

COMUNE DI ROCCA DI PAPA
Città Metropolitana di Roma Capitale

RELAZIONE PAESAGGISTICA
a procedura semplificata

D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31
Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata
(G.U. 22 marzo 2017, n. 68) - Allegato B.21

Richiesta N.O. paesaggistico semplificato per ripristino parziale di muro di
contenimento a seguito di crollo

Proprietà:
Ghidini Barbara

Il tecnico: Arch. Rosa Di Santo

1.0 RICHIEDENTE: Ghidini Barbara (persona fisica)

2.0 TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O INTERVENTO: intervento contenuto nell' Allegato B, tipologia B21 - Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata (G.U. 22 marzo 2017, n. 68) – Rifacimento muro di contenimento del terreno a seguito di crollo parziale.

3.0 CARATTERE DELL'INTERVENTO: permanente.

5.0 DESTINAZIONE D'USO: residenziale

6.0 7.0 8.0 LOCALIZZAZIONE DELL' AREA DI INTERVENTO E PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA - UBICAZIONE DELL' INTERVENTO

L'area, oggetto della presente relazione paesaggistica semplificata, è situata nel Comune di Rocca di Papa in Via delle Barozze 73 ed è distinta in catasto al foglio n. 21 particella 87.

L'area distinta in catasto al foglio 21 part.87 è sottoposta ai seguenti vincoli:

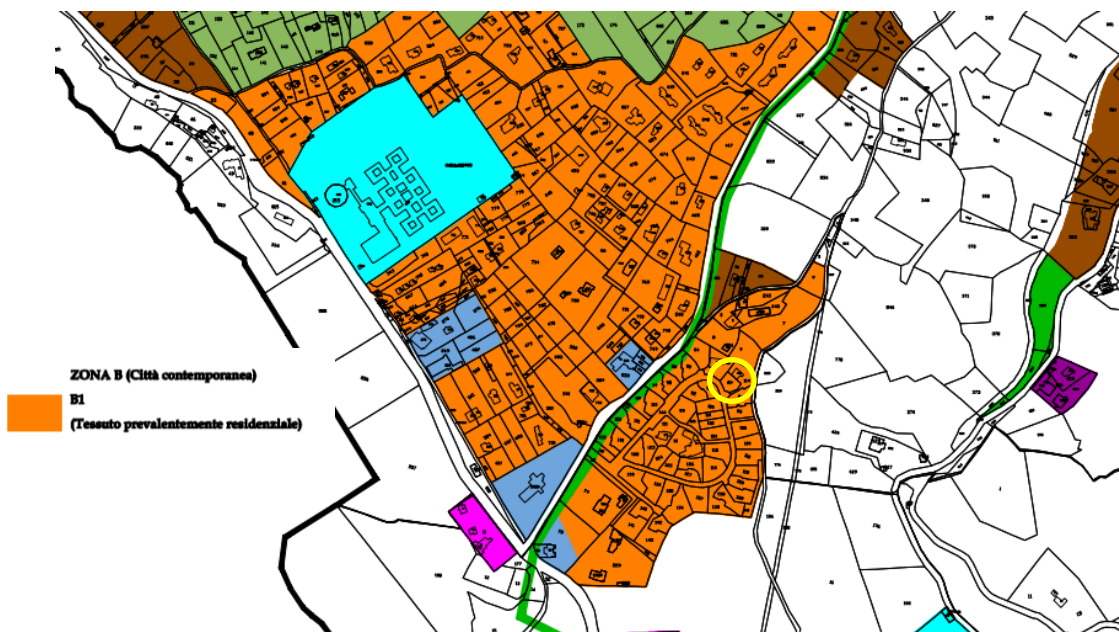
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42 del 22/01/2004;
- Vincolo sismico ai sensi della legge 64 del 02/02/1974;
- Area rientrante nel perimetro del Parco dei Castelli Romani di cui alla Legge Regionale Lazio n° 2 del 13/01/1984;
- Decreto ministeriale del 24 aprile 1954, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 12 maggio 1954, n°108, in base al quale i terreni in oggetto sono stati riconosciuti di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e s.m.i., sulla protezione delle bellezze naturali e sottoposta a tutte le disposizioni di legge stessa.

STRALCIO DELLA TAVOLA DI P.R.G.

In base al P.R.G. vigente del Comune di Rocca di Papa approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 1426 dell'27.04.1976 , la destinazione d'uso dell'area in cui ricade l'immobile è definita come: Zona V –sottozona V2 Aree Private a verde.

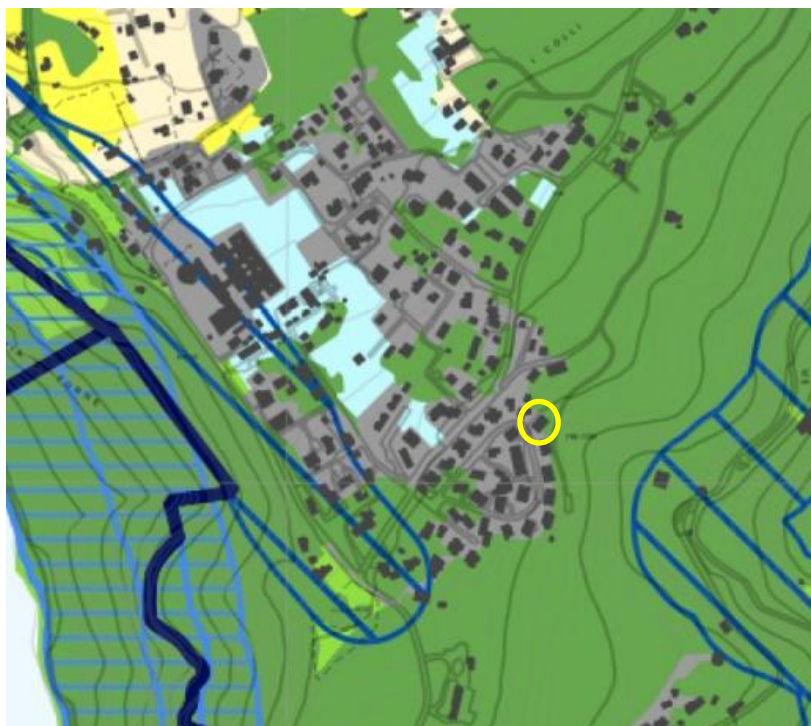


Nella Variante di P.R.G. adottata la destinazione è definita come Zona B1 – Tessuto prevalentemente residenziale



STRALCI DELLE TAVOLE DI P.T.P.R.

TAV. A: Sistema del Paesaggio Insediativo - “Paesaggio degli insediamenti urbani”.



Sistemi ed Ambiti del Paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale

- Paesaggio Naturale
- Paesaggio Naturale di Continuità
- Paesaggio Naturale Agrario
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

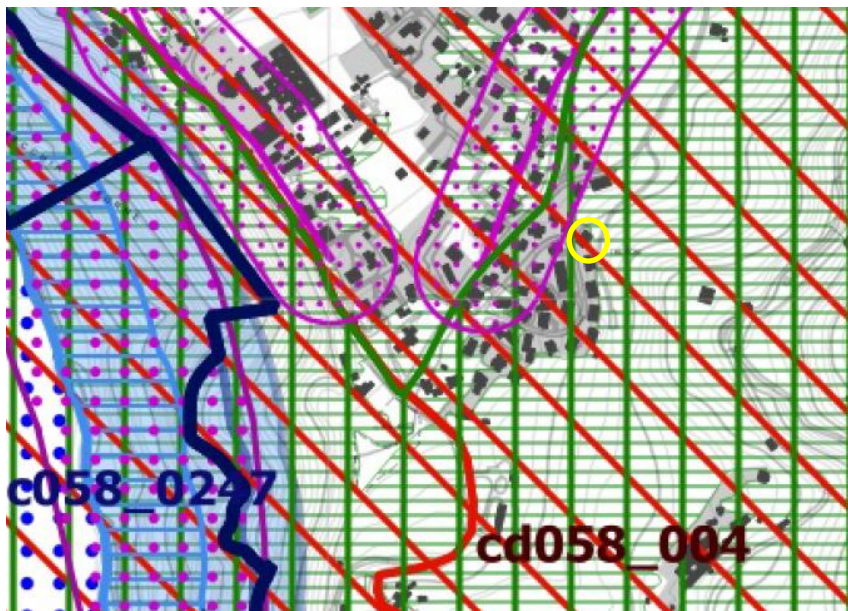
Sistema del Paesaggio Agrario

- Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
- Paesaggio Agrario di Valore
- Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo

- Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici
- Parchi, ville e giardini storici
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani**
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
- Reti, Infrastrutture e Servizi
- Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
- Aree o Punti di Visuali
- Proposte comunali di modifica del PTP vigenti

TAV. B: “BENI PAESAGGISTICI”



Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/95 - art. 134 co. 1 lett. a Divo 42/04 e art. 136 Divo 42/04

- lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville parchi e giardini
- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche**
- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico

Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Divo 42/04

- a) costa del mare
- b) costa dei laghi
- c) corsi delle acque pubbliche
- d) montagne sopra i 1200 metri
- f) parchi e riserve naturali**
- g) aree boscate
- h) università agrarie e uso civico
- i) zone umide
- m) aree di interesse archeologico già individuate
- m) ambiti di interesse archeologico già individuati
- m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto
- m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto

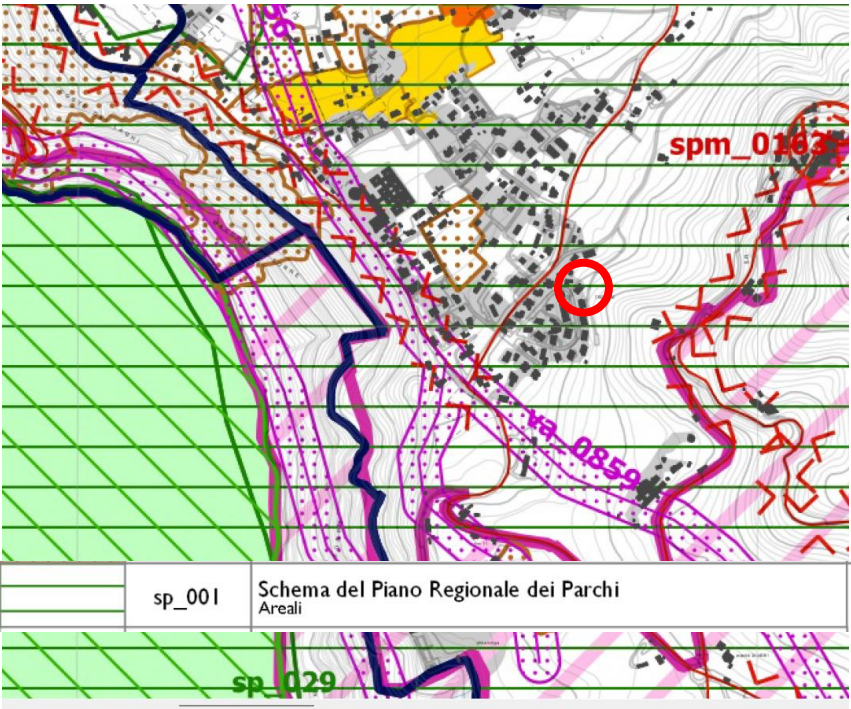
Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

art. 134 co. 1 lett. c, Divo 42/04

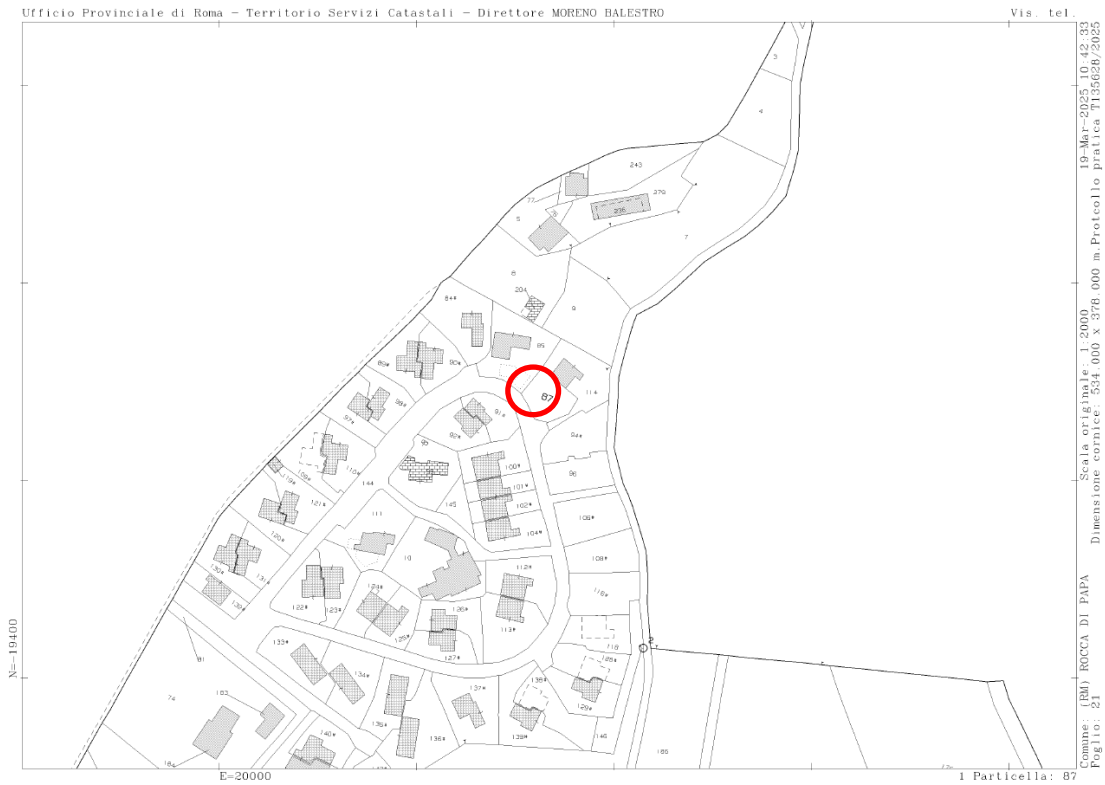
- aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie
- insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri
- borghi identitari dell'agricoltura rurale
- beni singoli identitari dell'agricoltura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri
- beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
- beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
- canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno
- beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionale, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri
- aree urbanizzate del PTPR

- Beni dichiarativi: art.134 comma I lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - art.8 NTA;
- Beni ricognitivi di legge: art.134 comma I lett. b) e art.142 comma I D.Lgs 42/2004 lett. f) protezione dei parchi e delle riserve naturali - art.38.

TAV. C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



9.0 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE



Fotografie scattate a marzo 2025 dopo il crollo e prima dell'apposizione del telo di sicurezza



Fotografia scattata dopo il posizionamento del telo anti dilavamento





10.0 PRESENZA DI AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

L'area distinta in catasto al foglio 21 part.87 è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.lgs n. 42 del 22/01/2004;
- Area rientrante nel perimetro del Parco dei Castelli Romani di cui alla Legge Regionale Lazio n° 2 del 13/01/1984;
- Decreto ministeriale del 24 aprile 1954, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 12 maggio 1954, n°108, in base al quale i terreni in oggetto sono stati riconosciuti di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e s.m.i., sulla protezione delle bellezze naturali e sottoposta a tutte le disposizioni di legge stessa.

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

L'area è localizzata in Via delle Barozze, una zona antropizzata del territorio di Rocca di Papa, edificata ed urbanizzata a partire dagli anni 60, prima attraverso un programma di fabbricazione e successivamente con il PRG nel 1976. Il tessuto edilizio di questa zona è caratterizzato da un'edilizia diffusa a villini con aree verdi private.

Il villino in cui è presente il muro oggetto di ripristino fa parte di piano di lottizzazione denominato "Rocchetta D'Elvira" (con programma di fabbricazione), composta da 27 edifici realizzati in 6 tipologie edilizie differenti, per complessive 49 unità immobiliari edificati dalla soc. Castagneto di Palazzolo s.p.a. poi soc. Italscai s.p.a. con licenza edilizia n.1587 del 17/05/1959 e N.O di competenza della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n.2611 del 15/04/1959.

La porzione di muro di contenimento e parapetto, oggetto della presente relazione si trova all'interno di giardino privato di pertinenza dell'abitazione residenziale meglio identificata al catasto al Foglio 21 part.87.

Il giardino privato dell'abitazione bifamiliare si presenta complessivamente pianeggiante. Il confine nord ovest di tale giardino è caratterizzato da due strutture murarie parallele: la prima contiene il terrapieno del giardino per un'altezza di circa un metro, affiancato esternamente da una scaletta a 4 gradini in mattoni che da accesso ad un camminamento di 1 metro di larghezza, più basso e adiacente al muro di confine con la proprietà sottostante. Sopra al muro in tufo di 60 cm di larghezza oggetto di crollo parziale è presente un parapetto in pitosforo molto fitto che nel tempo è stato inglobato da piante d'edera cresciute spontaneamente nel fondo sottostante.

L'intervento da effettuare riguarda: il ripristino di porzione di muro perimetrale di contenimento posto, al confine nord-ovest della proprietà in seguito al crollo, verificatosi in data 11/03/2025, causato dal carattere straordinario delle precipitazioni meteoriche.

In data 7 e 8 ottobre 2025 è stato eseguito un intervento urgente di messa in sicurezza (Comune di Rocca di Papa prot. n. 25296 del 06-10-2025) consistenti nella rimozione delle porzioni di muro che presentavano segni evidenti di instabilità e nella pulizia ed accatastamento in luogo idoneo delle pietre e del materiale oggetto di crollo da riutilizzare parzialmente per la sua ricostruzione oltre all'apposizione di un telo provvisorio in pvc per ridurre il dilavamento del terreno nel corso degli eventi meteorologici. Lo stato attuale presenta dunque un'alterazione dello stato dei luoghi rispetto al crollo avvenuto, a causa proprio dell'intervento di messa in sicurezza sopra descritto.

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

Come precedentemente descritto l'intervento riguarda il ripristino, a seguito di crollo parziale, di muro di contenimento/parapetto in giardino privato.

L'intervento da eseguire, oggetto di richiesta di nulla osta paesaggistico, consiste nella realizzazione di platea/fascia cordolo di fondazione in cemento armato alla base della porzione di muro crollato e nel ripristino della parte di muro franata per un'altezza complessiva di 2 m, allineandolo a quello esistente, sul quale verrà eseguita un'operazione di cuci-scuci finalizzata al suo consolidamento.

La nuova opera di sostegno, dovendo rispondere alle richieste delle NTC2018 in zona sismica, verrà realizzata in blocchetti di calcestruzzo alveolato di 25/30 cm di spessore, irrigiditi e collegati strutturalmente a setti trasversali realizzati con blocchetti di cemento riempiti ed armati dalla fondazione, a costituire "speroni" ammorsati lato monte nel substrato e nel successivo riempimento drenante.

Il muro verrà rivestito con la stessa pietra locale recuperata nelle operazioni di messa in sicurezza, utilizzando geomalte strutturali e conferendo così l'effetto originario. Inoltre la muratura sarà inverdita con *parthenocissus quinquefolia*, come la restante parte di muratura esistente.

Il progetto è in fase di deposito presso il Genio Civile in quanto l'area rientra in zona sismica.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Nel contesto non si riscontrano fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio.

Non si prevedono elementi progettuali finalizzati ad ottenere il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto, pertanto non sono necessarie misure di mitigazione e/o compensazione.

Rocca di Papa, 11/11/2025

Il Tecnico
Arch Rosa Di Santo

