

COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Località: "Via della Macchia snc"
Catastale : Foglio 6 particelle 64, 514 e 137

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO AI SENSI DELL' ART. 28 BIS DEL DPR 380/01
RELAZIONE PAESAGGISTICA

 <p>Il Progettista:</p> <p>Architetto Jacopo Bassetti</p> 	<p>I Committenti:</p> 	
	<p>Data:</p> <p>LUGLIO 2024</p>	

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

Oggetto: Autorizzazione paesaggistica per la costruzione di due ville unifamiliari in forza di permesso di costruire convenzionato. I terreni sono situati in area sottoposta a tutela paesaggistica.

Committenti: Cingolani Giuliano, Concas Michele

I sottoscritti Cingolani Giuliano nato a Roma il 3 ottobre 1957 ed ivi residente in via Giuseppe Chiarini n. 7, codice fiscale CNGGLN57R03H501H in qualità di comproprietario del terreno sito in via della Macchia snc, identificato al foglio 6 particelle 64, 514, e il sig. Concas Michele nato a Nuoro (Nu) il 19 agosto 1973 e residente in Roma in via Bagnone n. 48, codice fiscale CNcMhl73M19F979V in qualità di proprietario del terreno sito in via della Macchia snc, identificato al foglio 6 particelle 137

Dati Catastali: Foglio 6 particelle 64, 514 e 137

Riferimento: Delibera di Giunta Regionale n° 444 del 18/07/2006.

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 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 quarantenni 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 succedutasi nel tempo iniziano a tutelare il territorio dalla data del 23/10/1960, data in cui viene emanato il primo Decreto Ministeriale che vincolava i territori intorno al bacino del lago, al di sotto della strada Circumlacuale.

Nel 1974 la Legge Regionale n° 30 del 02/07/1974 di salvaguardia delle coste, rendeva inedificabile 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, estendeva 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 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 di vincolo a livello paesistico, i territori compresi al di sopra della Strada Provinciale Settevene-Palo da via di Monterosi 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, che la successiva Legge Regionale n° 36 del 25/11/1999 approvava in via definitiva e rendeva l'area naturale Parco Regionale Naturale dei Laghi di Bracciano e Martignano, il quale estendeva il vincolo paesistico al resto del territorio comunale.

Recente è la 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, 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, caratterizzati dalla classificazione che il D.P.G.R. n° 466 del 28/02/1997 dà alle zone delle Pantane e Lagusiello, come Monumento Naturale, con il relativo vincolo paesistico già presente nella zona delle Pantane.

Il nuovo P.T.P.R. pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, come approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021.

CARATTERISTICHE DELL' AREA.

La zona in cui ricadono i terreni oggetto di domanda è posta ad nord del centro urbano di Trevignano Romano su via della Macchia, strada che, inizia dal centro urbano, e fondamentalmente con direzione nord giunge su via Sutri, è un tratto di territorio interessato dalla edificazione residenziale estensiva. Il vincolo di riferimento è, nella sostanza, quello riconducibile al Decreto Ministeriale 18-04-1994 (Ronchey).

L'area di intervento, è costituita da due lotti di terreno confinanti tra loro di proprietà distinte. Il lotto sito in Trevignano Romano (Rm), in Via della Macchia snc, ed identificato in catasto al foglio 6 particelle 64, 514 ha una superficie totale di Metri quadrati 2140. Il lotto sito in Trevignano Romano (Rm), in Via della Macchia snc, ed identificato in catasto al foglio 6 particella 137 ha una superficie totale di Metri quadrati 2150. L'area totale di intervento sviluppa una superficie di 4.290 metri quadrati.

CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO.

L'intervento edilizio, da realizzare in forza di permesso di costruire convenzionato, prevede la costruzione di due ville unifamiliari residenziali che verranno realizzate sui due terreni suddetti, confinanti tra loro, e le relative opere di urbanizzazione primaria che verranno cedute al Comune di Trevignano Romano.

L'ingresso alle nuove costruzioni avverrà direttamente da via della Macchia tramite un accesso, rientrante rispetto a via della Macchia, in cui saranno presenti i due cancelli di ingresso alle due proprietà. Tale area, verrà ceduta al Comune di Trevignano Romano. Su tale area sarà prevista una superficie utile al posizionamento cassonetti dei rifiuti urbani.

Il progetto prevede altresì la realizzazione di una rete fognante per acque nere. Tale impianto costituito da due bracci, derivanti dai due lotti che si riuniranno nella suddetta area di accesso. Il collegamento sarà realizzato con tubi in polivinilcloruro del diametro di mm. 200 (verificato con la formula di Manning) interrati ad idonea profondità. Dette tubazioni, opportunamente rinfiaccate, saranno interrotte in più punti da pozzetti in c.a.p. interamente rivestiti con materiali protettivi e sigillanti. Sulla suddetta area di accesso, verrà posto il pozzetto che collegherà le suddette fognature al Cobis.

Per quanto concerne lo smaltimento delle acque piovane, si provvederà alla dispersione.

ELEMENTI MITIGATORI E NULLA OSTA AMBIENTALI.

L'alterazione dello stato dei luoghi tra la situazione attuale e la futura, una volta realizzato il progetto, risulta del tutto minimale e del tutto trascurabile visto che tali opere sono posizionate in zona seminterrata, inoltre tale intervento è posto all'interno di una zona

totalmente antropizzata ed edificata. Inoltre tali opere non determinano ostruzione visiva delle emergenze paesaggistiche-naturalistiche caratterizzanti il territorio vasto di intervento.

Su tali terreni sono presenti alberi di olivo e di querce. Le querce presenti sono di dimensioni notevoli. Il posizionamento delle due ville è stato deciso al fine di non tagliare nessun albero presente sui lotti di terreno. Come visibile sui luoghi, ma anche dalle foto aeree, il terreno identificato al foglio 6 particelle 64, 514, è interessato dalla presenza dei suddette alberature nella parte più ad est, e la villa verrà posta nella parte ovest, mentre il terreno identificato al foglio 6 particella 137, è interessato dalla presenza dei suddette alberature nella parte più ad ovest, e la villa verrà posta nella parte est.

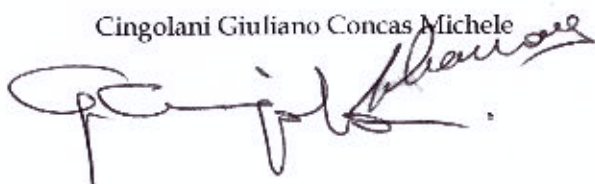
EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO

L'intervento, come sopra descritto e riportato negli elaborati grafici di progetto, non richiede attenzioni specifiche per l'inserimento delle opere con il paesaggio circostante se non quelle relative al rispetto delle prescrizioni di tutela già imposte dagli strumenti urbanistici e paesaggistici vigenti circa la scelta dei materiali e delle tecniche di costruzioni. Il progetto è stato realizzato con attenzione massima allo stato dei luoghi ante operam, le modifiche delle quote dei terreni verrà ridotto al minimo, non si prevede l'abbattimento di nessun albero, le ville saranno inserite all'interno della vegetazione esistente e saranno poco visibili dall'esterno. Il progetto prevedere la piantumazione delle essenze arboree ed arbustive, scelte tra quelle presenti e tipiche della zona, che saranno piantate come siepe sui confini, dove non presenti, e costituiranno una sorta di schermatura vegetale.

Trevignano Romano Li, 05.07.2024

Firma dei Richiedenti

Cingolani Giuliano Concas Michele



Timbro e Firma del Progettista dell'intervento

Architetto Jacopo Bassetti

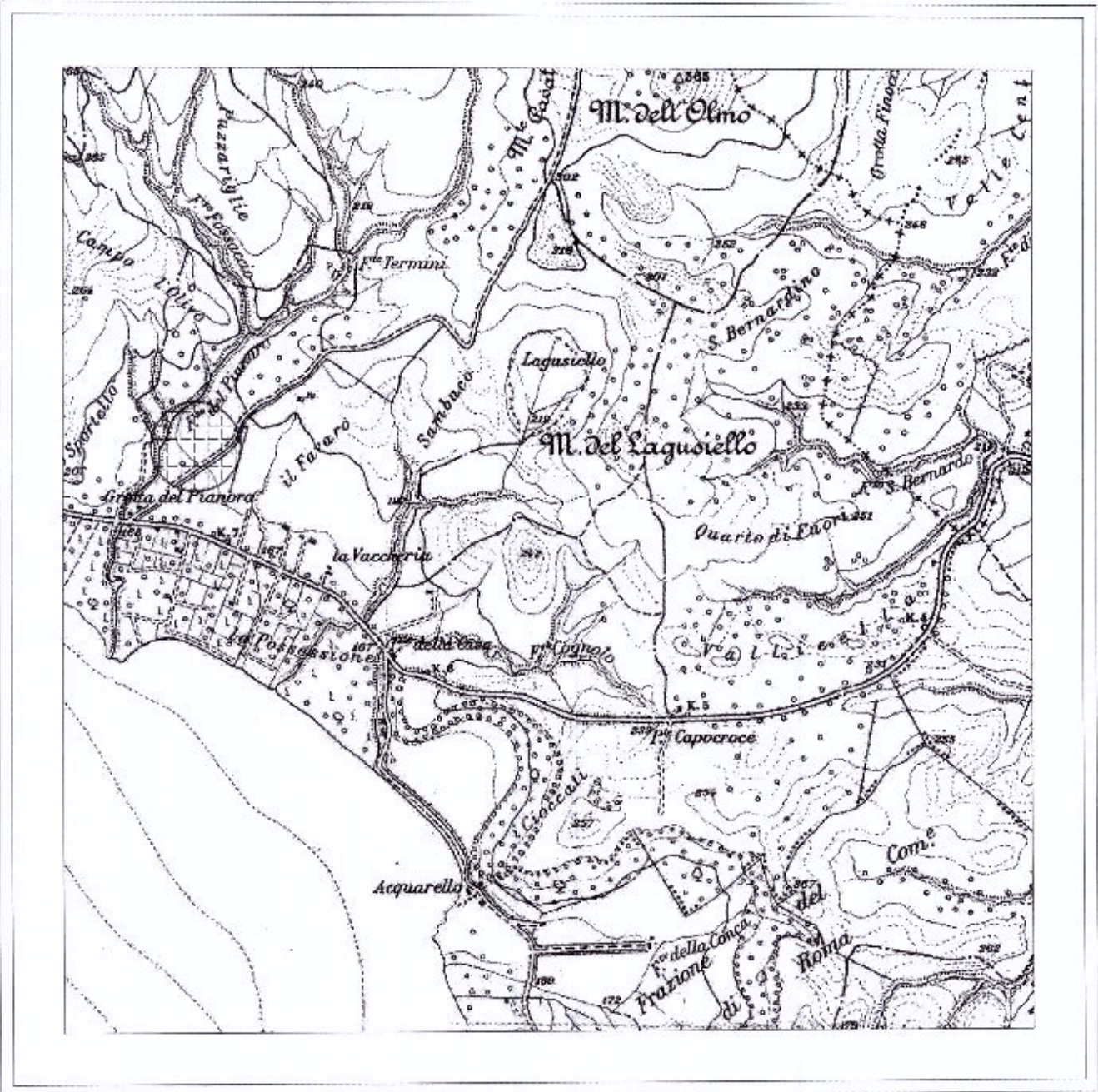


UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

Ortofoto

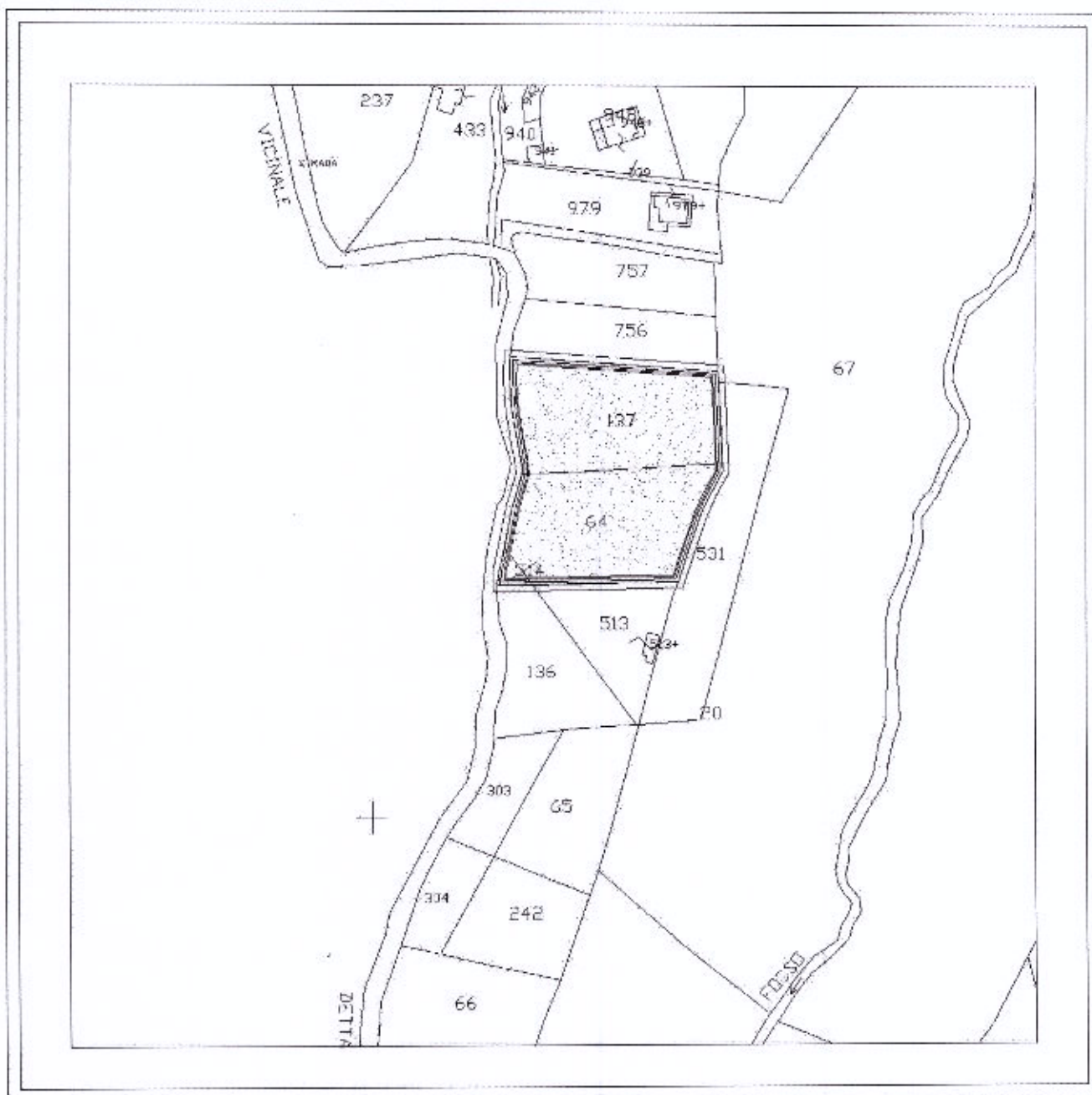


Carta IGM

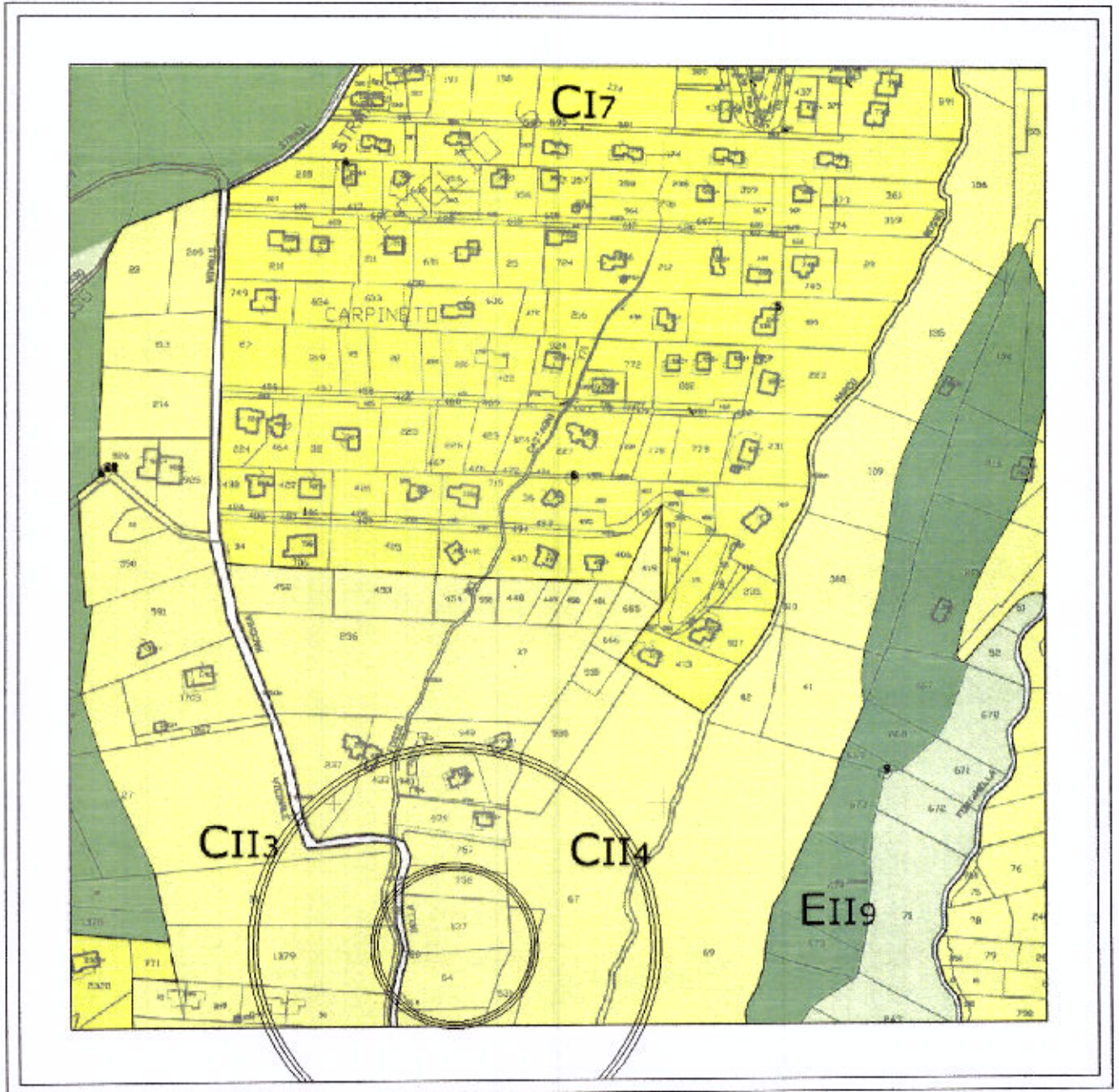


STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA

Stralcio catastale - foglio 6



STRALCIO FOGLIO 6



STRALCIO P.R.G.

Stralcio strumento di pianificazione paesaggistica territoriale e norma correlata

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE DEL LAZIO pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, come approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021

TAVOLA "A" - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO Foglio n. 19










Legenda	
Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Costanza
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilievato Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Costanza
Sistema del Paesaggio Insediativo	

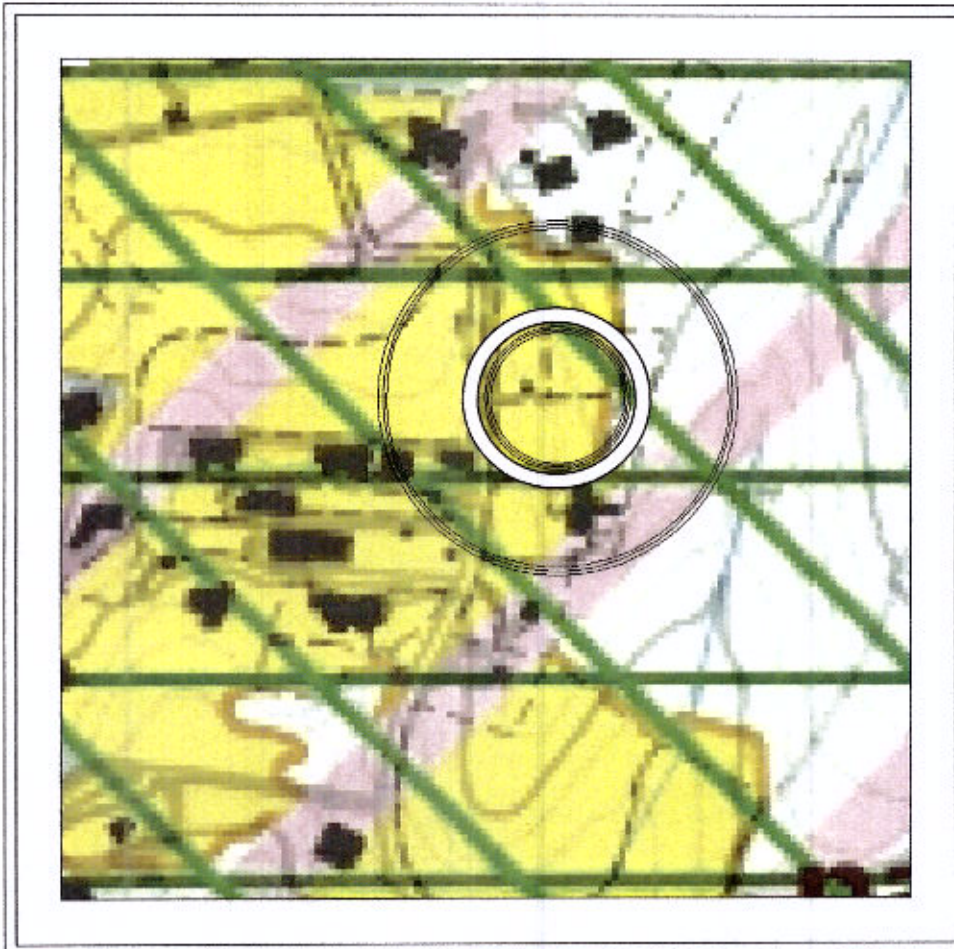
TAVOLA "B" - BENI PAESAGGISTICI
Foglio n. 19



Legenda

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 135 D.Lgs. 42/2004				
Bene Culturale		ab55_01	lett. a) e b) beni singoli: aree di geologici, siti, parchi e giardini	art. 8 RTA
		ca55_01	lett. c) e d) beni d'interesse: zone località con valore storico tradizionale, edifici storico-monumenti	art. 8 RTA
		ca55_04	lett. c) e d) beni d'interesse: zone località per zone di interesse archeologico	art. 8 RTA
		ab55_04	in attuazione di art. 134 co. 1 lett. a) D.Lgs. 42/2004 (Bene Culturale) e art. 135 D.Lgs. 42/2004 (Bene Culturale)	
Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004				
Bene Naturale		ab56_01	a) protezione delle fauce costiere marittime	art. 34
		ab56_02	b) protezione delle coste del lago	art. 35
		ca56_01	c) protezione dei fiumi torrenti, corsi d'acqua	art. 36
		ab56_04	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.500 mt. s.l.m.	art. 37
		ab56_05	e) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
		ab56_06	g) protezione delle aree boschive	art. 39 RTA
		ab56_07	h) disciplina per le aree assegnate alle comunità agrarie e per le aree gravate di uso civico	art. 40
		ab56_08	h) protezione delle zone aride	art. 41
		ab56_09	h) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
		ab56_10	h) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 43

TAVOLA "C" - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE
Foglio n. 19



Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

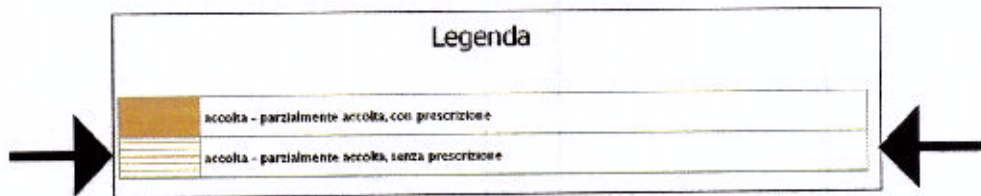
Beni del Patrimonio Naturale

	sa_001	Zona a caratteristiche speciali Siti di interesse comunitario	Diretta Comunità SINACE Piano di tutela 2004/2006
	sa_002	Zona a caratteristiche speciali Siti di interesse nazionale	
	sa_003	Zona a caratteristiche speciali Siti di interesse regionale	
	sa_004	Zona a protezione speciale (transfrontaliere e riviere)	Diretta Comunità SINACE Piano di tutela 2004/2006
	sa_005	Ambiti di protezione dello stato vegetale (APV Saudio, TAC, ZRC, FC)	SAE S. PUFFINO E.C.A. 2001/2004/05
	sa_006	Qualificazioni relative all'elenco ufficiale della Rete Protetta	Comunità Comunità Dalle 2004/2006 - 1° luglio 2007
	sa_007	Zona a conservazione integrale	
	sa_008	Sistema del Piano Regionale del Parco Aree	Art. 44, L. 20/1997 DGR 11/2008 DGR 11/2009
	sa_009	Sistema del Piano Regionale del Parco Riviere	
	sa_010	Parco, area, altre parti Cuneo del 2004/2006	Comunità Comunità 1997

**Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione,
gestione e valorizzazione del paesaggio regionale**

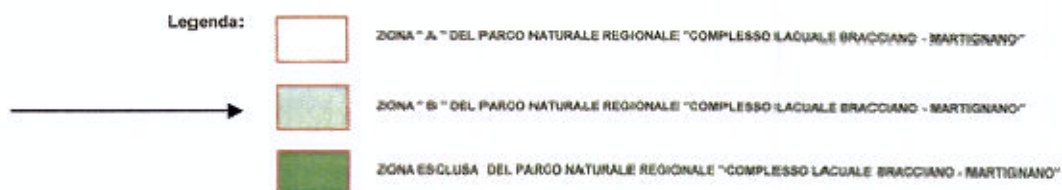
Art. 143 D.Lgs. 43/2004

	pa_001	Paesi di valore	Art. 38a e 14, L. 24/1998
	pa_002	Paesaggio geologico	
	pa_003	Paesaggio storico e culturale	Art. 38a e 14, L. 24/1998
	pa_004	Sistema agrario a carattere permanente	Art. 18a e 19a, L. 24/1998
	pa_005	Aree con bisogno di interventi straordinari e protezione ambientale	Art. 18a e 19a, L. 24/1998
	pa_006	Dolomiti, Dolomiti, etc.	



PARCO NATURALE REGIONALE COMPLESSO LACUALE BRACCIANO -
MARTIGNANO





- L' intervento ricade in zon "b" dalla perimetrazione della Legge Regionale 6 Ottobre 1997, n° 29, recante norme in materia di aree naturali protette regionali modificata dalla Legge Regionale 3 Novembre 1997 n°35 e Legge Regionale 25 Novembre 1999 n°36
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Terreno oggetto di intervento







AREA LIMITROFA ED ESTERNA ALLA PROPRIETA'



PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.lgs 42/04)

Tipologia di cui all'art. 136 comma 1:

- a) cose immobili
 b) ville,giardini, parchi
 c) complessi di cose immobili
 d) bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate:

- **Decreto Ministeriale 18-04-94 (Ronchey)**

Decreto ministeriale del 18-04-94 (Ronchey), ai sensi della legge n. 1497/1939 con il quale è stata dichiarata di notevole interesse pubblico la zona dei laghi di Bracciano e Martignano, sita nel Territorio dei comuni di Roma, Anguillara Sabazia, Bracciano, Campagnano Romano e Trevignano Romano a nord della strada Settevene Palo.

.....

ZONA/E DI TUTELA INDICATA DAL PIANO TERRITORIALE E PAESISTICO REGIONALE

- Tavola "A" - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:

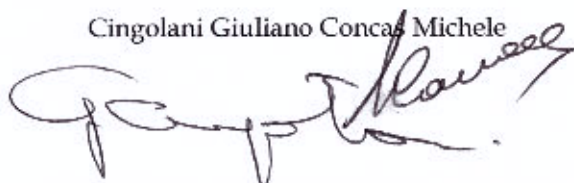
Paesaggio "Agrario di continuità".

- Tavola "B" - Beni paesaggistici:

lett c) e d) Beni d'insieme, art. 8 nta, protezione dei parchi e delle riserve naturali art.38

Firma dei Richiedenti

Cingolani Giuliano Concas Michele



Timbro e Firma del Progettista dell' intervento

Architetto Jacopo Bassetti

