

---

**REGIONE LAZIO**  
**AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE**

**S.U.A.P. – ART. 8 D.P.R. N. 160 DEL 2010 PER  
LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DI  
RIPOSO NEL COMUNE DI TREVIGNANO  
ROMANO (RM)**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

(D.P.C.M. 12 dicembre 2005 - Art. 54 Norme P.T.P.R.)

**Proponente:**

La Ficoraccia S.R.L.

**Tecnico incaricato:**

**Arch. Demetrio Carini**

---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>PREMESSA</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>ELEMENTI METODOLOGICI</b> .....   | <b>5</b>  |
| 2.1       | VALENZA DEL PROGETTO .....   | 5         |
| 2.2       | PAESAGGIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA .....   | 6         |
| 2.3       | ANALISI DELLO STATO ATTUALE .....  | 7         |
| 2.4       | DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO .   | 8         |
| 2.4.1     | <i>Localizzazione</i> .....  | 8         |
| 2.4.2     | <i>Sintesi della vicenda storica</i> .....   | 8         |
| 2.4.3     | <i>Configurazioni e caratteri geomorfologici</i> .....   | 10        |
| 2.4.4     | <i>Appartenenza a sistemi naturalistici – aspetti vegetazionali</i> .....  | 11        |
| 2.4.5     | <i>Sistemi insediativi storici</i> .....   | 14        |
| 2.4.6     | <i>Appartenenza a sistemi tipologici</i> .....   | 14        |
| 2.5       | ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA NEL CONTESTO E NELL'AREA DI INTERVENTO .....   | 14        |
| 2.5.1     | <i>Riferimenti programmatori e di pianificazione</i> .....   | 14        |
| 2.5.2     | <i>“Aree tutelate per legge” (art. 142 – D.Lgs. n. 42/04)</i> .....  | 15        |
| 2.5.3     | <i>Sintesi dei beni paesaggistici presenti</i> .....   | 15        |
| 2.5.4     | <i>Legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 – pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico</i> ..... | 15        |
| 2.5.5     | <i>Il P.T.P.R.</i> .....   | 16        |
| 2.6       | RELAZIONI CON IL PIANO DEL PARCO REGIONALE DI BRACCIANO-MARTIGNANO .....   | 19        |
| 2.7       | BENI CULTURALI .....   | 19        |
| <b>3.</b> | <b>INQUADRAMENTO URBANISTICO</b> .....   | <b>20</b> |
| 3.1       | DESTINAZIONI URBANISTICHE SOVRACOMUNALI .....  | 20        |
| 3.2       | DESTINAZIONI URBANISTICHE DA STRUMENTAZIONE COMUNALE VIGENTE.....  | 20        |
| <b>4.</b> | <b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ED INSERIMENTO PAESISTICO</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>5.</b> | <b>IL PROGETTO</b> .....   | <b>23</b> |
| 5.1       | MORFOLOGIA E CONSISTENZE .....   | 23        |
| 5.2       | ASPETTI COSTRUTTIVI E TECNOLOGICI .....  | 24        |
| 5.3       | PRESCRIZIONI PER IL PROGETTO DEFINITIVO IN RELAZIONE AL RISPETTO DELLA L.R. 6/2008 PER LA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO-AMBIENTALE .....          | 26        |
| 5.4       | RISPETTO DEI REQUISITI PER LA PREVENZIONE ANTINCENDIO .....  | 26        |
| 5.5       | RISPETTO DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI .....   | 27        |
| <b>6.</b> | <b>VALUTAZIONE CONFORMITÀ E COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b> .....  | <b>29</b> |
| 6.1       | CONFORMITÀ DEL PROGETTO CON LE FINALITÀ DI TUTELA .....  | 29        |
| 6.2       | COMPATIBILITÀ DEL PROGETTO CON IL CONTESTO PAESAGGISTICO .....   | 29        |
| 6.2.1     | <i>Gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico</i> .....   | 29        |

---

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 6.2.2     | <i>Aspetti percettivi - simbolici</i> ..... | 30        |
| 6.2.3     | <i>Compatibilità</i> .....                  | 30        |
| 6.2.4     | <i>Mitigazioni di progetto</i> .....        | 30        |
| <b>7.</b> | <b>CONCLUSIONI</b> .....                    | <b>31</b> |
| <b>8.</b> | <b>ELENCO ALLEGATI</b> .....                | <b>32</b> |

## **1. Premessa**

La presente Relazione corredata l'istanza, congiuntamente al progetto, finalizzata all'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; evidenzia le finalità, i criteri ed i contenuti delle opere di progetto affinché, attraverso la valutazione degli elementi in ordine alla normativa paesistica e agli obiettivi di tutela, nonché al contesto, ne sia verificata la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del predetto Codice.

Il progetto in esame è costituito da una casa di riposo con capienza di 40 posti letto in località "Cupoletta" in Via Settevene Palo I tratto nel Comune di Trevignano Romano (RM).

## **2. Elementi metodologici**

Il quadro metodologico applicato al presente elaborato si pone nel rispetto delle indicazioni del D.P.C.M. 12 dicembre 2005; deve pertanto contenere gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, in riferimento alla pianificazione paesaggistica vigente, ovvero al P.T.P.R., approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 (rettificato: con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 28/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022 pubblicata sul BURL n. 66 del 09/08/2022) “*con specifica considerazione dei valori paesaggistici*”. La presente nota metodologica si reputa necessaria nel caso di specie in ordine alle peculiarità dell'intervento in riferimento al fatto che essa costituisce un'opera che modifica l'assetto insediativo di un'area, comunque segnata da una urbanizzazione ormai pressochè completa.

Appare necessario determinare la specifica valenza della tutela distinguendo dagli effetti prescrittivi, ai fini della conformità, ad essa riferibili, da quelli di indirizzo e di opportunità individuabili negli elementi di qualità del Progetto in relazione al contesto di riferimento, ai fini della compatibilità.

### **2.1 Valenza del progetto**

Alla luce del precedente assunto, dovendo, come rilevabile nel citato decreto, la documentazione indicare:

- *lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;*
- *gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;*
- *gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;*
- *gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;*

ed inoltre contenere:

- gli elementi per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:*
- *la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;*
- *la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;*
- *la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.*

si pone in evidenza che tali categorie di analisi, cognizione e verifica debbono necessariamente essere esplicitate nello specifico del progetto in esame e, valutate, qualora occorra, anche in relazione al complessivo fenomeno insediativo sotteso dalle opere stesse.

Tuttavia, il progetto in esame non risulta ascrivibile tra le opere di cui al punto 4 del D.P.C.M. 12.12.2005, che indica le opere e gli interventi che devono essere considerati di grande impegno territoriale.

Le presenti annotazioni sono volte a chiarire cosa deve indicare il presente elaborato: lo stato attuale del bene paesaggistico interessato, gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le presenze

a contorno di beni culturali, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Pur non essendo l'opera di cui alla presente istanza ricompresa nel punto 4 del D.P.C.M. del 12.12.2005, la valutazione terrà comunque conto dell'insediamento di cui è parte il progetto in esame considerando la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, la congruità con i criteri di gestione dell'area e la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica, valutati rispetto all'effettiva condizione dei luoghi dove l'opera in valutazione sorge.

Inoltre si vuole precisare che per le medesime motivazioni, le restituzioni tridimensionali, tramite fotomontaggio, su fotografie reali dello stato di fatto, sono state realizzate inserendo l'intero modello tridimensionale, differenziando l'opera oggetto di Autorizzazione Paesaggistica con una rappresentazione nitida che ne permetta il riconoscimento e la lettura.

## 2.2 Paesaggio e pianificazione paesaggistica

Rimandando allo specifico capitolo per la descrizione e consistenza dei beni paesaggistici presenti, rileva evidenziare sin d'ora, che si annoverano diverse "attenzioni" da porre nella presente relazione riguardo agli aspetti paesaggistici.

Dalla lettura delle NORME di P.T.P.R. si evince che, ai sensi dell'art.5, lo stesso **P.T.P.R. esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati dall'art. 134, lettere a), b), c) del Codice** (D.Lgs. n. 42/2004 e ss. ii., d'ora in poi Codice); sono beni paesaggistici:

*a) i beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente di cui all'art. 136 del Codice; in tali beni si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle presenti norme.*

*b) i beni paesaggistici inerenti aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al capo III delle presenti norme.*

*c) i beni paesaggistici inerenti immobili ed aree tipizzati, individuati e sottoposti a tutela dal presente PTPR in base alle disposizioni di cui all'articolo 143 del Codice ed ai sensi dell'articolo 134 lettera c) del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al capo IV delle presenti norme.*

*Nelle parti di territorio che non risultano interessate dai beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 lettere a), b), c) del Codice il PTPR ha efficacia esclusivamente propositiva.*

Si prende atto inoltre che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. c) e d), delle stesse NORME, gli elaborati hanno i seguenti contenuti e natura:

*c) Sistemi ed Ambiti di Paesaggio - Tavole A da 1 a 42 redatte sulla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000 e rappresentate alla scala 1:5.000 aggiornata 2014. Le Tavole A hanno natura prescrittiva esclusivamente per le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice e contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, i percorsi panoramici ed i punti di vista;*

*d) Beni Paesaggistici - Tavole B da 1 a 42 redatte sulla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000 e rappresentate alla scala 1:5.000 aggiornata 2014. Le Tavole B hanno natura prescrittiva e contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice, tramite la loro individuazione cartografica con un identificativo regionale e definiscono le parti del territorio in cui le norme del*

*PTPR hanno natura prescrittiva. Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice: "le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela. Le Tavole B del PTPR approvato sostituiscono, dalla pubblicazione, le Tavole B del PTPR adottato.*

In ordine alla normativa di P.T.P.R. si prende atto inoltre quanto di quanto esplicitato nello stesso all'art. 3, comma 2, lett. e)

*e) Beni del patrimonio Naturale e Culturale - Tavole C da 1 a 42 redatte sulla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000 e rappresentate alla scala 1:5.000 aggiornata 2014 e Quadro sinottico con la legenda e relativi repertori. **Le Tavole C hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica;** assieme ai relativi repertori, contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione. L'implementazione del quadro conoscitivo non costituisce variante al PTPR approvato. La disciplina dei beni del patrimonio culturale e naturale discende dalle proprie leggi, direttive o atti costitutivi ed è applicata tramite autonomi procedimenti amministrativi indipendenti dalla autorizzazione paesaggistica. Le Tavole C contengono anche l'individuazione dei punti di vista e dei percorsi panoramici esterni ai provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico, nonché di aree con caratteristiche specifiche in cui realizzare progetti mirati per la conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio di cui all'articolo 143 del Codice con riferimento agli strumenti di attuazione del PTPR. Le Tavole C contengono altresì la graficizzazione del reticolo idrografico nella sua interezza, comprensivo dei corsi d'acqua non sottoposti a vincolo paesaggistico, che costituisce carattere fondamentale della conformazione del paesaggio;*

Da cui emerge che i contenuti di tale elaborato C, insieme alle altre informazioni sull'ambito di riferimento raccolte in sede di relazione paesaggistica, sono atti a analizzare quegli aspetti dello stato di fatto del paesaggio che **pur non essendo prescrittivi possono costituire un indirizzo nella valutazione delle scelte di progetto e conseguentemente nella individuazione delle mitigazioni.**

### **2.3 Analisi dello stato attuale**

La presente sezione ha lo scopo di rappresentare lo stato attuale dei beni paesaggistici interessati dal progetto e, in considerazione di quanto enunciato nella premessa metodologica, dall'insediamento sotteso nonché, nell'ambito di riferimento, gli elementi di valore paesaggistico presenti ed infine le eventuali presenze di beni culturali tutelati diversi dai beni paesaggistici.

Ai fini dell'analisi viene quindi preso in considerazione un ambito di riferimento di area vasta di 1 km di estensione esternamente all'area del progetto in esame, in considerazione del fatto che l'insediamento previsto al quale sono dedicate tali opere, ha una relazione percettiva con il territorio circostante, data l'orografia, di tale ordine di grandezza in termini di distanza. La definizione d'ambito come di seguito esplicitata consente un maggior controllo delle problematiche percettive in termini dialettici con il territorio circostante, utili alle considerazioni sulla compatibilità.

N.B.: Il bacino di intervisibilità di area vasta viene qui definito come la porzione di territorio dal quale è possibile avere una percezione significativa delle modificazioni apportate dal progetto. Per delineare il bacino si prende in considerazione la dimensione del progetto e la si confronta con la scala territoriale, ovvero si definisce la distanza alla quale i manufatti di progetto occupano un cono visivo superiore ai

2°. Al di sotto di detto angolo, infatti, che rappresenta circa il 3% del cono visivo umano sul piano orizzontale, si ha una scarsa percepibilità.

## **2.4 Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento**

La lettura dei caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento dell'immediato contesto e dell'area vasta costituisce la fase conoscitiva necessaria ai fini valutazione degli elementi di compatibilità. Si è ritenuto di adottare un criterio sistematico nell'illustrazione delle caratteristiche esaminando gli aspetti naturali: morfologia, caratteri idrografici, copertura vegetale spontanea, elementi di interesse naturalistico, e quelli insediativi stratificati: la caratterizzazione del contesto agrario, il sistema insediativo storico e il sistema insediativo recente.

### **2.4.1 Localizzazione**

L'area oggetto d'intervento è situata nel Comune di Trevignano Romano, poco fuori dal centro urbano collegata a questo dalla strada provinciale 4/a Via Settevene Palo I tratto sul versante a monte della provinciale stessa. Il terreno è uno dei pochi non ancora edificato ed è inserito in un contesto ormai completamente antropizzato ed urbanizzato.

### **2.4.2 Sintesi della vicenda storica**

La presenza dell'uomo sulle coste del bacino lacustre di Bracciano e Martignano nel territorio cosiddetto sabatino è molto remota e ciò in virtù delle favorevoli condizioni ambientali della zona. Recenti ritrovamenti di utensili di selce fanno risalire tale presenza all'età del paleolitico medio e superiore. Notizie certe sulle origini di Trevignano (l'antica Trebonianum) non esistono; comunque, riprendendo varie ipotesi formulate da alcuni studiosi, quali il Bondi ed il Grifone, sembra che dopo la distruzione della mitica città di Sabazia, i cui resti sarebbero sommersi dalle acque del lago, Trevignano sia stato il primo centro rivierasco a sorgere, favorito dalle condizioni climatiche, dalla ricchezza della fauna e dalla fertilità dei terreni.

I primi insediamenti umani certi risalgono all'età del bronzo, come dimostrato dal ritrovamento di utensili, suppellettili, armi e della presenza di un villaggio, probabilmente palafitticolo, situato in località Vicarello. Il passaggio da una comunità primitiva ad una società organizzata avvenne poi con gli etruschi, i quali si stanziarono a ridosso delle colline prospicienti il lago. Testimonianze di questa civiltà sono i reperti archeologici rinvenuti in varie località del territorio, conservati nel Museo Civico locale ed in quello di Villa Giulia a Roma.

Il declino degli Etruschi comportò il passaggio di Trevignano sotto il dominio di Roma: sono di questo periodo le colonne e gli architravi in marmo pregiato, i tratti di strada e le mura non ancora visibili.

Dopo la caduta dell'Impero Romano d'Occidente, la storia di Trevignano si perse nel caos delle invasioni barbariche. Nel XII e XIII secolo, Trevignano assunse le caratteristiche del borgo feudale: un agglomerato urbano, dominato dalla fortezza (la Rocca) e cinto da solide mura, diventando così uno dei punti strategici di un piano generale di difesa di Roma attuato dal Pontefice Innocenzo III. Il paese così acquistò una discreta rilevanza militare, poiché poteva controllare una importante via di comunicazione, che partendo dalla Cassia, arrivava fino a Tolfa. A questo punto inizia uno dei periodi più turbolenti di Trevignano che, divenuto oggetto di dispute tra feudatari, passò tra una casata e l'altra fino a circa il 1390, quando Latino Orsini ne divenne il signore. Successivamente, Giovanni De Vico, approfittando di una lotta esplosa tra gli Orsini e i Colonna, si impadronì del feudo. A nulla valsero le proteste degli antichi signori, tanto più che il Papa Martino V, con una bolla, rese legittimo il nuovo dominio.

Dopo un susseguirsi di processi, nel 1425 Trevignano ritornò sotto gli Orsini, e con Giordano Orsini conobbe un breve periodo di pace. Nel 1496 Giovanni Borgia, con l'aiuto del padre, il Papa Alessandro VI, pose d'assedio Anguillara e Trevignano, danneggiando seriamente le fortezze. Nel tentativo di impadronirsi di questi possedimenti, incontrò una tale resistenza da dover rinunciare al suo progetto. Il dominio degli Orsini, comunque, ritornò ad essere incontestato soltanto alla morte di Alessandro VI.

Durante il governo di G. Giordano Orsini, precisamente nel 1525, venne smantellata la "Rocca": Trevignano perse la sua importanza militare, acquistando in cambio una certa autonomia amministrativa. Risale a quegli anni la costruzione della Chiesa dell'Assunta i cui affreschi sono attribuiti alla scuola di Raffaello e probabilmente al Perugino. Nel 1560, il Papa Pio IV inglobò il territorio del ducato di Bracciano. Gli Orsini vi continuarono a governare, ma la cattiva amministrazione, dovuta soprattutto alla vita dispendiosa della famiglia ed ai conseguenti debiti, li costrinse a vendere i possedimenti Trevignanesi al Barone del Grillo (1693). Questi fece costruire tra l'altro un palazzo tutt'ora esistente nel centro storico del paese. L'economia della famiglia del Grillo fu rivolta ad incrementare il settore agricolo, danneggiando quello zootecnico, di conseguenza il malcontento dilagò fra gli allevatori che si rivolsero al Papa ottenendo, come risarcimento, una concessione di 340 rubie di erba da pascolo ogni inverno.

Successivamente Francesco del Grillo fece costruire una Chiesa dedicata al S.S. Crocifisso che venne utilizzata come cimitero, ed istituì una rendita di 40 scudi a favore dell'educazione delle fanciulle trevignanesi. Durante la rivoluzione francese, la famiglia del Grillo si vide privata di tutti i possedimenti trevignanesi che passarono, tramite una donazione della Duchessa di Chablais, alla famiglia Conti Cosimo. Conti cercò di ripristinare le antiche leggi feudali che gli assicuravano dei diritti sui pascoli. In risposta a questo suo atto, la popolazione, per tutelare i propri interessi, gli intentò una causa successivamente vinta. Nel 1854 Trevignano fu ceduta ad Alessandro di Torlonia, il quale, a causa delle difficili condizioni economiche in cui versava la campagna romana, cedette il paese al Signore toscano Gino Ginori Conti. Nel 1880 Trevignano divenne proprietà del principe Del Drago che, nonostante l'unificazione del Regno d'Italia e la successiva istituzione della Repubblica Italiana, continuò ad avere

grandi possedimenti terrieri ed a gestire il territorio trevignanese come in epoca feudale, applicando l'onerosa legge della "quarta regia". Gradualmente, sotto la spinta dell'Opera Nazionale Combattenti, venne avviata l'opera di esproprio di quelle terre per assegnarle in proprietà ai reduci di Guerra.

### **2.4.3 Configurazioni e caratteri geomorfologici**

Per quanto riguarda gli aspetti geomorfologici, si riportano gli esiti della Relazione Geologica redatta dalla Dott.ssa Geol. Monia Flamini, con particolare riferimento agli aspetti geologici e geomorfologici trattati nella suddetta Relazione Geologica.

Il terreno in esame è costituito, a partire dai termini più recenti, dalla seguente stratigrafia:

- terreno vegetale/suolo: terreni superficiali di copertura, con spessore generalmente crescente in direzione dei fondovalle, sono costituiti dai prodotti dell'erosione dei versanti e dal disfacimento meteorico delle formazioni costituenti il substrato;
- alluvioni: sedimenti fini, come limi argillosi e limi sabbioso argillosi, derivanti dal rimaneggiamento dei terreni vulcanici da parte dei corsi d'acqua. Piroclastiti distali: piroclastiti distali e localmente rimaneggiate, relative al centro di emissione di Trevignano Romano;
- colate di lava: flussi di lava a chimismo variabile da tefritico leucititico a fonolitico.

Dal centro eruttivo di Trevignano Romano sono state emesse le suddette tipologie di prodotti vulcanici tra cui prodotti di ricaduta costituiti da livelli di bombe e lapilli caotici e male assortiti, localmente rimaneggiati, interdigitati a flussi di lava caratterizzati da chimismo variabile, da leucititico a tefrite-leucititico a fonolitetrachitico.

All'interno di tali prodotti possono essere presenti i "Tufi stratificati varicolori di La Storta", provenienti dall'attività esplosiva di Sacrofano.

Per quanto attiene la geomorfologia dell'area, da un punto di vista generale la stessa, situata a nord-est del Lago di Bracciano, è caratterizzata da un aumento delle quote procedendo da sud verso nord. Nei pressi dell'abitato di Trevignano si osserva una morfologia collinare caratterizzata da alti topografici, con quote variabili da 350 m fino ad oltre 550 m s.l.m., costituiti dai prodotti vulcanici, solcati in modo molto articolato da incisioni vallive, le quali conducono sino al bordo del lago di Bracciano situato ad una quota di circa 165 m s.l.m..

La quota del terreno è di circa 168 m s.l.m. e la morfologia risulta essere pianeggiante, con una debolissima pendenza verso sud-ovest, in direzione del lago, verso nord-est le quote tendono ad aumentare fino a raggiungere quote maggiori dei 360 m s.l.m., in corrispondenza di Monte Agliano e di Monte dell'Olmo.

Il rilevamento di campagna non ha messo in evidenza la presenza di fenomenologie franose o altre tipologie di dissesto in atto lungo il sito in esame.

Lo studio geologico della Dott.ssa Geol. Monia Flamini si conclude asserendo che l'area di studio non presenta particolari problematiche, ai fini della realizzazione dello strumento urbanistico; tuttavia per la

realizzazione dell'opera dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni al fine di mitigare l'impatto antropico.

L'area risulta stabile ma suscettibile di amplificazione sismica (Rif. MS1 Trevignano Romano); esiste la pericolosità di liquefacibilità del terreno, per cui andranno previste le seguenti lavorazioni, comunque già previste dalla normativa:

- una fase di programmazione delle indagini geognostiche precederà la realizzazione di un adeguato numero e tipologia di indagini (Sondaggi geognostici a carotaggio continuo, prove penetrometriche statiche e

dinamiche, nonché prospezioni sismiche di tipo MASW, HVSR e DOWN HOLE), volte ad un approfondimento delle conoscenze della situazione geologico-stratigrafica, alla caratterizzazione geomeccanica dei terreni e ad una definizione delle velocità delle onde sismiche nel sottosuolo, come da D.M. 2018 “Nuove norme tecniche sulle costruzioni” e Regolamento Regionale D.G.R. n. 724/2020 e ss.mm.ii., per la definizione del terreno da fondazione, della continuità e dello spessore dei depositi alluvionali e della profondità della falda;

- la valutazione dell'opera edile sarà dunque preceduta da una relazione geotecnica accurata conseguente alle indagini eseguite, che darà indicazioni sulla stratigrafia e sulle caratteristiche tecniche del terreno di fondazione;

- l'opera edile dovrà inoltre essere valutata sulla base dei risultati inerenti le indagini da eseguire al fine di conoscere la reale profondità della falda da p.c., in quanto da progetto si prevede un piano interrato;

- dovrà essere realizzata una corretta regimentazione delle acque meteoriche, soprattutto quelle raccolta dalle coperture delle strutture, dai piazzali e dalla viabilità, tutto nell'ottica dell'invarianza idraulica.

- non saranno ammessi drenaggi che comportino la dispersione di acque di qualsivoglia natura nel sottosuolo, siano esse scarichi reflui urbani o acque meteoriche concentrate. Lo scorrimento sul suolo sarà regolamentato da griglie drenanti superficiali e cunette di raccolta che provvederanno all'allontanamento delle acque meteoriche dall'area. Le acque meteoriche saranno convogliate e laminate in pubblica fognatura, se esistente.

A conclusione, sulla base dello studio svolto, la Dott.ssa Monia Flamini ritiene che l'area destinata ad ospitare le costruende opere, risulta idonea con prescrizioni, sopra riportate: si rileva anche in questo caso che il PROGETTO non produce alterazioni della componente ambientale “suolo e sottosuolo”.

#### **2.4.4 Appartenenza a sistemi naturalistici – aspetti vegetazionali**

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, si riportano gli esiti della Indagine Vegetazionale redatta dal Dott. For. Massimo Felicetti.

In prima istanza, viene analizzata la capacità d'uso dei suoli (Land Capability Classification, abbreviata in "LCC"); questa è una classificazione finalizzata a valutare le potenzialità produttive per utilizzazioni di tipo agro-silvo-pastorale sulla base di una gestione conservativa della risorsa suolo, mettendo in evidenza i rischi di degradazione derivanti da usi inadeguati.

L'area oggetto di intervento può essere considerata una zona con caratteristiche potenzialmente ascrivibili alla classe I (suoli senza o con modestissime limitazioni o pericoli di erosione, molto profondi, quasi sempre livellati, facilmente lavorabili; sono necessarie pratiche per il mantenimento della fertilità e della struttura; possibile un'ampia scelta delle colture).

L'intera area, di fatto, risulta ormai sottratta a qualsiasi forma di attività agricola professionale, in quanto oggetto di un intervento finalizzato alla creazione di servizi privati assistenziali e, quindi, di un cambio di destinazione d'uso irreversibile.

Dall'analisi puntuale dei luoghi condotta in fase di campo, la superficie interessata dal progetto si manifesta come area già inserita in un contesto urbanizzato in cui sono presenti, al suo interno e nelle immediate vicinanze, ancora delle aree che manifestano le origini agricole e boschive della zona, essendo investiti principalmente da colture ortive e legnose agrarie (olivi, alberi da frutta) nonché da nuclei boscati misti di latifoglie. La stessa Carta d'Uso del Suolo della Regione Lazio (nell'ambito del progetto Corine Land Cover dell'Unione Europea), classifica il sito nelle categorie "212 – Superfici agricole utilizzate-Seminativi in aree irrigue" e "242 - Superfici Agricole Utilizzate-Sistemi colturali e particellari complessi". L'area di intervento ha una estensione catastale complessiva di circa 0,8 ha e presenta le seguenti caratteristiche vegetazionali:

1) area sostanzialmente priva di vegetazione arborea, se non per la presenza di una ceppaia di leccio (*Quercus ilex* L.) e di un esemplare di fico (*Ficus carica* L.) ubicati in prossimità del confine Sud del terreno.

Dal quadro che si è evidenziato grazie all'esecuzione dei sopralluoghi e dall'analisi delle foto aeree, è stato possibile individuare una categoria specifica rappresentativa del contesto vegetazionale riferito al territorio in cui si colloca l'area oggetto di intervento:

1) area agricola incolta costituita da un prato naturale di piante erbacee miste appartenenti principalmente alla famiglia delle Asteraceae e Graminaceae.

Di particolare importanza è l'analisi della presenza di formazioni vegetazionali in situazioni di particolare fragilità e delicatezza ambientale, come riportato nella D.G.R. n. 2649/99 e di seguito elencato:

- vegetazione in aree calanchive;
- vegetazione di cima e di crinale;
- vegetazione su pendenze superiori a 45°;
- formazioni vegetali poste al limite altitudinale della vegetazione arborea;
- boschi che svolgono azione di protezione diretta ad insediamenti o infrastrutture;

- formazioni vegetali delle dune;
- formazioni vegetali dei valloni ed impluvi;
- formazioni vegetali ripariali.

Nell'area oggetto di intervento si conferma che non sono presenti formazioni vegetazionali in situazioni di particolare fragilità e delicatezza ambientale.

Per quanto attiene gli interventi di mitigazione, dall'indagine vegetazionale condotta non si ritiene che il progetto vada ad incidere negativamente sul sito. Attualmente l'area, infatti, si presenta come compromessa dal punto di vista ambientale, ed inserita in un contesto urbano in espansione. Non sono state rilevate inoltre formazioni vegetazionali primarie o di particolare valenza naturalistica, né habitat tutelati dalla normativa europea.

Si dovrà cercare di preservare la ceppaia di leccio presente all'interno del terreno, laddove questa non insista nell'area di ingombro del progetto. In caso ciò non fosse possibile, dovrà essere spostata nell'area adibita a giardino di pertinenza della struttura; comunque, come già indicato nel progetto, dovrà essere messo a dimora un numero congruo di nuove piante di alto fusto, possibilmente scelte tra le specie autoctone. Per dare una continuità vegetazionale con l'area circostante, si suggerisce di utilizzare fruttifere di prima e seconda grandezza appartenenti principalmente al genere *Olea*, *Ficus* e *Prunus*, anch'esse caratterizzate da fiori e bacche/frutti che contribuiranno a ricreare delle nicchie ecologiche per l'entomofauna accrescendo la potenzialità edafica per l'avifauna locale.

Allo scopo di favorire la presenza degli uccelli, della piccola fauna, la conservazione del suolo e il mantenimento di specie arboree e arbustive ecologicamente coerenti, sarà necessario realizzare siepi lungo il perimetro del terreno. La costituzione della siepe si rende necessaria per i seguenti motivi: le siepi servono da sempre a creare una barriera naturale per il vento, a trattenere l'umidità e creare un microclima favorevole allo sviluppo degli altri sistemi vegetali; la siepe costituisce inoltre un piccolo tesoro dal punto di vista naturalistico, offrendo nutrimento e riparo a moltissimi esseri viventi. Si consiglia di realizzare le siepi con le seguenti specie: *Acer campestre*, *Quercus pubescens*, *Quercus ilex*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Cornus mas*, *Cytisus scoparius*, *Sambucus nigra*, *Euonymus europaeus*, *Rosa canina*, tutte specie caratterizzate da fiori e bacche dai colori variopinti, e a volte dall'intenso profumo. La realizzazione di siepi con specie autoctone avrà naturalmente riflessi positivi anche sulla biodiversità dell'area.

Nell'area esterna è possibile prevedere la realizzazione di un tappeto erboso a completamento del giardino di pertinenza della struttura. Le caratteristiche che deve avere un buon tappeto erboso sono il colore omogeneo, la densità uniforme, deve essere privo d'infestanti e resistere al calpestio. Deve conservare il più possibile il colore in tutti mesi dell'anno. Le piante per tappeto erboso sono quasi tutte graminacee di tipo stolonifero o cespitoso. Si differenziano per la resistenza alle basse temperature, all'aridità, al calpestio e al taglio. Le più importanti sono quelle appartenenti ai generi *Poa*, *Festuca* e *Agrostis*. Le specie da usare devono essere rustiche e resistenti alla siccità e non esigere manutenzione.

Si consiglia di usare quindi le seguenti specie: Festuca rubra, Festuca arundinacea, Dactylis glomerata, Lolium perenne e Lotus corniculatus.

Gli interventi di mitigazione verranno realizzati nell'ambito del progetto e attuati nei tempi di esecuzione del cantiere dalle stesse ditte incaricate delle operazioni, sotto il coordinamento del direttore dei lavori.

Per quanto attiene gli aspetti faunistici, come già ribadito, è stata condotta la Valutazione d'Incidenza con parere favorevole, prot. U.0222961 del 13.03.2020 della Direzione Regionale Politiche Ambientali, Ciclo dei Rifiuti ed Area Valutazione di Incidenza e Risorse Forestali.

In sintesi dall'Indagine Vegetazionale del Dott. For. Massimo Felicetti si rileva che il progetto in esame non produce alcuna alterazione della componente vegetazionale.

#### **2.4.5 Sistemi insediativi storici**

L'area oggetto dell'intervento non è inserita in un contesto insediativo storico né sono rilevabili elementi isolati a valenza storica, monumentale o archeologica. Rispetto agli elementi di particolare interesse dal punto di vista storico-artistico che caratterizzano il Comune di Trevignano Romano ovvero "La Rocca degli Orsini", la "Chiesa dell'Assunta", il "Museo Civico Archeologico", la "Chiesa di San Bernardino da Siena" e la "Chiesa di Santa Caterina d'Alessandria", che si trovano compresi nel perimetro del centro storico del paese, il terreno è distante e pertanto l'intervento da realizzare non interferirà sulla visibilità delle menzionate emergenze storico-architettoniche.

L'area di intervento non presenta quindi elementi di rilevanza nel contesto paesaggistico relativamente al sistema insediativo storico.

#### **2.4.6 Appartenenza a sistemi tipologici**

L'area, considerata la caratterizzazione urbanizzata contemporanea del contesto, non assume significatività nell'ambito dell'appartenenza ad altri sistemi tipologici.

### **2.5 Analisi dei livelli di tutela nel contesto e nell'area di intervento**

#### **2.5.1 Riferimenti programmatori e di pianificazione**

Gli strumenti di pianificazione utilizzati per la redazione del progetto hanno riguardato la programmazione a livello regionale e provinciale e comunale. Gli atti considerati sono stati sottoposti ad attento esame e relazionati all'opera da realizzare per verificarne la congruenza e la compatibilità. Il progetto in esame si pone in variante alla strumentazione urbanistica vigente.

### 2.5.2 “Aree tutelate per legge” (art. 142 – D.Lgs. n. 42/04)

L’area di intervento è interessata dai seguenti beni paesaggistici:

- area naturale protetta del complesso lacuale di Bracciano-Martignano.

La disciplina di tutela di tali aree è dettata dall’art. 38 del P.T.P.R., che così le definisce:

*art. 38 Protezione dei parchi e delle riserve naturali*

*3. Nella categoria dei beni paesaggistici di cui al comma 1, di seguito denominata aree naturali protette, sono compresi i parchi e le riserve naturali nazionali nonché i relativi territori di protezione esterna, i parchi, le riserve e i monumenti naturali di cui alla l.r. 29/1997, le relative aree contigue rispettivamente istituiti e definite con provvedimento regionale nonché le aree naturali protette individuate nel piano regionale approvato.*

|                   |   |
|-------------------|---|
| ID Regione Lazio  | f032  |
| Riferimento Legge | L.R. 25 novembre 1999   |
| Nome G.U.         | Bracciano - Martignano  |
| N. G.U.           | n. 36 (B.U.R. 10 dicembre 1999 n. 34)   |
| Note              | Il perimetro è conforme alla cartografia ufficiale allegata alla Legge/Decreto di istituzione o Piano approvato. Non ha valenza giuridica e/o probatoria. |

### 2.5.3 Sintesi dei beni paesaggistici presenti

Pertanto, la presenza di beni paesaggistici ai sensi dell’art. 134. del D.Lgs. n. 42/2004, si può così riassumere:

- Beni di cui al comma 1 lettera a) (immobili e le aree di cui all’articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141) - non presenti;

- Beni di cui al comma 1 lettera f) (aree di cui all’articolo 142) – **protezione dei parchi e delle riserve naturali;**

- Beni di cui al comma 1 lettera c) (ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156) - non presenti.

### 2.5.4 Legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 – pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico

L’art. 1 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 recita:

*1. Con la presente legge, la Regione, in attesa dell'approvazione del piano territoriale paesistico regionale, di seguito denominato PTPR, detta disposizioni al fine di garantire una tutela omogenea sul territorio regionale delle aree e dei beni elencati nell'articolo 82, quinto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 come introdotto dall'articolo 1 della legge 8 agosto 1985, n. 431 e di quelli dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 26 giugno 1939, n. 1497 ... omissis ...*

Essendo il P.T.P.R. definitivamente approvato, se ne deduce pertanto che le disposizioni sulle aree vincolate sono interamente ricomprese all'interno del P.T.P.R..

## **2.5.5 II P.T.P.R.**

Come già menzionato nel presente elaborato, il nuovo strumento di tutela paesaggistica è stato approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021.

Il P.T.P.R. è stato redatto secondo i contenuti della L.R. 24/1998 e sottopone a specifica normativa d'uso l'intero territorio della Regione Lazio con la finalità di salvaguardia dei valori del paesaggio ai sensi dell'art. 135 e 143 del DLgs 42/2004.

### **2.5.5.1 Efficacia**

Il P.T.P.R. produce tutela paesaggistica solo ove insistono beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati dall'art. 134, lettere a), b), c) del D.Lgs. n. 42/2004. come chiarito anche dagli artt. 5 e 6 delle NORME di P.T.P.R., ove, nell'art. 5 viene anche definita puntualmente la normativa di tutela da applicare per ciascun tipo di bene:

#### *Articolo 5 Efficacia del PTPR*

*1. Il PTPR esplica efficacia vincolante esclusivamente nella parte del territorio interessato dai beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), c), del Codice.*

*2. Sono beni paesaggistici:*

*a) gli immobili e le aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice, ivi compresi i provvedimenti di cui all'articolo 157 del Codice ove accertati prima dell'approvazione del PTPR; nell'ambito di tali beni si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme;*

*b) le aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle presenti norme;*

*c) gli ulteriori immobili ed aree del patrimonio identitario regionale, individuati e sottoposti a tutela dal PTPR ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera d), del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle presenti norme.*

*3. I "Beni paesaggistici" - Tavole B, sono parte integrante del PTPR, ne seguono la procedura approvativa e costituiscono elemento probante la ricognizione e la individuazione delle aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del Codice, nonché dei beni sottoposti a tutela dal PTPR ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c), del Codice, fatto salvo quanto previsto dalle specifiche modalità di tutela e di accertamento nelle presenti norme, nonché conferma e rettifica delle perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a) del Codice. L'individuazione dei beni paesaggistici contenuta nel PTPR approvato sostituisce dalla pubblicazione dell'approvazione la ricognizione del PTPR adottato.*

#### *Articolo 6 Efficacia del PTPR nelle aree non interessate dai beni paesaggistici*

*1. Nelle porzioni di territorio che non risultano interessate dai beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b), c) del Codice, il PTPR non ha efficacia prescrittiva e costituisce un contributo conoscitivo con valenza propositiva e di indirizzo per l'attività di pianificazione e programmazione della Regione, della Città metropolitana di Roma Capitale, delle Province, dei Comuni e delle loro forme associative, nonché degli altri soggetti interessati dal presente Piano.*

### **2.5.5.2 Beni tutelati per Legge**

L'area di intervento è interessata dai seguenti beni paesaggistici, come evidenziato nelle Tavole B del P.T.P.R.:

- protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Il sopracitato bene paesaggistico, come già detto, è disciplinato dall'articolo 38 delle NORME, Capo III, del P.T.P.R. che di seguito si riporta:

#### *Articolo 38 Protezione dei parchi e delle riserve naturali*

*1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera f), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesaggistico i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.*

*2. I territori dei parchi e delle riserve sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000 che costituisce il riferimento cartografico di base; l'accertamento dell'esatta perimetrazione dei beni di cui al presente articolo spetta all'organo regionale o statale competente in materia ed è comunque riferibile agli atti istitutivi delle aree protette, ai provvedimenti di approvazione dei piani delle aree protette, ai provvedimenti di determinazione delle aree contigue.*

*3. Nella categoria dei beni paesaggistici di cui al comma 1, di seguito denominata aree naturali protette, sono compresi i parchi e le riserve naturali nazionali nonché i relativi territori di protezione esterna, i parchi, le riserve e i monumenti naturali di cui alla l.r. 29/1997, le relative aree contigue rispettivamente istituiti e definite con provvedimento regionale nonché le aree naturali protette individuate nel piano regionale approvato.*

*4. Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.*

*5. Ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del Codice, per quanto attiene alla tutela del paesaggio le disposizioni del PTPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute nei piani delle aree naturali protette.*

*6. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, i piani delle aree naturali protette si conformano o adeguano alle prescrizioni del PTPR, ai sensi dell'articolo 66, entro due anni dalla sua approvazione.*

*7. Quale norma di coordinamento di cui all'articolo 145 del Codice, fino all'approvazione dei nuovi piani o delle varianti di adeguamento di cui all'articolo 66 e comunque per un periodo non superiore a due anni dalla data di approvazione del PTPR, per le aree interessate dai piani d'assetto approvati alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR di seguito elencati, si applica la disciplina di tutela contenuta nel relativo piano d'assetto approvato:*

*a) Parco regionale urbano di Aguzzano – Accordo di programma 09/03/1995 e Ord. Sindaco di Roma n. 277 del 15/05/1995;*

*b) Parco naturale regionale di Monte Orlando – legge regionale 27/01/1996, n. 49;*

*c) Parco naturale regionale dei Monti Simbruini - DCR n. 587 del 27/10/1999 e DCR n. 106 dell'08/05/2002;*

*d) Parco naturale regionale dei Monti Lucretili - DCR n. 612 del 2/02/2000;*

*e) Parco naturale regionale del Pineto – legge regionale 24/11/1997, n. 43 e DCR n. 672 del 01/03/2000;*

*f) Riserva naturale regionale dell'Insugherata - DCR n. 27 del 12/07/2006.*

Dal presente articolo, ed in particolare al comma 4, si evince che ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

### **2.5.5.3 Paesaggi**

L'area di intervento ricomprende beni paesaggistici dichiarativi e pertanto si applica la disciplina di tutela di cui al Capo II delle Norme. L'area di intervento risulta classificata, secondo la Tavola A – Sistemi ed Ambiti del paesaggio, in “PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITA’”. La disciplina è contenuta nell'art. 27, descritto nell'articolo riportato:

*Articolo 27 Paesaggio agrario di continuità*

*1. Il Paesaggio agrario di continuità è costituito da porzioni di territorio caratterizzate ancora dall'uso agricolo ma parzialmente compromesse da fenomeni di urbanizzazione diffusa o da usi diversi da quello agricolo.*

*Questi territori costituiscono margine agli insediamenti urbani e hanno funzione indispensabile di contenimento dell'urbanizzazione e di continuità del sistema del paesaggio agrario.*

*2. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree caratterizzate da frammentazione fondiaria e da diffusa edificazione utilizzabili per l'organizzazione e lo sviluppo di centri rurali e di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.*

*3. La tutela è volta alla riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane anche mediante ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali o a metodi innovativi e di sperimentazione nonché alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine con funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.*

*4. Previa procedura di valutazione di compatibilità paesistica in sede di esame di variante urbanistica, se ne può consentire uso diverso da quella agricolo e produttivo nel rispetto del principio del minor consumo di suolo.*

Nel seguito si riporta un estratto della disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi, per quanto interessa l'intervento in oggetto:

| <i>Tabella B) Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela</i> |   |  |
|--|---|--|
| <i>Tipologie di interventi di trasformazione per uso</i>                       |   | <i>Obiettivo specifico di tutela e disciplina</i>  |
| <i>4.2</i>   | <b><i>strutture commerciali e terziarie</i></b>           | <i>Promozione e sviluppo del paesaggio agrario e degli usi con esso compatibili<br/>- creazione di strutture per la commercializzazione<br/>- formazione e qualificazione professionale<br/>- rafforzamento delle città rurali come centri di sviluppo regionale e promozione del loro collegamento in rete</i>  |
| <i>4.2.1</i>   | <i>recupero e ampliamenti inferiori al 20%</i>            | <i>Consentito il recupero dei manufatti esistenti nonché ampliamenti inferiori al 20% con adeguamento dei materiali, colori e finiture tali da garantire la qualità architettonica.</i>  |
| <i>4.2.2</i>   | <i>nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%</i> | <i>Consentita la nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti in ambiti previsti negli strumenti urbanistici da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate. In ogni caso la relazione paesaggistica deve contenere elementi di valutazione di compatibilità paesistica nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti.</i> |

Dalle norme su esposte si evince che le opere proposte sono consentite (punto 4.2.2).

Dalla lettura delle norme risulta che il progetto è conforme alle norme dettate dal P.T.P.R.; il tutto come esplicitato nel par. 6.1.

#### **2.5.5.4 Tavola C**

Per completezza si vuol fare semplice menzione di quanto rilevabile sulla tavola C di P.T.P.R., elaborato che costituisce, come già detto, mero riferimento propositivo e di indirizzo e il cui natura è definita all'art. 3, comma 1 lettera e) delle NORME di P.T.P.R. che recita:

*Le Tavole C hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica ...*

Nel caso in esame, la tavola C riporta la presenza di zona ZPS nell'area di PROGETTO, nonché la presenza di una fascia di rispetto per viabilità antica, e la presenza, nella viabilità antistante l'area di PROGETTO, di un percorso panoramico. Per il progetto in esame, con riferimento alla zona ZPS, è stata condotta la Valutazione d'Incidenza con parere favorevole, prot. U.0222961 del 13.03.2020 della Direzione Regionale Politiche Ambientali, Ciclo dei Rifiuti ed Area Valutazione di Incidenza e Risorse Forestali.

## **2.6 Relazioni con il Piano del Parco Regionale di Bracciano-Martignano**

Il Piano per il Parco (art. 12 Legge n. 394/1991 e art. 26 L.R. n. 29/1997) di Bracciano-Martignano è in attesa di approvazione. In relazione a tale strumento, si rileva la prevalenza della disciplina del piano paesistico sulle previsioni del Piano per il Parco che, preliminarmente alla sua approvazione finale, dovranno allinearsi pertanto alla disciplina paesaggistica sovra-ordinata (vigente) ai sensi dell'art. 143 comma 9 ed all'art. 145 comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

## **2.7 Beni culturali**

Non si riscontra la presenza di Beni Culturali tutelati all'interno dell'area di intervento, e nel contesto percettivo di riferimento salvo il tracciato di una viabilità antica nella parte nord dell'area.

### **3. Inquadramento urbanistico**

#### **3.1 Destinazioni urbanistiche sovracomunali**

La pianificazione urbanistica provinciale vigente è costituita dal Piano Territoriale Provinciale Generale (in seguito P.T.P.G.), adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.35 del 24 luglio 2009 e approvato con Deliberazione del Giunta Provinciale n. 1 del 18 gennaio 2010 (BURL 6/03/2010). Nell'ambito della pianificazione sovraordinata si richiamano quindi le prescrizioni del P.T.P.G.: nella Tav. TP2 – Disegno Programmatico di struttura: Sistema Ambientale – Sistema Insediativo Morfologico – Sistema Insediativo Funzionale – Sistema della Mobilità -, l'area in esame ricade all'interno della "Rete Ecologica Provinciale" in parte all'interno di "Aree core" ed in parte all'interno di "Aree buffer". L'area è altresì ricadente all'interno della Zona a Protezione Speciale 4; si ribadisce al riguardo è stata condotta la Valutazione d'Incidenza con parere favorevole, prot. U.0222961 del 13.03.2020 della Direzione Regionale Politiche Ambientali, Ciclo dei Rifiuti ed Area Valutazione di Incidenza e Risorse Forestali. All'interno della Rete Ecologica Provinciale (Tav. TP2.1), l'area in esame ricade su territorio urbanizzato (Occupazione del suolo attuale e programmatico).

Il progetto risulta dunque compatibile con quanto indicato all'interno P.T.P.G. e quindi conforme alle prescrizioni normative indicate dalla Provincia.

#### **3.2 Destinazioni urbanistiche da strumentazione comunale vigente**

Il Comune di Trevignano Romano è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 6033/1974; l'area di progetto è classificata a zona C2 (estensiva a ville, con i.f.t. di 0,15 mc/mq); la Variante generale di P.R.G. adottata con D.C.C. n. 20/2009 ha classificato l'area di PROGETTO come zona F3 (verde pubblico attrezzato). Con D.C.C. n. 29/2010 sono state controdedotte le osservazioni alla Variante generale di P.R.G. e l'area (controdeduzione n. 41) è stata riclassificata parte zona C2 e parte zona G2 (verde privato vincolato).

A seguito della intervenuta decadenza dell'efficacia delle misure di salvaguardia ai fini espropriativi ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D.P.R. n. 380/01, trascorsi ormai oltre 5 anni dalla data di adozione della Variante sopra richiamata, e a seguito della mancata approvazione della Regione della stessa, l'area come sopra individuata, riemergendo l'originaria destinazione urbanistica, torna alla classificazione di zona residenziale C2, con gli indici ed i parametri edificatori già riportati. Relativamente agli aspetti vincolistici, si rileva che la stessa non risulta gravata da uso civico.

Il procedimento per l'avvio di una casa di riposo rientra nell'ambito delle competenze del S.U.A.P. ed è regolato dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241, e dal D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

Laddove l'avvio dell'attività comporti variazione allo strumento urbanistico generale comunale, vige quanto stabilito dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010:

*"1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

*2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.*

*3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore".*

Nell'ipotesi di realizzazione di casa di riposo in variante al P.R.G., deve pertanto essere avviata la procedura di cui allo stesso art. 8.

#### **4. Documentazione fotografica ed inserimento paesistico**

La documentazione fotografica allegata, è riferibile al sito con vedute dell'area ed alla percezione esterna del sito lungo tutte le percorrenze perimetrali fattibili da pubbliche viabilità.

La doverosa considerazione generale da fare in ordine a quanto illustra detta documentazione, più avanti approfondita con lo studio sulle visuali, è che la particolare posizione, le schermature arboree naturali esistenti e la non interferenza con tracciati viari pubblici (o comunque interessati da percorsi panoramici) determinano una sostanziale non percettività dell'area di intervento.

## **5. Il progetto**

Il progetto è stato elaborato secondo nel rispetto del Regolamento Edilizio del Comune di Trevignano Romano (RM) e nel rispetto della normativa tecnica che interessa edifici destinati a casa di riposo.

Il quadro normativo per le case di riposo Regione Lazio è fissato dall'art. 8 della L.R. 41/2003 e dalla D.G.R. n. 1305/2004 e ss.mm.ii., le cui prescrizioni sono state totalmente rispettate dal progetto, secondo quanto di seguito descritto. Il progetto inoltre rispetta la normativa di settore, in particolare relativa al superamento delle barriere architettoniche, alla prevenzione incendi, nonché in materia di sostenibilità energetico ambientale, nonché risulta idoneo sotto il profilo igienico-sanitario.

### **5.1 Morfologia e consistenze**

L'edificio ha forma regolare rettangolare con lati di m 44,30 x m 15,30 ed una altezza alla linea di gronda pari a m 9,60. Si eleva per 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

L'edificio, ha una SUL complessiva (superfici principali e accessorie/servizi) pari in c.t. a mq 2.614 di cui mq 1.887 quali superfici principali e mq 727 quali superfici accessorie/servizi ed una volumetria pari in c.t. a mc 8.365. Nel progetto ci sono inoltre volumi (sottotetto) non accessibili nel sottotetto esclusi dal calcolo della S.U.L. e della cubatura.

Il lotto su cui sorge l'edificio (l'area), di forma irregolare, misura complessivamente mq 3.481 ed è pressoché pianeggiante. Il fabbricato ha una sagoma di massimo ingombro pari a circa mq 678. con rapporto di copertura del 19,5% del lotto.

Il fabbricato posizionato oltre il limite del distacco stradale, risulta baricentrico ed è posizionato sulla quota d'imposta di m 168,10 s.l.m..

Nella parte antistante la facciata principale dell'edificio è previsto un piazzale di accesso con parcheggi privati scoperti per la sosta dei veicoli. E' rispettato il disposto di cui all'art. 2 comma 2 della L. n. 122/1989 essendo previsti mq 1.051 destinati a parcheggio, previsione superiore alla misura minima pari a mq 836,50 da prevedere ai sensi dello stesso art. 2 comma 2 della L. 122/1989, pari ad 1/10 della volumetria di progetto.

Nella parte retrostante il fabbricato, sono previsti spazi attrezzati per il tempo libero nonché un giardino con alberature d'alto fusto.

L'allacciamento dell'edificio in progetto ai pubblici servizi così come lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche alle fognature pubbliche esistenti, avverrà attraverso le urbanizzazioni presenti su Via Tevere, come meglio rappresentato negli elaborati di progetto.

Il progetto non necessita di una dotazione di aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune di Trevignano Romano per il soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.

## 5.2 Aspetti costruttivi e tecnologici

Costruttivamente il manufatto è previsto con una struttura portante in pilastri e travi in calcestruzzo armato realizzato in opera. La tipologia di fondazione sarà presumibilmente a plinti quadrati e travi di collegamento gettati in opera come pure la struttura portante della scala principale ed il vano ascensore.

Tutte le chiusure perimetrali saranno realizzate con strutture murarie che, oltre a garantire un alto standard di finitura tecnica ed estetica, ne garantiranno la durata e la minore manutenzione, saranno caratterizzate dall'impiego di materiali e sistemi di montaggio atti al mantenimento nel tempo di un elevato livello di coibentazione termica ed insonorizzazione ottimale sia per l'ambiente di lavoro che per il contesto esterno. Gli infissi saranno del tipo monoblocco in alluminio elettroverniciato.

Le soluzioni tecniche utilizzate nell'edificio sono tali da far raggiungere all'edificio un'alta classe energetica (B).

5.3 Rispetto dei requisiti della D.G.R. 23 dicembre 2004, n. 1305 "Autorizzazione all'apertura ed al funzionamento delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale che prestano servizi socio-assistenziali. Requisiti strutturali e organizzativi integrativi rispetto ai requisiti previsti dall'articolo 11 della L.R. n. 41/2003" Titolo III Punto B.3 Case di riposo per anziani

Nel rispetto dell'articolo 11, comma 1, lettera c) della L.R. 41/2003, la casa di riposo prevista nel presente Programma è stata dotata di ampi spazi destinati ad attività collettive e di socializzazione distinti dagli spazi destinati alle camere da letto, organizzati in modo da garantire l'autonomia individuale, la fruibilità e la privacy.

Tali spazi sono stati previsti al piano terra dell'edificio in diretto contatto con gli spazi esterni.

Il progetto inoltre, prevedendo una ricettività complessiva di 40 posti letto, è stato organizzato in 2 nuclei abitativi di piano, composti da spazi individuali (camere da letto con servizio igienico) e spazi comuni di piano tali da consentire ulteriori momenti di socializzazione alternativi alle sale comuni. Nessun nucleo abitativo è distribuito su due piani.

L'edificio è stato progettato considerando quindi ampi spazi di vita collettiva per l'intera struttura, sia interni, sia esterni.

Nello specifico, i locali previsti nel progetto per lo svolgimento dei servizi destinati alla vita collettiva sono:

- Ingresso, portineria (hall): è stato previsto un adeguato spazio all'ingresso destinato all'accoglienza degli ospiti e organizzato per poter svolgere le attività di portineria/centralino.
- Locale per le attività organizzative e gestionali (amministrazione): posizionato alle spalle della portineria è stato dimensionato in modo adeguato allo svolgimento delle attività amministrative, delle attività collegate alla assistenza degli ospiti, nonché per le riunioni periodiche dell'èquipe multidisciplinare che segue gli anziani ospiti.

- Sala da pranzo: è stata dimensionata considerando una superficie superiore allo standard minimo di mq 1,00 per commensale: la sala da pranzo prevista nella casa di riposo di mq 110 circa prevede pertanto uno standard di mq 2,75 per ospite della struttura.
- Bar/sala polivalente/soggiorno: un ampio spazio dimensionato in relazione alla capacità ricettiva della struttura è stato previsto in adiacenza alla sala da pranzo al fine di agevolare la socializzazione degli ospiti e per permettere più attività fra loro compatibili: lettura, ascolto di programmi radiofonici e televisivi, conversazione, giochi e animazione in genere, hobbies e attività di tempo libero. Questo spazio è in diretta connessione con lo spazio esterno della casa di riposo, in modo tale da favorire, nel periodo primaverile ed estivo, le stesse attività anche all'aria aperta.
- Locale infermeria: il locale infermeria da destinare alle visite mediche è stato previsto in posizione riservata e di dimensioni tali da poter essere attrezzato con tutto ciò si rende necessario per le visite mediche nonché per le attività di primo soccorso.
- Servizi igienici: ne sono stati previsti due al piano terra per le esigenze degli spazi comuni, entrambi attrezzati per la non autosufficienza e/o per ospiti con difficoltà di movimento. In ogni nucleo abitativo è previsto un servizio igienico per il personale.

Nel piano interrato sono stati inoltre previsti locali per la cura della persona nonché una palestra, dimensionata in relazione al numero degli ospiti ed adeguatamente attrezzata, con il relativo deposito e servizio igienico. E' stato inoltre previsto anche un locale per il culto.

Nel progetto sono inoltre previsti servizi generali per l'intera struttura, ed in particolare:

- Cucina e dispensa: è stata adeguata alle esigenze della struttura e in funzione del numero di ospiti della casa di riposo e comunque sempre nel rispetto delle norme previste in materia igienico-sanitaria relativa alla preparazione e somministrazione dei pasti e delle bevande. Lo spazio di lavoro prevede un ampio locale per la preparazione, per la cottura, per il lavaggio delle stoviglie, nonché un altro locale per la dispensa, un altro per le funzioni amministrative della stessa cucina.
- Lavanderia: è stata dimensionata considerando gli spazi necessari e adeguati alle necessità dell'utenza per assicurare la raccolta, la disinfezione, il lavaggio, l'essiccazione, la stiratura, il rammendo, il deposito e la distribuzione della biancheria pulita.

Al piano interrato è previsto uno spogliatoio con guardaroba per il personale con relativi servizi igienici. Per ciò che concerne gli spazi abitativi sono previste camere da letto singole e doppie dotate di servizio igienico ad essa collegato e di superficie superiore ai minimi previsti dalla stessa D.G.R. n. 1305/2004 e ss.mm.ii..

Le camere da letto saranno dotate di tutte le attrezzature, mobilio, servizi previsti nella stessa D.G.R. 1305/2004 e ss.mm.ii. al titolo III punto B.3.3.3.

I servizi igienici sono stati dimensionati in modo tale da permettere l'accesso a persona su sedia a ruote e dotati di tutti gli accessori necessari ad una facile e comoda fruizione degli stessi. In corrispondenza

dei sanitari è stata prevista una adeguata dotazione di maniglioni a muro e montanti verticali per facilitare i movimenti dell'anziano.

Il progetto della casa di riposo prevede e consente, in sintesi, il rispetto di tutti i requisiti richiesti dalla D.G.R. n. 1305/2004 e ss.mm.ii. relativi all'esercizio dell'attività, per una corretta erogazione delle prestazioni sanitarie in essa previste nonché per il corretto svolgimento dell'attività lavorativa degli operatori in essa occupati.

### **5.3 Prescrizioni per il progetto definitivo in relazione al rispetto della L.R. 6/2008 per la sostenibilità energetico-ambientale**

In sede di progettazione definitiva, il progetto rispetterà i requisiti imposti dalla L.R. 6/2008 per ciò che concerne la sostenibilità energetico ambientale.

Nello specifico, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 4 della L.R. 6/2008, per il risparmio idrico il progetto nel progetto si prevederà la realizzazione di una cisterna per il recupero ed il riuso delle acque piovane.

Sarà inoltre prevista l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati nonché l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua.

Saranno inoltre previsti, nel rispetto dell'art. 5 della stessa L.R. 06/2008 sia pannelli fotovoltaici atti a garantire una produzione di energia pari o superiore ai 5 Kw minimi previsti dallo stesso art. 5 della L.R. 06/2008, sia pannelli solari atti a garantire calda sanitaria per il 50% del fabbisogno della struttura.

5.5 Rispetto della L. n. 13/1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"

La casa di riposo è stata progettata per essere in ognuna delle sue parti accessibile e per consentire pertanto la permanenza anche di portatori di handycap. Il progetto rispetta le prescrizioni della L. n. 13/1989 ed in particolare quelle previste all'art. 4 del D.M. 236/1989.

### **5.4 Rispetto dei requisiti per la prevenzione antincendio**

Con Nota ministeriale prot. n. p477/4101 sott 106/53 del 4 maggio 2003 è stato chiarito che le strutture a carattere residenziale che forniscono ad ospiti autosufficienti prestazioni di tipo alberghiero, essendo prive di qualsiasi servizio di assistenza sanitaria ed infermieristica, non ricadono nel campo di applicazione del D.M. 18 settembre 2002 che fa esplicito riferimento alle strutture sanitarie individuate dal D.P.R. 14 gennaio 1997.

Ciò premesso, è stato ribadito che le attività in oggetto, qualora superino i 25 posti letto, sono ricomprese nel punto 86 dell'elenco allegato al D.M. 16 febbraio 1982, come già chiarito con le lettere circolari nn. P1829/4101 sott. 106/53 del 3 agosto 1994 e P1126/4101 sott. 106/53 del 9 settembre 2002.

Pertanto, per quanto attiene la normativa tecnica da applicare, si ritiene che le disposizioni allegate al citato D.M. 18 settembre 2002, pur non cogenti, possano rappresentare un significativo riferimento da ponderare anche in funzione delle reali condizioni psico-motorie degli ospiti anche in considerazione della particolare vulnerabilità fisica e/o psico-motoria degli ospiti, che, ancorché autosufficienti, richiedono generalmente apprestamenti di sicurezza diversi da quelli normalmente previsti per altre tipologie di attività (per esempio, alberghi).

Ai fini dell'autorizzazione del progetto devono essere richiesti ai Vigili del Fuoco i prescritti controlli di prevenzione incendi che si esplicano di norma in due fasi distinte:

1) una prima fase in cui si sottopone ad approvazione un progetto che esponga in modo completo tutti i riferimenti interessanti la prevenzione incendi, ed ottenere il parere di conformità antincendio sulle soluzioni tecniche che si intendono adottare;

2) una seconda fase è invece di norma finalizzata al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, a seguito di un sopralluogo tecnico e della prestazione di idonea documentazione tecnica comprovante la corretta realizzazione dei requisiti di sicurezza antincendio.

Presso il competente Ufficio dei Vigili del Fuoco, in caso di prosecuzione dell'iter procedurale ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, sarà avviata la procedura di cui al punto 1 del precedente capoverso al fine di ottenere, preliminarmente alla chiusura della conferenza dei servizi, il parere di conformità antincendio.

Per la struttura oggetto del presente Programma la progettazione dei requisiti di sicurezza antincendio sarà effettuata applicando prevalentemente la stessa regola tecnica per le strutture sanitarie (D.M. 18 settembre 2002) integrata dalle caratteristiche ritenute più opportune di altre regole tecniche (D.M. 9 aprile 1994) nonché applicando i criteri tecnici generali di prevenzione incendi (art. 3 D.P.R. 577/1982, allegato I del D.M. 4 maggio 1998; D.M. 10 marzo 1998; D.P.R. n. 37/1998).

## **5.5 Rispetto dei requisiti igienico-sanitari**

### **a) Requisiti aero – illuminanti**

L'edificio è stato progettato in modo tale che ogni locale (esclusi i bagni) possa fruire in tutte le stagioni di una illuminazione ed aerazione naturale adeguata alla sua destinazione d'uso.

Nei bagni è stato invece previsto un sistema di estrazione di aria che in sede di progettazione definitiva sarà dimensionato secondo normativa vigente.

Nel seminterrato, pur avendo gli ambienti finestrate, non essendo possibile rispettare i requisiti minimi aero - illuminanti, sarà previsto un sistema di climatizzazione a tutt'aria dimensionato secondo normativa vigente.

### **b) Impianto di smaltimento acque chiare – acque nere**

La rete di smaltimento delle acque reflue e delle acque meteoriche sarà realizzata con condotte separate tra acque scure ed acque chiare di sezione pari rispettivamente a □ 200 e □ 300.

Le reti fognarie saranno allacciate alla rete esistente in Via Tevere.

L'approvvigionamento idrico avverrà tramite l'allaccio alla rete comunale situata lungo Via Tevere.

Infine anche il collegamento alla rete elettrica ed alla rete del gas avverrà tramite l'allaccio alla rete esistente lungo Via Tevere.

c) Livelli di pressione sonora

In sede di presentazione del progetto definitivo, sarà effettuata, qualora necessario, la "Valutazione previsionale del clima acustico".

d) Sistemazione del locale cucina

Il locale cucina è stato progettato al fine di consentire lo svolgimento separato delle diverse operazioni di conservazione/preparazione cibi, lavaggio stoviglie, al fine di rendere nulli i rischi di qualsiasi possibilità di contaminazione del cibo. In particolare sono stati previsti diversi piani di lavoro per la preparazione dei diversi generi alimentari; in particolare per la preparazione delle carni bianche e rosse sono state previste due zone di lavoro separate. Tutte le operazioni di lavaggio stoviglie avverranno in un locale separato dalla zona preparazione cibi e cottura a ridosso della sala da pranzo al fine di consentire l'immediata collocazione delle stoviglie sporche in apposito locale al termine dei pasti.

e) Locale lavanderia

Il locale lavanderia è stato progettato considerando le diverse attività interne al locale. Per ogni attività è stato previsto un apposito spazio dove saranno collegati i relativi macchinari. Il ciclo di lavaggio prevederà macchinari separati sia per il lavaggio di biancheria non a rischio contaminazione di liquami organici (tovaglie), sia soggetta a rischio contaminazione di liquami organici (lenzuola e asciugamani).

f) Locali per il personale

Al piano interrato dell'edificio sono stati previsti due ampi spogliatoi (uomini e donne) per il personale dell'edificio. Inoltre in ogni nucleo residenziale è stata prevista una stanza di servizio del nucleo stesso dotata di bagno. Il locale cucina è inoltre dotato di stanza office con bagno riservato per il personale addetto.

## **6. Valutazione conformità e compatibilità paesaggistica**

### **6.1 Conformità del progetto con le finalità di tutela**

Il P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5/2021 vincola paesaggisticamente ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. b l'area in esame per la presenza dell'area naturale protetta del complesso lacuale di Bracciano-Martignano (art. 142 comma 1 lett. f), la cui perimetrazione è stata approvata con l'art. 43 della L.R. n. 29/1997 (norme in materia di aree naturali protette regionali) ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 24/1998 (Beni paesaggistici art. 134 comma 1 lettera b) del Codice dei Beni Culturali n. 42/2004) ID Regione Lazio f032.

Alla predetta zona è attribuita ai fini della tutela la classificazione di "Paesaggio agrario di continuità" normata dall'art. 27 delle Norme del P.T.P.R..

Il vincolo operante, disciplinato dall'art. 38 delle Norme del P.T.P.R., al comma 4 prevede: "Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applicano sia la disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi. Queste ultime si applicano fino all'approvazione dei piani delle aree naturali protette, laddove previsti. In caso di contrasto prevale la norma più restrittiva".

In attesa di approvazione definitiva del Piano di Assetto del Parco di Bracciano-Martignano, che dovrà comunque, ai sensi del comma 6 dello stesso articolo 38 conformarsi e adeguarsi alle prescrizioni del P.T.P.R., si applica la disciplina dei paesaggi, che nel caso di specie, relativa al Paesaggio agrario di continuità, consente la realizzazione del progetto per effetto delle disposizioni di cui all'art. 27 "Tabella B) Paesaggio agrario di continuità – Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela", ed in particolare per quanto stabilito al punto 4.2.2 che consente la nuova realizzazione di strutture terziarie.

### **6.2 Compatibilità del progetto con il contesto paesaggistico**

#### **6.2.1 Gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico**

Gli effetti e le trasformazioni previsti dalle opere di progetto, pur se irreversibili, sono del tutto insignificanti nel contesto paesaggistico di riferimento, in considerazione della loro dimensione e del rapporto con il contesto morfologico, di ambito pressochè totalmente urbanizzato.

L'ampia descrizione dello stato del contesto paesaggistico non ha fatto emergere alcuna interferenza significativa con altri beni paesaggistici presenti; inoltre appare utile ribadire che l'impianto plano-volumetrico è conforme alla pianificazione paesaggistica.

Rileva tuttavia porre qualche attenzione a due aspetti, quello degli elementi qualitativi in ordine all'inserimento dell'insediamento approvato nel contesto complessivo e quello dei rapporti di intervisibilità con le percorrenze viarie interessate.

### **6.2.2 Aspetti percettivi - simbolici**

La valutazione degli impatti percettivi fa riferimento alle situazioni diurna nella fase di esercizio, e prende avvio dalla quantificazione della perturbazione esercitata dalle opere sullo scenario visivo. La valutazione dell'invasione visiva, afferente ai punti di vista sensibili, viene condotta, analizzando gli aspetti più significativi legati al rapporto tra opera e contesto in cui si colloca; essa fonda le sue basi sugli aspetti geometrico-fisici della percezione.

La qualità percettiva dell'ambiente ante-operam è media. L'entità di frequentazione è invece media o medio bassa, e legata sostanzialmente ad attività residenziali; si osserva inoltre che nei casi di nuclei edilizi è stato considerato che saranno solo gli abitanti degli edifici nelle prime linee a subire l'impatto visivo, mentre quelli nelle abitazioni retrostanti avranno il campo visivo ostruito.

Si può osservare che l'intervento nel suo complesso determini alterazioni che influenzano la percezione dei fruitori senza tuttavia influire significativamente sugli aspetti visuali. Non esistono situazioni particolarmente critiche o di elevate alterazioni del cono percettivo afferente ad una particolare vista.

Per quanto riguarda le visuali lontane rintracciabili al di fuori dei bacini visuali teorici l'influenza visiva dell'impianto di progetto sui percettori è da considerarsi trascurabile. L'invasione visiva appare leggermente maggiore in fase di costruzione, con particolare riferimento alle fasi conclusive di cantiere quando all'impatto visivo delle strutture si somma quello dovuto alla presenza delle strutture di cantiere. In tale fase gli impatti visivi, comunque non elevati, anche se risultano difficilmente mitigabili sono di carattere temporaneo e reversibile.

### **6.2.3 Compatibilità**

Tutto ciò considerato si ritiene che il progetto oggetto dell'istanza di autorizzazione, come illustrato nei grafici ove vengono ricomprese, non interferisce significativamente con le residue valenze evidenziate.

Si può per completezza far presente che le opere previste non comportano significative modificazioni della morfologia, della funzionalità ecologica, dell'efficienza idraulica, dell'equilibrio idrogeologico né del sistema dell'insediamento storico. Non si mettono in atto inoltre fenomeni di suddivisione o di frammentazione del Paesaggio considerato che l'intervento si pone in adiacenza ad aree già parzialmente edificate.

### **6.2.4 Mitigazioni di progetto**

Per la fase di esercizio le misure mitigatrici d'impatto prevedibili sono basate soprattutto sull'azione di occultamento visivo nei confronti delle opere, da conseguirsi attraverso il posizionamento di idonei impianti vegetazionali, nella parte di lotto di intervento prospiciente la Via Settevene Palo.

## **7. Conclusioni**

L'inserimento delle opere di progetto comporterà un cambiamento del paesaggio limitato ad una contenuta porzione di territorio già urbanizzata; la sua percezione è ridotta a scala territoriale, in considerazione della morfologia del sito e dei fenomeni insediativi non qualificanti limitrofi.

Si ritiene che il Progetto esaminato, con le misure di mitigazione previste sia conforme alla normativa paesaggistica vigente e in salvaguardia, che inoltre si inserisca compatibilmente nel contesto preesistente.

## **8. ELENCO ALLEGATI**

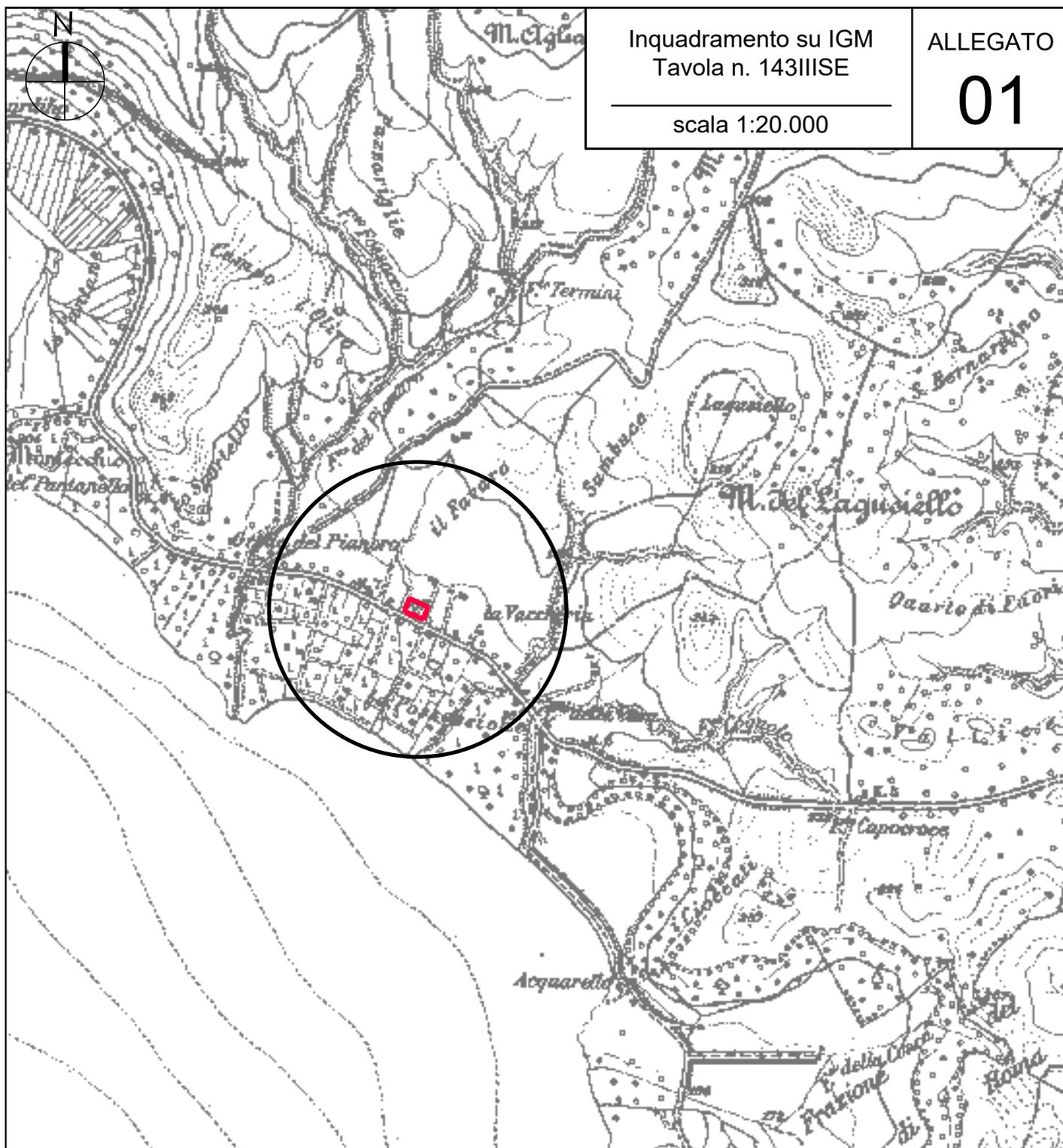
|           |   |                |
|-----------|---|----------------|
| Tav. 01   | Inquadramento su I.G.M                                    | scala 1:50.000 |
| Tav. 02.1 | Inquadramento su C.T.R. – foglio n.364080                 | scala 1:10.000 |
| Tav. 02.2 | Inquadramento su C.T.R. – foglio n.364084                 | scala 1: 5.000 |
| Tav. 03   | Inquadramento su Foto aerea                               | scala 1: 2.000 |
| Tav. 04   | Inquadramento su Mappa catastale                          | scala 1: 2.000 |
| Tav. 05.1 | Estratto PTPR Tav A                                       | scala 1:10.000 |
| Tav. 05.2 | Estratto PTPR Tav B                                       | scala 1:10.000 |
| Tav. 05.3 | Estratto PTPR Tav C                                       | scala 1:10.000 |
| Tav. 06   | Carta Uso del Suolo                                       | scala 1:10.000 |
| Tav. 07.1 | Estratto PTPG Tav TP2                                     | scala 1:50.000 |
| Tav. 07.2 | Estratto PTPG Tav TP2.1                                   | scala 1:50.000 |
| Tav. 08.1 | Estratto P.R.G. vigente                                   | scala 1: 5.000 |
| Tav. 08.2 | Inquadramento su Var. Generale al PRG (adottata)          | scala 1: 5.000 |
| Tav. 09   | Inquadramento su PAI                                      | scala 1:25.000 |
| Tav. 10   | Ambito di Studio  | scala 1:10.000 |
| Tav. 11.1 | Stato di fatto – Schema con individuazione punti di vista |                |
| Tav. 11.2 | Stato di fatto – punto di vista 1                         |                |
| Tav. 11.3 | Stato di fatto – punto di vista 2                         |                |
| Tav. 11.4 | Stato di fatto – punto di vista 3                         |                |
| Tav. 11.5 | Stato di fatto – punto di vista 4                         |                |
| Tav. 12   | Edificio – Planovolumetrico su base catastale             | scala 1: 200   |
| Tav. 13.1 | Edificio – Fotoinserimento su foto aerea                  |                |
| Tav. 13.2 | Edificio – Fotoinserimenti – punto di vista 1             |                |
| Tav. 13.3 | Edificio – Fotoinserimenti – punto di vista 2             |                |
| Tav. 13.4 | Edificio – Fotoinserimenti – punto di vista 3             |                |
| Tav. 13.5 | Edificio – Fotoinserimenti – punto di vista 4             |                |

Inquadramento su IGM  
Tavola n. 143IIIE

ALLEGATO

01

scala 1:20.000



LEGENDA



Area di Intervento

Inquadramento su CTR  
Fg. 364080

ALLEGATO

02.1

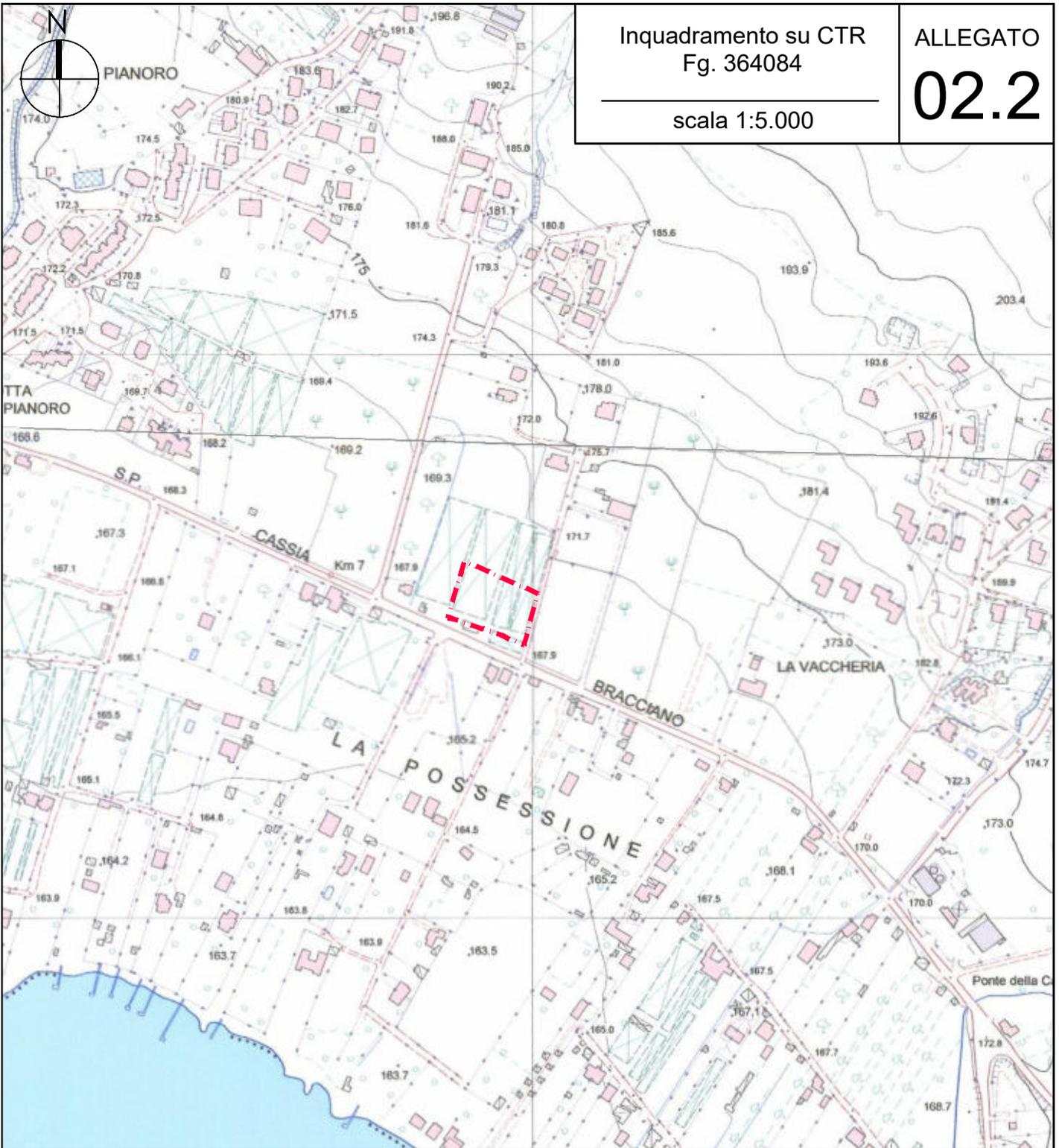
scala 1:10.000



LEGENDA



Area di Intervento



Inquadramento su CTR  
Fg. 364084  
scala 1:5.000

ALLEGATO  
**02.2**

**LEGENDA**

 Area di Intervento



Inquadramento su  
foto aerea

scala 1:2.000

ALLEGATO

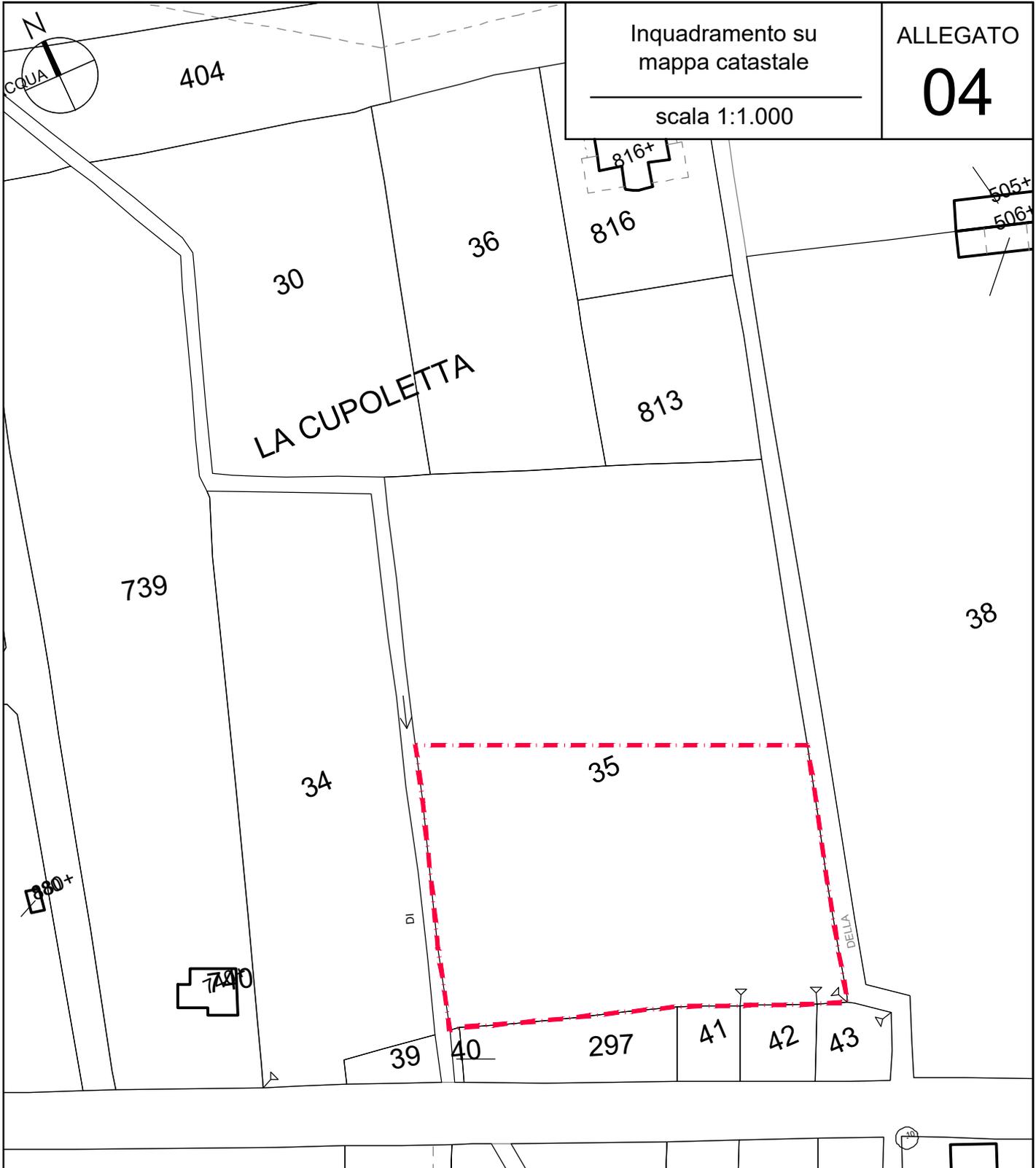
03



LEGENDA



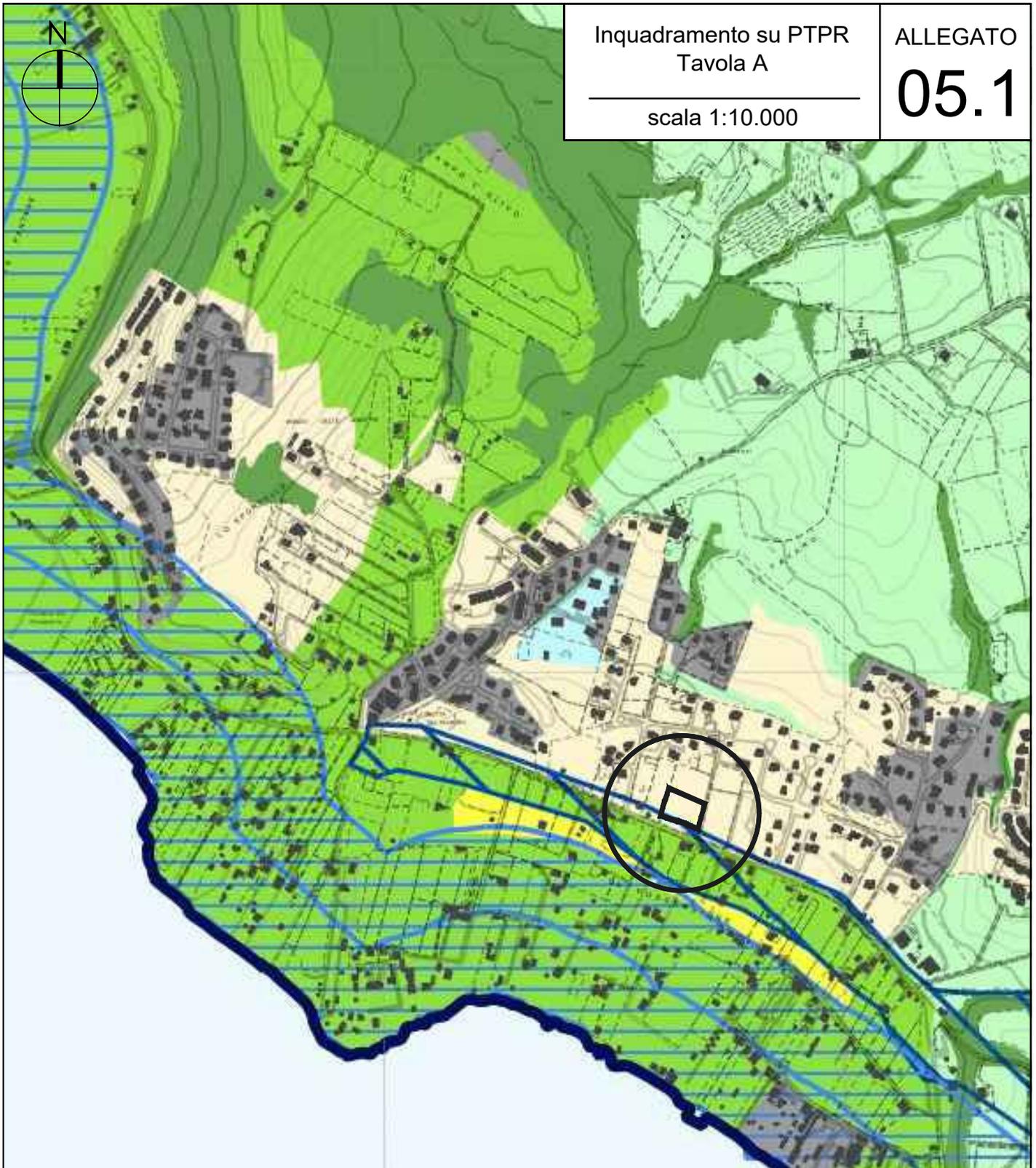
Area di Intervento



LEGENDA



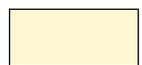
Area di Intervento



**LEGENDA**



Area di Intervento



Paesaggio Agrario di Continuità

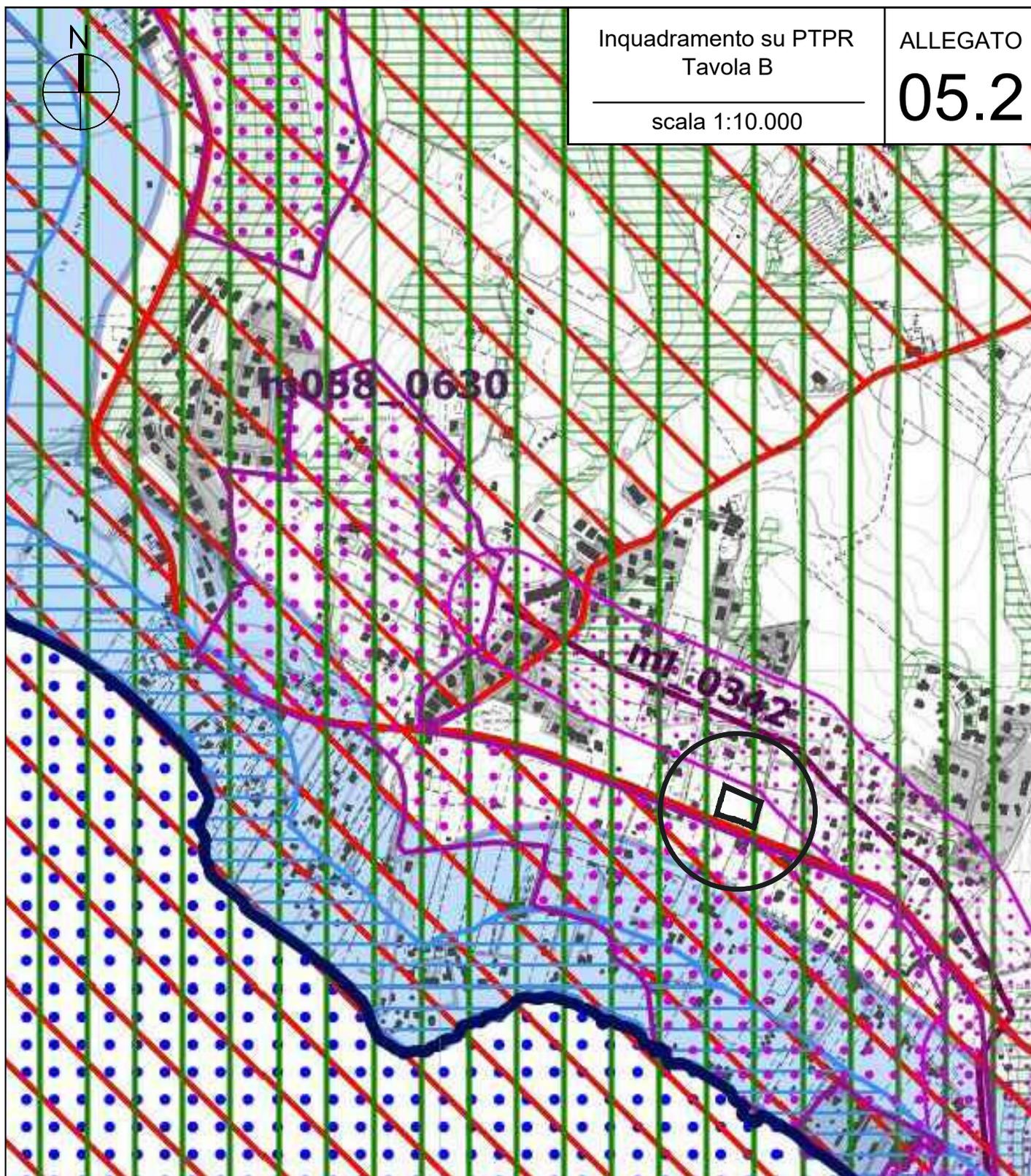


Inquadramento su PTPR  
Tavola B

ALLEGATO

05.2

scala 1:10.000



LEGENDA



Area di Intervento



Ricognizione delle aree tutelate per legge - Art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co.1 D.Lgs. 42/2004  
f) Protezione dei parchi e delle riserve naturali

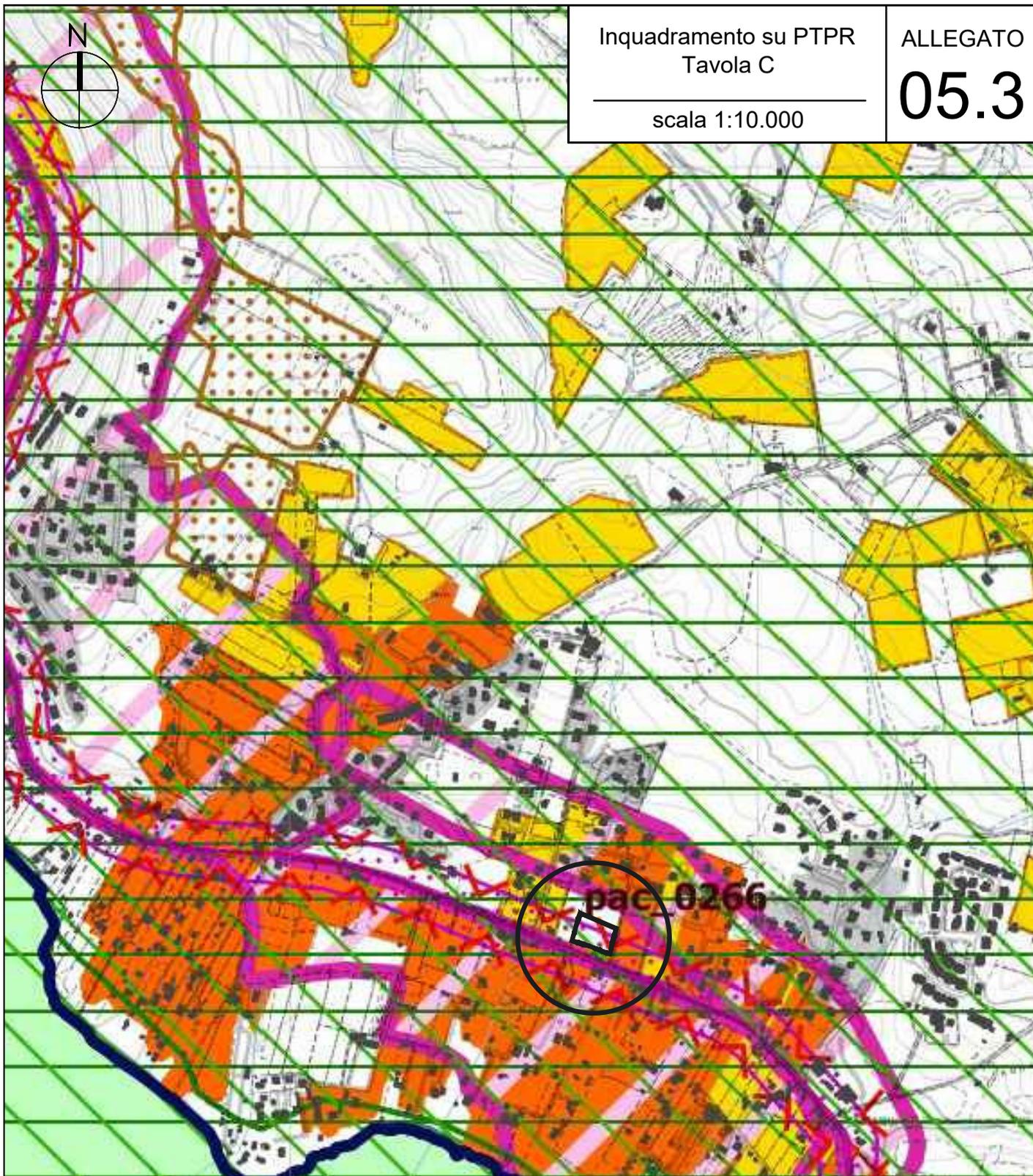


Inquadramento su PTPR  
Tavola C

ALLEGATO

05.3

scala 1:10.000



LEGENDA



Area di Intervento



Zone a Protezione Speciale



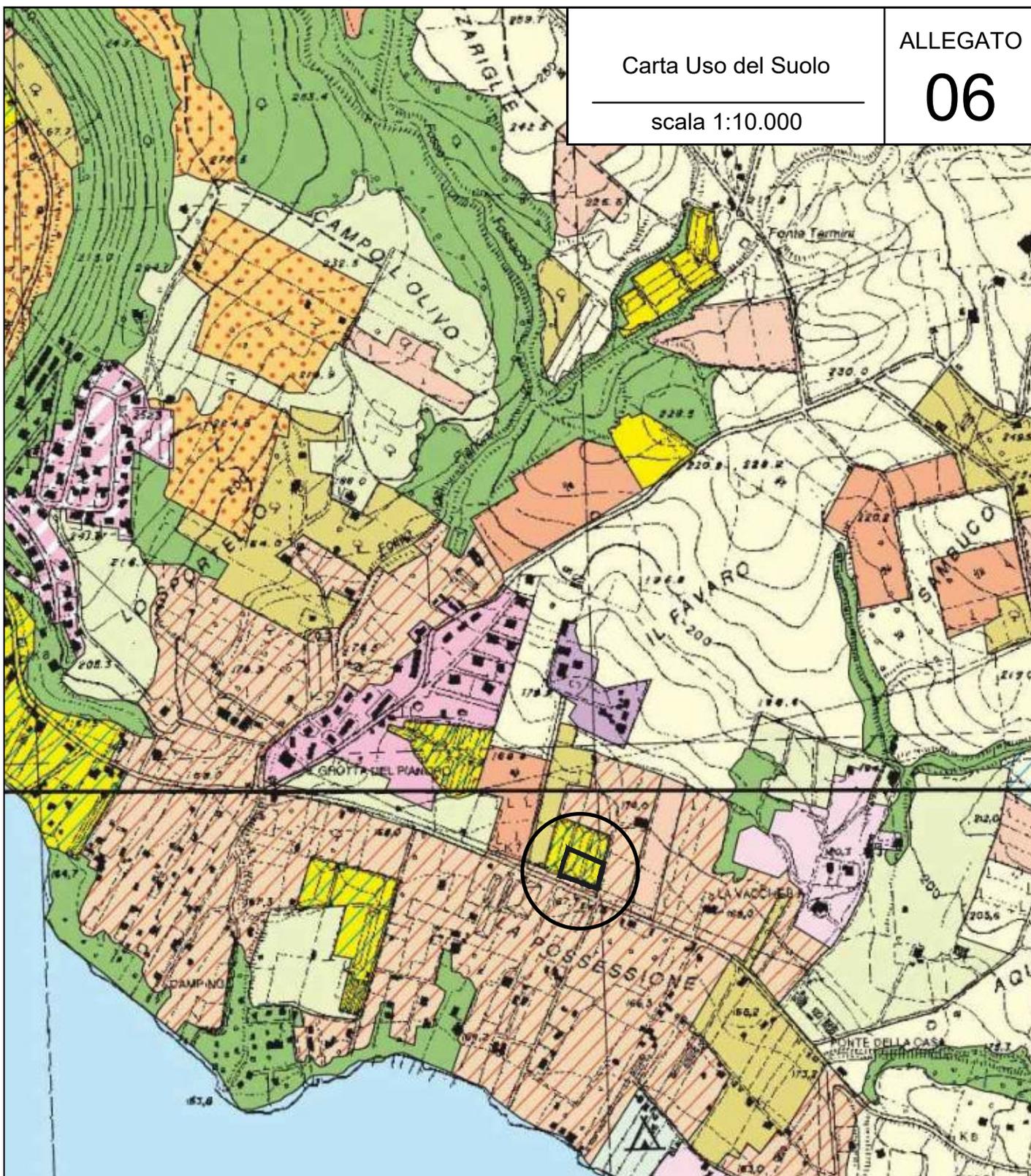
Schema del Piano Regionale dei Parchi



Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)



Percorsi panoramici



LEGENDA



Area di Intervento



Seminativi in aree irrigue (2123)

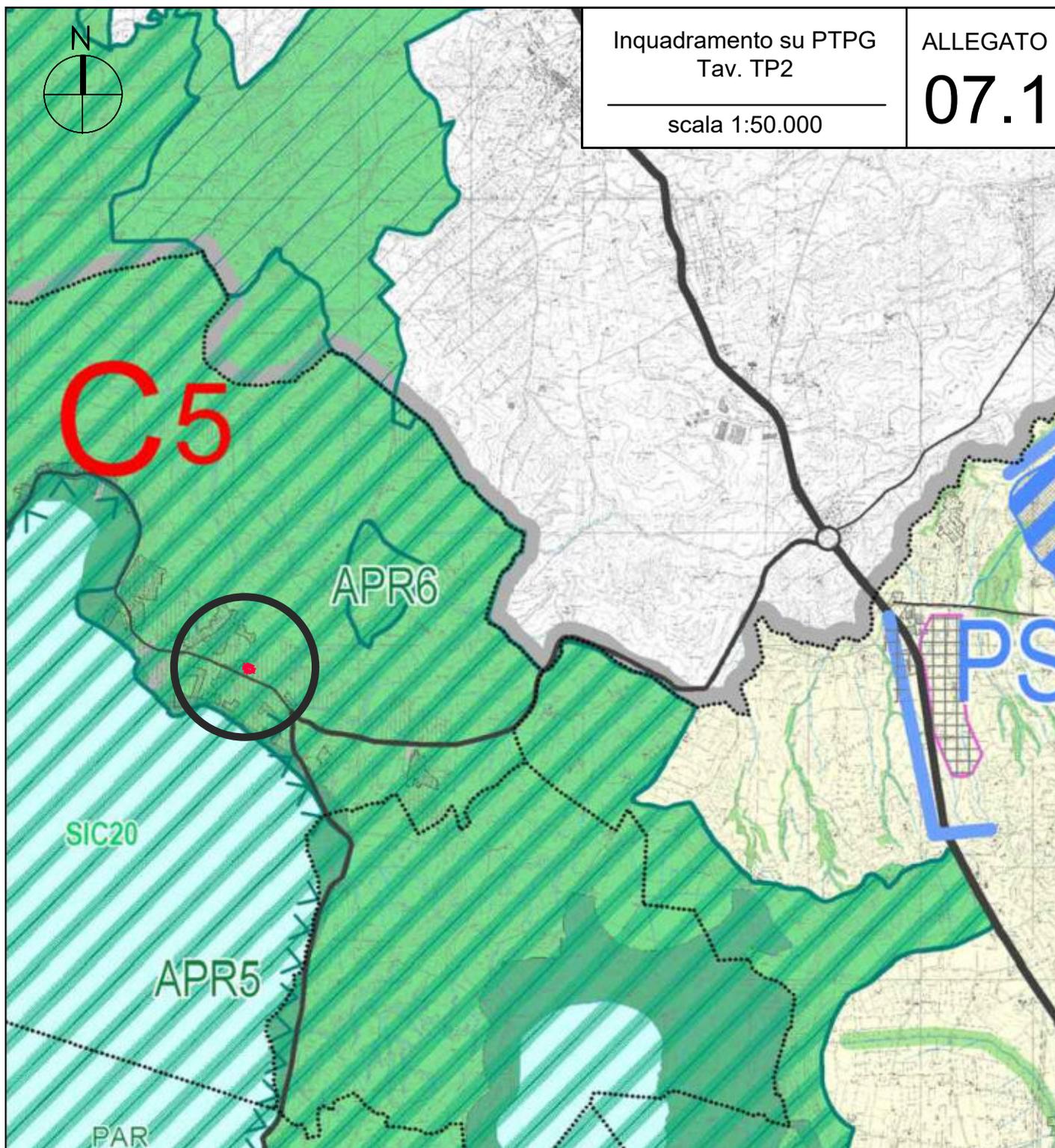


Inquadramento su PTPG  
Tav. TP2

ALLEGATO

07.1

scala 1:50.000



### LEGENDA



Area di Intervento



Aree Protette Regionali -

APR5 - Parco Naturale Regionale Complesso lacuale di Bracciano e Martignano



Aree Buffer



Zone di protezione speciale (ZPS 4 - Comprensorio Bracciano Martignano)



Principali insediamenti prevalentemente residenziali

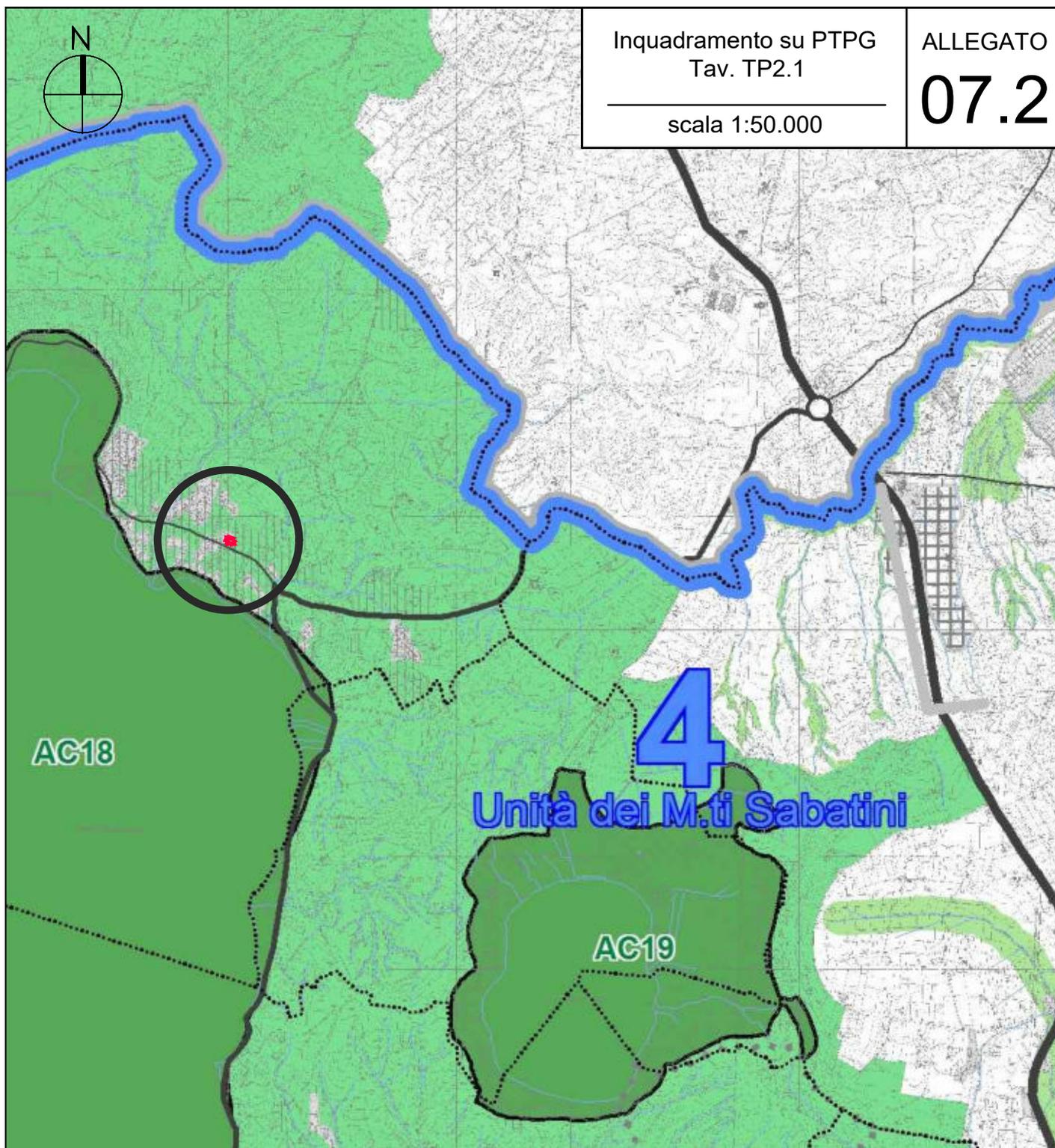


Inquadramento su PTPG  
Tav. TP2.1

ALLEGATO

07.2

scala 1:50.000



LEGENDA



Area di Intervento



Previsioni insediative ed infrastrutturali del PTPG della tavola di Piano TP2  
Occupazione del suolo attuale e programmatico



Inquadramento su  
P.R.G. vigente - Tav.35 Sud

ALLEGATO

08.1

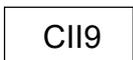
scala 1:10.000



LEGENDA

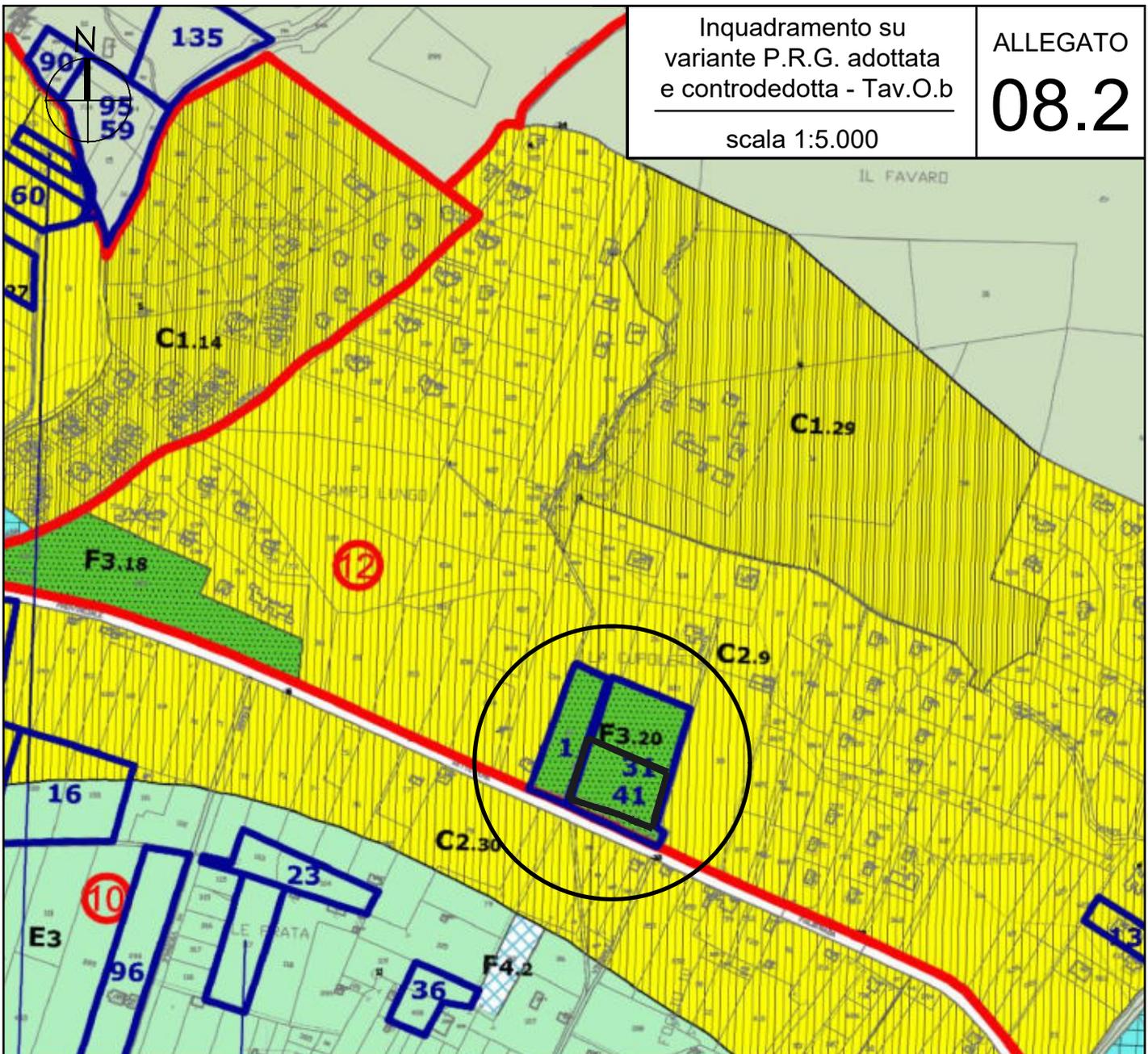


Area di Intervento



C119

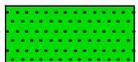
Espansione (estensiva a ville, con i.f.t. di 0,15 mc/mq)



LEGENDA



Area di Intervento



F3- Verde Pubblico Attrezzato

OSSERVAZIONI ACCOLTE PARZIALMENTE

| Nr. Oss. | Prot. | Data di present. | Richiedente       | Fogl. | Part.lla               | Sett. | Richiesta                     | Motivazione  | Controdeduzione in via tecnica  |
|----------|-------|------------------|-------------------|-------|------------------------|-------|-------------------------------|--|---|
| 29       | 12474 | 22/07/09         | Michela Grassi    | 5     | 651,654                | 9     | Parte da zona E2<br>A zona C1 | Area con due diverse classificazioni, per la quale, in virtù di un'osservazione al P.T.P.R., si richiede una omogenea classificazione                        | Accolta parzialmente, limitatamente alle porzioni di area oggetto della correlata osservazione al P.T.P.R. in subordine all'esito favorevole dell'accoglimento di tale osservazione   |
| 31       | 12500 | 22/07/09         | Pianella Caterina | 10    | 35,297,40,<br>41,42,43 | 12    | Da zona F3<br>A zona C2       | Area già classificata come zona C2 dal previgente P.R.G. ed appartenente ad ambito compromesso da edificazione   | Accolta parzialmente come zona C2 per i 2/5 del terreno posto a nord e come zona G2 per la restante parte, in quanto la sottrazione delle aree a standard a favore delle zone C, è compensata dall'eccedenza del fabbisogno di aree e servizi previste dalla Variante al P.R.G. |
| 39       | 12671 | 24/07/09         | Avincola Aldo     | 9     | 247,249                | 1     | Da zona E1<br>A zona C2       | Area appartenente ad un contesto urbanizzato compromesso da edificazione e confinante con zona d'espansione  | Accolta parzialmente come zona R limitatamente alle porzioni di terreno situate al di fuori della fascia di tutela dei 300 ml dalla costa del lago così come individuata nel Prr  |
| 41       | 12720 | 24/07/09         | Mariani Anello    | 10    | 35,297                 | 12    | Da zona F3<br>A Zona C2       | Area già classificata C2 (estensiva a vilite) dal previgente P.R.G. Zona non normata dal P.T.P., fatta salva dall'art. 62 della N.T.A. del P.T.P.R. adottato | Accolta parzialmente come zona C2 per i 2/5 del terreno posto a nord e come zona G2 per la restante parte, in quanto la sottrazione delle aree a standard a favore delle zone C, è compensata dall'eccedenza del fabbisogno di aree e servizi previste dalla Variante al P.R.G. |

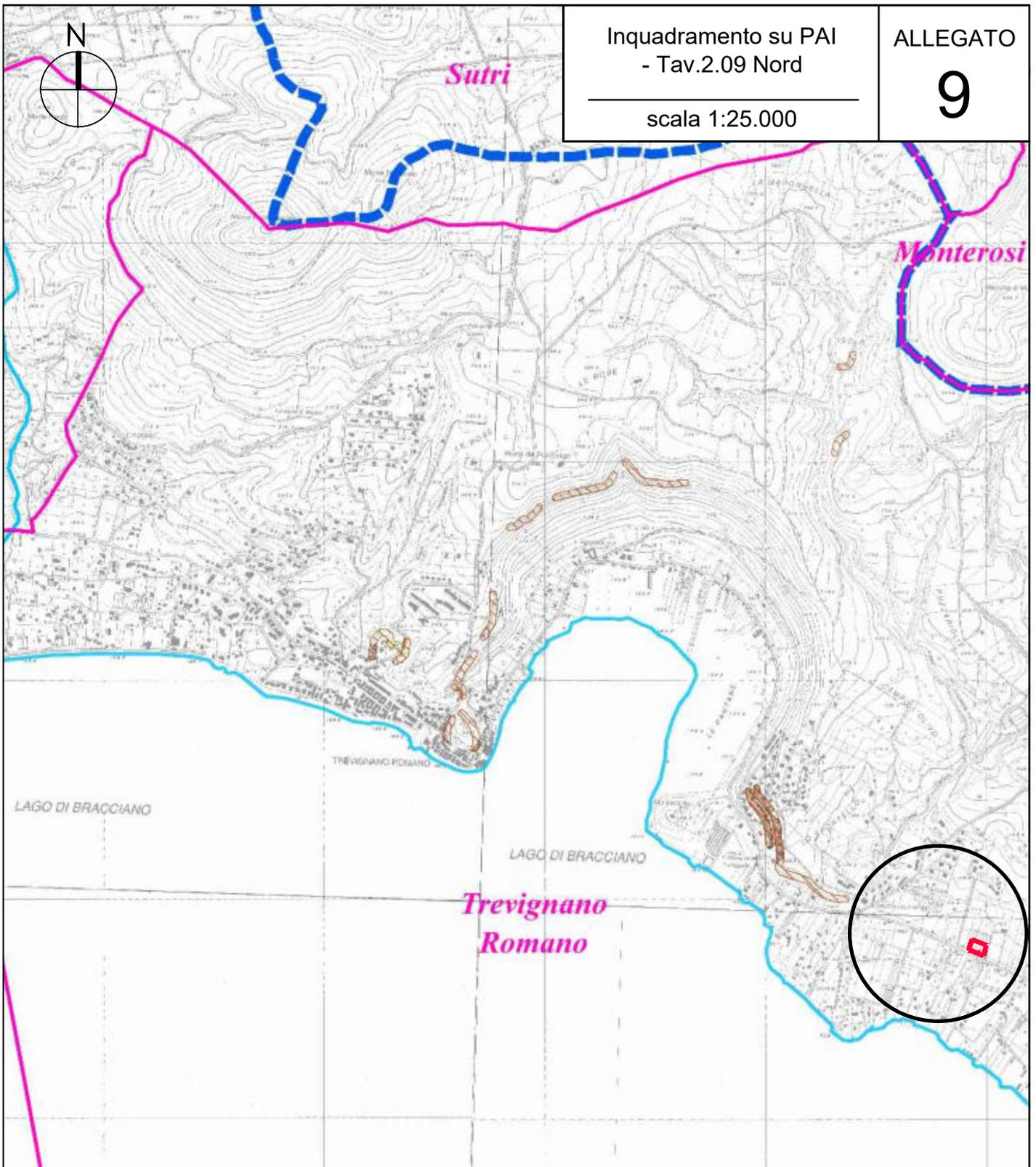


Inquadramento su PAI  
- Tav.2.09 Nord

ALLEGATO

9

scala 1:25.000



LEGENDA



Area di Intervento

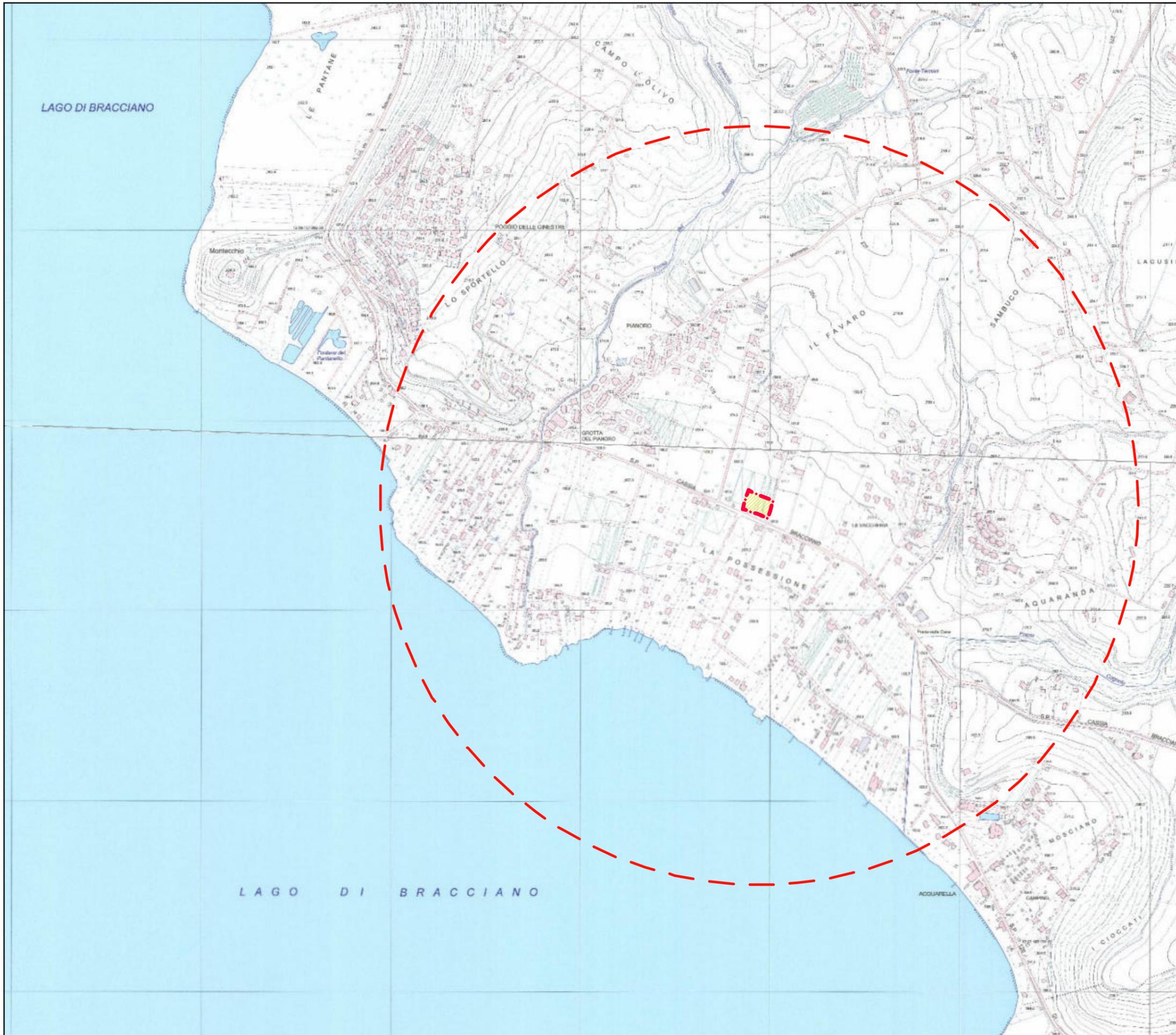
Ambito di studio

scala 1:10.000

LEGENDA

 Area di Intervento

 Ambito di studio: fascia di 1 Km



LAGO DI BRACCIANO

LAGO DI BRACCIANO

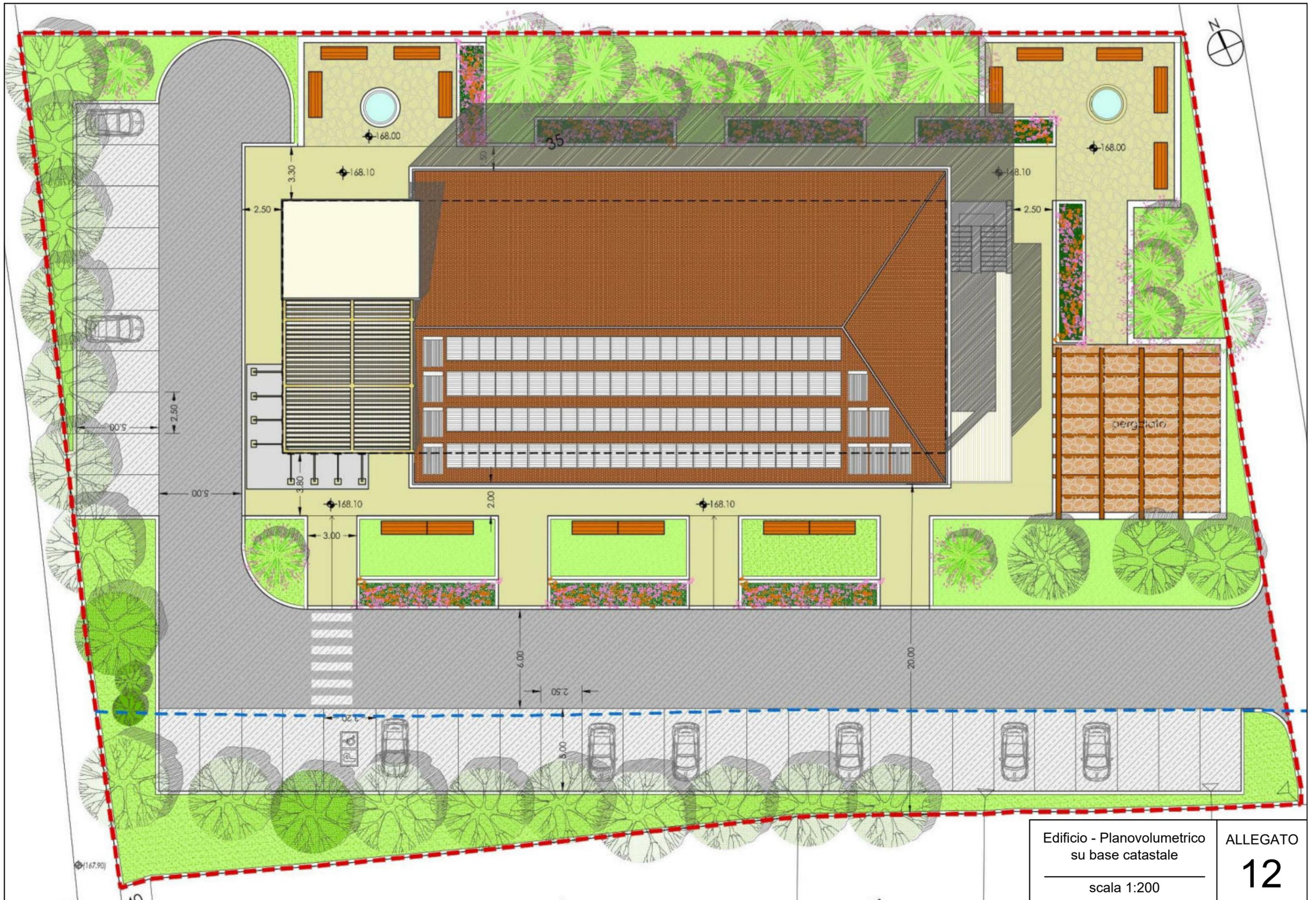












Edificio - Planovolumetrico  
 su base catastale  
 scala 1:200

ALLEGATO  
**12**

Edificio - Foto inserimento  
su foto aerea

ALLEGATO

13.1









