



REGIONE LAZIO



COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO

COMMITTENTE:

Il Casale S.r.l.

VIA DELL'ACQUARELLA, 11
TREVIGNANO ROMANO (RM) 00069 - Tel. +39 06 9985 003
P.IVA: 04405611007 - e-mail: info@hotelilcasale.com

L'AMMINISTRATORE UNICO

Sig. Marcello Sforzini

PROGETTISTA:

Arch. Costantino Avincola

VIA S. FILIPPO 2 00069 TREVIGNANO ROMANO
TEL/FAX 06 9997 639
Ordine Architetti Roma n° 6982
pec: c.avincola@pec.archrm.it

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Ing. Leonardo Avincola
Ing. Francesco Ceccarelli
Ing. Andrea Cuzzocrea
Ing. Daniele Merola
Geom. Andrea Venanzi
Arch. Mariangela Faro

TITOLO :

**REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.)
IN VIA DELL'ACQUARELLA A TREVIGNANO ROMANO**

PROGETTO DEFINITIVO

| N° progetto | Commessa | N° progr. | N° elab. | Rev |
|-------------|----------|-----------|----------|-----|
| 001 21 | SFO TRV | 002 | 001 | 01 |

SCALA :

-

DATA :

Settembre 2023

Titolo Elaborato :

RELAZIONE GENERALE

RELAZIONE GENERALE

a corredo della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010
per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) a Trevignano Romano

DATI IDENTIFICATIVI DEL RICHIEDENTE:

Richiedente: Marcello Sforzini

Nato a: Trevignano Romano

Il: 24/01/1956

In qualità di: Amministratore Unico

Della Società: Il Casale S.r.l.

Sede: Via dell'Acquarella 11 00069 Trevignano Romano (RM)

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE:

Comune di: Trevignano Romano (RM)

Via: dell'Acquarella, n.11 00069

Estremi Catastali: Foglio n. 13 p.lle 54, 74 e 295

DATI IDENTIFICATIVI DEL PROGETTISTA:

Architetto Costantino Avincola

Studio: Trevignano Romano, Via San Filippo 2

Recapiti: Tel. +39 3397172412

E-mail avincolacostantino@virgilio.it pec:c.avincola@pec.archrm.it

Sommario

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | PREMESSA..... | 3 |
| 2 | MODIFICHE IN FASE DI ISTRUTTORIA..... | 3 |
| 2.1 | Normativa di riferimento..... | 4 |
| 2.2 | Vincoli e provvedimenti autorizzatori..... | 5 |
| 3 | DESCRIZIONE DEL PROGETTO | 10 |
| 3.1 | Rilievo fotografico | 10 |
| 3.2 | Descrizione Sintetica Dell'intervento, Delle Caratteristiche Dell'opera E Scelte Progettuali..... | 13 |
| 3.3 | Motivazioni tecniche ed economiche sottese al progetto..... | 16 |
| 3.4 | Simulazione foto realistica dell'opera progettata | 17 |
| 3.5 | Caratteristiche dell'attività lavorativa da insediare ed impatto presunto | 19 |

1 PREMESSA

La presente relazione è a corredo della richiesta di applicazione della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) a Trevignano Romano.

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una struttura ex novo per l'erogazione di prestazioni in regime residenziale (R.S.A.) in via dell'Acquarella n° 11 a Trevignano Romano, nei lotti di terreno identificati in Catasto al Foglio 13 dalle p.lle 54, 74 e 295 ove oggi è presente un'attività commerciale in disuso, la discoteca "Palladium" di cui si prevede la completa demolizione per la realizzazione dell'opera.

Oggetto della presente istanza è la richiesta di variazione dello strumento urbanistico vigente sia per destinazione d'uso che per capacità edificatoria in quanto per il compimento del progetto di cui trattasi risulta necessario un aumento dell'indice di edificabilità territoriale previsto per il lotto di riferimento.

Il lotto ricade secondo il P.R.G. vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n° 6033 del 23.12.1974, in *Zona CI – Zona estensiva a Ville* con indice di edificabilità pari a 0.30 mc/mq e sviluppa una capacità edificatoria pari a mc 3.279,00 mentre la realizzazione del progetto, nella sua interezza, è consentibile previa la variazione della classificazione della zona da CI a Fs, ovvero *Zona per attrezzature generali e di quartiere* con i.f.t. minimo pari a 1.56 mc/mq tale da consentire la realizzazione del progetto di cui trattasi a fronte dell'indice massimo per le zone F previste da P.R.G. pari a 2,00 mc/mq.

Dal punto di vista urbanistico infatti la realizzazione della struttura di progetto svilupperà una superficie lorda complessiva pari a mq 4.238,63 mq articolati su due livelli (2.492,63 mq al piano terra e 1.746,00 mq al piano primo) per una volumetria complessiva pari mc 16.106,79 su un lotto costituito da due distinti terreni formati dalla p.lla 54 e dalla p.lla 74 che sviluppano una superficie pari a mq 10.390,00.

2 MODIFICHE IN FASE DI ISTRUTTORIA

In data 13/07/2021 veniva trasmesso al SUAP del Comune di Trevignano Romano unitamente alla richiesta di attivazione della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, per il progetto comportante la variazione degli strumenti urbanistici vigenti inerenti la REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.) IN VIA DELL'ACQUARELLA A TREVIGNANO ROMANO, con numero di pratica 04405611007-13072021-1339.

Relativamente alla Valutazione di Incidenza Ambientale, con nota prot. n° 0932120 del 15/11/2021 la Regione Lazio trasmetteva, effettuata la procedura di **valutazione d'incidenza ex art. 5 del DPR n. 357/1997** e s.m.i., in relazione all'entità dell'intervento e alle situazioni ambientali e territoriali descritte, fatti salvi i diritti di terzi, il parere favorevole sul progetto "Realizzazione di residenze sanitarie assistenziali", in Via dell'Acquarella, nel Comune di Trevignano Romano (Rm), con prescrizioni.

Relativamente alla Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006, la Regione Lazio con Det. N. G05589 del 26/04/2023 comunicava per l'istanza di Variante urbanistica ex art. 8 D.P.R. 160/2010 per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.), in via dell'Acquarella, in località Acquarella-Mosciano l'**Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli art. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

A seguito dell'indizione della Conferenza dei Servizi il Comune di Trevignano Romano, con nota prot. n°10967 del 17/07/2023, trasmetteva la "Richiesta di chiarimenti e integrazioni documentali" ricevuta dal Ministero della Cultura - Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, di seguito *Soprintendenza*, con nota prot. n° 11601 del 12/07/2023.

Mediante la nota di cui sopra la Soprintendenza precisava che le nuove edificazioni risultano possibili esclusivamente in ambiti individuati nella tavola A del PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani", richiedendo una specifico elaborato con la sovrapposizione puntuale del progetto con le tavole A e B del PTPR per verificare la

coerenza con le disposizioni delle NTA del PTPR. Appurato che il fabbricato previsto in progetto, seppur in minima parte ricadeva nell'Ambito di "Paesaggio naturale di Continuità", come del resto era già precisato negli elaborati tecnici a suo tempo trasmessi, è risultato necessario revisionare la planimetria di progetto mediante una specchiatura e una rototraslazione del fabbricato per far ricadere lo stesso al 100% della sua sagoma nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" del PTPR, mantenendo inalterate le superfici, le volumetrie originarie.

La nuova disposizione planimetrica del fabbricato è risultata la seguente.



Figura 1 - Planimetria di progetto aggiornata

Per la modifica disposta dalla Soprintendenza è stato necessario prevedere la demolizione di una delle due pensiline fotovoltaiche in prossimità del campo da tennis del residence adiacente.

2.1 Normativa di riferimento

La realizzazione del progetto prevede la realizzazione di una struttura ex novo per l'erogazione di prestazioni in regime residenziale (R.S.A.) e pertanto la progettazione è stata eseguita in conformità alla seguente normativa di riferimento:

- R.R. 27 del 1994;
- D.C.P.M. 22-12-1989;
- D.P.R. 14-01-1997;
- L.R. 4/2003, R.R. 20/2019;
- DCA 8/2011 e s.m.i., DCA 99/2012, DCA 105/2013; DCA n° U00258/2019;
- R.R. 20 del 2019 e s.m.i.;
- L. 09-01-1989 n° 13;
- D.M. 14-06-1989 n° 236;
- Circolare R.L. n° 8773 del 10dicembre 1999;
- D.P.R. 24-07-1996 n° 503;

- D.P.R. 380/2001
- I.M. 20-06-1896;
- D.M. 5-07-1975;
- D.P.R. 14-01-1997;
- D.Lgs. 26 maggio 1997, n°155;
- L. 05-03-1990 n°46;
- L. 09-01-1991 n°10;
- D.P.R. 26-08-1993 n° 412
- D.P.R. 19-03-1956 n° 303;
- D.L. 14-08-1996 n° 493
- D.P.C.M. del 05-12-1997;
- L.R. n° 56 dell'11-08- 1989 e D.I. 381/98;
- D.M. 09-04-1994;
- D.M. 12-04-1996;
- D.Lgs 81/2008;
- Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 17/01/2018;
- D.M. n° 37/2008;
- D.M. 18/09/2002 e s.m.i.;

2.2 Vincoli e provvedimenti autorizzatori

La zona è caratterizzata dalla presenza sul territorio di vincoli e tutele che scaturiscono dal Piano Regolatore del Comune di Trevignano Romano, dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e dal Parco Naturale Regionale del Lago di Bracciano e Martignano.

Per la tipologia dell'intervento in esame si attua la Procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 comportante la variazione degli strumenti urbanistici vigenti finalizzato alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.)

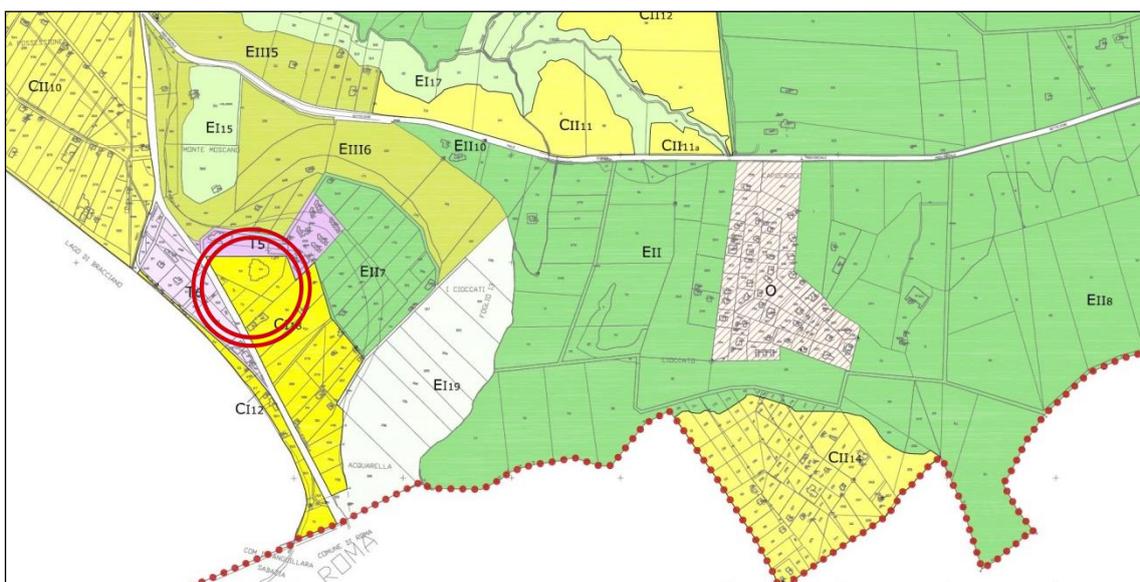


Figura 2 – Stralcio PRG

Dal punto di vista urbanistico i terreni su cui è prevista la realizzazione del progetto ricadono, secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n° 6033 del 23.12.1974, in zona “C I” non attuata - zona estensiva a Ville con indice territoriale 0,30 mc/mq in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 del Decreto Legislativo n° 42 del 2004 per effetto del D.M. del 23.10.1960.

Di seguito si riportano i vincoli e le norme di tutela rappresentati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021.

Tavola A “Sistemi ed Ambiti del Paesaggio”

Dall’analisi della tavola A, di cui si riporta uno stralcio in figura 3 , l’area in esame ricade nelle seguenti classificazioni:

- “Paesaggio degli insediamenti urbani”, (art. 27 delle Norme del PTPR);
- “Paesaggio Naturale di Continuità”, (art. 23 delle Norme del PTPR);
- Fascia di rispetto della costa dei laghi, (art. 35 delle Norme del PTPR);

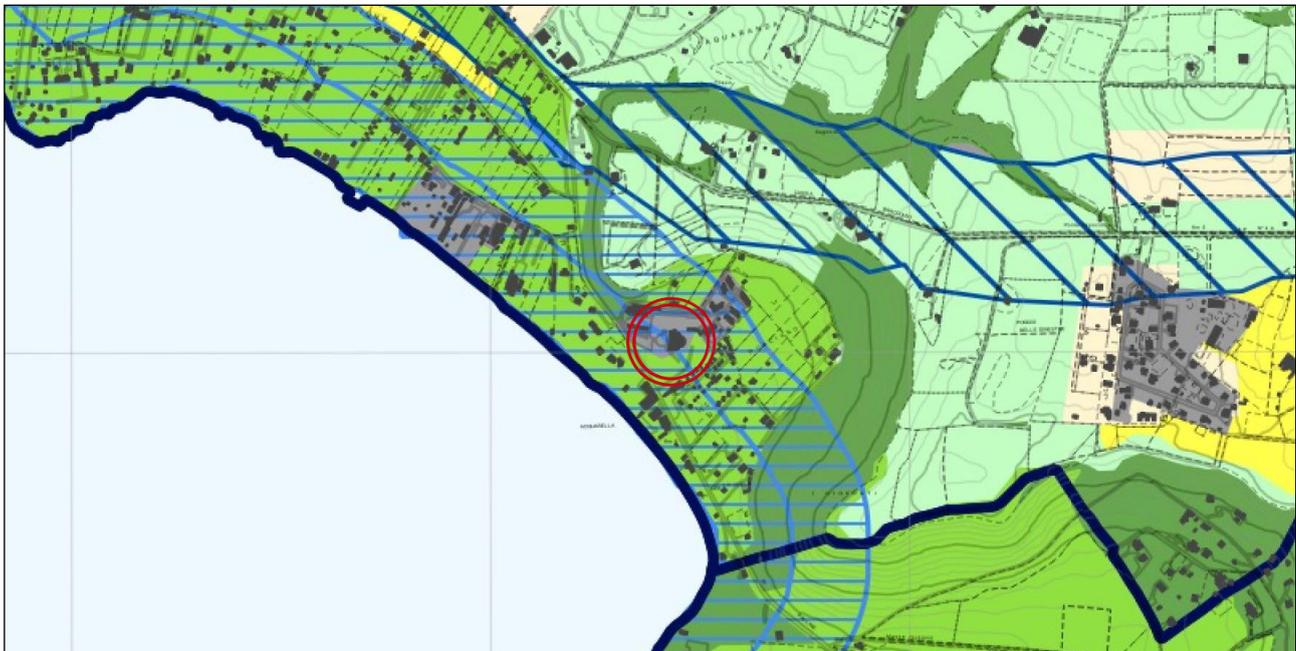


Figura 3a- Stralcio Tavola A- “Sistemi ed ambiti del Paesaggio” (PTPR).



Figura 3b- Stralcio Tavola A – “Sistemi ed ambiti del Paesaggio” PTPR sovrapposizione edificio di progetto e Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B “Beni Paesaggistici”

Dall’analisi della tavola B del PTPR si riportano i seguenti vincoli presenti nell’area in esame:

- beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche e costa dei laghi, (art. 8 Norme del PTPR);
- Fascia di protezione della costa dei laghi, (art. Norme del PTPR);
- Protezione delle aree di interesse archeologico, (art. 42 Norme del PTPR);
- Aree Naturali Protette, Parco Naturale Regionale Laghi di Bracciano e Martignano, L.R. 36/1999, (art. 38 Norme del PTPR).

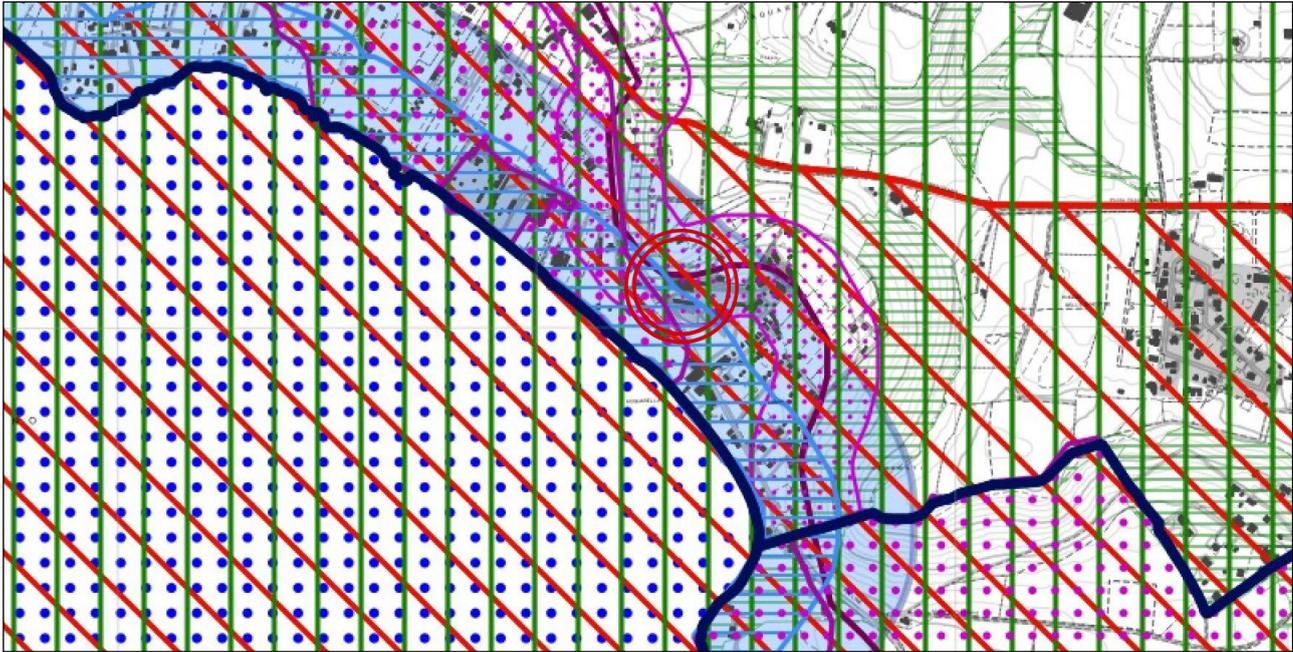


Figura 4– Stralcio Tavola B – “Beni Paesaggistici” (PTPR).

Tavola B “Beni Paesaggistici”

Dall’analisi della tavola C si riportano i seguenti Beni dei Patrimoni Naturale e Culturale:

- Beni del Patrimonio naturale: Zone a protezione speciale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Areali)
- Beni del Patrimonio Culturale: Viabilità ed infrastrutture storiche
- Ambiti prioritari: Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi

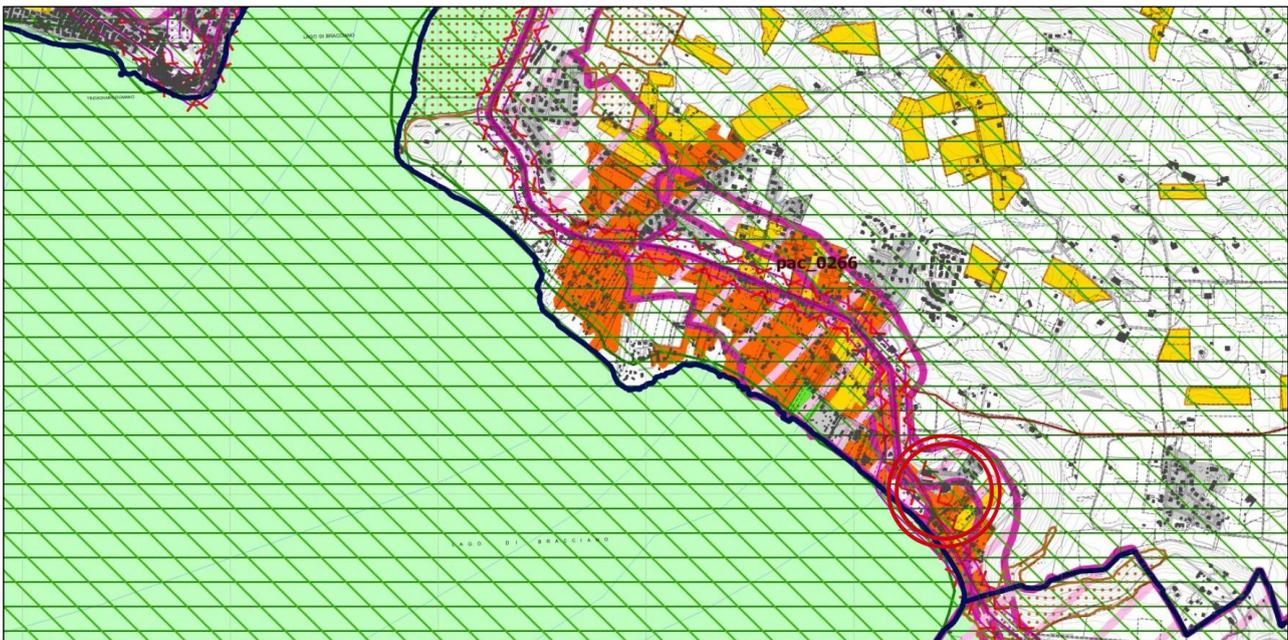


Figura 5– Stralcio Tavola C – “Beni dei Patrimoni Naturale e Culturale” (PTPR).

Tavola D “Proposte comunali di modifica ai PTP vigenti”

Dall’analisi della Tavola D del PTPR l’area in esame non ricade in proposte comunali di modifica ai PTP vigenti, come riportato in figura 6.

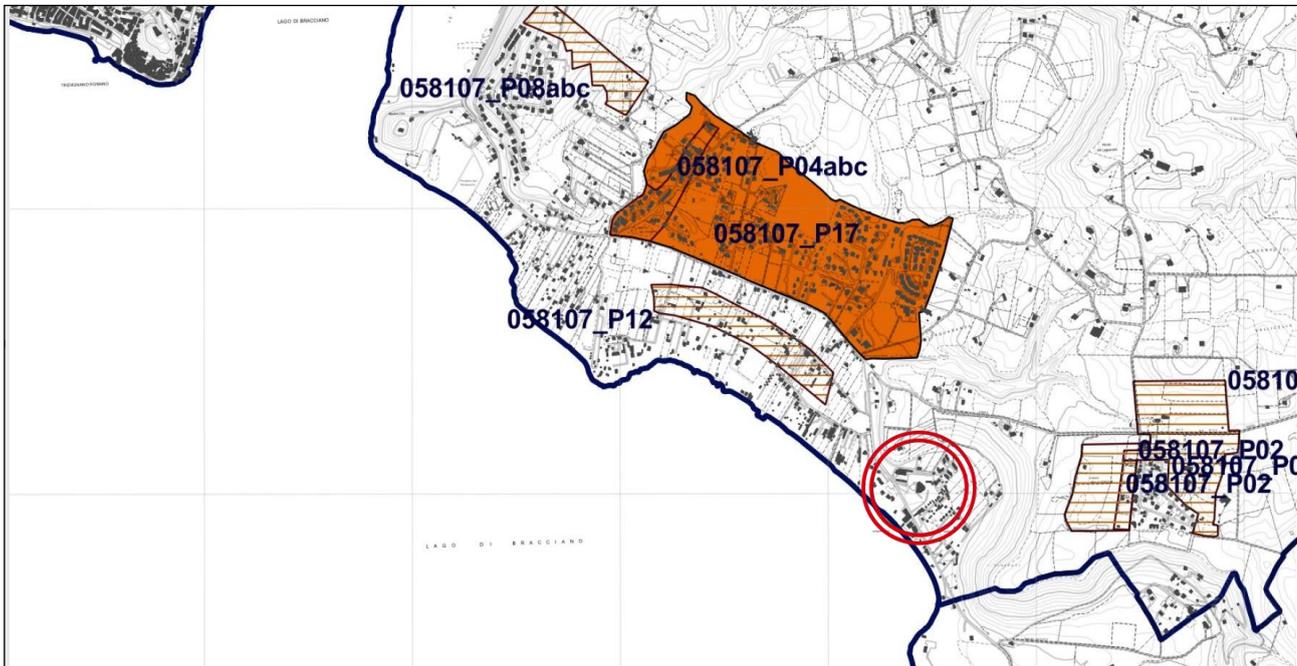


Figura 6– Stralcio Tavola D– “Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti” (PTPR).

Il lotto ricade inoltre in zona B del Parco dei laghi di Bracciano e Martignano di cui alla L.R. 29/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

L’area ricade infine all’interno del perimetro di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 651 del 19/07/2005 di recepimento della Direttiva 92/43CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali della fauna selvatica e in particolare di quella volatile, con l’istituzione delle Zone a Protezione Speciale (ZPS e SIC), che inglobano ed inseriscono l’intero perimetro del Parco di Bracciano e Martignano (SIC e ZPS IT 6030010).

Per il quadro vincolistico e normativo sopra esposto la realizzazione del progetto sarò realizzabile previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, permesso di costruire, ai sensi dell’art. 10 del D.P.R. 380/01 a seguito del rilascio preventivo degli atti presupposti quali:

- Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs 42/2004;
- Valutazione di incidenza ai sensi (di cui all’art. 5 del DPR 8 settembre 1997 n. 357 e s.m.i.);
- Nulla Osta del Parco di Bracciano e Martignano ai sensi degli art. 8 e 28 della L.R. 29/1997 e s.m.i.;
- Autorizzazione della Soprintendenza Archeologica;
- valutazione del progetto ai fini della prevenzione antincendio.

Relativamente allo stato di fatto si precisa che per la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio oggi oggetto di demolizione (ex discoteca "Palladium") è stato rilasciato dal Comune di Trevignano Romano il Permesso di Costruire n° 11 del 15.07.2020, ad oggi di in corso di validità ma, in esito all'approvazione del progetto di cui trattasi verrà presentata opportuna istanza di rinuncia.

3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

3.1 Rilievo fotografico

Si riportano, di seguito, le immagini fotografiche scattate durante i sopralluoghi effettuati nell'area di intervento.



Area di intervento-localizzazione demolizioni.

REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.)
IN VIA DELL'ACQUARELLA A TREVIGNANO ROMANO



a) Prospetto principale dell'edificio di cui è prevista la demolizione.



b) Copertura dell'edificio di cui è prevista la demolizione.



c) Locali tecnici di cui è prevista la demolizione.



d) Prospetto laterale dell'edificio di cui è prevista la demolizione.

3.2 Descrizione Sintetica Dell'intervento, Delle Caratteristiche Dell'opera E Scelte Progettuali

La proposta progettuale prevede la realizzazione di una struttura extra-ospedaliera finalizzata a fornire accogliimento, prestazioni sanitarie, assistenziali e di recupero a persone anziane prevalentemente non autosufficienti mediante, secondo definizione del Ministero della Salute, un complesso integrato di interventi, procedure ed attività sanitarie e socio-sanitarie erogate a persone non autosufficienti o parzialmente non autosufficienti non assistibili a domicilio, all'interno di idonei "nuclei autorizzati/accreditati" per la specifica funzione. La residenza sanitaria assistenziale è una struttura le cui finalità sono, oltre all'ospitalità, le prestazioni sanitarie e di recupero funzionale, la socializzazione e la prevenzione relativamente all'aggravamento delle malattie derivanti da patologie croniche e sono destinate a persone non autosufficienti o non curabili a domicilio ma che per le quali non è necessario il ricovero ospedaliero.

Tra gli obiettivi della proposta progettuale viene posta la centralità dell'utente anziano e disabile con un'alta qualità della vita e integrazione sociale dell'ospite e dell'operatore contestualmente all'organizzazione ed efficienza dell'edificio ospitante,

Il nuovo edificio andrà collocato nell'area che attualmente ospita la struttura preesistente adibita a discoteca per la quale, trattandosi di edificio senza particolare valore storico artistico ormai dismesso dalla sua funzione originaria, se ne prevede la totale demolizione, non adattabile inoltre a questa nuova esigenza. Il complesso edilizio di cui al presente progetto, è di tipo autonomo non affiancato dunque ad altri fabbricati preesistenti e copre una superficie complessiva di circa mq. 2.500, con due piani fuori terra ed un'altezza massima di circa mt. 8,40. L'edificio verrà realizzato su un'area di pertinenza di circa 8.580 in zona favorevolmente esposta all'illuminazione solare e inserita in un sito caratterizzato dalla presenza di molto verde naturale che garantisce la massima tranquillità rispetto ad ogni genere di rumori nocivi e molesti, da depositi di rifiuti e comunque da ogni altra causa di insalubrità.

Il progetto prevede una struttura destinata ad ospitare 70 ospiti tra autosufficienti e non autosufficienti, la stessa è composta dalla aggregazione di quattro corpi distinti assemblati attorno ad un corpo centrale con la funzione di spazio di accesso e di distribuzione ai vari ambienti.

Nella elaborazione della proposta progettuale sono state seguite fedelmente le indicazioni contenute nella Legge Regione Lazio n. 4 del 03.03.2003 e successivo regolamento regionale n. 20 del 06.11.2019. Le priorità progettuali assunte nella stesura della presente proposta sono state, sostanzialmente, quelle di dotare il complesso di tutti gli spazi necessari per una ottimale fruibilità della struttura da parte degli ospiti e per una efficiente gestione organizzativa.

La distribuzione degli ambienti nell'intero edificio è improntata ad un corretto e appropriato uso cromatico per favorire la capacità dell'ospite ad orientarsi e muoversi nella struttura. Questo criterio sarà utilizzato sia nella scelta dei pavimenti, dei colori delle pareti e ausili (corrimano e fasce di protezione), sia dei serramenti e degli arredi. La soluzione propone di distribuire gli spazi destinati alla residenza degli ospiti su due livelli, (piano terra e primo) consentendo di soddisfare le norme sopra richiamate, limitando il più possibile la lunghezza e la dispersione degli spazi di connessione, concentrando il più possibile le zone d'attività comune, d'assistenza e di controllo e favorendo inoltre l'operatività del personale addetto all'assistenza, mentre si prevede la collocazione dei servizi generali e di relazione esclusivamente al piano terra.

Il progetto inoltre rispetta le prescrizioni generali per l'accessibilità e la fruizione all'utenza diversamente abile, antincendio

e le norme di sicurezza ed igienico sanitarie nonché il rispetto della normativa sulla sicurezza dei luoghi di lavoro nonché dei regolamenti comunali secondo quanto prescritto dal Decreto 81/2008 e s.m.

Sono stati reperiti i posti auto da adibirsi a parcheggio all'interno della proprietà nella misura conforme alle norme di legge. Nello specifico la RSA "Il Casale" si compone di n. 5 Nuclei Assistenziali, di tipo Residenziale, per una Capacità Ricettiva di 70 ospiti e risponde ai requisiti di cui al Cap. 4.1 del DCA08/2011 e s.m.i. dove la superficie utile funzionale di una RSA è fissata in 40/45 mq per ospite. La R.S.A. Il Casale risponde pienamente a quanto dettato dalla normativa vigente con circa 3.270 mq di superficie utile garantisce 46,7 mq a persona residente.

Nello specifico sono previsti:

- N. 1 nucleo da 10 p.r. R1 - Liv. Ass. Intensivo;
 - N. 2 nuclei da 10 p.r. R2 - Liv. Ass. Estensivo;
 - N. 1 nucleo da 20 p.r. R3 - Liv. Ass. Mantenimento A – Maggiore intensità
 - N. 1 nucleo da 20 p.r. R3 - Liv. Ass. Mantenimento B – Minore intensità
- Tot. n.70 p.r. Ospiti in Residenza

L'organizzazione «per nuclei di diverso livello prestazionale», consente di accogliere nella stessa struttura residenziale persone non autosufficienti a vario titolo ed autosufficienti, senza determinare sovrapposizioni, data la relativa autonomia dei servizi di ciascun nucleo, salvaguardando, per tutti, gli aspetti di riservatezza personale e, nel contempo, offrendo occasioni di socializzazione spontanea all'interno del nucleo e nelle relazioni tra nuclei.

Secondo i parametri urbanistici l'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 4.238,63 mq articolati sui due livelli (2.492,63 mq al piano terra e 1.746,00 mq al piano primo) per una volumetria complessiva di mc 16.106,79 su un lotto costituito da due distinti terreni formati dalla p.lla 54 e dalla p.lla 74 aventi una superficie pari a 10.390,00 mq.

Il lotto, come descritto in precedenza, ricade secondo il P.R.G. vigente in Zona CI – Zona estensiva a Ville con indice di edificabilità pari a 0.30 mc/mq sviluppando una capacità edificatoria pari a mc 3.279,00 mentre la realizzazione del progetto prevede la variazione della classificazione della zona da CI a Fs, ovvero Zona per attrezzature di interesse generale – Servizi privati di pubblico interesse con i.f.t. minimo pari a 1.56 mc/mq tale da consentire la realizzazione del progetto di cui trattasi a fronte del i.f.t. pari a 2,00 mc/mq per le zone F previste da P.R.G. La destinazione d'uso prevista in progetto è riconducibile, come definito al punto b) dell'art. 3 del D.M. 1444/1968, ad attrezzature assistenziali e sanitarie di interesse comune.

La revisione del progetto come anticipato in premessa è stata conseguita mediante una specchiatura e una rototraslazione del fabbricato per far ricadere lo stesso al 100% del suo ingombro nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" del PTPR, mantenendo inalterate le superfici e le volumetrie originarie.

Si precisa che anche i locali tecnici previsti sono stati trasferiti tutti all'interno della delimitazione del "Paesaggio degli insediamenti urbani" e che gli stessi non avranno altezze fuori terra superiori a 2,40 m e saranno realizzati nel rispetto del regolamento edilizio e delle prescrizioni delle NTA del PTPR, in particolare questi saranno schermati con siepi e realizzati con pareti in muratura con malta e blocchi di tufo e copertura piana. La superficie massima prevista degli stessi sarà in

ogni caso quella minima necessaria per garantire l'alloggiamento dei macchinari:

- Locali pompe di calore: 60 mq;
- Locale acqua calda sanitaria: 58 mq;
- Locale pompe antincendio: 50mq;
- Locale cabina di trasformazione: 62mq.

Dal punto di vista paesaggistico, a seguito di questa modifica, la trasformazione delle aree attualmente mantenute a verde e ricadenti nel "Paesaggio naturale di continuità" di cui alla Tav. "A" del PTPR è stata notevolmente attenuata. Di fatto, la presente proposta progettuale, a prescindere dalle delimitazioni dei paesaggi individuati dal PTPR, ha comportato una traslazione del fabbricato verso nord occupando parzialmente una parte, quella attualmente destinata a parcheggio con pensilina, già urbanizzata e compromessa, aumentando sensibilmente il mantenimento a verde delle aree oggetto di intervento, da cui ne deriva un evidente miglioramento sull'impatto paesaggistico ed ambientale rispetto alla versione progettuale precedente.

L'intera superficie ricadente nel "Paesaggio naturale di continuità" sarà mantenuta a verde ed in questa area non è prevista la realizzazione di manufatti di alcun genere. In particolare l'area prospiciente il fabbricato lato sud-est sarà destinata a verde attrezzato con vialetti in terra stabilizzata, panchine in legno ed alberature e/o essenza autoctone di nuova piantumazione. La seconda porzione della superficie che arriva fino alla strada provinciale sarà destinata a riserva di parcheggio per i fine settimana, giorni nei quali si prevede una maggiore affluenza di visitatori, e mantenuta, come attualmente, in terra, previo mantenimento della cura del verde esistente. Si precisa che questa area è stata già utilizzata come parcheggio in concessione al ristorante di fronte "Acquarella".

Per i maggiori dettagli sulla sistemazione del verde si rimanda al capitolo dedicato.

Per quanto alle finiture si precisa che nelle facciate del fabbricato saranno presenti sostanzialmente due materiali: doghe in alluminio e vetro. La scelta delle doghe in alluminio è stata condotta, oltre che per la sua durabilità ed inalterabilità nel tempo, per la sua sostenibilità ambientale. Ad esempio si è fatto riferimento al prodotto in doghe orizzontali della "PREFA HOLDING GMBH" certificato PEFC e realizzato nella misura dell'87% di alluminio riciclato. Inoltre, l'alluminio - sia naturale che rifinito, in tutte le applicazioni - può anche essere fuso più volte senza alcuna perdita di caratteristiche e utilizzato in nuovi prodotti di alta qualità. Nel complesso, l'alluminio consente di costruire in modo sostenibile in condizioni ecologiche, economiche e tecniche ideali. Per quanto concerne il colore è stata prevista, per le pareti verticali esterne, una colorazione opaca "verde oliva" tipo RAL 6021; mentre per le fasce verticali contenenti le aperture e i parapetti, la finitura cromatica è prevista con colorazione "grigio pietra" tipo RAL 7001. Per quanto alla copertura, piuttosto che una copertura inclinata, si è preferito favorire l'installazione di ampie superfici in pannelli fotovoltaici e quindi una copertura piana che consenta di sfruttare al massimo il loro posizionamento. In termini di sistemi attivi per la mitigazione dell'impatto ambientale, questa soluzione, associata al sistema di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria con pompe di calore, consentirà di minimizzare al massimo il fabbisogno energetico, favorendo quello proveniente da fonti rinnovabili.

Rimane scontato che rivestiranno un ruolo fondamentale per il contenimento delle dispersioni energetiche l'adozione dei

sistemi passivi, quali le alte prestazioni isolanti dei materiali costituenti l'involucro dell'edificio, le quali saranno puntualmente verificate e prescritte per garantire il pieno rispetto del D.M. 26/06/2015 in sede di progettazione esecutiva.

3.3 Motivazioni tecniche ed economiche sottese al progetto

Lo sviluppo del progetto di cui trattasi viene sostenuto dalla volontà di una riconversione e ri-funzionalizzazione di un lotto con annesso fabbricato in disuso inserito in un compendio immobiliare nel quale sono presenti altri fabbricati a destinazione d'uso commerciale a funzione turistico ricettiva in fase di esercizio.

A sostenere il progetto di trasformazione c'è la volontà da parte della committenza di evitare il lento decadimento della struttura esistente con il conseguente degrado urbano che esso può comportare ed allo stesso tempo investire energie economiche e programmatiche verso una funzione assistenziale supportata dall'analisi di dati oggettivi circa la carenza dell'offerta nel territorio.

Recuperare frammenti urbani caratterizzati da fenomeni di dismissione e restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale risponde peraltro al perseguimento di una programmazione sostenibile, limitando il consumo di nuovo suolo, riducendo gli impatti ambientali ed incoraggiando processi economici locali di sviluppo economico per la comunità di riferimento sia durante la fase costruttiva che gestionale dell'opera.

L'area di cui trattasi si connota per la sua peculiare qualità paesaggistica, situata nelle prossimità del Lago di Bracciano in un contesto verdeggianti, salubre e soleggiato, inserita in un tessuto edificato e antropizzato ben collegato dalla viabilità esistente tale da garantire l'ottimale visibilità, vivibilità e fruizione degli utenti, visitatori e operatori della struttura e rispettando così le indicazioni del Ministero della Salute che suggeriscono l'inserimento di tali strutture in contesti esistenti tali da evitarne l'isolamento.

La realizzazione della nuova struttura si inserisce quindi in un contesto che seppur caratterizzato da episodi costruttivi sparsi e di diversa natura funzionale (dal residenziale, al commerciale ed al turistico ricettivo) si contraddistingue oggi per un uso intensivo delle strutture esistenti legati alla vocazione turistica del luogo.

Tale uso stagionale comporta, oltre ad introiti rilevanti per l'economia della comunità, anche una discontinuità della fruizione e dell'uso delle strutture economiche esistenti mentre si ritiene che la costruzione di una struttura extra ospedaliera, a regime della sua funzionalità, comporti una continuità nella fruizione del fabbricato e dell'area di pertinenza con la conseguente manutenzione e vivibilità degli stessi.

Dal punto di vista economico, sia la fase programmatica del progetto che la sua successiva realizzazione comprenderà ed implicherà un notevole investimento di risorse umane e di figure professionali specializzate, progettisti, imprese edili, artigiani, fornitori di materiali da costruzione e arredi, e quante altre figure ed aziende si renderanno necessarie per il compimento dell'opera.

La fase gestionale comporterà un incremento della disponibilità occupazionale per le figure professionali operanti nel settore sanitario, gestionale - amministrativa, manutenzione e mantenimento della struttura, imprese di pulizie, servizio mensa, e per citarne alcune nello specifico responsabili sanitari, medici di medicina generale che assicurano l'assistenza medica, infermieri professionali, assistenti domiciliare e dei servizi tutelari per l'assistenza alla persona, fisioterapisti,

personale medico come fisiatri, geriatri, psicologi, figure atte all'igiene degli utenti come operatori socio sanitari, parrucchieri, podologi, nonché figure dedite all'animazione ed al coinvolgimento dei pazienti in attività ricreative.

Si ritiene che l'intervento non possa che avere un esito positivo per il territorio tale da generare reddito per la cittadinanza con un contestuale aumento della visibilità e capacità attrattiva del Comune di Trevignano Romano.

quali saranno puntualmente verificate e prescritte per garantire il pieno rispetto del D.M. 26/06/2015 in sede di progettazione esecutiva.

3.4 Simulazione foto realistica dell'opera progettata



Punto di vista da nord.



Vista su ingresso principale.

REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.)
IN VIA DELL'ACQUARELLA A TREVIGNANO ROMANO



Vista da sud-est.



Vista su esterno piano primo.

3.5 Caratteristiche dell'attività lavorativa da insediare ed impatto presunto

La residenza sanitaria assistenziale è una struttura le cui finalità sono, oltre all'ospitalità, le prestazioni sanitarie e di recupero funzionale, la socializzazione e la prevenzione relativamente all'aggravamento delle malattie derivanti da patologie croniche e sono destinate a persone non autosufficienti o non curabili a domicilio ma che per le quali non è necessario il ricovero ospedaliero.

Si ritiene che la nuova destinazione d'uso possa garantire una riqualificazione del tessuto esistente sia in termini di qualità della fruizione che di qualità edilizia e risparmio energetico.

Dal punto di vista dell'impatto dell'intervento nel contesto esistente, durante l'elaborazione del progetto per la costruzione della nuova RSA, le scelte prioritarie vincolanti, sono state finalizzate all'ottenimento di un corretto inserimento paesaggistico-ambientale, del nuovo edificio, sia nell'area oggetto d'intervento, sia nel paesaggio circostante. È stata presa in considerazione, nella zona oggetto d'intervento, la presenza di edifici residenziali esistenti costituiti da fabbricati a due piani fuori terra, privilegiando quindi il contenimento dell'altezza del nuovo edificio ad un'altezza massima di mt. 8.40. in linea con gli edifici vicini.

Il lotto in variante non prevede destinazioni d'uso che potrebbero causare impatti ambientali dannosi per i cittadini, in quanto trattasi di una destinazione in linea con l'esistente.

Per ciò che concerne il quadro vincolistico finora esposto, sono stati predisposti tutti i dispositivi e gli elaborati richiesti dalla Normativa vigente, e sono stati allegati alla proposta progettuale.

Dal punto di vista degli impatti generati e incidenti sulla popolazione e sulla salute umana non si individua alcuna incidenza. È stato analizzato al paragrafo precedente che secondo i dati presenti sul territorio, si registra una carenza delle tipologie di strutture oggetto dell'intervento in esame.

Dal punto di vista vegetazionale si è ritenuto inoltre salvaguardare le aree a verde contenendo al massimo gli spazi pavimentati e quelli della viabilità e prevedendo nuove aree per la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, in considerazione della presenza dell'area naturale protetta del Lago di Bracciano e Martignano e della Rete Natura 2000. Inoltre considerata tale interferenza, durante la fase di cantiere, sarà prevista l'installazione di barriere antirumore per la mitigazione del disturbo provocato dall'attività di cantiere nell'ambiente circostante. La proposta progettuale di variante urbanistica non comporta emissioni in atmosfera e/o alterazione della qualità dell'aria rispetto alla situazione attuale.

Nei criteri progettuali, al fine di valorizzare gli aspetti della funzionalità, del confort ambientale e del risparmio energetico, sono stati previsti l'inserimento dei seguenti impianti a fluido alimentati da fonti di energia reperita in maniera sostenibile:

- centrale termo-frigorifera, ubicata nell'area di pertinenza del fabbricato, a servizio del riscaldamento e raffrescamento dell'intera RSA;
- impianto di riscaldamento e climatizzazione del tipo a pavimento radiante per tutti gli ambienti previsti;
- impianto di ventilazione meccanica controllata per assicurare il necessario ricambio d'aria e la ventilazione dei servizi;

- impianto di produzione e distribuzione di ACS con caldaia destinata e integrazione con pannelli solari termici;
- in coerenza con quanto previsto all'articolo 125 del d.P.R. n. 380/2001 e del d.lgs. n. 192/2005 sul rispetto delle prescrizioni in materia di risparmio energetico.

Un potenziale impatto, analizzato in questa fase, scaturisce dall'aumento della produzione di rifiuti speciali sia nella fase di cantiere, che nella fase di esercizio della struttura in esame. La gestione dei rifiuti costituisce attività di pubblico interesse ed è disciplinata dalla parte IV del Decreto N° 152 del 2006, al fine di assicurare un'elevata protezione dell'ambiente e controlli efficaci, tenendo conto della specificità dei rifiuti. I rifiuti devono essere recuperati e smaltiti senza pericolo per la salute dell'uomo e senza usare procedimenti o metodi che potrebbero recare pregiudizio all'ambiente e, in particolare:

- senza determinare rischi per acqua, aria, suolo, fauna e flora;
- senza causare inconvenienti di rumore o odori;
- senza danneggiare il paesaggio e i siti di particolare interesse, tutelati in base alla normativa vigente.

Si precisa infine che in fase di esercizio le acque reflue saranno convogliate alla rete fognaria comunale passante su via dell'Aquarella.

Trevignano Romano, 18.09.2023

Il Progettista
(Arch. Costantino Avincola)