



# Comune di Cave

Città Metropolitana di Roma



REGIONE  
LAZIO

## REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CORPO DI FABBRICA SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO, PRESSO L'ISTITUTO COMPRESIVO "VIA GIACOMO MATTEOTTI 11" IN VIALE VENZI 23

...

*Fondo di cui all'art. 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232*

### PROGETTO DEFINITIVO

#### IL PROGETTISTA

Studio Ingegneria Maggi S.r.l.  
Il Direttore Tecnico  
Dr. Ing. Claudio MAGGI



RS.01

Studio d'Inserimento Paesaggistico

SCALA:

1: 100

FORMATO:

A4

DATA:

Agosto 2020



**STUDIO INGEGNERIA MAGGI S.r.l.**

INGEGNERIA ARCHITETTURA IMPIANTISTICA URBANISTICA

Via Casavetere, 25 bis int. A 03014 Fiuggi (FR) tel-fax: 0775/504019



# COMUNE DI CAVE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE



**REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CORPO DI FABBRICA  
SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO, PRESSO  
L'ISTITUTO COMPRENSIVO "VIA GIACOMO MATTEOTTI  
11" IN VIALE VENZI 23**

FONDO DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 140, DELLA LEGGE 11 DICEMBRE  
2016, N. 232

PROGETTO DEFINITIVO

***Relazione Paesaggistica***  
*(ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 e dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004)*

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| <b>1. PREMESSA</b> .....                                   | 3  |
| <b>1.1 OGGETTO DELLO STUDIO</b> .....                      | 3  |
| <b>1.2 ASPETTI METODOLOGICI</b> .....                      | 4  |
| <b>2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b> .....                 | 6  |
| <b>3. QUADRO PROGETTUALE</b> .....                         | 8  |
| <b>3.1 SCOPO DELL'OPERA</b> .....                          | 8  |
| <b>3.2 CRITERI DI PROGETTAZIONE</b> .....                  | 8  |
| <b>3.3 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI</b> .....              | 9  |
| <b>4. QUADRO PROGRAMMATICO</b> .....                       | 13 |
| <b>4.1 ASPETTI PAESISTICI</b> .....                        | 13 |
| <b>4.1.1 Aree Protette</b> .....                           | 13 |
| <b>4.1.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale</b> ..... | 14 |
| <b>4.2 ASPETTI URBANISTICI</b> .....                       | 19 |
| <b>5. CONCLUSIONI</b> .....                                | 20 |

## **1. PREMESSA**

Il presente documento, costituente la Relazione Paesaggistica, allegato al progetto relativo ai lavori riguardanti l'ampliamento mediante la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica dell'istituto "Via Giacomo Matteotti 11" che ospita due sezioni della Scuola Secondaria di Primo grado, all'ampliamento mediante la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica dell'istituto "Via Giacomo Matteotti 11" che ospiti due sezioni della Scuola Secondaria di Primo grado., è stato redatto in conformità a quanto stabilito rispettivamente:

- dal nuovo D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016 e s.m.i.;
- dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2005;
- dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.);
- dagli artt. 29-30 della L.R. 24/98.

### **1.1 OGGETTO DELLO STUDIO**

Nella fase attuale di definizione progettuale la presente relazione ha lo scopo di affrontare, nella completezza degli aspetti, il delicato rapporto fra l'opera da realizzare e le risorse ambientali circostanti al fine di ottimizzare, in sede di definizione progettuale, le interferenze e le criticità rispetto alla sensibilità del territorio in cui si colloca.

Nello specifico si vuole illustrare quanto emerso dal quadro conoscitivo, nonché le soluzioni individuate allo scopo di isolare le condizioni di particolare criticità e fornire un primo giudizio sulla soluzione prescelta, soprattutto in relazione all'analisi e all'osservazione degli aspetti ambientali e ai vincoli gravanti sull'ambito esaminato.

I contenuti dello studio rispondono a quanto stabilito dal D.lgs. 163/2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" e dal successivo D.P.R. 207/2010 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163".

Detto regolamento dispone, infatti, che l'approfondimento della progettazione di un'opera pubblica si debba articolare secondo livelli successivi e consequenziali. In particolare, il progetto definitivo individua compiutamente i lavori da realizzare nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, delle indicazioni e degli indirizzi stabiliti nel progetto preliminare. Il presente Studio, contiene, inoltre, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni ed approvazioni.

La Relazione Paesaggistica/Studio di Inserimento Paesistico si rende necessaria nei progetti relativi a infrastrutture o a servizi, a interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o ad adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e risponde a quanto previsto dal DPCM 12/12/2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

La Relazione Paesaggistica/Studio di Inserimento Paesistico contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico e del piano urbanistico territoriale.

La Relazione Paesaggistica/Studio di Inserimento Paesistico ha lo scopo di valutare sia lo stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste (contesto paesaggistico e area di intervento), sia le caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché di rappresentare lo stato dei luoghi dopo l'intervento. A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del D.lgs. n. 42/04, la presente Relazione indica:

- 1) lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- 2) gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati;
- 3) gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- 4) gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Inoltre, contiene tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali in modo da poter accertare:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Nei capitoli che seguiranno saranno pertanto forniti gli elementi necessari ad una valutazione dell'opera soprattutto in relazione sia al contesto ambientale in cui sarà inserita sia al regime vincolistico attualmente in vigore.

## **1.2 ASPETTI METODOLOGICI**

Le prescrizioni per la tutela del territorio, conseguenti alla Legge 431/85 e concretizzatesi nella pianificazione paesistica, fanno obbligo di valutare preventivamente, nell'assetto

preesistente, gli effetti indotti dalla realizzazione di opere di un certo rilievo soprattutto se queste ricadono in aree di particolare criticità ambientale.

L'analisi di tali modificazioni assume diverse forme a seconda delle opere oggetto di valutazione e in relazione al contesto territoriale preesistente. Nel caso di un sistema come quello proposto e relativamente alle caratteristiche ambientali dell'ambito oggetto d'intervento, la valutazione è particolarmente indirizzata a prefigurare, analizzare e valutare quale sarà l'impatto dell'opera essenzialmente in relazione alle modificazioni del contesto ambientale preesistente ed al sistema dei vincoli preordinati alla tutela del territorio in cui si inserisce.

Le eventuali azioni progettuali destinate, ove necessario, a compensare gli impatti generati dall'opera, saranno indirizzate essenzialmente a consentire il ripristino delle condizioni ambientali preesistenti e come vedremo negli approfondimenti successivi si concretizzeranno, ai fini di una reale e pratica attuabilità, in una serie di azioni correttive e al rispetto di una serie di rigidi condizionamenti giuridici e tecnici.

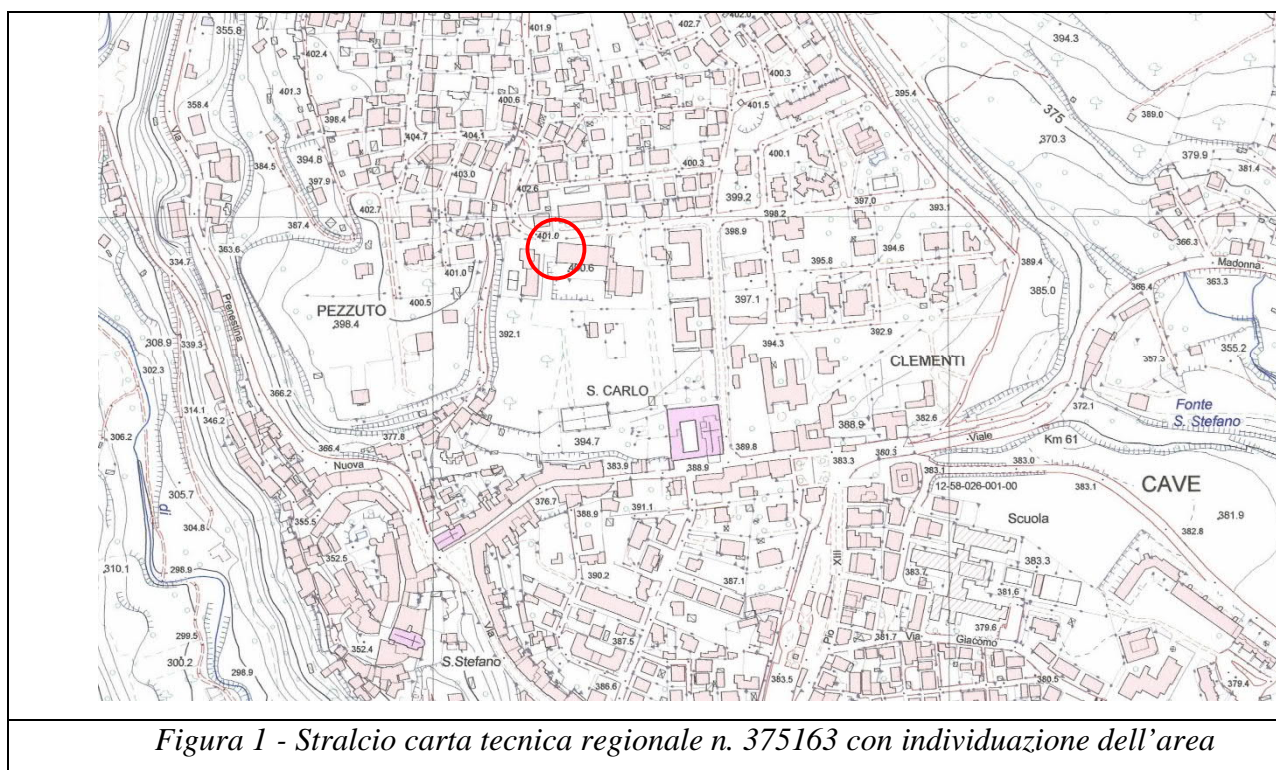
La struttura metodologica seguita è diretta conseguenza delle finalità sopra poste. L'analisi sarà condotta attraverso diversi livelli d'indagine: a una prima fase di costruzione del quadro di riferimento normativo e di individuazione dei vincoli esistenti, seguirà una sintetica descrizione dei criteri di progettazione e della tipologia degli interventi e infine, individuate le possibili aree di rischio, saranno fornite indicazioni di massima sulle misure di compensazione e mitigazione degli impatti e di ripristino ambientale.

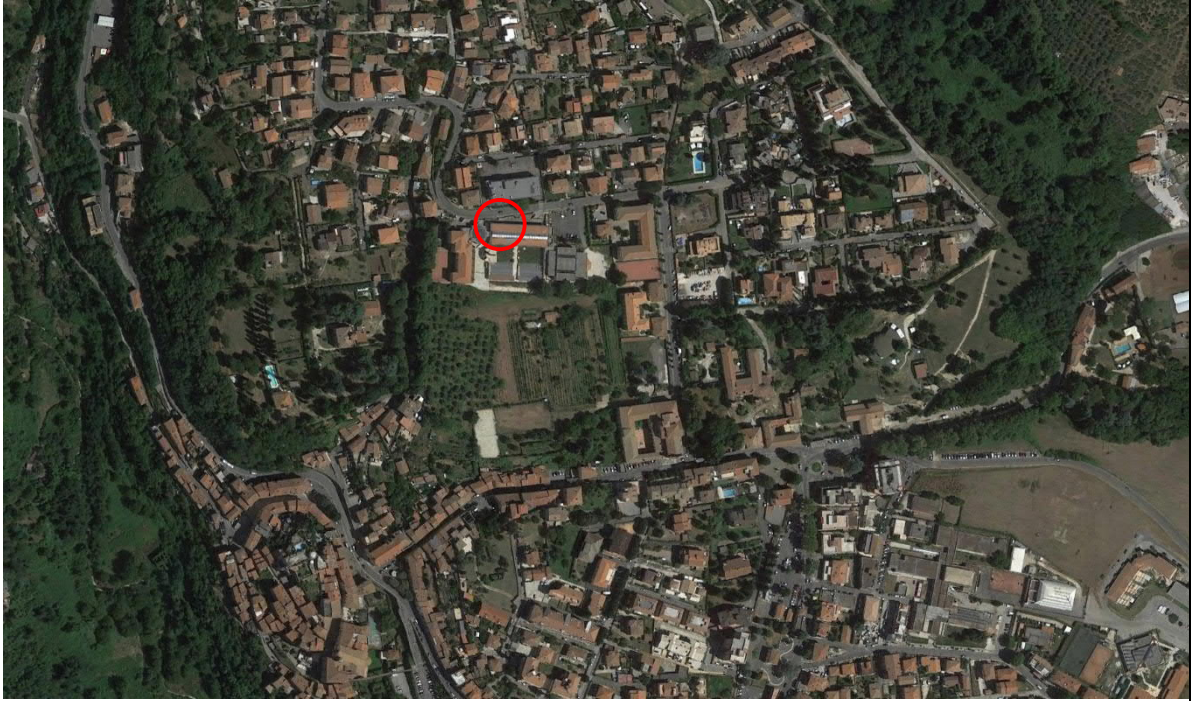
Le fonti, i dati e le cartografie utilizzate per la redazione del presente studio sono costituite da documenti ufficialmente disponibili presso le istituzioni pubbliche.

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Cave (399 m s.l.m.) è posto geograficamente tra le pendici del versante occidentale dei Monti Prenestini e la Valle del Sacco, ed è caratterizzato da un centro abitato compatto inserito tra naturali percorsi idrici ed aree boschive. Attualmente conta una popolazione di 10421 abitanti (dato ISTAT del 2011) e si estende per una superficie complessiva di 17,75 kmq con una densità abitativa di 587,09 abitanti per kmq.

Si riportano in basso due stralci: uno di ortofoto in cui si individuano i caratteri morfologici sopra descritti e l'altro della Carta Tecnica Regionale scala 1:10000 sezione n. 375163 ove si evidenzia il contesto territoriale di codesto Comune.





*Figura 2 - Stralcio di ortofoto dell'area con ubicazione dell'area*



### **3. QUADRO PROGETTUALE**

#### **3.1 SCOPO DELL'OPERA**

La seguente relazione descrive le opere relative all'ampliamento mediante la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica dell'istituto "Via Giacomo Matteotti 11" che ospiti due sezioni della Scuola Secondaria di Primo grado.

A seguito delle verifiche di vulnerabilità sismica eseguite sul plesso scolastico adibito a Scuola Secondaria di Primo Grado, costituito da un corpo realizzato negli anni '50 del secolo scorso, da un ampliamento realizzato in epoca più recente che in parte è sede del Liceo Artistico H. Matissee e della successiva relazione prodotta dai tecnici incaricati, si è evidenziata la necessità di intervenire in modo sostanziale sulle strutture portanti del fabbricato.

Tale necessità ha fatto propendere l'attuale Amministrazione alla costruzione di un nuovo plesso scolastico ed ai successivi lotti piuttosto che all'adeguamento sismico degli edifici esistenti ormai vetusti.

#### **3.2 CRITERI DI PROGETTAZIONE**

La Relazione Paesaggistica/Studio di Inserimento Paesistico di un'opera come quella in esame, rispondente ad una primaria ed inderogabile esigenza pubblica, è stata orientata nella continua ricerca di un giusto punto di equilibrio tra i diversi interessi sociali e collettivi, riportando gli effetti di ogni azione ad un'attenta analisi del rapporto costi-benefici.

Le analisi elaborate nel corso di questo studio sono state condotte allo scopo di operare un approfondimento conoscitivo dell'ambito in cui ricade l'intervento, al fine di individuare problematiche e specificità di varia natura, nella logica sia di prevenire conflittualità rispetto alle normative vigenti, sia di perseguire obiettivi finalizzati alla salvaguardia delle componenti ambientali.

Il progetto in esame rappresenta il risultato di un processo complessivo di ottimizzazione che nasce a monte della fase decisionale, già a livello di proposta e si sviluppa lungo tutto l'iter progettuale.

La progettazione si è sviluppata tenendo conto dell'insieme dei vincoli da rispettare e, in quell'ambito, è stata ottimizzata nei confronti di una serie di obiettivi:

- *prevenzione dell'impatto ambientale*: cioè cura nella scelta delle soluzioni progettuali, per evitare forme di compromissione permanenti alle componenti ambientali nel rispetto delle norme di tutela e della struttura vincolistica vigente;

- *riduzione dei fattori di rischio*: attraverso l'adozione di metodologie costruttive di salvaguardia ambientale per ridurre al minimo ogni eventuale interferenza sul territorio e nel paesaggio;
- *qualità e affidabilità*: ottenuta con la scelta di standard progettuali qualitativi per i materiali e le tecnologie costruttive;
- *economicità di costruzione*: conseguibili attraverso la localizzazione delle opere, l'agibilità delle aree di lavoro, la minimizzazione delle interferenze tecnologiche; economicità di gestione e manutenzione; facilità di gestione e accessibilità alle opere per interventi di manutenzione.

### **3.3 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

L'istituto comprensivo "Via Giacomo Matteotti 11" si sviluppa su un lotto di circa 11.000 mq, è costituito da più corpi di fabbrica i quali sono stati edificati in varie epoche dello scorso secolo, tra il 1950 ed il 2010, gli accessi all'edificio sono su Viale Giulio Venzi.

Il plesso scolastico attualmente in uso alla Scuola Secondaria di Primo Grado è costituito da più corpi di fabbrica realizzati il primo intorno agli anni '50 del secolo scorso e che costituisce l'ala originaria del plesso scolastico che, intorno agli anni '90 su progetto unitario a firma dell'arch. Petreschi e per stralci di intervento successivi, è stato affiancato da altri fabbricati in modo da ampliare i locali scolastici per il raggiungimento delle superfici previste dal DM 18 dicembre 1975.

In tempi più recenti una parte dei fabbricati realizzati è stata assegnata al Liceo Artistico Enzo Rossi di Roma, per realizzarvi una sede staccata dello stesso – Liceo H. Matisse di Cave.

I due istituti scolastici cui si accede da Viale Venzi, tratto urbano della strada provinciale per Rocca di Cave pur condividendo la palestra, il teatro, il campo polivalente all'aperto e alcune aree esterne, godono come necessario, di piena autonomia ed indipendenza con percorsi esterni ed accessi principali distinti e fisicamente separati.

Dal punto di vista della caratterizzazione dimensionale e della dotazione funzionale, il vecchio edificio è costituito da un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato ove si svolgono le attività teatrali e due piani fuori terra per un totale di n.10 aule con funzioni didattiche e laboratoriali. Completano il fabbricato un quarto livello più piccolo destinato agli uffici per la parte amministrativa mentre aule per insegnanti, servizi igienici e altri locali accessori si trovano ad ogni piano caratterizzata da infissi lignei smaltati di colore bianco con persiane in legno.

Volumetricamente si evidenziano due corpi correlati, l'uno a pianta rettangolare stretta che si sviluppa su tre livelli di piano e l'altro più compatto su quattro livelli. Entrambi hanno struttura in muratura portante.

Le parti esterne al fabbricato sono occupate da un piccolo campo polivalente e dal cortile compreso tra il teatro e le aule del Liceo Artistico.

Il corpo del Petreschi si sviluppa in modo completamente indipendente rispetto al vecchio edificio oggetto di interesse ed è strutturato anch'esso per parti distinte: una destinata alle aule, una per la palestra e l'altra assegnata al Liceo Artistico.

La breve descrizione del plesso scolastico e l'immagine seguente evidenziano una articolazione spaziale e funzionale decisamente complessa e della quale si dovrà tenere conto nella nuova progettazione.

Planimetria Scuola Secondaria di Primo Grado: corpi funzionali



Come descritto in premessa, la costruzione di tale edificio rappresenta il primo passo per la realizzazione, mediante più lotti funzionali del nuovo plesso scolastico che ospiti la popolazione scolastica Primaria e Secondaria del Comune di Cave.

Il nuovo edificio sorgerà a ridosso del liceo Artistico, nello spazio oggi occupato dal parcheggio bitumato.

## L'IDEA PROGETTUALE

Il nuovo fabbricato destinato alle aule per la didattica nelle aree comprese tra viale Venzi e la palestra attualmente destinate a parcheggio. Questo edificio si svilupperà su due livelli fuori terra e sarà correlato all'edificio esistente a partire dall'attuale atrio di ingresso in prossimità del parcheggio. Questo accesso sarà riqualificato anche a partire dalla demolizione della rampa di scale esterne che conduce alle terrazze del primo livello, da sempre inutilizzata.

Il nuovo fabbricato consentirà la realizzazione di n.6 aule per la didattica articolate su due livelli di piano, consentendo al suo completamento lo svolgimento delle lezioni in sicurezza, mentre le attività laboratoriali e teatrali potranno essere sospese e riattivate con la realizzazione del Lotto successivo.

La distribuzione in pianta del piccolo edificio si sviluppa parallelamente al corridoio centrale posto in continuità ed allineamento a quello del fabbricato principale dell'istituto scolastico.

Il collegamento verticale tra i piani è garantito da un corpo scale e da un ascensore ad esclusione di ogni eventuale barriera architettonica.

Anche il piano primo del fabbricato sarà correlato tramite un collegamento esterno al corpo principale: così facendo le nuove aule risulteranno perfettamente integrate con l'edificio esistente.

Locali per servizi igienici su ogni piano ed un piccolo magazzino di sottoscala completano la dotazione in pianta e definiscono un fabbricato completo nelle funzioni per esso previste dalle norme vigenti.

Le sei aule didattiche sono state dimensionate per ospitare 25 alunni con la superficie minima pari a 45 mq per aula, servizi igienici divisi per sesso e disabilità fisico motorie.

Non sono invece previsti spazi specifici da destinare agli insegnanti ed al personale ausiliario in quanto queste nuove aule saranno in sostituzione di altre esistenti e pertanto non si prevedono incrementi di insegnanti o altro personale, che potranno continuare ad utilizzare i locali già in dotazione dell'istituto scolastico.

L'utilizzo dell'attuale parcheggio come area di sedime del nuovo edificio, comporterà necessariamente la realizzazione di una nuova area a parcheggio con un nuovo accesso su viale Venzi (lato est) per consentire l'accesso sicuro alla scuola nel periodo di cantierizzazione e costruzione.

L'edificio avrà una struttura portante in Cemento Armato, per quanto riguarda le tamponature esterne verranno utilizzati dei blocchi in laterizio alveolato a bassa conduttività termica sui quali verrà realizzato un cappotto termico esterno in grado di isolare termicamente l'edificio, e garantire un confort climatico ottimale sia nei periodi più freddi che in quelli più caldi.

Tale tecnologia verrà utilizzata anche all'estradosso della copertura in laterizio, mediante la posa in opera di pannelli coibenti, tale copertura verrà realizzata in coppi tradizionali come il resto delle coperture esistenti.

L'edificio, caratterizzato da un tetto a falde con esposizione climatica Nord-Sud permetterà di collocare in maniera ottimale fonti energetiche rinnovabili,

## 4. QUADRO PROGRAMMATICO

Momento fondamentale del presente Studio è quello costituito dalla valutazione delle risorse di valore presenti sul sito in cui sarà realizzata l'opera.

L'obiettivo della ricognizione ambientale è quello, infatti, di verificare l'esistenza di risorse paesistiche, naturali, insediative che abbiano particolare valore, in modo da poterle catalogare come categoria di beni da salvaguardare o aree di rischio. Tali risorse costituiranno in seguito materia di particolare attenzione, soprattutto nella valutazione degli effetti derivanti dalla realizzazione dell'opera e nella conseguente fase di illustrazione delle azioni correttive e di ottimizzazione degli interventi.

In questa fase dello studio si è provveduto quindi ad evidenziare i vincoli e le prescrizioni che regolano la pianificazione paesistica ed urbanistica dell'area esaminata con riferimento al territorio interessato dall'intervento.

In particolare, sono stati analizzati gli aspetti paesistici, attraverso l'analisi di Aree Naturali Protette e Piani Paesistici Territoriali.

### 4.1 ASPETTI PAESISTICI

#### 4.1.1 Aree Protette

La L.N. n. 394/91, "*Legge quadro sulle Aree Protette*", suddivide le aree medesime in Parchi Nazionali, Riserve Naturali Statali, Aree Protette Marine, Parchi Regionali, Riserve Naturali Regionali, Aree Naturali Protette di interesse locale.

Nel Lazio la L.R. n. 29/97, "*Norme generali e procedure di individuazione e istituzione delle aree naturali protette*", che ha recepito in larga misura la legge nazionale, oltre ad impostare i cardini della nuova politica regionale in materia di aree protette, istituisce complessivamente 18 nuove aree protette.

A livello comunitario è stata introdotta la *Rete Natura 2000* che è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "*Habitat*" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione

Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Nello specifico, come si può osservare nell'allegato grafico, dallo stralcio delle Aree Naturali Protette, il progetto non ricade all'interno delle aree protette.

#### **4.1.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale**

Si riportano le tavole inerenti l'intervento in progetto relative al nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) adottato dalla Giunta Regionale del Lazio con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Ed approvato dal Consiglio Regionale con DCC 5 del 02/08/2019

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio è lo strumento di pianificazione attraverso cui la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi e sviluppa le sue previsioni sulla base del quadro conoscitivo dei beni del patrimonio naturale, culturale e del paesaggio (tavole A, B, C e D) della Regione Lazio.

I **“Sistemi ed ambiti di paesaggio” – tavole A**, contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, le aree e punti di visuale, gli ambiti di recupero e valorizzazione del paesaggio. I Sistemi ed ambiti di paesaggio hanno natura prescrittiva.

I **“Beni del paesaggio” - tavole B** e i relativi repertori, contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 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'art. 142 del Codice: “le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici” disciplinati nell'art. 11 della L.R. 24/98; in ogni caso anche in tali aree, ancorché non cartografate, le norme del PTPR hanno natura prescrittiva.

I **“Beni del patrimonio naturale e culturale” - tavole C** ed i relativi repertori (Art. 3 punto 2 lettera e) delle Norme di PTPR – Regione Lazio – Novembre 2007) 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. 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 puntuale dei punti di vista e dei percorsi panoramici nonché l'individuazione di ambiti in cui realizzare progetti prioritari per la valorizzazione e la gestione del paesaggio di cui all'articolo 143 del Codice con riferimento agli strumenti di attuazione del PTPR di cui all'articolo 31.1 della l.r.24/98.

La tavola C ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della presente relazione.

Le **“Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti” - tavole D**, contengono la descrizione delle proposte formulate dalle Amministrazioni Comunali ai sensi dell'art. 23 comma 1 della l.r.24/98 e deliberate dai Consigli Comunali entro il 20.11.2006, termine ultimo fissato per la presentazione delle osservazioni medesime.

Gli ambiti delle osservazioni individuate nella tavola D hanno natura localizzativa e riguardano esclusivamente le proposte comunali di modifica dei PTP vigenti. Gli esiti, con valore prescrittivo, sono contenuti nelle raccolte suddivise per ambito provinciale, contenenti la descrizione della proposta comunale, la relativa controdeduzione e ove necessario, gli stralci cartografici di dettaglio.

Gli archivi numerici delle informazioni contenute nell'elaborato esaminato costituiscono il Sistema Informativo Territoriale del PTPR, art. 3 della L.R. 24/98, originato dalla Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000 e della banca dati alfa-numerica ad esso associata a cui si riferiscono gli identificativi elencati. Le tavole D hanno natura descrittiva.

\*\*\*

Nel caso specifico, collocando l'opera sulla tavola A, come rappresentato nello stralcio della **Tavola A, n. 25 del Foglio 375**, questa risulta attraversare i seguenti ambiti di tutela:

**- SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04, art 21,22,23 e 36 quater e co. quater LR. 24/98:**

- ***Sistema del Paesaggio Insediativo:***
  - *Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri;*
  - *Paesaggio degli insediamenti urbani*
  - *Paesaggio degli insediamenti in evoluzione*

\*\*\*



Collocando l'opera sulla tavola B, come rappresentato nello stralcio della **Tavola B, n. 25 del Foglio 375**, questa risulta interferire con i seguenti vincoli paesaggistici:

- **BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co.1 lett. a), b), c) D.lvo 42/04, art. 22 L.R. 24/98:**

- ***Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico – art. 134 co. 1, lett. c) D.lvo 42/04:***
  - *insediamenti urbani storici e territori contermini*
  - *Aree urbanizzate del PTPR*

Visto l'art. 43 delle Norme del PTPR della Regione Lazio:

#### **art. 44**

##### **(insediamenti urbani storici e territori contermini)**

PTPR testo approvato dal Consiglio Regionale con DCC 5 del 02/08/2019

1. Sono sottoposti a vincolo paesistico gli Insediamenti urbani storici che includono gli organismi urbani di antica formazione e i centri che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

2. I beni di cui al comma primo sono gli organismi urbani che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione; essi comprendono oltre ai tessuti storici costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi inedificati, le ville, i parchi e i giardini storici periurbani e le relative fasce di rispetto anche elementi storici isolati pertinenti alle più antiche fasi di frequentazione. Essi sono individuati sulle Tavole B e descritti nel repertorio F1B dei beni del patrimonio identitario regionale.

3. La perimetrazione degli Insediamenti urbani storici di cui al presente articolo è stata effettuata attraverso l'individuazione sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello Stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di porzioni, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione.

4. La fascia di rispetto si estende per una profondità di cento metri a partire dalla perimetrazione del bene accertata come indicato nel precedente comma; all'interno della perimetrazione di tale fascia, ogni modificazione dello stato dei luoghi è sottoposta all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 149 del Codice stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi da 13 a

5. Non rientrano nei beni paesaggistici identitari di cui al presente articolo le porzioni di fascia di rispetto che ricadono nelle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;

e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

8. Le previsioni dei commi 6 e 7 non si applicano alle porzioni comprese nell'insediamento urbano storico e individuate nella Tavola A come paesaggi dei parchi, ville e giardini storici, o come paesaggi dell'insediamento storico diffuso, per le quali, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica, si applica la disciplina dei relativi paesaggi.

9. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento urbano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è specificato, nel rispetto di quanto previsto dai commi successivi, dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" con particolare riferimento a tipi, forme, e materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi

secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate, quali porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc.

10. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore, sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue:

a) i progetti di nuovi edifici e di recupero di quelli esistenti debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si intende usare;

b) la coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti;

c) ove edifici, manufatti, o complessi rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico siano in proprietà, la coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, deve obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà;

d) è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio; è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale. Per gli altri tipi di manufatti va privilegiato l'uso di quest'ultimo materiale;

e) le superfici di fondo realizzate ad intonaco liscio, devono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali tradizionali, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rossi delle tonalità delle terre. Per le superfici di fondo lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitano il materiale rappresentato. Le superfici di fondo composte in materiali litoidi o laterizi in vista devono essere ripulite e protette. I rilievi devono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Ove gli stessi siano realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. I rilievi realizzati in "trompe l'oeil" devono essere conservati e ripristinati;

f) gli infissi esterni, le ringhiere, i pluviali, ecc., devono essere realizzati con materiali e colori armonizzati al prospetto dell'edificio;

g) per la determinazione dei colori originali va effettuata l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica.

11. Con riferimento ai manufatti di interesse storico-monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, di cui alla Parte II del Codice, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo

3, comma 1, lettere a), b) e c), del DPR 380/2001, che devono avvenire nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

a) debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi. Gli interventi consentiti debbono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione PTPR testo approvato dal Consiglio Regionale con DCC 5 del 02/08/2019 della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni;

b) in generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura;

c) il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al comma 10.

12. Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali;

b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati preferibilmente in legno e verniciati, le imposte debbono essere a persiane o a scuri. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di altri materiali purché armonizzati con il contesto;

c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 10.

13. La fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, di cui al comma 4, deve essere mantenuta integra ed in edificabile fatto salvo quanto previsto ai commi successivi.

14. Nella fascia di rispetto di cui al comma 4, ad esclusione delle porzioni ricadenti nei paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell'insediamento storico diffuso, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato sul BUR sono attuabili alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di trenta metri a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato; possono comunque essere realizzate le opere pubbliche ed eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al D.M. 1444/1968 nei lotti interclusi;

b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice. 15. Nell'ambito della fascia di rispetto di cui al comma 4 gli strumenti di nuova formazione o le varianti agli strumenti vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici.

16. Nelle porzioni della fascia di rispetto di cui al comma 4, ricadenti nei Paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell'Insediamento storico diffuso, si applicano le disposizioni della relativa disciplina.

17. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nella fascia di rispetto di cui al comma 4 è comunque consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al cinque per cento e non superiore a cinquanta metri cubi.

18. Agli Insediamenti urbani storici, con relativa fascia di rispetto, individuati nell'ambito dei provvedimenti istitutivi di vincolo di cui all'articolo 136 e ss. del Codice dei beni culturali e del paesaggio si applica, in luogo delle disposizioni di cui al presente articolo, l'articolo 30.

19. Non si applicano le disposizioni di cui al presente articolo all'insediamento urbano storico sito Unesco - centro storico di Roma. All'interno di tale perimetro, le valutazioni in ordine alla conformità e compatibilità paesaggistica degli interventi sono esercitate dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, secondo quanto stabilito dal Protocollo d'Intesa tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed il Comune di Roma (QI/57701 dell'8 settembre 2009).

**Analizzando gli articoli di cui sopra, richiamando il comma 5 dell'art. 44, per la tipologia d'intervento previsto, si rientra nelle casistiche previste dalla norma, in quanto l'intervento**

*ricade in AREE URBANIZZATE DEL PTPR quindi NON soggette ad Autorizzazione Paesaggistica.*

\*\*\*

Collocando l'opera sulla tavola C, come rappresentato nello stralcio della **Tavola C, n. 25 del Foglio 375**, questa non risulta attraversare vincoli

- ***Beni del Patrimonio Culturale***
  - *Tessuto urbano*

\*\*\*

Collocando l'opera sulla tavola D, come rappresentato nello stralcio della **Tavola D, n. 25 del Foglio 375**, questa risulta attraversare:

- **PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP VIGENTI – art. 23 co.1 art. 36 quater co.1ter L.R. 24/98:**
  - *Aree urbanizzate*

## **4.2 ASPETTI URBANISTICI**

Dall'analisi del P.R.G. del Comune di Cave vigente, la zona d'intervento è ricompresa in:

- AI4 - Servizi Pubblici di interesse locale per Attività per l'Istruzione
- AIS2 - Servizi Pubblici di interesse generale per l'Istruzione

L'intervento oggetto ricalca dunque la pianificazione rispetta le prescrizioni del PRG del Comune di Cave.

## 5. CONCLUSIONI

Dall'analisi degli strumenti urbanistici non sono emerse indicazioni tali da far prevedere sostanziali trasformazioni del territorio e si rileva che l'intervento risponde pienamente agli obiettivi di sviluppo dell'area nel territorio del Comune di Cave

La pianificazione paesistica, attuata attraverso un regime vincolistico, ha fornito ulteriori indicazioni circa le zone e gli elementi particolarmente sensibili alle modificazioni indotte dall'introduzione di nuovi elementi.

Nella ricerca di un giusto equilibrio tra i diversi interessi sociali e collettivi, le analisi elaborate sono state condotte con lo scopo di prevenire ogni forma di conflittualità tra le esigenze tecnico-progettuali e la sensibilità territoriale dell'ambiente naturale in cui si interviene. Particolare attenzione si è posta nella definizione dell'intervento assicurando la restituzione dei luoghi, ad opere compiute, con caratteristiche preesistenti a garanzia e tutela del paesaggio locale, mediante l'adozione dei seguenti criteri:

- *prevenzione dell'impatto ambientale*, cioè cura per evitare forme di compromissione permanenti alle componenti ambientali e cura nei ripristini ad opere compiute;
- *adozione di metodologie costruttive di salvaguardia ambientale* per ridurre al minimo ogni eventuale interferenza sul territorio e nel paesaggio;
- *realizzazione di opportune e studiate misure compensative* per il corretto inserimento della nuova opera.

Questo non muta le caratteristiche qualitative rispetto alla situazione attuale, ma rispetta la circostante distribuzione del verde locale e le disposizioni di tutela previste dalla normativa vigente con la realizzazione di tutti gli interventi necessari alla protezione e al ripristino ambientale. Concludendo, in relazione all'ambito territoriale in cui dovrà essere realizzato, l'intervento nel suo complesso rispetta gli indirizzi dettati dalla pianificazione territoriale comunale e dai programmi sia di potenziamento e adeguamento funzionale sia di sviluppo dell'area interessata dall'intervento stesso.