Finanziato dall'Unione europea NextGenerationEU

COMUNE DI MAGLIANO SABINA

Provincia di Rieti

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PALESTRA E LOCALI SPOGLIATOI AL SERVIZIO DELL'ISTITUTO SCOLASTICO OMNICOMPRENSIVO "SANDRO PERTINI" IN VARIANTE AL P.R.G.

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Missione 4 – Istruzione e ricerca Componente 1
Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Universita' Investimento 1.3:
"Piano per le infrastrutture per lo sport nelle scuole"





OGGETTO:

RELAZIONE PAESAGGISTICA
FOTO SIMULAZIONI

- ○ PROGETTO PRELIMINARE
- ● PROGETTO DEFINITIVO
- ○ PROGETTO ESECUTIVO
- ○ SERIE ARCHITETTONICI
- ○ SERIE ESECUTIVI ARCHITETT.
- ○ SERIE ESECUTIVI STRUT.
- ○ SERIE ESECUTIVI IMPIANTI

COMMITTENTE:
COMUNE DI MAGLIANO SABINA

DATA Gennaio 2024

RAPPORTO

UFFICIO TECNICO COMUNALE - AREA III
FABRIZIO TOMEI architetto

Firmato digitalmente da
Fabrizio Tomei
CN = Tomei Fabrizio
O = Ordine Architetti Viterbo
C = IT

TAVOLA RS-01 Rev.1

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. PREMESSA

La presente Relazione è parte integrante del progetto definitivo: “Realizzazione di nuova palestra e spogliatoi a servizio dell’Istituto Scolastico Omnicomprensivo S. Pertini” nel Comune di Magliano Sabina (RI). E’ finalizzata all’acquisizione dell’Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per i lavori di cui sopra.

Verranno descritte le finalità, le caratteristiche tipologico costruttive ed il contesto dell’intervento, affinchè ne sia verificata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 146, comma 3 del predetto Codice.

Per la realizzazione dell’intervento oggetto della presente istanza l’amministrazione ha individuato all’interno del territorio Comunale un’area di 4989 mq di sua proprietà. Dal punto di vista urbanistico l’area ricade nella zona omogenea: *“E4 - Area Agricola scarsamente produttiva”.* Si rende così necessario redigere una variante puntuale al P.R.G., inoltre le zone attualmente individuate dal vigente P.R.G. hanno delle caratteristiche che non consentono la realizzazione della nuova palestra, per questo la Variante Urbanistica istituisce una nuova Zona Omogenea che verrà indicata come: “F5 – Verde Pubblico e strutture dedicate allo sport”.

2. ELEMENTI METODOLOGICI

Il progetto si pone nel rispetto delle indicazioni del D.P.C.M. 12 dicembre 2005; deve pertanto contenere gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, in riferimento: i) alla pianificazione paesaggistica vigente, il P.T.P. ambito territoriale n. 4 Valle del Tevere adottato con D.G.R. n. 2271 del 28 aprile 1987 ed approvato con L.R. n. 24/1998; ii) a quella in salvaguardia, il P.T.P.R., adottato in data 25 luglio 2007 con DGR n. 556 e successivamente in data 21 dicembre 2007 con DGR n.1025, pubblicato in data 14 febbraio 2008, “con specifica considerazione dei valori paesaggistici”, Piano territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR) dell’ambito territoriale n°4 – Valle del Tevere approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021;

3. INQUADRAMENTO AREE DI INTERVENTO

L’area individuata per l’intervento è posta poco al di fuori del tessuto urbano consolidato del Comune di Magliano Sabina. Fig.1



Fig.1

L'area oggetto dell'intervento è ubicata nel quadrante nord-est del centro abitato, in prossimità della Strada EX Provinciale 54. E' ricompresa tra il plesso Scolastico "Sandro Pertini" a sud, la Pineta Comunale a ovest, mentre a est il lotto è delimitato da un terreno ad uso agricolo al di là del quale insiste la Strada Provinciale 51/g "Giglio". L'area non completamente entropizzata ed è:

- posta in prossimità del centro abitato;
- distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Rieti al NCT del Comune di Magliano Sabina al Foglio n.18, Particelle n. 492,504,138,26;
- di proprietà dell'Amministrazione Comunale, per la loro interezza.

L'area d'intervento, ricade sulle particelle sopra descritte solo parzialmente per una superficie totale pari a mq 4989 ed ha una forma triangolare. Dalla pineta degrada con una pendenza (inferiore al 15%) verso est fino a diventare piana, (pendenza ricompresa tra il 5% e 1%). E' accessibile da una strada di servizio non asfaltata che passa a ridosso della Pineta Comunale.

L'area manifesta un basso valore di pregio, si presenta infatti come un terreno incolto del tipo prato/pascolo con cespugli sparsi. Attualmente risulta completamente inutilizzato.

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

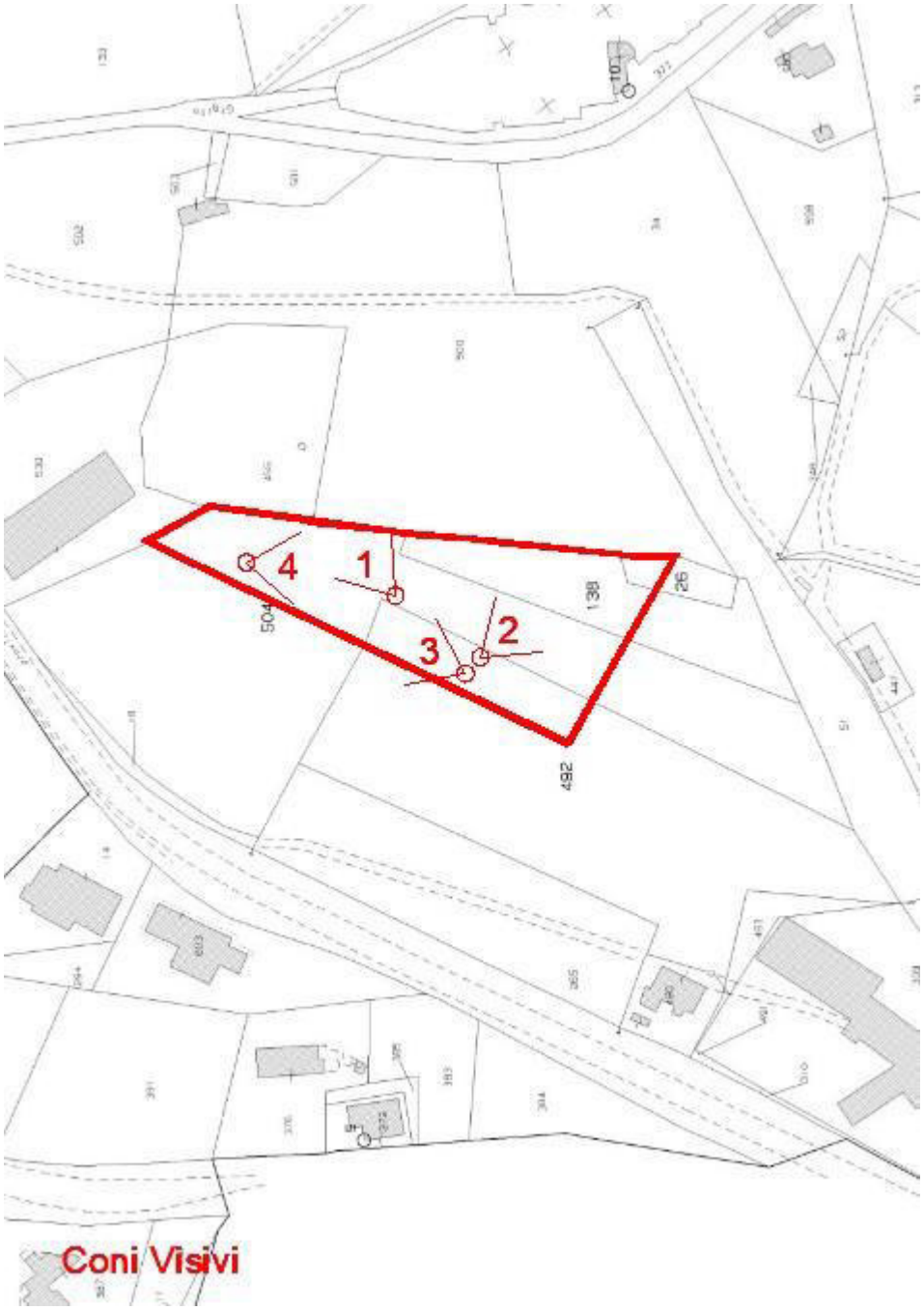




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

5. COMPATIBILITA' URBANISTICA

Verranno di seguito analizzate e verificate le cartografie della pianificazione ambientale ed urbanistica a cui è assoggettata l'area al fine di verificare se, quanto previsto nel progetto, sia compatibile con le stesse.

5.1. il Piano territoriale Paesistico Regionale del Lazio (PTPR) dell'ambito territoriale n°4 – Valle del Tevere approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021;

5.2. il Piano Regolatore Generale del Comune di Magliano Sabina (PRG) approvato con delibera di Giunta regionale del Lazio n ° 9847 del 20/12/1994;

5.3. il vincolo idrogeologico della provincia di Rieti;

5.4. Rete Natura 2000;

4.1 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Lo strumento di pianificazione regionale è rappresentato dal PTPR della Regione Lazio che costituisce un unico Piano paesaggistico per l'intero ambito regionale ed è finalizzato all'individuazione di obiettivi di qualità paesaggistica che si concretizzano in descrizioni, prescrizioni ed indirizzi tesi a consentire attraverso interventi concreti, l'attuazione della tutela per la conservazione e per la creazione dei paesaggi. Tale strumento è stato approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, che ha pertanto acquisito efficacia.

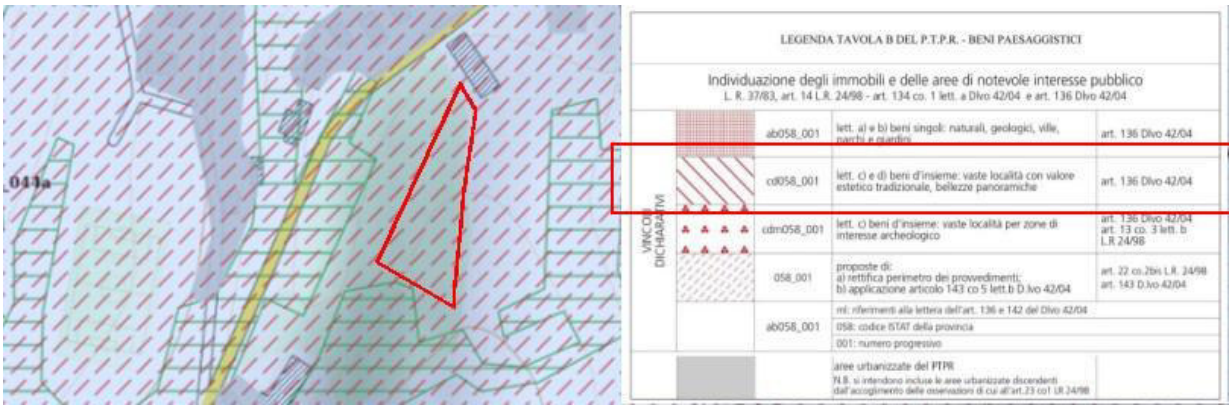
Il PTPR sostituisce i vecchi Piani Territoriali Paesistici e definisce 14 ambiti territoriali.

L'area dell'intervento ricade nell'ambito territoriale n°4 – Valle del Tevere, (approvato con LL.RR. – 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n. 21 del 30.7.98).

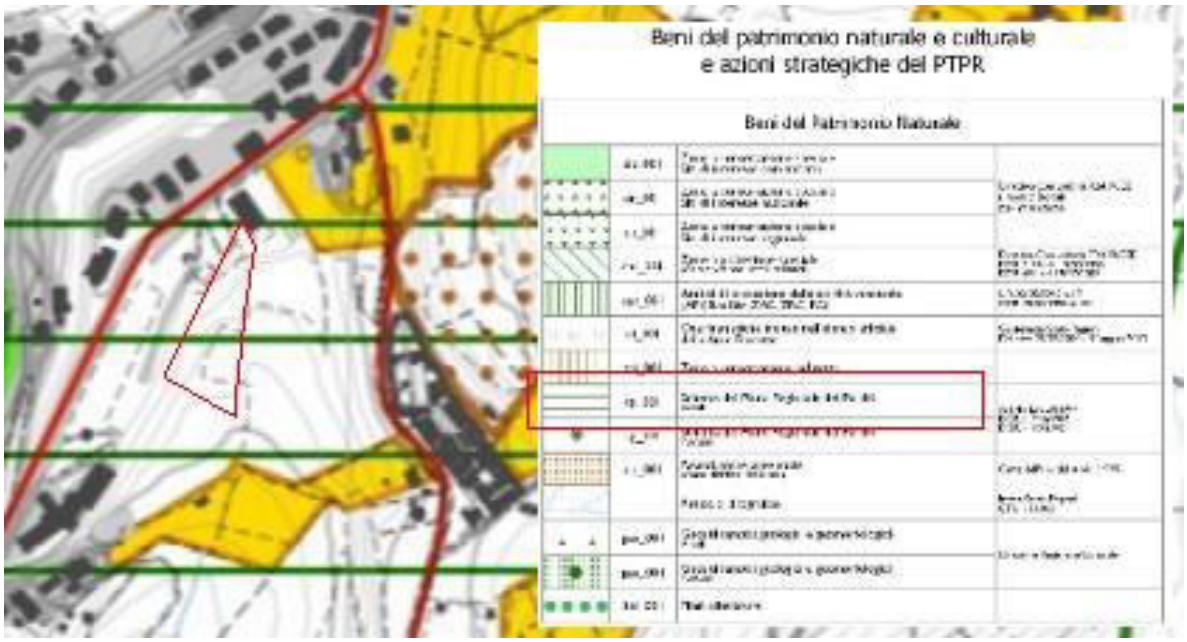
L'area di progetto è stata sovrapposta con le cartografie di settore, come indicato nelle tavole grafiche di Inquadramento vincolistico, di sui si riportano di seguito alcuni stralci esplicativi, distinti in tavola A (sistemi ed ambiti del paesaggio), tavola B (Beni paesaggistici, rettificata con DGR 228 del 21/04/2022 in merito alla perimetrazione dell'area di notevole interesse pubblico identificata con il codice cd_057_044a), tavola C (Beni del patrimonio naturale e culturale) e tavola D (recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni); le zone interessate dagli interventi ricadono in alcune perimetrazioni sotto riassunte.



Stralcio PTPR Tav A Carta dei sistemi ed ambiti del paesagio



Stralcio PTPR Tav B Carta dei beni paesaggistici



Stralcio PTPR Tav C Beni del patrimonio naturale e culturale



Stralcio PTPR Tav D recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni

Dalla cartografia possiamo schematizzare quanto segue:

TAVOLA A: CARTA DEI SISTEMI E AMBITI DEL PAESAGGIO – Paesaggio Agrario di Continuità;

TAVOLA B: CARTA DEI SISTEMI PAESAGGISTICI – Vincolo Paesaggistico - Aree di interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1 lettere c) e d) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche del D.Lgs n. 42/2004 (art 8);

TAVOLA C: BENI DEL PATRIMONIO NATURALE - Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali, Art.456 L.R. 29/1997, D.G.R. n.11746/1993, D.G.R. n.1100/2022

TAVOLA D: Recepimento delle proposte comunali modifica dei PTP (accolte, parzialmente, accolte e prescrizioni). L'area risulta esterna alla perimetrazione

4.2. PIANO REGOLATORE GENERALE

Dal punto di vista urbanistico si è considerato il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Magliano Sabina (PRG) approvato con delibera di Giunta regionale del Lazio n ° 9847 del 20/12/1994;

L'amministrazione ha individuato all'interno del territorio Comunale un'area di 4989 mq, di sua proprietà, per la realizzazione dell'intervento. Dal punto di vista urbanistico l'area ricade nella zona omogenea: "ZONA E — AREE AGRICOLE. SOTTOZONA E4 - Area Agricola scarsamente produttiva".

Vista la necessità di realizzare tale intervento si rende così necessario redigere una variante puntuale al P.R.G. vigente, questa riguarda la costituzione di una nuova area denominata "ZONA F-SERVIZI A VERDE Sottozona F5 – Verde Pubblico e strutture dedicate allo sport". La scelta di redigere una Variante Puntuale al P.R.G. scaturisce dal fatto che le zone omogenee attualmente previste dallo strumento pianificatore non hanno le caratteristiche necessarie alla realizzazione della nuova palestra.

La nuova zona omogenea del P.R.G:

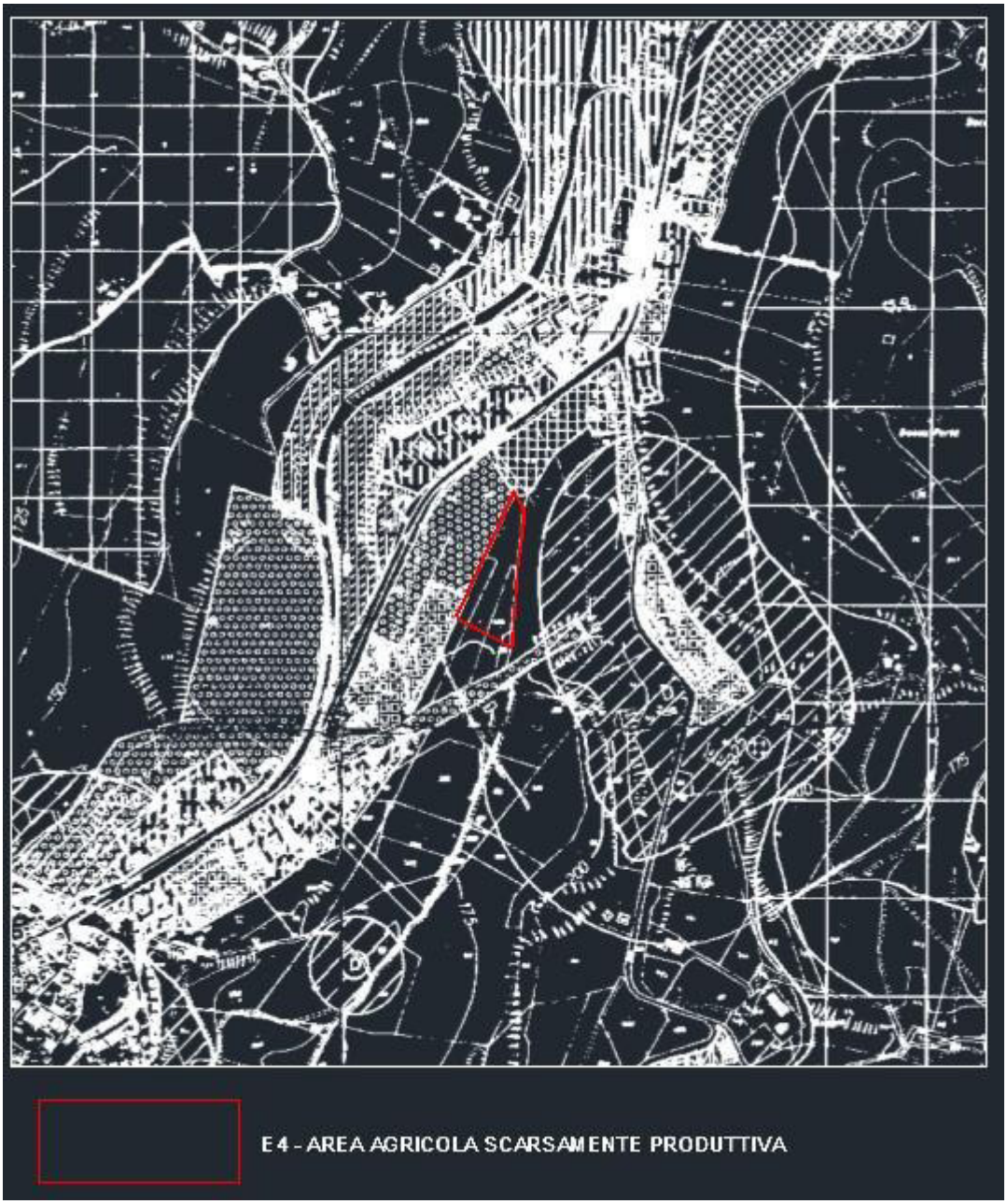
ZONA F- SERVIZI A VERDE
SOTTOZONA F5 – Verde Pubblico e strutture dedicate allo sport

F5 – Verde Pubblico e strutture dedicate allo sport

1) E' destinata alla creazione parchi, giardini pubblici, impianti sportivi pubblici e degli annessi servizi, (spogliatoi, locali tecnici, locali di custodia, deposito attrezzi, medicherie, uffici amministrativi, locali di ristoro, chioschi).

2) Le volumetrie saranno complessivamente contenute entro l'indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 Mc/Mq

- Altezza massima H = 15,00 ml
- Distanza dai confini minima 5 ml



Stralcio P.R.G. Vigente



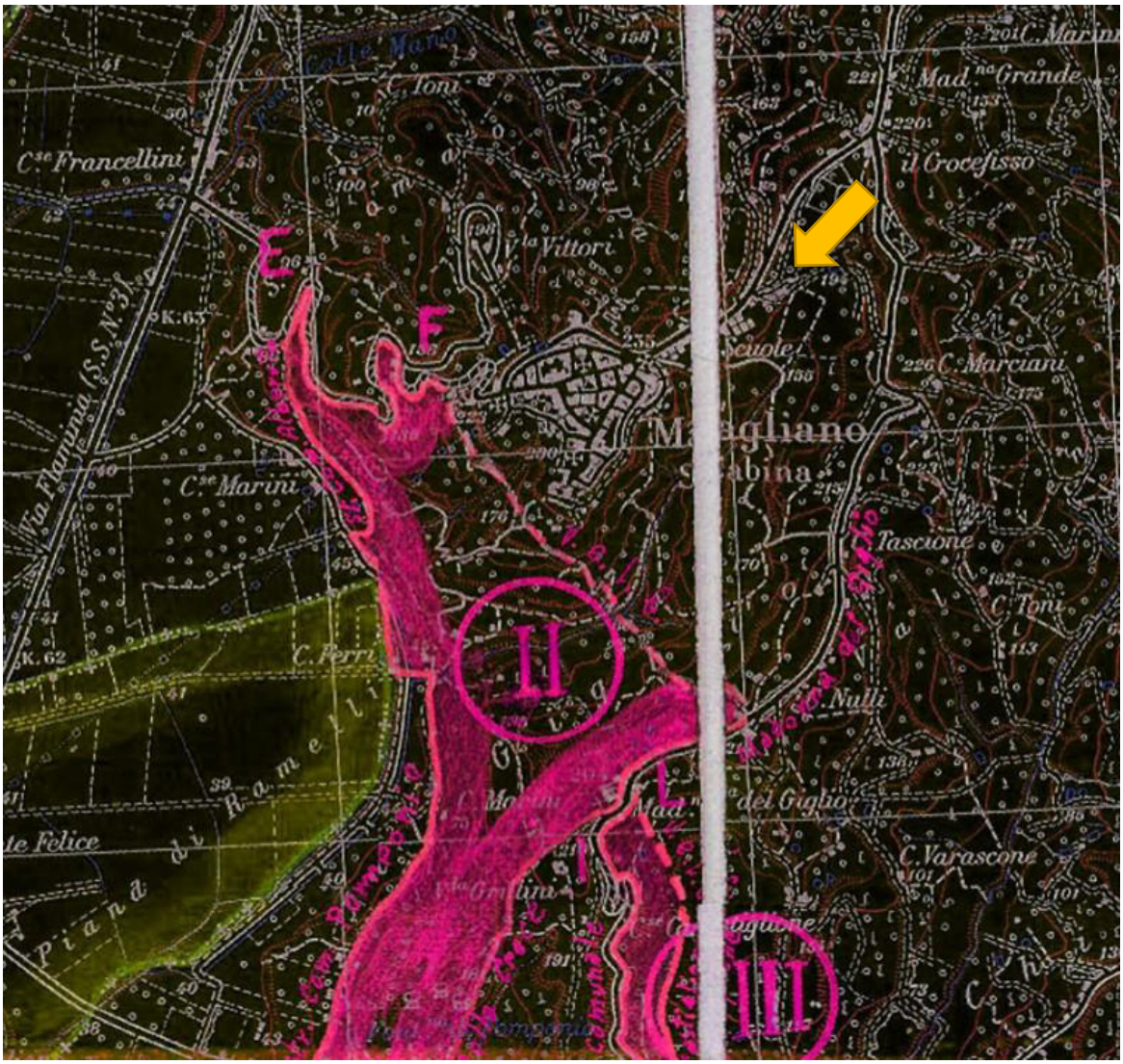
Stralcio P.R.G. di Variante

4.3. VINCOLO IDROGEOLOGICO

Dalla cartografia relativa al Vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923, gravante nella provincia di Rieti si

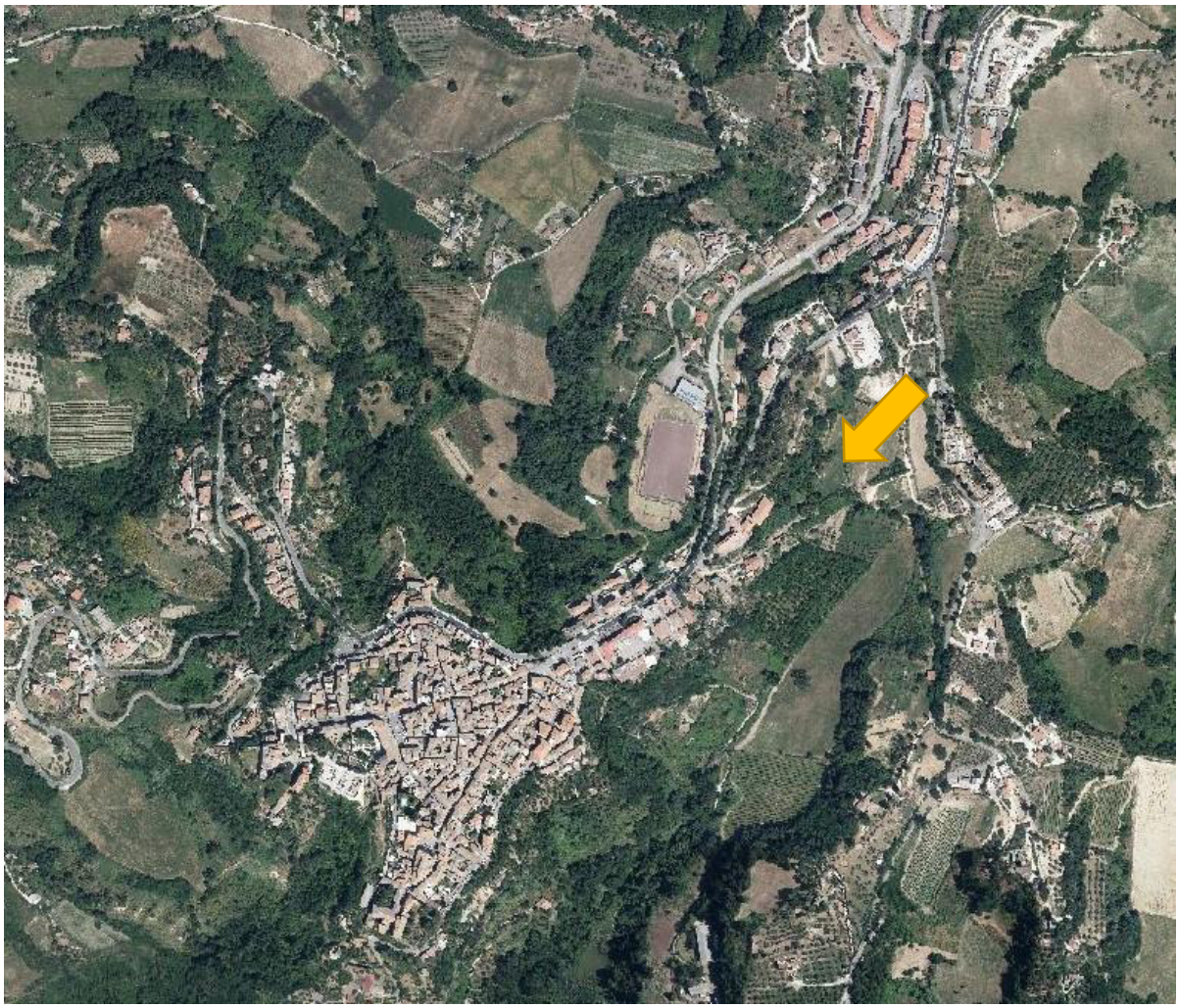
evince che:

• l'area dell'intervento non ricade in zone sottoposte a vincolo.



Stralcio del Vincolo Idrogeologico della Provincia di Rieti

4.4. la zona di intervento è esterna alle perimetrazioni del sistema Rete Natura 2000, e dalle aree naturali protette (normate dalla LR n. 46/1977 e LR n.29/1997).



Stralcio Rete Natura 2000 (geoportale Lazio)

5. FINALITA' DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova palestra e gli spogliati a servizio della stessa.

La città di Magliano Sabina è sede dell'Istituto scolastico omnicomprensivo denominato "Sandro Pertini" costituito da scuole elementari, medie e superiori. La nuova palestra sorgerà in prossimità del plesso scolastico e da questo potrà essere raggiunto facilmente attraverso la corte dello stesso. La popolazione scolastica complessiva attuale è di circa 750 alunni. La nuova struttura, sommata al campo polivalente recentemente riqualificato soddisferà in pieno tutte le necessitò del polo scolastico, sia dal punto di vista dimensionale che da quello dei servizi messi a disposizione degli studenti.

6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E INSERIMENTO

L'intervento previsto si può suddividere in due strutture separate, differenti per funzioni dimensioni, tipologia costruttiva:

- Palestra
- Spogliatoi

Palestra avrà le dimensioni 29,30 x 20,00 m.

La struttura di copertura verrà realizzata con una struttura legno lamellare. Sarà composta. da 7 archi in legno lamellare posti ad un interasse di 4,86 m, tutti controventati con tiranti disposti a croce di Sant'Andrea in acciaio. L'orditura secondaria in legno lamellare sarà composta da arcarecci orizzontale di collegamento posti tra gli archi.

La copertura della palestra, sorretta dagli arcarecci, sarà realizzata in pannelli sandwich isolanti con finitura esterna in acciaio satinato e colorazione verde. I pannelli saranno grecati e centinati. (grecature posta a circa 20 cm l'una dall'altra). E' prevista l'istallazione di 8 portefinestre di diverse dimensioni necessarie alla verifica del rapporto aero/illuminante dell'ambiente. Gli infissi saranno realizzati in PVC con finitura legno. I prospetti non curvi saranno realizzati con pannelli in acciaio aventi le stesse caratteristiche di quelli di copertura a esclusione della grecatura superficiale.

Spogliatoi sono previsti a sud rispetto alla palestra e ad essa saranno direttamente collegati. L'immobile ad un piano avrà una superficie totale pari a 188,2 mq. La struttura sarà in muratura portante con finitura ad intonaco tradizionale tinteggiato. La copertura ad una falda inclinata avrà struttura portante in legno lamellare con manto di copertura in laterizio (tegole tipo portoghesi). Gli infissi con finitura esterna in legno. Le opere di lattoneria in rame.

Sulla falda è prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico, verranno istallati dei pannelli di dimensioni standard, complanari alla falda e integrati al manto di copertura. Tale scelta è stata necessaria per limitare l'impatto visivo che in tal modo risulta. E' prevista l'istallazione di 100 pannelli da 0,40 Kw di potenza per una superficie totale di 165 mq.

Esternamente è previsto il ripristino di una viabilità esistente (unico senso di marcia), che sarà utilizzata solo come strada di servizio. Si interverrà con la risagomatura della via senza opera di movimentazione terra. In fase progettuale è stato deciso di non asfaltare la strada con materiali bituminosi ma utilizzare come finitura uno strato di 20 cm di misto granulare stabilizzato rullato. In

prossimità degli spogliatoi verrà realizzato un piccolo parcheggio, utilizzato anche come spazio di manovra per l'inversione di marcia, sempre con finitura in misto granulare stabilizzato pressato.

I camminamenti pedonali intorno alla palestra e per l'accesso degli spogliatoi verranno realizzati in calcestruzzo armato lisciato. Non sono previste pavimentazioni sovrastanti.

Le due nuove costruzioni non saranno visibili dalla Strada EX Provinciale 54 in quanto si trovano ad una quota più bassa della sede stradale, inoltre la vegetazione presente lungo la strada, in particolare la pineta costituisce un filtro naturale. La palestra è invece visibile, in lontananza dalla Strada Provinciale 51/g "Giglio".

La copertura amovibile dell'edificio adibito palestra e la struttura portante in legno, (a vista nei periodi in cui verrà rimosso il telo in PVC, le scelte architettoniche fatte in merito al locale spogliatoi: tetto ad una falda con manto in laterizio, superficie muraria esterna intonacata e tinteggiata con i colori delle terre, la scelta di non asfaltare la viabilità di servizio ma utilizzare il misto granulare stabilizzato, attenuano l'impatto dell'intervento e lo rendono compatibile con le prescrizioni del PTPR.

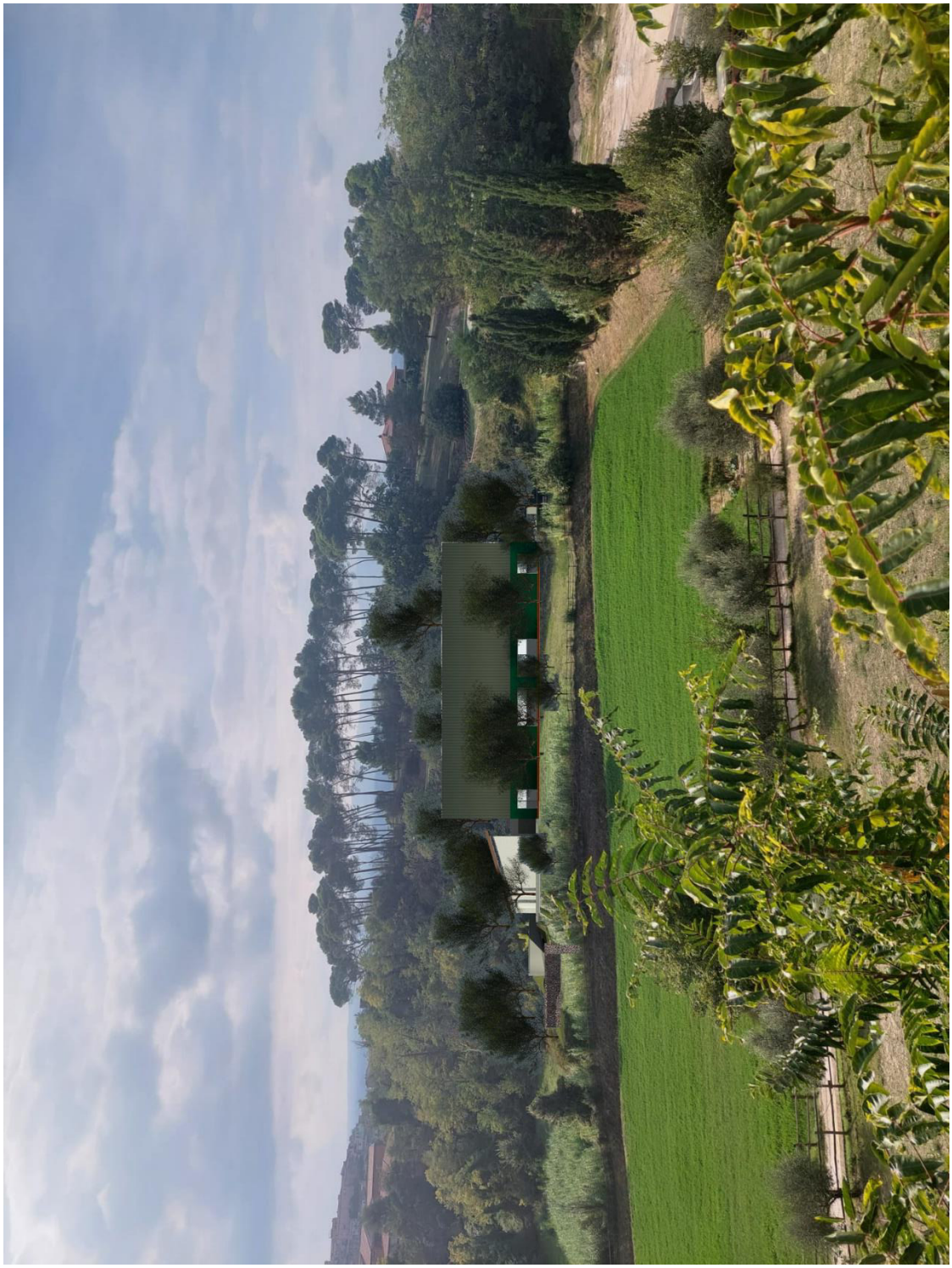
Magliano Sabina 16 giugno 2023

Il Tecnico

FOTOSIMULAZIONI

Fotosimulazione 1

Fotosimulazione 2



Fotosimulazione 3



Fotosimulazione 4