



REGIONE LAZIO

CITTA' METROPOLITANA DI DI ROMA

COMUNE DI SUBIACO

***Sistemazione aree a rischio di
instabilità idrogeologica a ridosso
della 'Villa di Nerone'***

Committente: COMUNE DI SUBIACO

Progettista: arch. Alessandro Panci

Indagini geol.: geol. Andrea Di Lisa

Collaboratori: geom. Andrea Capparella

**Progetto Esecutivo
Relazione Paesaggistica**

Elaborato

H

Data:

N.

Aggiornamenti

Data

Studio tecnico:
PISTUDIO
via San Paolo 13 - 00019 Tivoli (Rm)
tel/fax 0774.330268
info@pstudioarch.com - p.studio@alice.it
www.pstudioarch.com

Area metropolitana di Roma Capitale
Comune di Subiaco

Richiesta Nulla Osta Paesaggistico

Comune: Subiaco (RM)	Località: Villa di Nerone
Richiedente: Comune di Subiaco	
RELAZIONE PAESAGGISTICA	
Data:	Il Tecnico: P!STUDIO - ARCH. ALESSANDRO PANGI Via San Paolo n.13 - 00019 Tivoli (RM) Tel. 0774.330268 - e-mail p.studio@alice.it www.pstudioarch.com

1. RICHIEDENTE

Comune di Subiaco

2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

Gli interventi sono ubicati nel Comune di Subiaco (RM), all'esterno del perimetro del Parco Regionale dei Monti Simbruini, identificati al catasto al foglio n. 38, p.lle 2 e 3, più precisamente strada provinciale 45a e l'area archeologica della Villa di Nerone.

3. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

L'intervento riguarda la sistemazione aree a rischio di instabilità idrogeologica a ridosso della 'Villa di Nerone', inserito nella **zona H Agricola Normale** del Piano Regolatore Generale del Comune di Subiaco.

Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. del Comune di Subiaco.

Relazione Paesaggistica

Art. 21

Agricola

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura. Essa è suddivisa in 2 sottozone:

- sottozona H - agricola normale
- sottozona L1 - agricola di particolare pregio ambientale.

Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali per le quali non sono previste aree di rispetto, è fissata in ml. 30,000.

Nelle zone agricole (sottozone H ed L1) è assolutamente vietata la costruzione di nuove strade di qualunque tipo (vicinali, consortili, interpoderali, ecc.) che non siano espressamente previste dallo strumento urbanistico, generale o particolareggiato, approvato.

E' fatta eccezione per la sola viabilità a fondo cieco, al servizio di edifici e/o opere di cui ai punti a), b), c), d) successivi, che risultino regolarmente condizionate all'autorizzazione del Sindaco, così come previsto dall'art. 1 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

Nelle zone agricole (sottozona H e L1) è vietata l'installazione di campeggi o similari. Sono vietati altresì impianti di demolizione di auto e loro depositi.

Il rilascio della concessione per gli edifici residenziali di cui ai precedenti punti è condizionato all'accertata corrispondenza delle opere da costruire con le esigenze della produzione del fondo.

La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, vincolata agli scopi previsti mediante atto d'obbligo e trascritta nei Registri Immobiliari, prima del rilascio della concessione edilizia; in caso di mutamento della destinazione, il Comune annulla la licenza concessa e provvede a norma dell'articolo 41 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

Il suddetto atto d'obbligo deve altresì vincolare i terreni pertinenti al volume da costruirsi; tale vincolo rimarrà immutato anche nel caso che tutti o parte dei terreni dovessero subire variazioni di proprietà.

Per gli edifici esistenti in zona agricola sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente dagli indici previsti per le sottozone H ed L1.

Inoltre, nelle zone agricole è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, telefono.

Relazione Paesaggistica

Ricadono in tale sottozona le « aree agricole » individuate alla Tav. P 1.

In essa sono consentite:

- a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie, ecc.;
- b) costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure, ecc., con un indice di copertura massimo pari ad 1/3 della superficie del fondo;
- c) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in società, ed adibite all'esercizio di macchine agricole, $I_f = 0,07$ mc/mq;
- d) costruzioni adibite ad allevamenti industriali di animali, con I_f non superiore a 0,07 mc/mq.

Per le cave già in funzione nelle zone E1 deve procedersi alla redazione del progetto definitivo di sfruttamento e di successiva sistemazione e del relativo atto d'obbligo.

Gli indici per la sottozona H sono i seguenti:

$I_f = 0,03$ mc/mq utilizzato per la residenza;

$H_{max} = m. 7,00$;

distacco dai confini = m. 20,000 oppure a confine con parete cieca;

$S_m =$ superficie minima di intervento per la residenza rurale = mq. 10.000

S_{max} di intervento = mq. 30.000.

Per gli edifici di cui ai punti a) e c) del presente articolo non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua. Per gli edifici di cui al punto d), non sono consentiti in ogni caso scarichi nei canali o corsi d'acqua. Per gli edifici di cui al punto d), non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Nelle aree agricole ricadenti nel comprensorio di Livata - Campo dell'Osso non sono ammesse costruzioni per residenze.

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO

Permanente.

5. DESTINAZIONE D'USO

Sito archeologico.

6. ATTI ED AUTORIZZAZIONI PRECEDENTI

Per l'area è stata sottoscritta, con prot. n. 3427 del 11/03/2019, la scrittura privata tra Il Comune di Subiaco nella persona del Dott. Francesco Pelliccia, Sindaco pro tempore e legale rappresentante del Comune di Subiaco e il Demanio dello Stato Patrimonio amministrativo già per conto del Ministero della Pubblica Istruzione nella persona dell'arch. Margherita Eichberg Soprintendente pro tempore e legale rappresentante della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, con la quale si dichiara la disponibilità dell'area al Comune di Subiaco per l'esecuzione della sistemazione aree a rischio di instabilità idrogeologica a ridosso della 'Villa di Nerone'.

7. LOCALIZZAZIONE E PRIME INDICAZIONI SUL CONTESTO

L'area in esame è compresa nel settore orientale del Comune di Subiaco nella Città Metropolitana di Roma Capitale, più precisamente sulla Strada provinciale 45a.

Nello specifico l'area oggetto di studio si trova all'interno dell'area del sito archeologico della Villa di Nerone che rappresenta un'importante testimonianza storico-artistica risalente circa al 60 d.C.

L'attenzione del presente studio si è concentrata sulla falesia prospiciente sulla Villa.

Il sito è identificabile nella seguente Cartografia Ufficiale dello Stato e della Regione Lazio:

- Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 – 376063 - Elementi 058103
- Carta Topografica IGM 1:25000 Foglio 151 IV NE "Subiaco"

Una vasta area del territorio di Subiaco ricca di vegetazione tra i Monti Taleo e Francolano fino a lambire il fiume Aniene: fu in questo scenario che nel 60 d.C. l'Imperatore Nerone fece costruire la sua Villa Imperiale i cui resti testimoniano come la zona fosse già apprezzata in epoca romana.

Una splendida dimora quella di Nerone che presumibilmente si estendeva su una superficie di circa 75 ettari, 15 in più della parte scavata di Villa Adriana a Tivoli.

Alla Villa Imperiale si arrivava attraverso la via Sublacense, fatta progettare dallo stesso Nerone, che qui si rifugiava nei periodi caldi dell'anno tra cascate, giochi d'acqua e grotte. Ma nonostante le bellezze naturali e le magnificenze architettoniche della struttura, l'imperatore romano, considerando nefasta la caduta di un fulmine sul tavolo dove stava bacchettando, decise nel 60 d.C. di abbandonarla, tanto che solo durante il regno di Traiano la Villa venne in parte ristrutturata.



Oggi della Villa Imperiale di Nerone è possibile ammirare alcuni resti visibili ai lati della via Sublacense, tra la località Sorricella ed il monastero di Santa Scolastica.

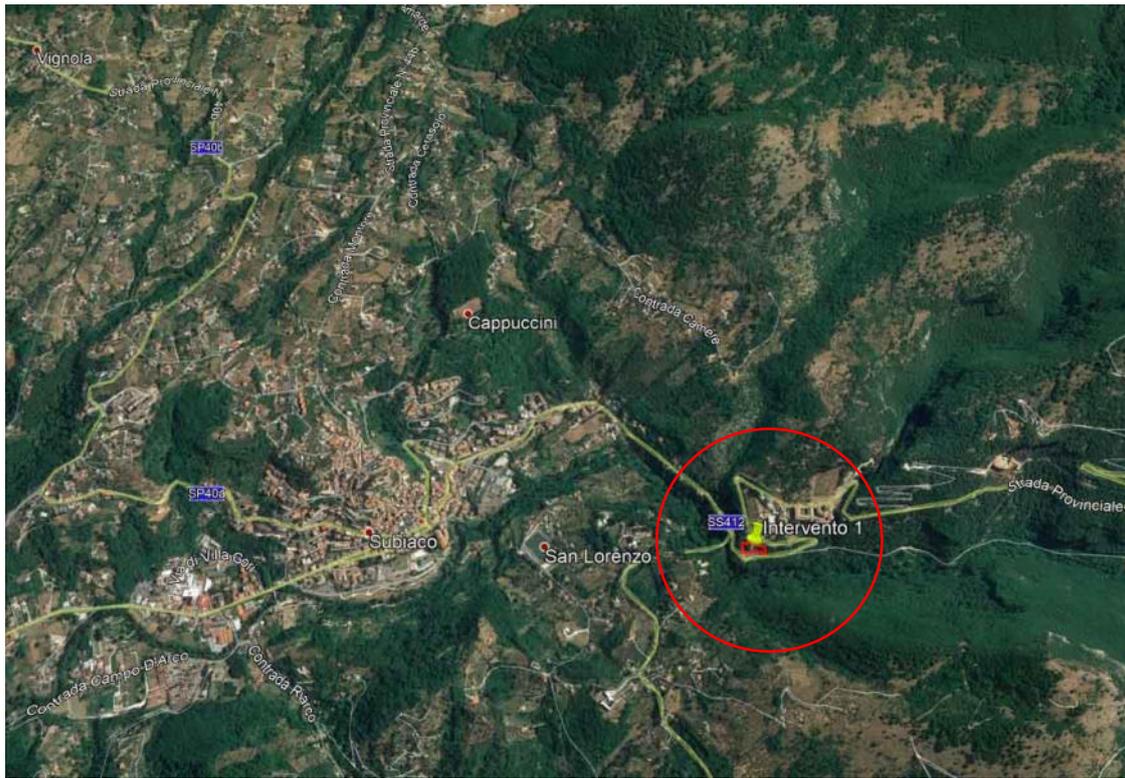
Originariamente il complesso si articolava in nuclei separati, disposti intorno a tre laghetti artificiali creati grazie ad altrettante dighe.

I resti della Villa si articolano in vari settori: in località San Clemente troviamo quelli del settore detto delle Carceri che conserva una cisterna e numerosi ambienti interpretati come bagni e realizzati con mattoni e reticolato.

In età medievale su alcuni ambienti di questo settore della Villa venne costruito uno dei tredici monasteri edificati da San Benedetto e dedicato a San Clemente.



FOTO PANORAMICHE



In rosso l'area d'intervento



8. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

a. Stato attuale dei luoghi

Gli elementi che caratterizzano l'area in oggetto possono essere così elencati:

- Sito archeologico della Villa di Nerone;
- Un intorno poco urbanizzato;
- Vicinanza con il monastero di Santa Scolastica;
- Una viabilità principale costituita dalla strada Provinciale 45a;
- L'intorno caratterizzato da una forte vegetazione;
- Un andamento del terreno con forte pendenza;
- La presenza del Fiume Aniene.

b. Descrizione dell'intervento

Dal rilievo effettuato è stato possibile definire con accuratezza lo stato fessurativo dell'ammasso roccioso nonché le sue caratteristiche principali. Il fronte roccioso si presenta con tagli artificiali subverticali con più livelli orizzontali. In alcuni tratti ha l'aspetto massivo e poco fratturato in altri altamente fratturato. Le giaciture dei piani di stratificazione e fratturazione coincidono con quelle riportate nella carta geologica a scala maggiore. Le fratture si presentano asciutte ma con spaziature considerevoli nell'ordine dei centimetri, mentre laddove la vegetazione si è insediata con arbusti e le spaziature hanno raggiunto aperture decimetriche.

Dal rilievo geologico effettuato è stato possibile definire le caratteristiche dell'ammasso roccioso insistente sulla Villa di Nerone. Il versante roccioso si presenta molto fratturato in alcuni punti, meno in altri, tale fratturazione deriva sia dalla natura geologica che dal suo trascorso tettonico.

Un importante contributo che ha ampliato e velocizzato l'apertura delle fratture è stato apportato dalla vegetazione che è cresciuta incontrollata lungo il versante, sfruttando, per lo sviluppo dell'apparato radicale, i punti più deboli della roccia.

L'intero versante ha numerosi distacchi rocciosi talvolta di piccole dimensioni e superficiali, talvolta di medie fino a grandi dimensioni. Numerosi sono i resti dei blocchi precipitati che si rilevano a terra, in particolare vi è la presenza di un blocco cubico che incombe su un'abside e che è momentaneamente stabilizzato da un puntello di ferro.

Ai fini della stabilizzazione sono stati progettati interventi che possano avere il minor impatto visivo sul versante, prediligendo chiodature con placche rivestite (in quanto le pareti sono di taglio

antico realizzato con la costruzione delle strutture della 'Villa di Nerone'), laddove lo stato di fratturazione lo consenta e disaggio dove la chiodatura risulta irrealizzabile.

Inoltre sono stati previsti risarcimenti in muratura di lesioni al fine di impedire la crescita di vegetazione e stabilizzazione dei blocchi. Nella parte alta degli ammassi rocciosi è prevista l'eliminazione della vegetazione a bordo e l'inserimento di rete fissata con chiodature al fine di eliminare il rischio di disgregazione delle parti alte degli ammassi rocciosi presenti.

Il controllo della crescita della vegetazione è fortemente consigliata come attività manutentiva del bene e del versante anche a seguito di un intervento di stabilizzazione.

9. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

L'area di intervento è situata in un contesto ricco di vegetazione, in forte pendio nelle vicinanze del Monastero di Santa Scolastica e in prossimità del salto di quota del fiume Aniene con fasce di naturalità.

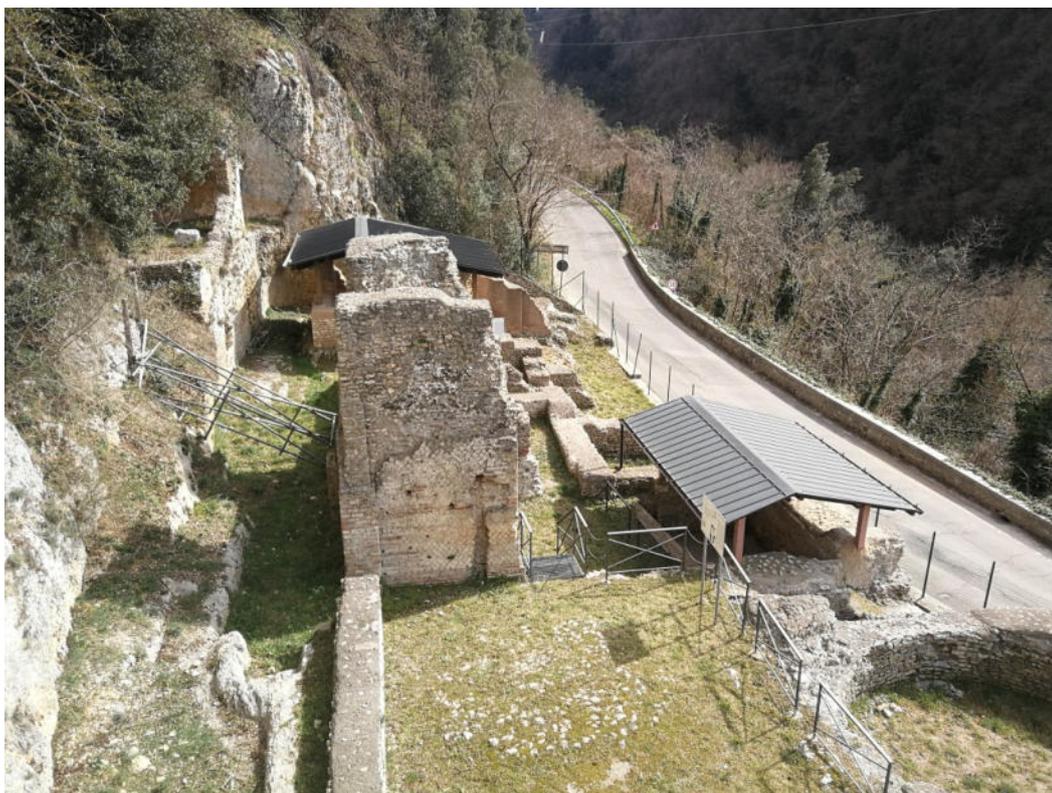
Il sito archeologico si trova in una vasta area del territorio di Subiaco tra i Monti Taleo e Francolano fino a lambire il fiume Aniene.

10. USO ATTUALE

Sito archeologico della Villa di Nerone

11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

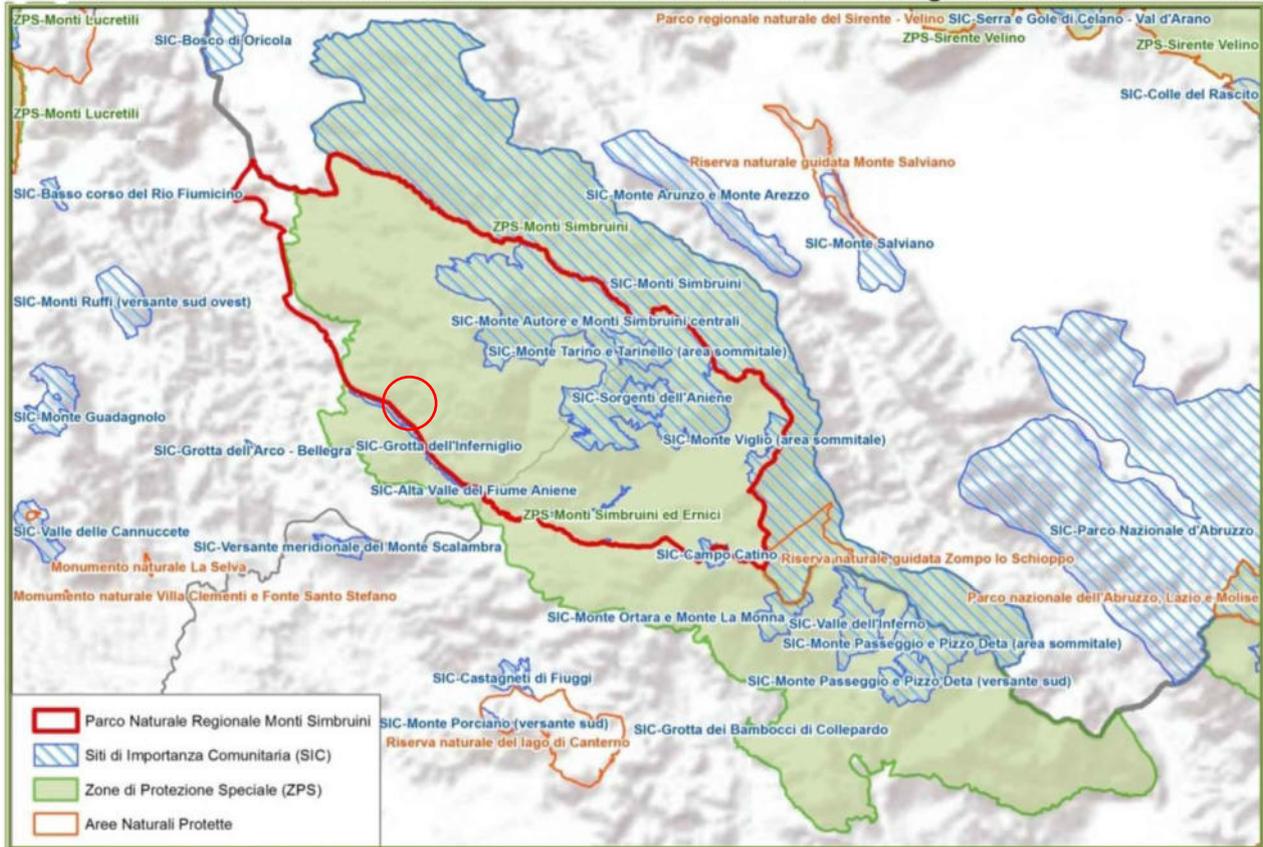




12. ESTREMI DEL VINCOLO

- Vincolo archeologico. Protezione aree di interesse archeologico (art.41 delle N.T.A. di P.T.P.R.)
- Decreto Ministeriale 20/09/1956
- Vincolo fascia di rispetto Fiume Aniene (art.35).
- Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) e nel vincolo della Viabilità Antica

Aree Protette e Siti Natura 2000 limitrofi al Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini



Fonte: Geoportale Nazionale del MATTM, dati 2013

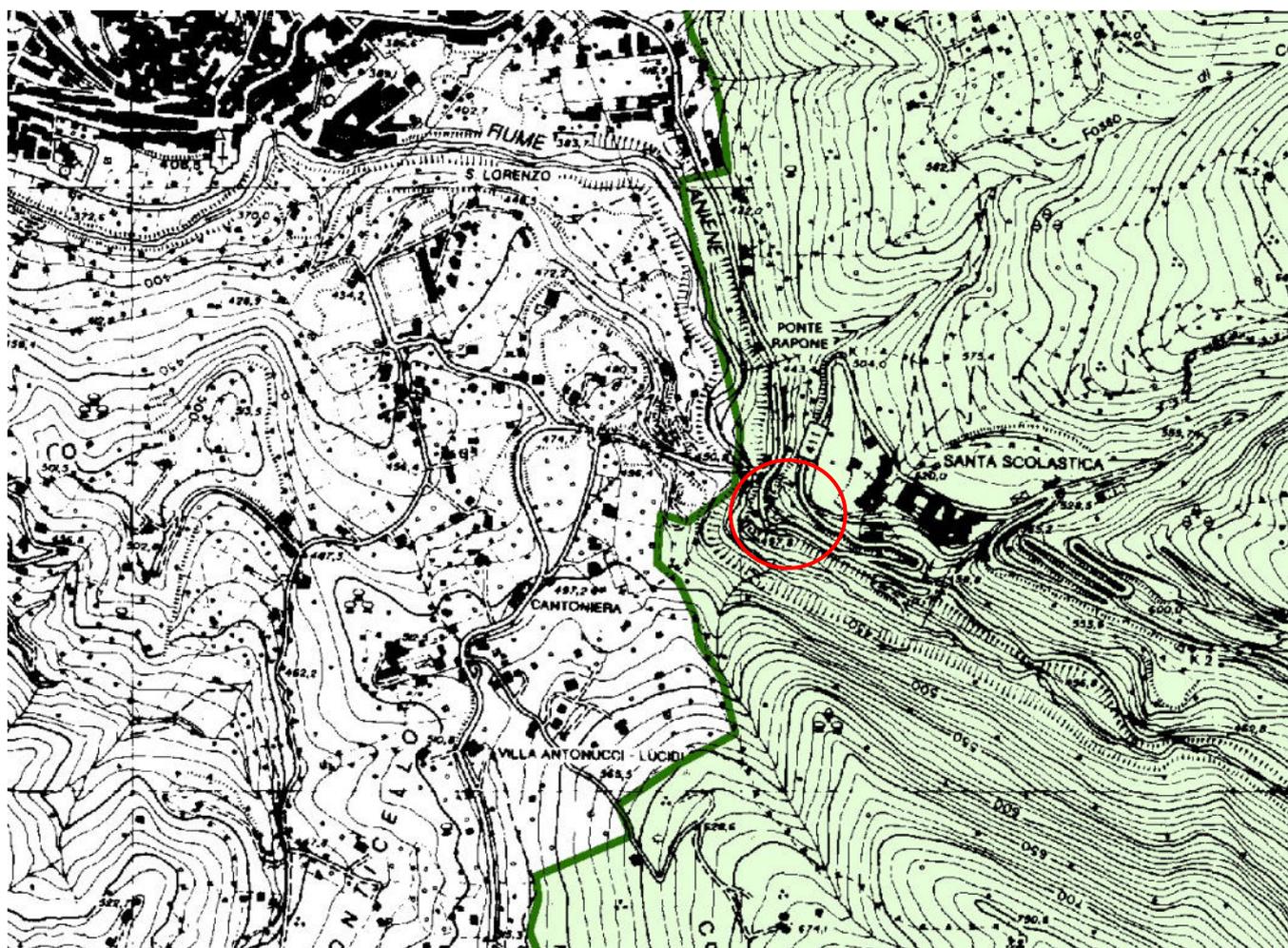
- La Villa di Nerone ricade esterna al perimetro del Parco Regionale dei Monti Simbruini ma interna alla Zona a Protezione Speciale;
- SIC “Alta Valle del fiume Aniene”.

13. VINCOLI PRESENTI

13.1 Zona a Protezione Speciale

L'area di intervento ricade all'interno dell'area di Protezione Speciale (ZPS): Monti Simbruini e Ernici

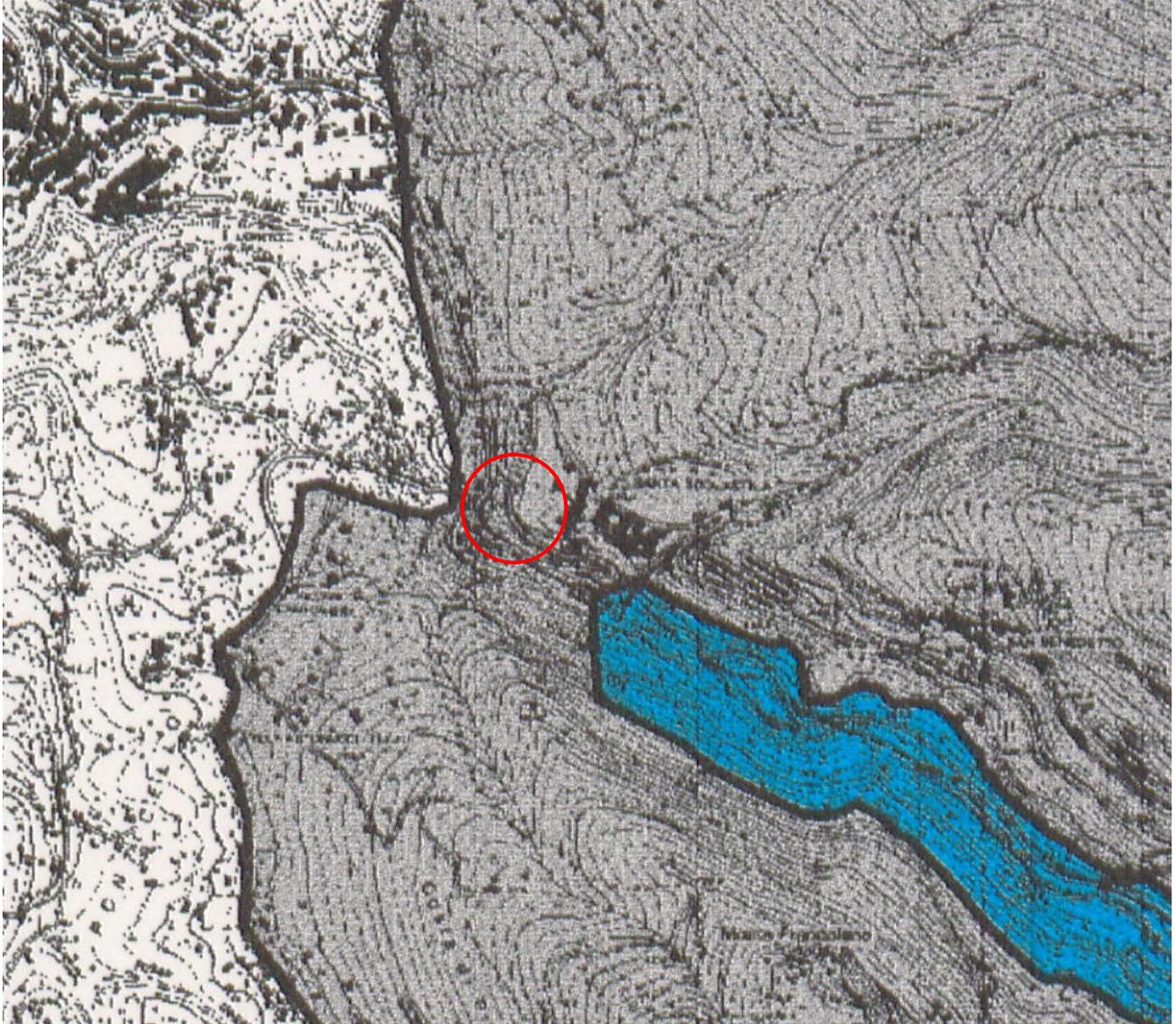
Codice: IT6050008 Tav 1



13.2 Sito di interesse comunitario

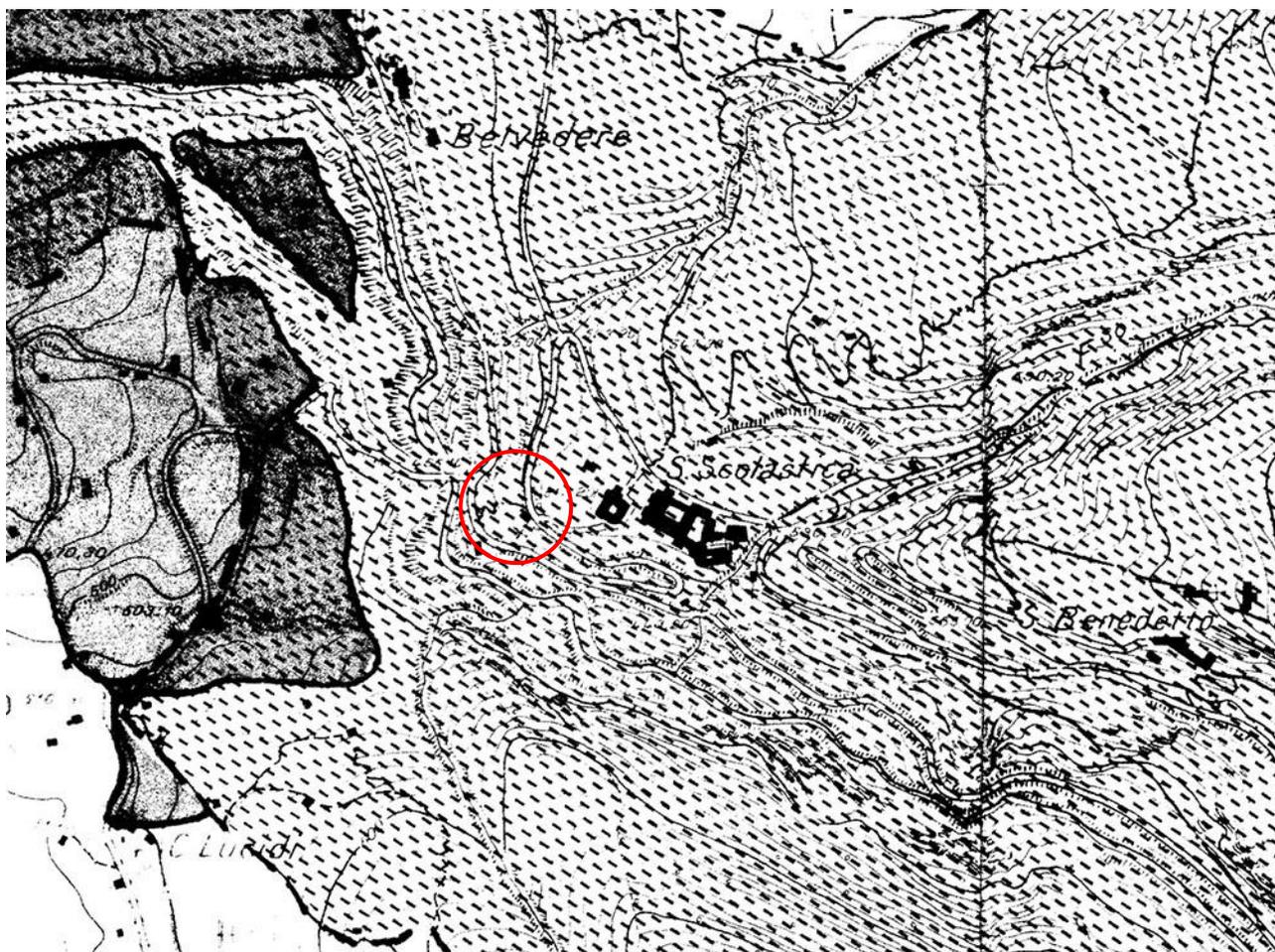
L'area di intervento ricade all'interno dell'area SIC: Alta valle del Fiume Aniene

Codice: IT6050005



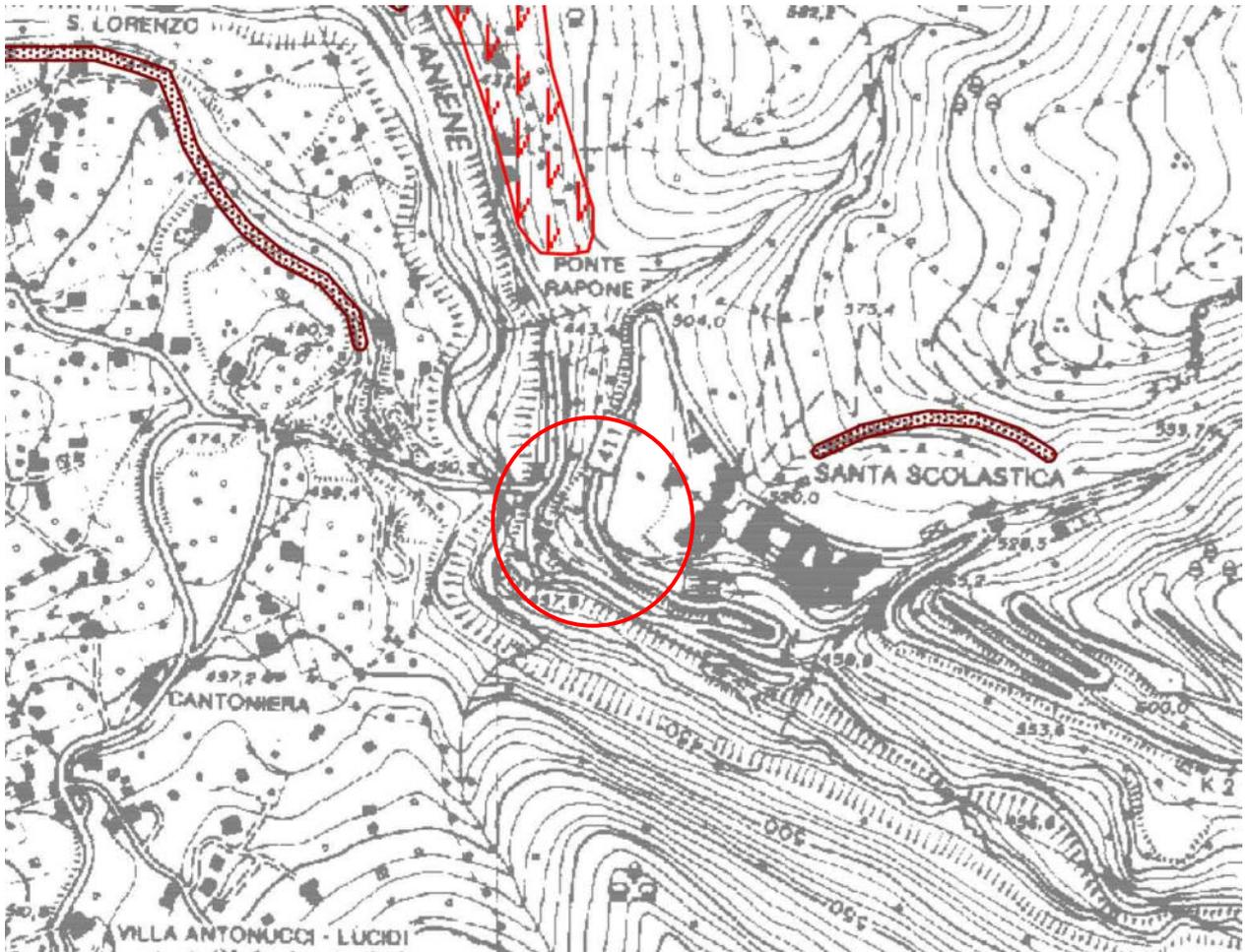
13.3 Vincolo idrogeologico

L'area di intervento ricade all'interno del vincolo idrogeologico



13.4 Piano di assetto idrogeologico

L'area non ricade all'interno dell'autorità di Bacino del fiume Tevere. Tav 28



13.5 Il Piano territoriale Paesistico Regionale

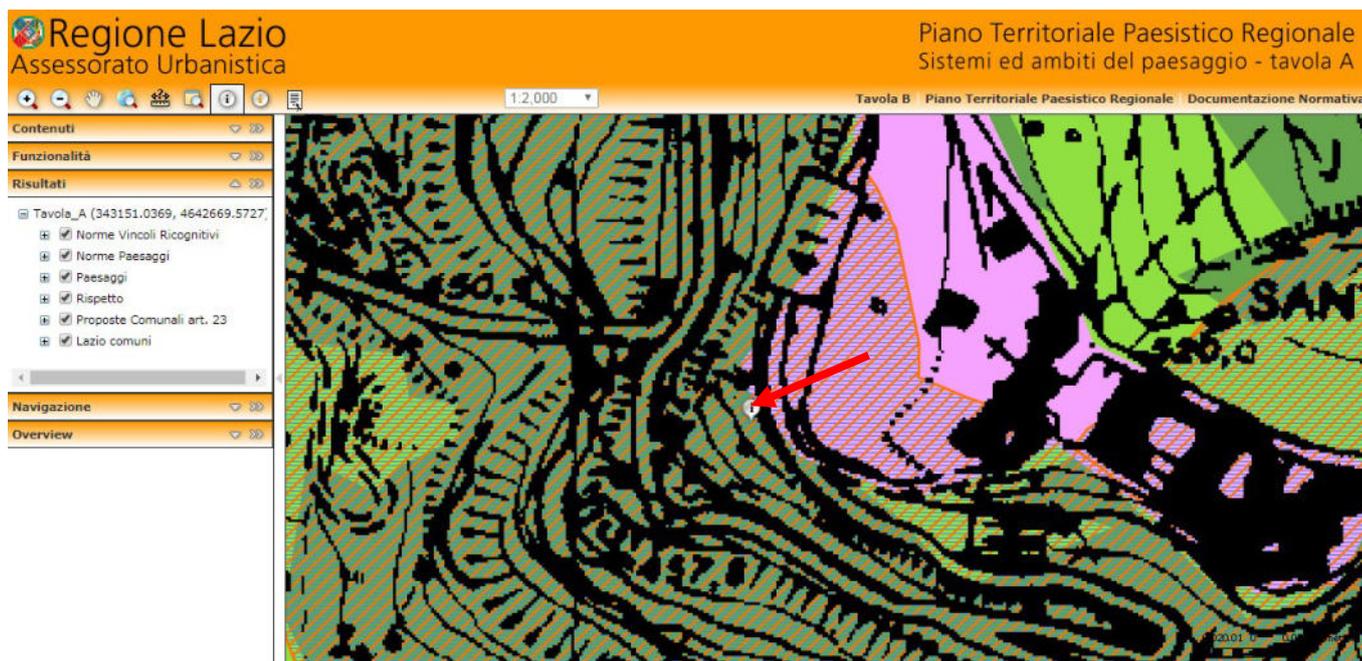
L'area è individuata nel P.T.P.R. della Regione Lazio come segue:

A) *Tavola A/25, Sistemi ed ambito di paesaggio (tavola prescrittiva)*

Questa tavola indica la disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi.

Nella Tav. A di P.T.P.R. l'area è individuata come Paesaggio Naturale (art. 21 NTA) con fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

‘In queste aree la tutela è volta alla valorizzazione dei beni ed alla conservazione del loro valore anche mediante l’inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia’.



B) Tavola B/25, Beni Paesaggistici (tavola prescrittiva)

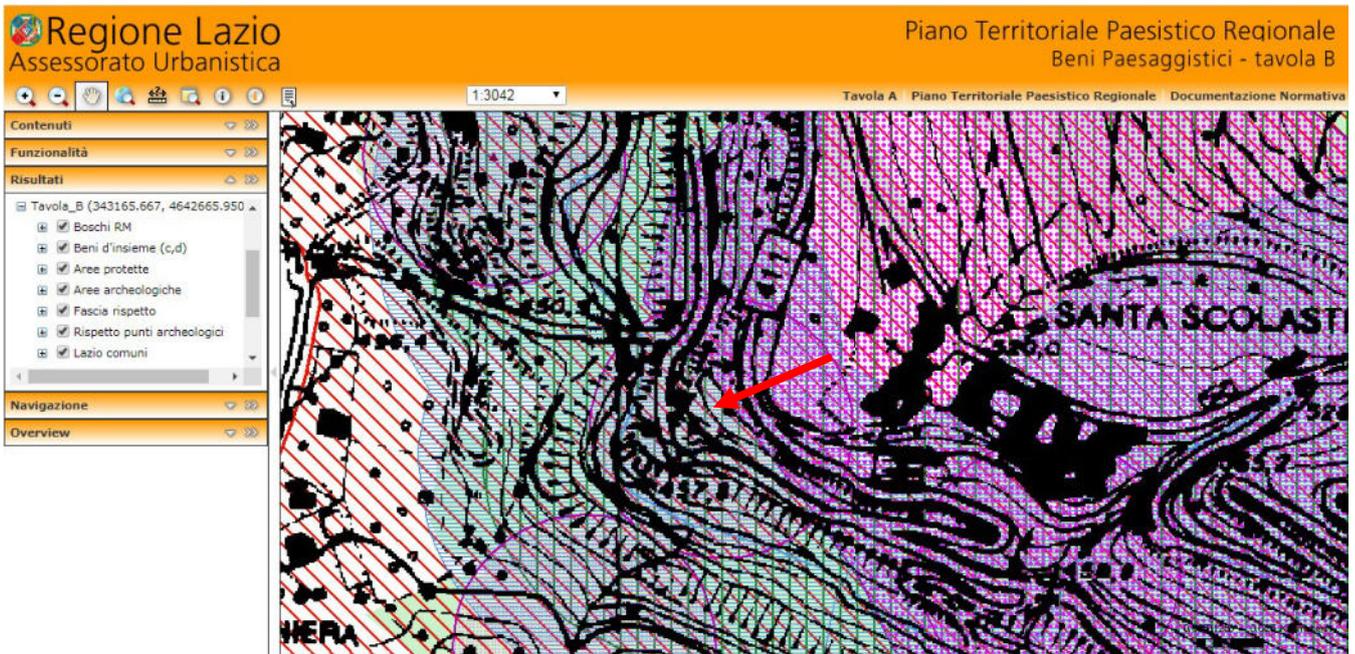
Questa tavola indica le modalità di tutela delle aree tutelate per legge.

Nella Tav. B di P.T.P.R. tali interventi ricadono interamente nel vincolo dello Schema del Piano Regionale dei Parchi, nella Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) e nel vincolo della Viabilità Antica.

Quest'area ricade all'interno di:

- Boschi (art.38 NTA PTPR);
- Beni d'insieme: Vallata dell'Aniene (D.M. 246 del 23/09/1957);
- Parco Naturale Regionale: Monti Simbruini (L.R. 29 gennaio 1983, n. 8. L.R. 14 luglio 2014, n. 7 di ampliamento Lago di Canterno);
- Fascia di rispetto del Fiume Aniene;
- Protezione aree di interesse archeologico (art. 41 NTA PTPR).

La proposta progettuale rispetta le indicazioni di P.T.P.R., non modifica l'assetto o il sistema vegetazionale dato che gli interventi riguardano i risarcimenti in muratura di lesioni al fine di impedire la crescita di vegetazione e stabilizzazione dei blocchi. Nella parte alta degli ammassi rocciosi è prevista l'eliminazione della vegetazione a bordo e l'inserimento di rete fissata con chiodature al fine di eliminare il rischio di disgregazione delle parti alte degli ammassi rocciosi presenti.



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:

VALLATA DELL'ANIENE: D.M. 246 del 23/09/1957

PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE ([art. 142 del D.lgs 42/04](#))

- a) territori costieri
- b) territori contermini ai laghi
- c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- d) montagne sup. 1200/1600 m
- e) ghiacciai e circhi glaciali
- f) parchi e riserve
- g) territori coperti da foreste e boschi
- h) università agrarie e usi civici
- i) zone umide
- l) vulcani
- m) zone di interesse archeologico

15. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO

Gli elementi che caratterizzano l'area archeologica in cui è inserito l'intervento in oggetto possono essere così elencati:

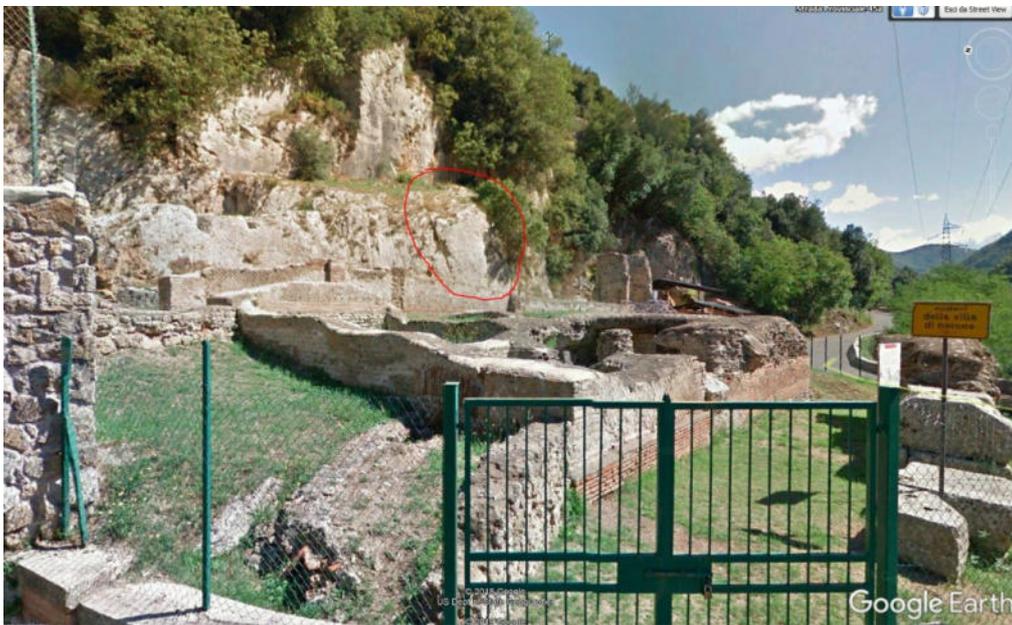
- Un intorno poco urbanizzato;
- Vicinanza con il monastero di Santa Scolastica;
- Una viabilità principale costituita dalla strada Provinciale 45a;
- L'intorno caratterizzato da una forte vegetazione;
- Un andamento del terreno con forte pendenza;
- La presenza del Fiume Aniene.

16. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Ai fini della stabilizzazione sono stati progettati interventi che possano avere il minor impatto visivo sul versante, prediligendo chiodature con placche rivestite (in quanto le pareti sono di taglio antico realizzato con la costruzione delle strutture della 'Villa di Nerone'), laddove lo stato di fratturazione lo consenta e disaggio dove la chiodatura risulta irrealizzabile.

Inoltre sono stati previsti risarcimenti in muratura di lesioni al fine di impedire la crescita di vegetazione e stabilizzazione dei blocchi. Nella parte alta degli ammassi rocciosi è prevista l'eliminazione della vegetazione a bordo e l'inserimento di rete fissata con chiodature al fine di eliminare il rischio di disgregazione delle parti alte degli ammassi rocciosi presenti.

Il controllo della crescita della vegetazione è fortemente consigliata come attività manutentiva del bene e del versante anche a seguito di un intervento di stabilizzazione.



Gli interventi previsti non prevedono aggiunte di volumi ma solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento dei versanti, e pertanto compatibili.

Gli interventi ricadono in area protetta e vincolata in base al P.T.P.R. della Regione Lazio e gli interventi previsti sono compatibili con la relativa Zonizzazione.

17. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera NON modificano la percezione paesaggistica. Il materiale ed il colore utilizzato seguono quanto già presente all'interno del sito archeologico.

18. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Gli interventi progettati avranno basso impatto visivo sul versante, prediligendo chiodature con placche rivestite (in quanto le pareti sono di taglio antico realizzato con la costruzione delle strutture della 'Villa di Nerone'), laddove lo stato di fratturazione lo consenta, e, relativamente ai fronti non di taglio antico, il disaggio in quanto la chiodatura risulterebbe irrealizzabile.

arch. *Alessandro Panci*

.....