto non rinnovabile e che è "sottoposta a vari processi di degrado e a tipologie di minacce tra le quali l'impermeabilizzazione, la compattazione, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la diminuzione di materia organica." Richiamando che, secondo i dati ISPRA del 2012, il comune di Fiumicino ha una percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrata pari all'11%, ritiene che l'impatto inerente al consumo di suolo possa essere considerato "non significativo" prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. Il Piano, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008.

Infine, ritiene "opportuno che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon".

3-RISORSE IDRICHE: Viene riportato il giudizio di conformità dei punti di campionamento del comune di Fiumicino relativo al periodo 2012-2015, da dove si evince una criticità sul fiume Arrone (dato del 2013) e che sono attualmente in corso controlli per l'aggiornamento dei dati. Si specifica che, in base a PTPR approvato con DCR n. 42/2007, il bacino Arrone sud è classificato con classe di qualità 3 ("sufficiente"). "(---) Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà verificata la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze previste".

4-RIFIUTI: Il Comune ha la percentuale di raccolta differenziata (18% - dato 2014 ISPRA) inferiore dagli obiettivi normativi; pertanto l'Agenzia ritiene che nell'ambito di un contesto di questo tipo, un incremento del carico antropico e quindi della produzione di rifiuti urbani costituisca un impatto significativo".

- **Segreteria Tecnico Operativa Conferenza dei Sindaci ATO2 Lazio Centrale – Roma**

La STO ATO2 segnala in particolare la necessità che il Gestore del S.I.I. Acea Ato2 esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal piano in esame.

- **Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità: Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale**

L'ufficio regionale conferma la ricognizione delle aree sottoposte a vincoli paesaggistici e che interessano l'intervento e ritiene, in conclusione, che le modifiche del piano particolareggiato "non costituiscono aggravio di rilievo su tale componente ambientale, tenuto in particolare conto che trattasi dell'attuazione di vigenti previsioni di trasformazione urbanistica".

Ritiene comunque che, nel prosieguo del suo iter, la variante al Piano in oggetto, conforme alle previsioni urbanistiche generali, dovrà garantire le seguenti condizioni:

1. Il rispetto della dotazione dei servizi pubblici, come previsto dal DM 1444/68.
2. Un adeguato risanamento igienico sanitario delle aree già compromesse.



3. Il rispetto della disciplina di tutela dei beni paesaggistici (c.d. beni diffusi) di cui al Capo II della LR 24/1998 e delle NTA del PTP vigente (approvate con DGR 4471/1999).

4. Che in fase di progettazione ed esecuzione degli edifici pubblici e privati previsti dal Piano, siano quanto più possibile evitati squilibri dimensionali con l'edificazione circostante, ponendo comunque attenzione nella fase di progettazione, ai particolari architettonici ed alle finiture degli edifici, curando altresì le relazioni qualificanti con l'ambiente.

5. In riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiamano sia la Circolare Ministeriale n. 1501 del 14/04/1969, sia la Circolare Regionale n. 148 S/P del 08/03/1993;

6. Interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal DLgs 19/08/2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008.”

Inoltre, il Comune dovrà certificare l'effettiva superficie boscata, ai sensi dell'art. 10 comma 5 della Legge Regionale n. 24/1998, individuando inoltre le eventuali aree percorse dal fuoco e assoggettarle a progetti di rimboschimento.

Infine, sono “da ritenersi vincolanti le prescrizioni di questa Direzione Regionale rilasciate in sede di approvazione del PPE Fregene, riportate nella nota n. 23376 del 20/11/2003, necessarie a garantire la conformità del Piano Attuativo al vigente PTP n. 2 (XIII e XIV Circ.ne del Comune di Roma).”

- **Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano**

Il Consorzio, “al fine di esprimere il proprio parere di competenza ed ai soli fini idraulici, fa presente l'estrema criticità del sistema di bonifica della zona in oggetto e richiede uno studio idraulico, redatto da ingegnere abilitato”, come integrazione e/o perfezionamento della documentazione ricevuta. Occorre specificare che il Rapporto Preliminare è stato trasmesso ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/06, procedura distinta da quella di richiesta del parere idraulico di competenza del Consorzio di Bonifica.

- **TENUTO CONTO** della nota prot. n. 6848/2017 del 20-01-2017, acquisita con prot. n. 30008 del 23/01/2017 con la quale l'Autorità Procedente fornisce all'Autorità Competente “precisazioni in merito” alla nota del Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano, allegando due cartografie che dimostrano come la nota suddetta “solleva questioni che non hanno attinenza con la procedura in argomento”. In particolare nell'elaborato denominato “Punti di criticità del Territorio”, l'abitato di Fregene è perimetrato come “Aree urbane escluse” e all'interno dello stesso, o nelle immediate vicinanze, non sono segnalati “Punti di criticità”.

**CONSIDERATO** che l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

**VALUTATO** che:

- Il Piano in esame costituisce “Adeguamento del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Comprensorio di Fregene”, per una estensione di circa 36 Ha, in quanto le modifiche determinatesi sono in conseguenza del recepimento delle prescrizioni dettate dall'ENAC, relative al “Documento di Policy per l'attuazione dell'art.715 del Codice della Navigazione”



- (approvato con Deliberazione n. 2/2010 del Consiglio di Amministrazione dell'ENAC) di limitazione dell'edificazione nelle aree limitrofe all'Aeroporto Internazionale Leonardo Da Vinci interessate dalle attività di volo, oltre ad alcuni aggiustamenti inerenti lo stato di fatto e gestione del P.P.E.; trattandosi comunque dell'attuazione di vigenti previsioni di trasformazione urbanistica.
- Nel Rapporto Preliminare viene precisato che *“tutte le previsioni localizzative sono già state contemplate e valutate in sede di approvazione del vigente Piano Particolareggiato”* e nel documento si riscontra che sono state puntualmente descritte e cartografate tutte le modifiche apportate al Piano rientrati nelle casistiche previste nell'art. 1 bis della L.R. n. 36/87.
  - Il Piano in esame ricade in alcune aree di interesse archeologico, per cui gli interventi previsti saranno sottoposti al preventivo parere della competente Soprintendenza.
  - Rispetto al quadro pianificatorio e programmatico vigente di riferimento, viene dichiarato che l'intervento proposto è coerente con gli obiettivi posti dagli strumenti sovraordinati, territoriali e di settore. L'analisi con tali strumenti di pianificazione è stata condotta considerando, tra l'altro, il Piano di Gestione della Riserva Naturale del Litorale Romano e il Piano di Assetto Idrogeologico.
  - In particolare, il territorio comunale non è ricompreso nello schema di Piano dei Parchi regionale di cui alla DGR 11746/1993 e il Rapporto Preliminare contiene valutazioni sui possibili impatti del P.P.E. rispetto alle zona 1 e zona 2 del Piano di Gestione della Riserva Naturale del Litorale Romano. Dall'analisi delle componenti vegetazionali, risulta che *“l'area non presenta elementi di pregio naturalistico, ciò fatto salva la modesta superficie interessata da alberature che rappresenta l'unico elemento di nota che anticipa le formazioni della Pineta monumentale e della lecceta, per le quali il Piano urbanistico ne prevede la salvaguardia in aree destinate a verde.”*
  - Per quanto riguarda, in particolare, la zona 2, le modifiche ricadono in zona già edificabili, per le quali si era espressa favorevolmente la Commissione di Riserva Statale del Litorale Romano (nota prot. n.227/RSLR/2001 del 25 ottobre 2001) ed inoltre, per l'ambito a progettazione unitaria “e” di Via Ortona, si prende atto della riduzione delle volumetrie che prefigura una riduzione di impatto.
  - L'area interessata dal Piano risulta esterna al sistema delle aree centrali e agli ambiti di connessione per specie sensibili e, rispetto alla Rete Natura 2000, in essa non sono presenti ZPS e ZSC, mentre è solo limitrofa al SIC IT6030023 – Macchia Grande di Focene e Macchia dello Stagneto, per cui gli uffici regionali competenti hanno verificato che *“non si rileva per l'area di interesse la presenza di specie di interesse comunitario o conservazionistico”*, anche se il Dipartimento della Città Metropolitana ritiene necessaria comunque *“la definizione di una adeguata fascia di verde che prevenga eventuali interferenze pregiudizievoli con la limitrofa Area Core AC 32”*. Si riscontra che le azioni E1 ed E2 del Piano, relative alle aree contigue al sopracitato SIC, interessano zone con destinazione di PPE a “Verde privato non frazionabile”.
  - Pertanto, anche se non emergono elementi di valenza ambientale tali da poter individuare criticità derivanti dall'attuazione della proposta in oggetto; tuttavia *“sarà necessario che gli interventi attuativi siano comunque sottoposti al parere della Commissione di Riserva della Riserva Statale del Litorale Romano.”*
  - Il Comune di Fiumicino con propria DCC n. 74/2005 ha approvato il Piano di classificazione acustica del territorio comunale, aggiornata in via preliminare con la DCC n. 4 del 7/01/2015 di adozione del nuovo Piano, per cui l'area in esame ricade prevalentemente nella Classe III “aree di tipo misto” e in modo residuale in Classe II “aree ad uso prevalentemente residenziale”.



- Per quanto riguarda i rischi per la salute umana o per l'ambiente, *“è bene ribadire anzi che lo stesso Adeguamento del P.P.E. del Comprensorio di Fregene nasce proprio in considerazione dei rischi connessi alle attività di volo del limitrofo aeroporto internazionale di Fiumicino, e quindi ha lo scopo di ridurre i rischi per la salute umana derivanti dalle suddette attività sulle comunità presenti”*

**TUTTO CIO' PREMESSO**, si ritiene che il Piano in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito indicate:

- 1) Sono da ritenersi vincolanti le prescrizioni della Direzione Regionale Urbanistica rilasciate in sede di approvazione del PPE Fregene, riportate nella nota n. 23376 del 20/1 1/2003, necessarie a garantire la conformità del Piano Attuativo al vigente PTP n. 2 (XIII e XIV Circ.ne del Comune di Roma).
- 2) Il Comune dovrà certificare l'effettiva superficie boscata, ai sensi dell'art. 10 comma 5 della Legge Regionale n. 24/1998, individuando inoltre le eventuali aree percorse dal fuoco e assoggettarle a progetti di rimboschimento.
- 1) Stante l'assenza di valutazione specifica, nell'ambito del presente procedimento, da parte dell'Area regionale Difesa del Suolo individuata come Soggetto Competente in materia Ambientale (SCA), in relazione alla valutazione di fattibilità dell'intervento nei riguardi dell'assetto geomorfologico e vegetazionale, dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite nel parere già emesso dalla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999 e ss.mm.ii., con Determinazione G06674 del 29 maggio 2015 della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative - Area Difesa del suolo e Bonifiche.
- 2) L'attuazione degli interventi del PPE previsti nella Riserva Statale del Litorale Romano è subordinata al parere della Commissione di Riserva.
- 3) La realizzazione degli interventi è condizionata all'acquisizione del parere del Gestore del S.I.I. Acea Ato2, sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal Piano in esame.
- 4) La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali). A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso.
- 5) Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre gli artt. 4 e 5 della L.R. 6/2008; in particolare in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il Piano dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 co. 2 lett. d) della L.R. 6/2008.
- 6) In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea.



- 7) Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.
- 8) Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003.
- 9) Nelle aree destinate a verde, occorre definire *“adeguati elementi del verde di arredo, in grado di assicurare una diffusa presenza di elementi arborei ed arbustivi, da selezionarsi nell'ambito della flora autoctona, al fine di facilitare le relazioni di interconnessione funzionale con gli ambiti di interesse naturalistico circostanti.”*  
Si richiama altresì la Legge 10/2013 “Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani”.
- 10) L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.
- 11) Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Valentina Bizzarri

Il Dirigente *ad interim*  
Arch. Maria Luisa Salvatori



**Direzione Regionale:** INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E POLITICHE ABITATIVE

**Area:** DIFESA DEL SUOLO E BONIFICHE

**DETERMINAZIONE**

N. **606674** del **29 MAG. 2015**

Proposta n. 8092 del **27/05/2015**

**CITTA' DI FIUMICINO**  
(Provincia di Roma)  
**UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE**  
**10 GIU. 2015**  
Prot. n. **46609**  
093

**Oggetto:**

Comune di Fiumicino. Variante Urbanistica al Piano Particolareggiato di Fregene, per recepimento prescrizioni ENAC di cui all'art. 715 del Codice della navigazione. Parere ai sensi dell' Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 e succ. Mod.ni.. Fascicolo 9220/A13.

**Proponente:**

Estensore	DI LORETO EUGENIO	
Responsabile del procedimento	DI LORETO EUGENIO	
Responsabile dell' Area	AD INTERIM A.PALOMBO	
Direttore Regionale	M. LASAGNA	
Protocollo Invio		<b>295421</b>
Firma di Concerto		



Oggetto: Comune di Fiumicino. Variante Urbanistica al Piano Particolareggiato di Fregene, per recepimento prescrizioni ENAC di cui all'art. 715 del Codice della navigazione. Parere ai sensi dell' Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 e succ. Mod.ni.. Fascicolo 9220/A13.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E POLITICHE ABITATIVE

VISTA la L.R. n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente la "disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio";

VISTO il Regolamento Regionale di Organizzazione del Personale n. 1 del 6 settembre 2002 e succ. mod.;

VISTA la DGR n. 211 del 06/05/2015 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative all'ing. Mauro Lasagna;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G15192 del 29/10/2014 con il quale è stato affidato l'incarico di Dirigente ad interim dell'Area "Difesa del Suolo e Bonifiche" al Dott. Aldo Palombo;

VISTO l'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 "Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale estensione dell'applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974";

VISTA la D.G.R.L. n. 655 del 08.05/2001 "Modifica della deliberazione della Giunta regionale n. 2649 del 18 maggio 1999. Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale. Estensione dell'applicabilità della legge 2 febbraio 1974, n. 2.";

VISTE la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 e la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009, con le quali è stata adottata la "Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio, in applicazione all'OPCM 3519/06 e alla DGR 766/2003";

VISTA la DGR n. 545 del 26 novembre 2010, riguardante le "Linee guida per l'utilizzo degli indirizzi e dei criteri generali per studi di Microzonazione Sismica nel territorio della Regione Lazio di cui alla DGR Lazio n. 387 del 22 maggio 2009. Modifica della DGR n. 2649/1999";

VISTA la D.G.R. n. 490 del 21 ottobre 2011, riguardante la "Approvazione degli Abachi Regionali per gli studi di Livello 2 di Microzonazione Sismica ai sensi della DGR Lazio n. 545 del 26.11.2010 e procedure di applicazione nell'ambito del rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR del 6.06.2001 n. 380. Modifica alla DGR Lazio n. 545/2010";

VISTA la D.G.R. n. 535 del 2 novembre 2012, riguardante le "Modifiche alla DGR Lazio n. 545 del 26 novembre 2010 e alla DGR Lazio n. 490 del 21 ottobre 2011";

VISTA la nota prot. n. 92347 del 23 dicembre 2014 del Comune di Fiumicino, con la quale è stato chiesto di acquisire il parere di competenza, in merito alla variante urbanistica indicata in oggetto;

VISTA la nota, n. 153436 del 19/03/2015, con la quale l'Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, (struttura tecnica regionale competente al rilascio del parere) ha comunicato al Comune di Fiumicino il nominativo del Responsabile del Procedimento;

VISTA la nota, n. 208596 del 16 aprile 2015, con la quale l'Area Difesa del Suolo e Bonifiche ha chiesto al Comune di Fiumicino di adeguare la documentazione presentata;

VISTA la nota prot. n. 37179 del 12 maggio 2015, con la quale il Comune di Fiumicino ha trasmesso le integrazioni Cartografiche al progetto;

PREMESSO CHE è stata esaminata, la documentazione progettuale (in triplice copia), acquisita agli atti da questa Direzione Regionale, con prot. 718491/GR/03/43 del 29 dicembre 2014 e successiva integrazione con prot. 261351/GR/03/43 del 13 maggio 2015, consistenti in:

- ✓Elaborati Progettuali e urbanistici, composti da 5 tavole Cartografiche a varia scala (Tav. A – Quadro d'insieme della Zonizzazione di progetto approvato; Tav. B – Quadro d'insieme della Zonizzazione di modifica su catastale; Tav. C – Zonizzazione progetto approvato; Tav. D – Zonizzazione di modifica su catastale; Tav. E – Inquadramento territoriale;) Relazione illustrativa; tutti a firma dell'Ing. M. Guidi, Dirigente dell'Area Pianificazione del territorio del Comune di Fiumicino;

- ✓ Indagine Geologica, a firma del Geol. D. Tonelli, (datata Dicembre 2014);
- ✓ Indagine vegetazionale, a firma dell'Agr. P. Pieri (datata Dicembre 2014);
- ✓ Dichiarazione del Geologo Tonelli, dalla quale risulta che non è stato effettuato lo studio di Microzonazione Sismica di livello 2;
- ✓ Elaborati Cartografici tematici di dettaglio, in scala 1:2.000, relativi all'indagine Geologica e all'Indagine vegetazionale, a firma rispettivamente del Geol. D. Tonelli e dell'Agr. P. Pieri (datati Aprile 2015);

CONSIDERATO CHE l'insieme degli elaborati progettuali presentati, redatti in conformità alla D.G.R. 2649/99 e succ. modif., forniscono gli elementi utili ad esprimere il parere di specifica competenza;

VERIFICATO CHE l'area del previsto intervento non ricade all'interno di quelle delimitate a pericolosità per frana e inondazione, dall'Autorità dei Bacini Regionali, competente per territorio;

TENUTO CONTO che il Comune di Fiumicino è attualmente classificato in Zona Sismica 3B per le sopraccitate D.G.R. 387/2009 e D.G.R. 835/2009;

ACCERTATO CHE, la zona interessata dalla Variante urbanistica è classificata, come "Zona stabile suscettibile di amplificazione sismica (SaI2)", come indicato nello stralcio della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) dello Studio di Microzonazione Sismica di livello I del Comune di Fiumicino (allegato F della Relazione Geologica, a firma del dott. D. Tonelli);

CONSIDERATO CHE, ai sensi della Tabella 2 di cui all'allegato A della DGR n. 490 del 21 ottobre 2011 non è necessario effettuare lo studio di livello 2 di Microzonazione Sismica, poiché il Comune di Fiumicino è classificato in Zona Sismica 3B, pertanto non sono necessari ulteriori approfondimenti;

RILEVATO CHE nella Carta di Idoneità Territoriale, a firma del Geologo D. Tonelli, risulta che il comprensorio oggetto di variante urbanistica, viene classificato come "aree idonee per l'edificazione";

TENUTO CONTO delle valutazioni descritte nella relazione istruttoria vegetazionale di ufficio;

RITENUTO CHE, sulla base di quanto sopraesposto, ai fini della valutazione di fattibilità dell'intervento nei riguardi dell'assetto geomorfologico e vegetazionale, non si ravvisano motivi ostativi all'approvazione della "Variante Urbanistica al Piano Particolareggiato di Fregene, per recepimento prescrizioni ENAC di cui all'art. 715 del Codice della navigazione", nel Comune di Fiumicino così come proposta, a condizione che siano rispettate adeguate prescrizioni, relative ai principi di precauzione e mitigazione del rischio geologico;

#### DETERMINA

di esprimere parere favorevole, ai sensi dell' Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 e succ. Mod.ni, alla "Variante Urbanistica al Piano Particolareggiato di Fregene, per recepimento prescrizioni ENAC di cui all'art. 715 del Codice della navigazione" nel Comune di Fiumicino, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di adozione della variante urbanistica:

- 1) per qualsiasi intervento edificatorio previsto, si proceda ad eseguire le indagini geognostiche e geofisiche atte a ricostruire il modello geologico, geotecnico e sismico del sito, secondo quanto previsto nel cap. 6.2.2 delle NTC 2008 e nell'Allegato C della DGR Lazio n. 10 del 12.01.2012;
- 2) i risultati delle indagini geognostiche di cui al precedente punto, dovranno essere utilizzati per valutare la compressibilità dei terreni e consentire la scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche architettoniche delle diverse strutture da realizzare;
- 3) le fondazioni delle singole opere d'arte previste dovranno comunque intestarsi ed essere debitamente incastrate nei livelli integri e non alterati dei materiali presenti e dovranno interessare terreni appartenenti al medesimo litotipo, evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziali dal punto di vista sismico;
- 4) sono vietati in linea generale i piani interrati, posizionati a non meno di 1,50 metri di franco dalla quota di massima escursione del livello piezometrico;
- 5) l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e successive normative che regolano la materia di rocce e terre da scavo;
- 6) nelle aree dei cantieri e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, siano adottate tutte le precauzioni previste dalla normativa vigente atte a assicurare la stabilità del suolo, la protezione delle acque sotterranee e superficiali da agenti tossici ed inquinanti;

- 7) nelle aree edificabili sia realizzato un adeguato sistema per lo smaltimento e il drenaggio delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche locali;
- 8) per le aree di parcheggio e la nuova viabilità, sia realizzato un adeguato sistema per lo smaltimento e il buon drenaggio delle acque meteoriche che dovranno essere convenientemente raccolte e convogliate verso i sistemi idraulici già presenti nel territorio, al fine di evitare eventuali fenomeni di ristagno sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
- 9) sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento delle acque reflue e siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere;
- 10) siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull'area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: Paesistici, Ambientali (VIA, Valutazione d'Incidenza), Urbanistici, Archeologici, di Vincolo Idrogeologico, di Usi principali Civici;
- 11) la progettazione e la realizzazione delle opere siano eseguite in conformità delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare: D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/01/2008 "NTC2008"; DGR Lazio n. 387 del 22.05.2009; DGR Lazio n. 10 del 12.01.2012;
- 12) siano osservate le indicazioni del Dott. Agr. P. Pieri, riportate nell'indagine vegetazionale;
- 13) per l'eliminazione delle aree boscate vincolate ai sensi del Dlgs 42 del 22.2.2004 e ss.mm.ii dovrà essere acquisito preventivamente il parere dall'autorità competente;
- 14) sia data attuazione alla Legge 4 gennaio 2013 n.10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani";
- 15) siano utilizzate specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione del sito di intervento, privilegiando quelle con elevata capacità di attecchimento e resistenza alle fitopatie e basse esigenze manutentive ed idriche;
- 16) nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione dei siti di intervento, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et al.2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>);
- 17) si consiglia nelle zone di completamento, la piantumazione di filari e siepi arboreo/arbustive come elementi di definizione dei confini dei singoli lotti con funzione di: riduzione della superficie impermeabile, assorbimento delle polveri e barriera visiva;
- 18) in considerazione dell'incremento delle superfici impermeabili dovrà essere ridotta al minimo la loro incidenza e gli effetti che ne conseguono (cfr. "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" Unione Europea 2012 - consultabile on-line sul sito: [http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil\\_it.pdf](http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf));
- 19) L'intera superficie non impermeabilizzata sia ricoperta da verde prativo attraverso la ricostituzione spontanea di quella preesistente;
- 20) in fase di cantiere, sia posta attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, sia accumulato in spessori modesti per evitare compattamenti eccessivi, e sia mantenuto con tecniche idonee umido e ben drenato.

Si dispone che copia della presente Determinazione, comprensiva degli elaborati progettuali debitamente vistati, sia trasmessa al Comune di Fiumicino e all'Area Genio Civile Roma Città Metropolitana, per i successivi provvedimenti di rispettiva competenza. Alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, viene inviata solo la Copia della Determinazione, per quanto attiene ai compiti in materia di pianificazione urbanistica di riferimento.

Il Direttore Regionale  
Ing. Mauro Lasagna