

RELAZIONE PAESAGGISTICA ai sensi del D.P.C.M del 12/12/2005.

Oggetto: Autorizzazione paesaggistica per la variante alla realizzazione di fabbricato plurifamiliare.

Committee: NATALONI PIERO

Dati Catastrali: Foglio 5 particelle 2431-3357-3358-3362-3363-3364 (già p.lle 247-2430-2431-2432)

CONTESTO PAESISTICO E VINCOLI.

Il Comune di Trevignano Romano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con propria deliberazione n° 6033 del 21/12/1974. Il P.R.G. di Trevignano Romano che si attua attraverso la redazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati, di Recupero ecc) o privata (Piani di Lottizzazione).

Il Comune è inserito all'interno del P.T.P. Regionale, approvato con Legge Regionale n° 24 del 06/07/1998, nell'ambito territoriale n° 3 "Laghi di Bracciano e Vico" e praticamente il 100% del suo territorio è sottoposto a vincolo paesistico.

Il comune ha un'estensione territoriale di circa 39 kmq compresa la parte di superficie lacustre che ne occupa più della metà. I vincoli di natura paesistica ed ambientale caratterizzano e regolano da oltre quaranta anni le varie attività di trasformazione del territorio ed hanno consentito, in parte, di regolare fenomeni di abusivismo diffuso relegandoli a fenomeni puntuali e non di grosse entità, tant'è che il Comune di Trevignano Romano di iniziativa pubblica, ha perimetrato un solo nucleo edilizio abusivo in loc. Colle Fiorito, recuperandolo con un proprio piano di Recupero approvato dalla Regione Lazio ai sensi dell'art n° 4 della L.R. n° 28/80 con Deliberazione di Giunta Regionale n° 10162 del 20/12/1993.

I vincoli di natura paesistica succeduti nel tempo iniziano a tutelare il territorio dalla data del 23/10/1960, data in cui viene emanato il primo Decreto Ministeriale che vincolava ai sensi della Legge 1497/39 i territori intorno al bacino del lago, al di sotto della strada Circonvinciale.

Nel 1974 la Legge Regionale n° 30 del 02/07/1974 di salvaguardia delle coste, rendeva inidoneabili i territori compresi entro una fascia di 150 mt dalla battigia del lago. La Legge Galasso n° 431 del 08/08/1985 ed i successivi "galassini", oltre ad obbligare le Regioni a dotarsi di un opportuno strumento di controllo e gestione dei territori, quali i Piani Territoriali Paesistici, escludeva le zone di protezione delle coste del lago, nei limiti consentiti, ai 300 mt dalla linea di battigia, rimandando alle Regioni la redazione di un'opportuna cartografia con l'individuazione delle singole zone oggetto dei diversi gradi di tutela.

La Regione Lazio approva in via definitiva il P.T.P. regionale ambito territoriale n.3 con la Legge Regionale n° 24 del 06/07/1998.

Nel 1994 il Ministro dell'Ambiente Ronchey, emanava il D.M. del 18/04/1994 con il quale venivano vincolati ai sensi della legge 1497/39, i territori compresi al di sopra della Strada Provinciale Settevene-Palo dalla via di Montecroci alla tenuta di Vicarello nel Comune di Bracciano, onde evitare fenomeni di speculazione edilizia nella zona a confine tra i comuni di Bracciano e Trevignano Romano.

In epoca più recente il bacino lacustre è divenuto riserva idrica del Comune di Roma e la Legge Regionale n° 29 del 06/10/1997 ha istituito l'area naturale protetta dei Laghi di Bracciano e Martignano, e con la successiva Legge Regionale n° 36 del 25/11/1999 è stata approvata in via definitiva la perimetrazione del Parco Regionale Naturale dei Laghi di Bracciano e Martignano.

Recentissima è la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 651 del 19/07/2005 di recepimento della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali della fauna selvatica e in particolare di quella volatile, con l'istituzione delle Zone a Protezione Speciale (ZPS e SIC), che inglobano ed inseriscono l'intero perimetro del Parco di Bracciano e Martignano (SIC e ZPS IT 6030010) fino a giungere alle Saline di Tarquinia per una superficie di oltre 70.000 ettari.

I siti d'importanza comunitaria SIC all'interno del perimetro comunale sono due, istituiti a seguito dell'emanazione del D.P.G.R. n° 466 del 28/02/1997 e sono dichiarati Monumento Naturale (Pantane e Lagusello).

Recentemente è stata altresì pubblicata l'adozione del nuovo P.T.P.R. che detta le nuove norme di disciplina del territorio ai fini della salvaguardia ambientale.

CARATTERISTICHE DELL'AREA.

L'immobile di che trattasi è sito in Trevignano Romano Via dei Platani ed è distinto in catasto al Foglio 5 p.lle 2431-3358-3363-3364 (già p.lle 247-2430-2431-2432)

Secondo il P.R.G. vigente l'immobile ricade in zona CIII zona estensiva adiacente il centro cittadino con indice l.00 mc/mq dotata di Piano Particolareggiato Vigente che prevede l'obbligo di costruzione a comparto che prevede l'obbligo di costruzione a comparto per una volumetria specifica ammissibile relativa al lotto 25/d pari a mc 366,74.

L'area oggetto d'intervento ricade al di sotto della Strada Provinciale Settevene-Palo e quindi in area vincolata ai sensi del D.Lgs n° 42 del 22/01/2004 per effetto del D.M. del 23.10.1960.

Secondo il P.T.P. vigente Ambito Territoriale n. 3 il terreno ricade in Zona 2 "in cui è ammessa la trasformazione dei

luoghi nei limiti degli strumenti urbanistici vigenti"

L'intervento ricade nell'ambito del P.T.P. n. 3 in Zona 2, in cui è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti

degli strumenti urbanistici vigenti ed è normata dall'art. 21 n. delle NTA del P.T.P.

Nel P.T.P. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/07 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007 composto da n. 4 tavole è così

individuato:

"Tavola A": Sistemi ed ambiti del paesaggio

Paesaggio Agrario di Continuità normato dall'art. n. 26 delle NTA del P.T.P.

"Tavola B": Beni paesaggistici

In base all'art. 134 co. 1 lettera b) e c) D.lvo 42/04 art. 22 L.R. 24/98, l'area in oggetto in base alla legenda (art. 8 NTA

PTPR) è individuata come area con vincolo dichiarativo di bene d'insieme – "vaste località con valore estetico

tradizionale, bellezze panoramiche"

"Tavola C": Beni del patrimonio naturale e culturale

In base agli art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98, l'area è individuata come zona a Protezione Speciale e Schema del Piano

Regionale del Parchi (zona esclusa L.R. 29/97).

"Tavola D": Proposte comunali di modifica del P.T.P. vigenti

La tavola si occupa delle proposte comunali di modifica del P.T.P. vigenti in base all'art. 23 co. 1 – art. 36 quater co. 1 ter

L.R. 24/98, l'inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 a e b D.lvo 42/2004 art. 22 L.R. 24/1998, che rimandano all'art. 142

comma 1 D.lvo 42/2004 "Aree tutelate per legge" il quale recita che: "1. Sono comunque di interesse paesaggistico e

sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300

metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;"

L'intervento, ricade in zona "ESCLUSIVA" di cui alla Legge Regionale 29/97 modificata ed integrata dalla L.R. 35/97 e L.R.

36/99;

L'intervento ricade all'interno delle Zone a Protezione Speciale (ZPS e SIC), che inglobano ed inseriscono l'intero

perimetro del Parco di Bracciano e Martignano (SIC e ZPS IT 6030010) fino a giungere alle Saline di Tarquinia per

una superficie di oltre 70.000, a seguito della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 651 del 19/07/2005 di

recepimento della Direttiva 92/43CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali della fauna selvatica e in

particolare di quella volatile..

CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO.

Il progetto assente prevede la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare costituito da due unità abitative

disposte su due livelli fuori terra in conformità della proposta di utilizzazione del comparto approvata in via definitiva

dal Comune di Trevignano Romano con D.G.C. n. 83 del 21.08.2014 a seguito di adozione D.G.C. n. 7 del 16.01.2014

e parere paesaggistico della Regione Lazio con nota del 02.05.2014 pervenuta al Comune di Trevignano Romano in

data 09.06.2014 prot. 6246.

Il progetto di variante prevede le seguenti modifiche al progetto originario:

- Variante al Comparto del Lotto 25 per lo spostamento della sagoma del lotto 25/d con creazione portico di

collegamento con il lotto 25/c e spostamento del verde pubblico mantenendo inalterata la superficie oggetto di

cessione;

- Realizzazione di un piano interrato ad uso garage;

- Realizzazione rampa esterna per accesso al piano garage;

- Spostamento del corpo scala esterno all'interno della sagoma del portico fronte strada;

- Modifica delle tramezzature interne con conseguente lievi modifiche delle aperture sulle facciate;

- Ampliamento balcone lato ovest del fabbricato;

- Realizzazione di un balcone sul lato nord del fabbricato;

- Modifica delle sistemazioni esterne del marciapiedi.

Il fabbricato sarà realizzato con struttura portante interamente in c.a. in conformità alle normative antisismiche della

zona 3/a di riferimento.

Le tamponature saranno di tipo laterizio con capotto esterno non superiore a cm 10 per il miglior contenimento dei

consumi energetici.

Le rifiniture saranno quelle tipiche delle costruzioni di tipo civile ed in particolare:

- infissi in legno con vetro camera

- intonaci con premiscelati di sabbia e calce

- integrazioni esterne nella gamma dei colori delle terre dell'ocra;

- pavimentazioni in gres porcellanato

- impianto idrico, elettrico, termoidraulico in conformità alle normative vigenti

Il nuovo fabbricato verrà realizzato nel rispetto delle norme statali e regionali in materia di sostenibilità energetica

ambientale e bioedilizia. È stata prevista la predisposizione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari per produzione di

acqua calda limitatamente a quanto possibile stante la particolarità dell'edificio e la limitata area utile per il

posizionamento dei pannelli.

Al sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R. 380/2001 si dichiara che il fabbricato è stato progettato in conformità alle norme igienico sanitarie ed in particolare:

- a) sono rispettati i rapporti minimi tra superficie pavimentata e superficie finestrata di ogni ambiente (sup.fin. > 1/8 sup. pav.);
- b) tutti i vani delle abitazioni destinati a soggiorno, cucina, camera da letto hanno altezza media pari o superiore a m. 2,70;
- c) i soggiorni e le camere da letto rispettano le superfici minime consentite;
- d) l'angolo cottura è dotato di cappa di aspirazione dei fumi di cottura;
- e) la caldaia è dotata di canna fumaria a tetto;
- f) l'approvvigionamento idrico avverrà tramite allaccio all'acquedotto comunale passante su Via dei Platani;
- g) lo scarico delle acque nere avverrà tramite apposito allaccio alla condotta comunale passante su Via dei Platani.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici e fotografici allegati.

ELEMENTI MITIGATORI E NULLA OSTA AMBIENTALE

Come già detto il patrimonio culturale della zona oggetto di intervento, è costituito da Beni Paesaggistici. Sono definiti beni paesaggistici gli immobili e le aree (indicate all'articolo 134 del D.Lgs. 42/2004 par.terzo: Beni Paesaggistici) costituenti espressione dei valori storici culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio. Nel nostro caso si tratta di un punto di visuale panoramica.

L'intervento come si evince dalla documentazione grafica e fotografica va ad inserirsi all'interno di un contesto urbanizzato in grado di assorbire senza troppi traumi visivi ed ambientali.

Al fine di limitare comunque l'impatto ambientale la progettazione del fabbricato è stata eseguita nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle normative urbanistiche e paesaggistiche vigenti ed adottate e più in particolare lo stesso è stato progettato con altezza massima alla gronda di ml 5,00 che consente di limitare al massimo l'impatto visivo.

Il trattamento materico sarà esclusivamente quello consentito da strumenti urbanistici comunali e sovracomunali, in particolare al fine di consentire il buon inserimento dello stesso all'interno del contesto paesistico vincolato le pareti del fabbricato saranno intonacate e tinteggiate nella gamma dei colori dell'ocra e dotate di infissi in legno di castagno trattato con tinte color noce scuro, mentre il tetto di copertura sarà dotato di manto di coppi antichi e tegole antichizzate marittimi alla romana.

TREVIGNANO ROMANO li 05.12.2017

IL TECNICO

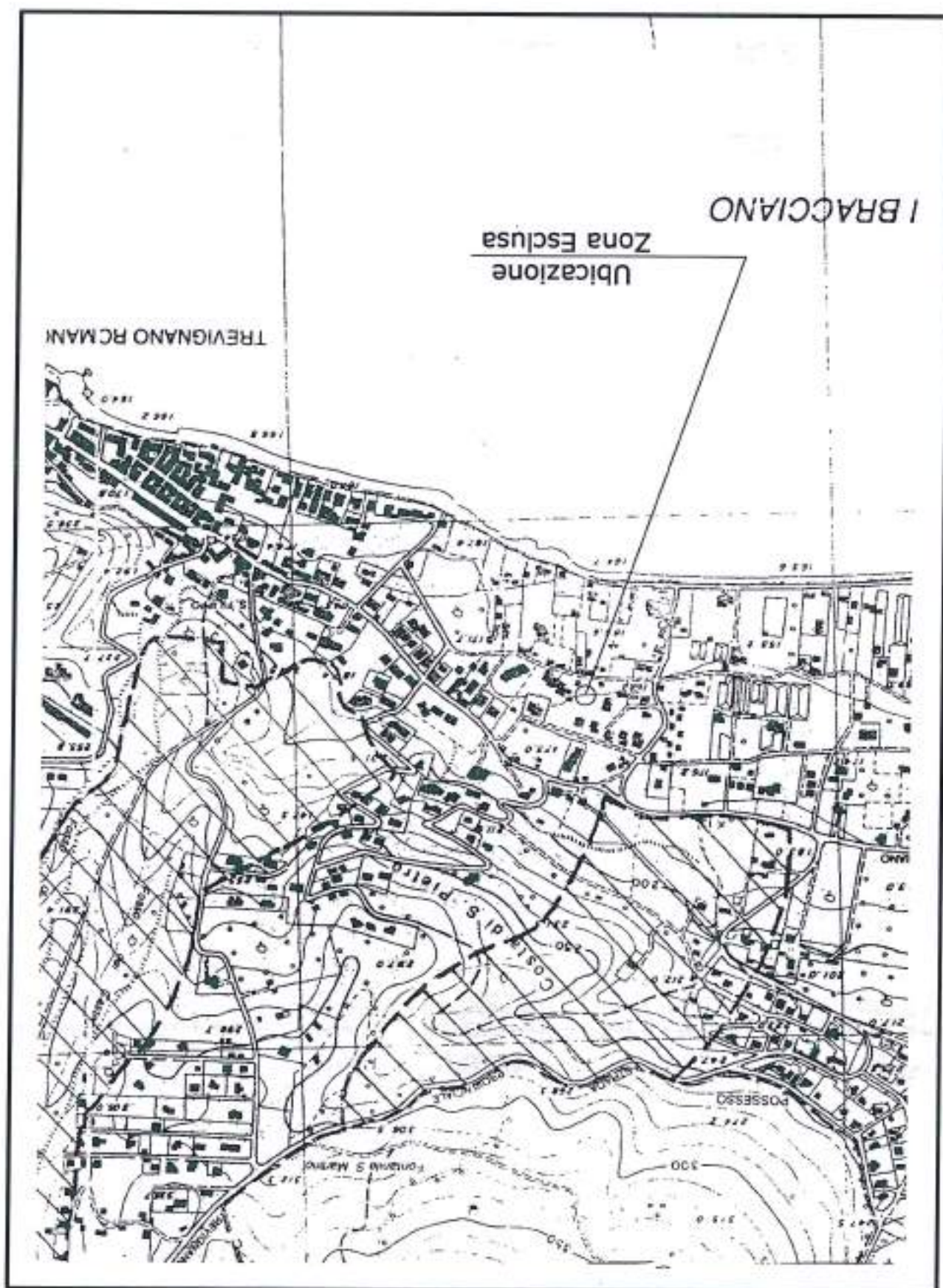
GEOM. BERNARDINO CAPOTONDI

DOCUMENTI ALLEGATI:

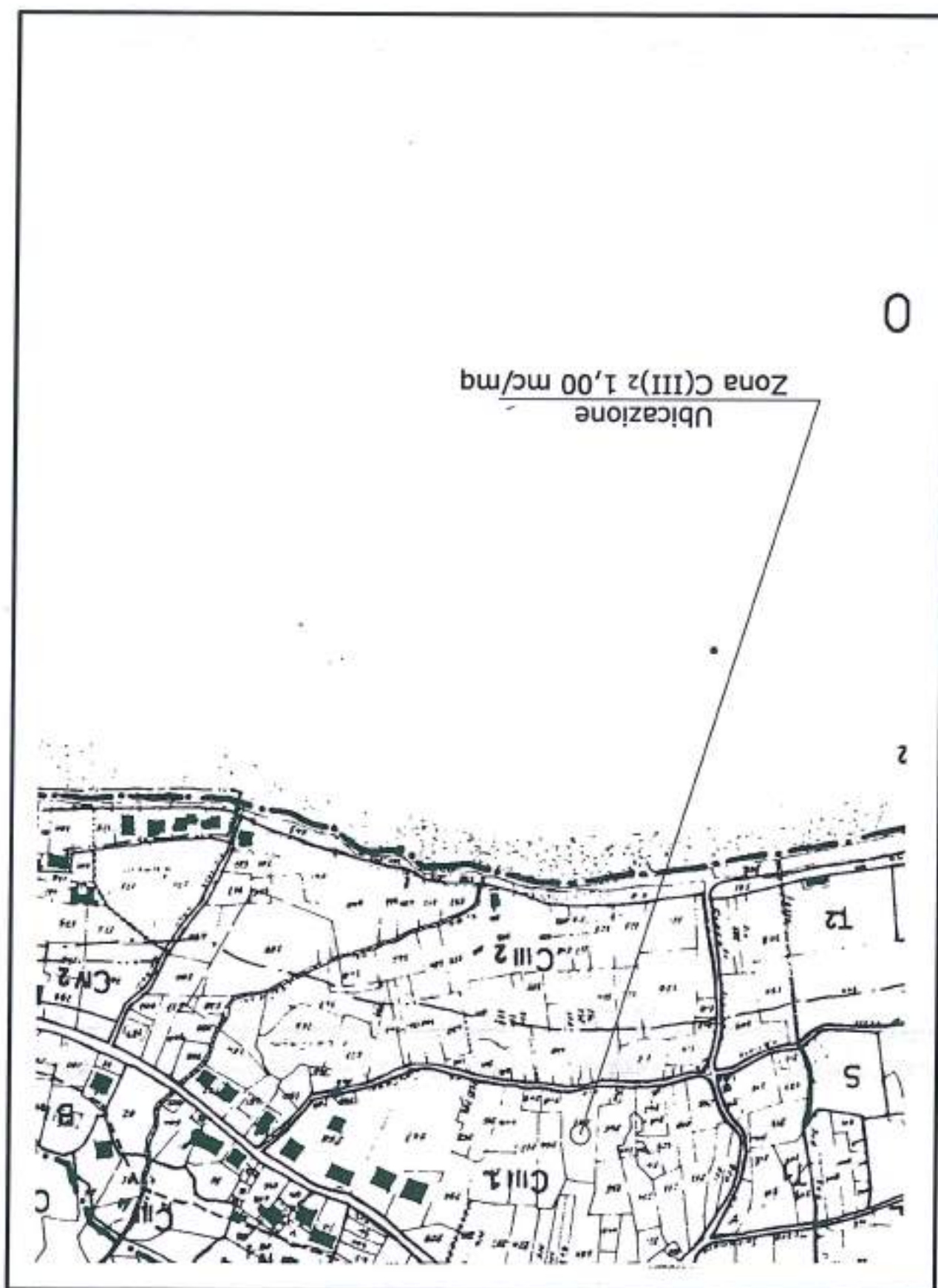
- STRALCIO CATASTALE
- STRALCIO TAVOLA I.G.M.
- STRALCIO TAVOLA C.T.R.
- STRALCIO TAVOLA P.T.P. E/1.3
- STRALCIO TAVOLA P.T.P. E/3.3
- STRALCIO TAVOLA P.R.G.
- STRALCIO TAVOLA A P.T.P.R. E LEGENDA
- STRALCIO TAVOLA B P.T.P.R. E LEGENDA
- STRALCIO TAVOLA C P.T.P.R. E LEGENDA
- STRALCIO TAVOLA D P.T.P.R. E LEGENDA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIFERIMENTI NORMATIVI:

- D.M. del 23/10/1960;
- L.R. n° 30 del 02/07/1974 e successive modificazioni e integrazioni;
- D.G.R. n° 6033 del 21/12/1974;
- LEGGE n° 431 del 08/08/1985;
- DIRETTIVA CEE (HABITAT) 92/43/CEE del 21/05/1992;
- D.M. del 18/04/1994;
- D.G.R. n° 2146 del 19/03/1996;
- D.P.R.G. n° 466 del 28/02/1997;
- L.R. n° 29 del 06/10/1997;
- L.R. n° 36 del 25/11/1997;
- L.R. n° 24 del 06/07/1998 e successive modificazioni ed integrazioni;
- D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- D.G.R. n° 651 del 19/07/2005;
- D.C.P.M. del 12/12/2005.

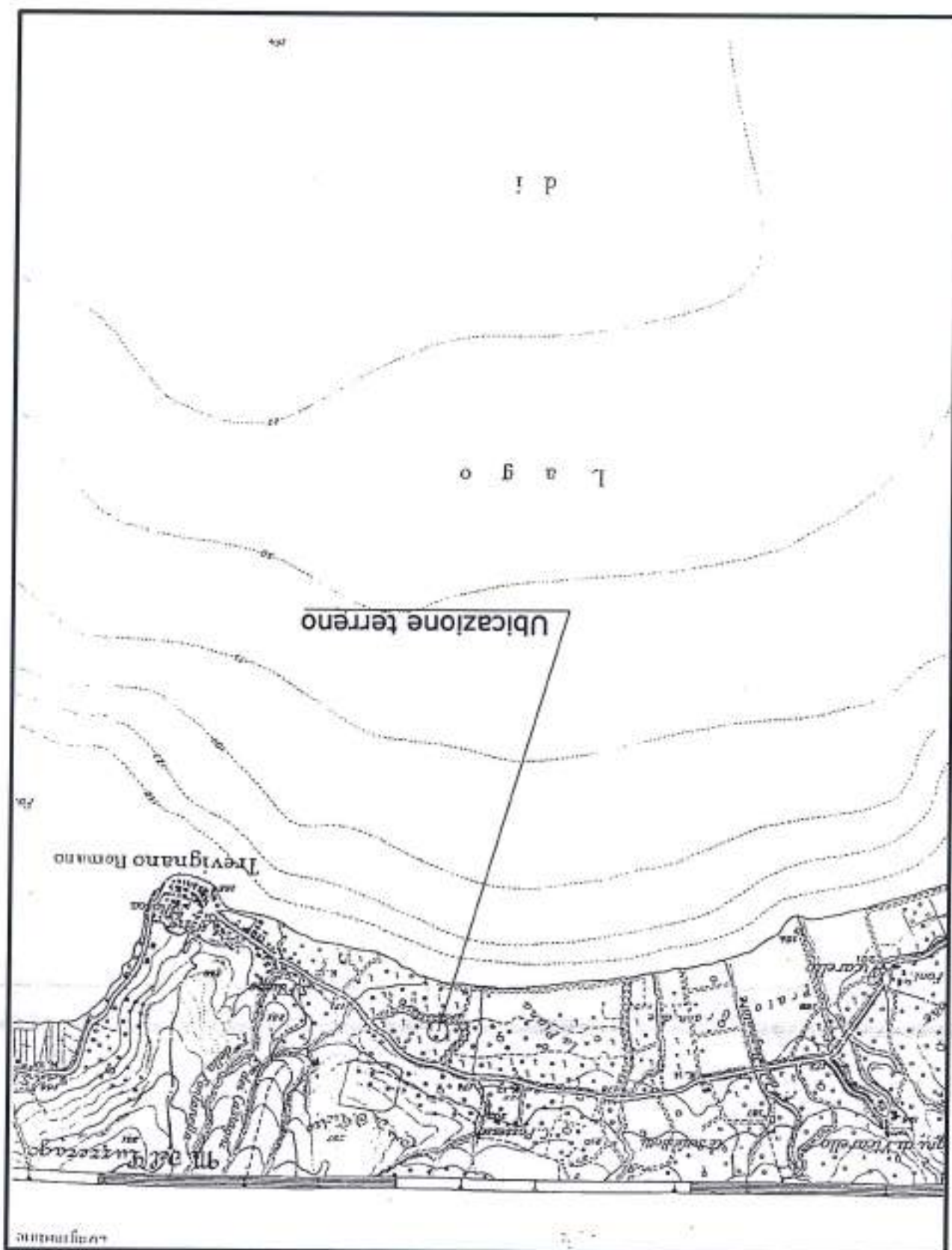


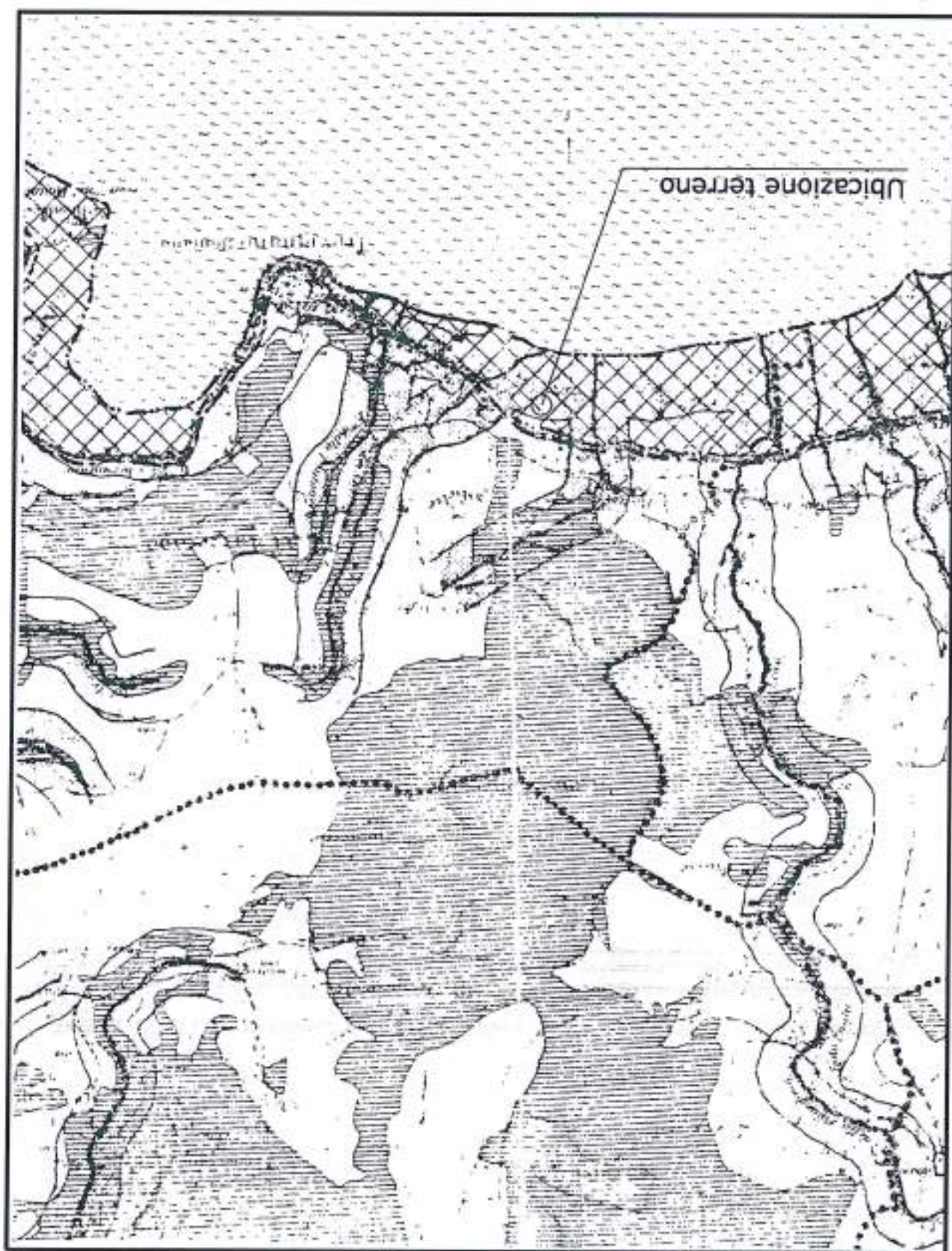
STRALCIO TAVOLA C.T.R. R.1:10.000
L.R. 36-99

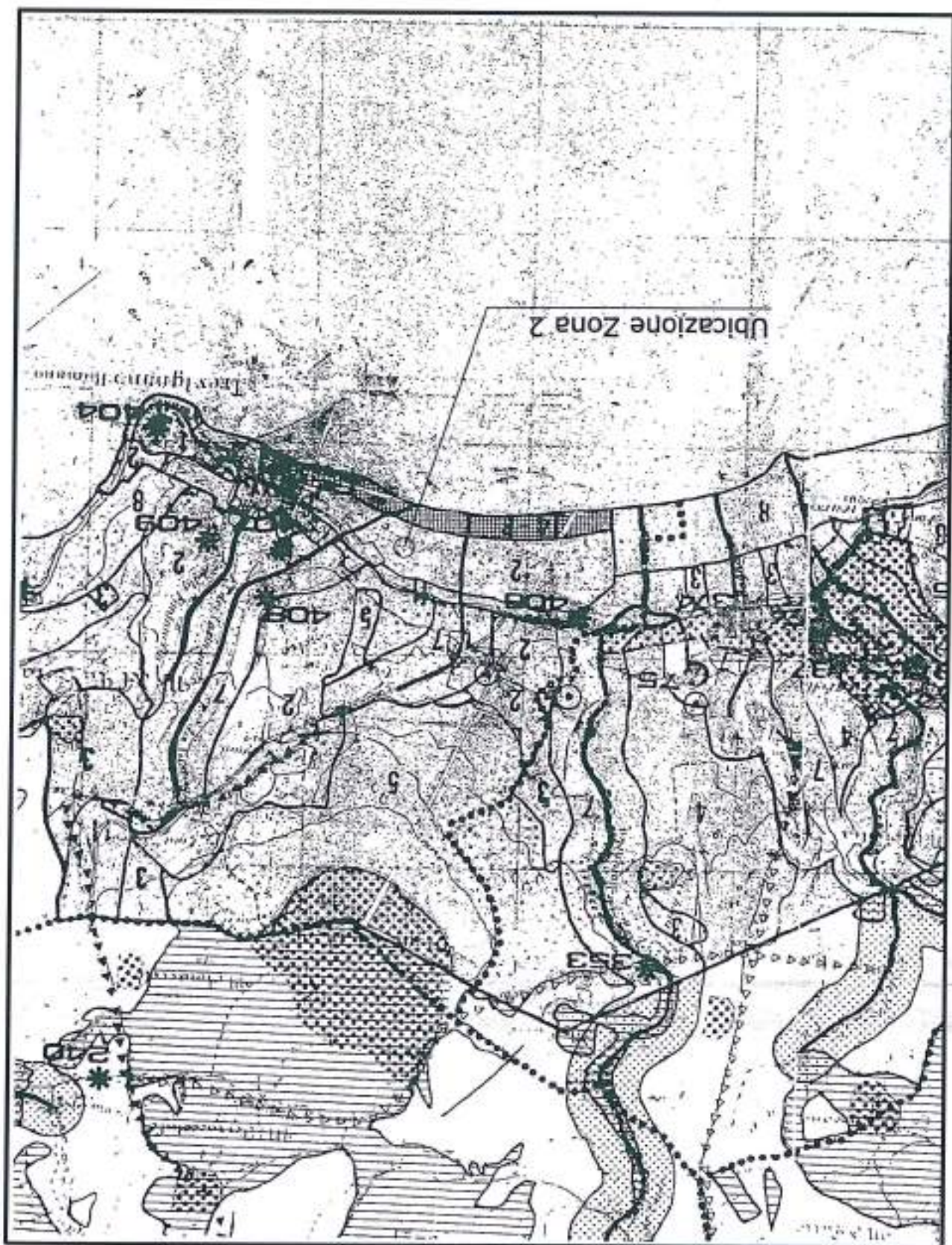




STRALCIO TAVOLA P.P. R.1:1.000

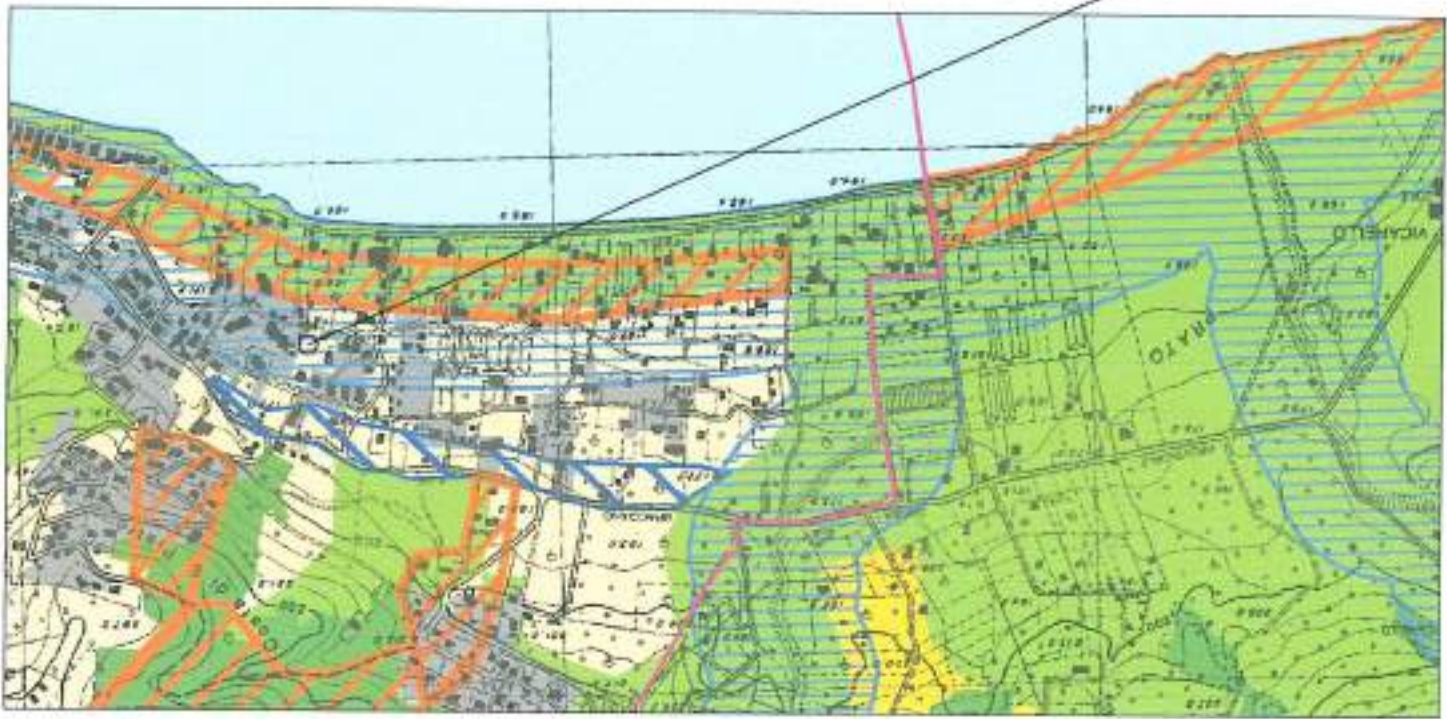




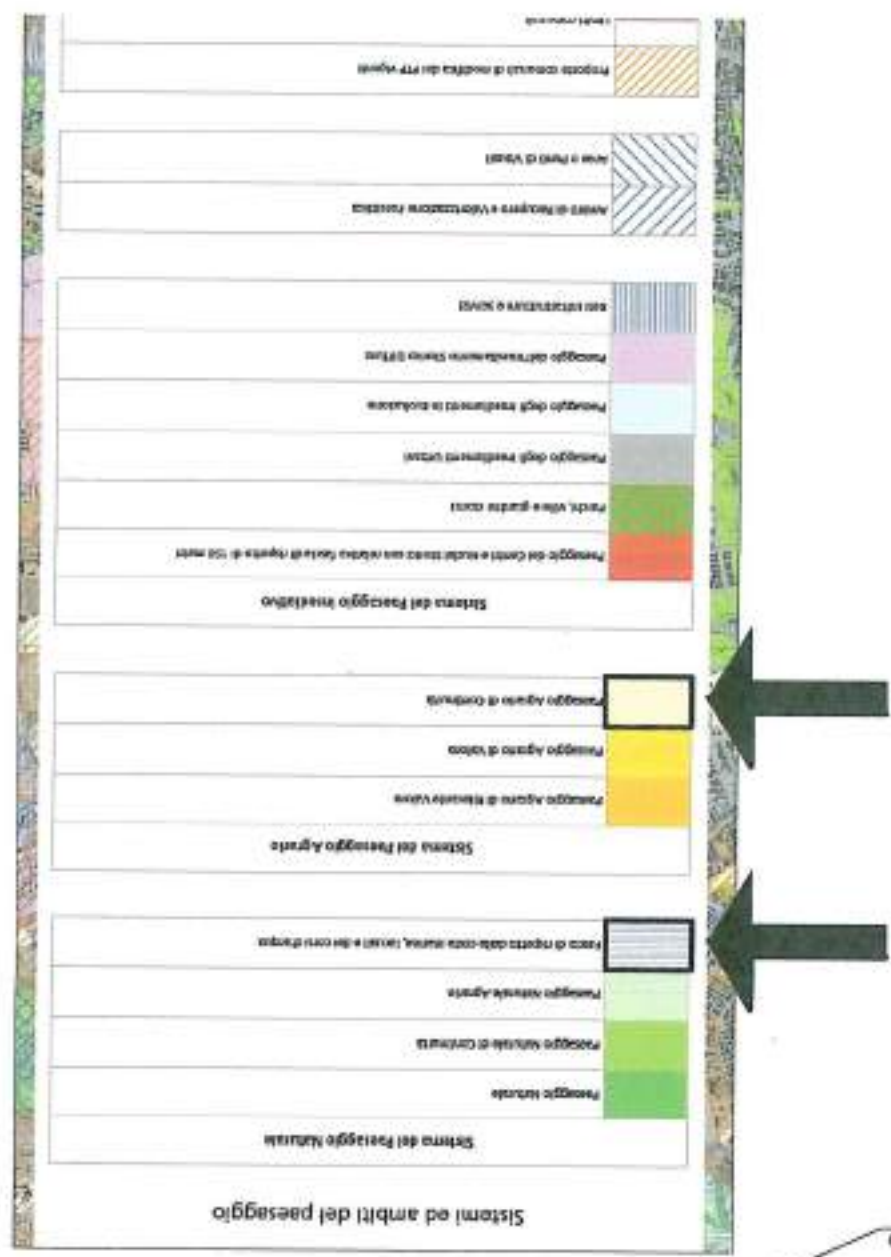


STRALCIO TAVOLA P.T.P. E/3.3 R.1:25.000

STRALCIO TAVOLA A P.T.P.R.



Ubicazione terreno



Beni pascagigibici

ឧបាយកលនៃការបោះឆ្នោត



LEGENDA TAVOLA D P.T.P.R.



Ubicazione terreno





ORTO FOTO CON PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



FOTO 2



FOTO 1



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 6



FOTO 5