



REGIONE LAZIO



COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO

COMITENTE:

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	008	007	00

SCALA :

-

DATA :

Luglio 2021

Titolo Elaborato :

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE



COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

(Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006)

Richiedente: **Sig. SFORZINI Marcello**
Amministratore Unico " Il Casale S.r.l."

Località: **Comune di Trevignano Romano**
Via dell'Acquarella n° 11

Catasto: **Foglio n° 13 p.lle 54, 74 e 295**

PROGETTO PER

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

::: SOMMARIO :::

1. PREMESSA	3
2. IL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	3
2.1 Normativa di riferimento In materia di VAS.....	4
2.2 Normativa Regionale di riferimento in materia di VAS.....	4
2.3 Il Procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS.....	5
3. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.....	6
4. QUADRO NORMATIVO E PIANIFICATORIO.....	7
4.1. Piano Regolatore Generale	7
4.2. Piano Territoriale Paesistico Regionale.....	8
4.2.1. Tavola A “Sistemi ed Ambiti del Paesaggio”	8
4.2.2. Tavola B “Beni Paesaggistici”	8
4.2.3. Tavola C “Beni dei Patrimoni Culturale e Naturale”	9
4.2.4. Tavola D “Proposte comunali di modifica ai PTP vigenti”	10
5. RICOGNIZIONE DEI LUOGHI.....	11
5.1. Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera.	12
6. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	16
6.2. Elementi oggetto di possibili impatti.	17
7. CONCLUSIONI	18

1. PREMESSA

La presente relazione si inserisce all'interno del procedimento di Valutazione ambientale strategica ed in particolare tratta il Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.Lgs 152/2006- "norme in materia Ambientale", riguardante il "Progetto per la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale, (RSA)", presso Via dell'Acquarella, nel Comune di Trevignano Romano (Provincia di Roma). Il progetto costituisce una proposta di variante allo strumento urbanistico comunale dal Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n° 6033 del 23.12.1974, del Comune di Trevignano Romano.

Sono state introdotte in Italia a metà degli anni novanta, e si tratta di strutture non ospedaliere, a carattere sanitario, che ospitano per un periodo o a tempo indeterminato persone non autosufficienti, che possono essere assistite in casa e che hanno bisogno di specifiche cure da parte di più medici specialisti e di una articolata assistenza sanitaria.

La RSA realizza un livello medio di assistenza sanitaria (medica, infermieristica e riabilitativa) integrato da un livello alto di assistenza tutelare ed alberghiera. È rivolta ad anziani non autosufficienti e ad altri soggetti non autosufficienti, non assistibili a domicilio.

Questa tipologia assistenziale trova riferimento normativo nella legge 67/88 e nel DPCM 22.12.89. Si differenzia dalle strutture riabilitative per la minore intensità delle cure sanitarie e per i tempi più prolungati di permanenza degli assistiti, che in relazione al loro stato psico-fisico possono trovare nella stessa anche "ospitalità permanente". Per quanto attiene gli aspetti strutturali ed organizzativi, l'unità di base è il modulo o nucleo, composto di 20-25 posti per gli anziani non autosufficienti e di 10-15 posti (secondo la gravità dei pazienti) per disabili fisici, psichici e sensoriali, utilizzando in maniera flessibile gli stessi spazi edilizi. La RSA, in relazione alle particolari esigenze determinate dalle condizioni psicofisiche delle persone che vi trovano accoglienza vanno preferibilmente localizzate, soprattutto quelle di nuova costruzione, in zone già urbanizzate, integrate con il preesistente contesto, o ben collegate mediante mezzi pubblici a centri urbani, al fine di evitare ogni forma di isolamento, difficoltà di incontro con le famiglie e di allontanamento dall'ambito sociale di appartenenza.

2. IL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica è un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte (politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi) al fine di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale, ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 152/2006- "Norme in materia Ambientale". La necessità di esaminare le implicazioni ambientali degli interventi fin dalle fasi preliminari, individua nella Valutazione Ambientale Strategica una possibile soluzione, in particolare se considerata come parte integrante delle procedure stesse di pianificazione. La valutazione ambientale dei piani ha come obiettivo quello di individuare i potenziali impatti prima della loro definitiva elaborazione.

2.1. Normativa di riferimento n materia di VAS

Il D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, che ha riformulato il diritto ambientale, costituisce, nella sua Parte II (Titolo II), l'attuale "legge quadro" sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la procedura per la valutazione dei piani e programmi che possono avere un impatto ambientale significativo, come modificato dal D. Lgs n. 4/2008 e successive modifiche. Tali normative recepiscono la Direttiva Europea 2001/42/CE, il cui obiettivo è garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente, individuando nella Valutazione Ambientale Strategica lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. La VAS si delinea dunque come un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sulle tematiche ambientali delle azioni proposte (politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi nazionali, regionali e locali, ecc.) in modo che queste siano incluse e affrontate, alla pari delle considerazioni di ordine economico e sociale, fin dalle prime fasi (strategiche) del processo decisionale. Questo processo garantisce che gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione di determinati piani e programmi, siano presi in considerazione e valutati durante la loro elaborazione e prima della loro adozione. Per lo strumento di pianificazione la VAS rappresenta un processo di costruzione, valutazione e gestione del Piano o Programma, ma anche di monitoraggio dello stesso, al fine di controllare e contrastare gli effetti negativi impreveduti derivanti dall'attuazione di un piano o programma e adottare misure correttive al processo in atto. La direttiva promuove inoltre la partecipazione pubblica all'intero processo al fine di garantire la tutela degli interessi legittimi e la trasparenza nel processo stesso; pertanto la direttiva prevede, in tutte le fasi del processo di valutazione, il coinvolgimento e la consultazione delle autorità "che, per le loro specifiche competenze ambientali, possano essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione dei piani e dei programmi" e del pubblico che in qualche modo risulta interessato dall'iter decisionale.

2.2. Normativa Regionale di riferimento in materia di VAS

La Regione Lazio non dispone ancora di un testo legislativo specifico in materia di valutazione ambientale strategica. Trova dunque diretta attuazione la normativa nazionale ovvero la Parte II del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 con le successive modificazioni e integrazioni.

Alcuni riferimenti normativi sono però contenuti nelle seguenti norme:

- L.R. 11 agosto 2008, n. 14, "Assestamento del bilancio annuale", comma 20 dell'Art. 1;
- D.G.R. 15 maggio 2009, n.363, "Disposizioni applicative in materia di VIA e VAS al fine di semplificare i procedimenti di valutazione ambientale";
- D.G.R 5 marzo 2010 n.169, "Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS".

La LR 14/2008 individua l'autorità regionale competente in materia di Vas. La DGR 363/2009 fornisce disposizioni applicative in materia di valutazione ambientale al fine di semplificare i procedimenti, mentre la DGR 169/2010 contiene gli indirizzi operativi per l'applicazione della procedura di VAS ai piani e ai programmi e ne definisce le fasi procedurali.

2.3 Il Procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS

La verifica di assoggettabilità a VAS ha il fine di comprovare che il piano e/o programma ricada nell'ambito giuridico per il quale è prevista la VAS, ovvero come definito alla lettera m-bis, comma 1, art.5 del D. Lgs.152/06:

“La verifica di assoggettabilità di un piano o programma ha lo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi, ovvero le loro modifiche, possano aver effetti significativi sull' "ambiente e devono essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del presente decreto”.

Verrà perciò esposta di seguito l'intera procedura, che costituisce lo strumento valutativo per la costruzione del processo di decisione e per la formazione degli indirizzi e delle scelte di pianificazione, con particolare riferimento al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS. L'art.11 del D. Lgs. 152/06 descrive dettagliatamente la modalità di svolgimento della procedura, elencando, al comma 1 le varie fasi:

“La valutazione ambientale strategica è avviata dall'autorità procedente contestualmente al processo di formazione del piano o programma e comprende, secondo le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 18:

- a) lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità limitatamente ai piani e ai programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis;
- b) l'elaborazione del rapporto ambientale;
- c) lo svolgimento di consultazioni,
- d) la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni,
- e) la decisione;
- f) l'informazione sulla decisione;
- g) il monitoraggio.

A seguito dell'atto di avvio del procedimento di VAS, con il quale vengono individuate le Autorità, i Soggetti Competenti ed il Pubblico Interessato coinvolti nella attività di consultazione/partecipazione previste dalla procedura, inizia la prima fase: lo svolgimento di verifica di assoggettabilità (art.12).

La fase preliminare (più precisamente screening in caso di sola verifica di assoggettabilità a VAS, o scoping in caso di procedura completa di VAS) si svolge attraverso la piena partecipazione tra l'Autorità Procedente/Proponente (di seguito A.P.), l'Autorità Competente (A.C.) e i Soggetti Competenti in materia Ambientale (S.C.A.), al fine di “valutare e verificare gli impatti significativi sull'ambiente”.

Viene qui ribadita l'importanza e l'imprescindibilità della partecipazione tra A.C. e A.P., e degli S.C.A., anche in fase di preparazione allo screening, elemento peculiare rispetto ad altre procedure atte a stimare l'incidenza e gli impatti sull'ambiente (come ad esempio la VIA).

L'atto che dà formalmente avvio alla procedura è la trasmissione del rapporto preliminare all'A.C. che deve essere compilato con la finalità di poter valutare l'assoggettabilità rispetto ai criteri esplicitati nell'allegato I al D. Lgs.152/06.

3. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La zona di intervento si colloca all'interno del Comune di Trevignano Romano, presso via dell'Acquarella n° 11.

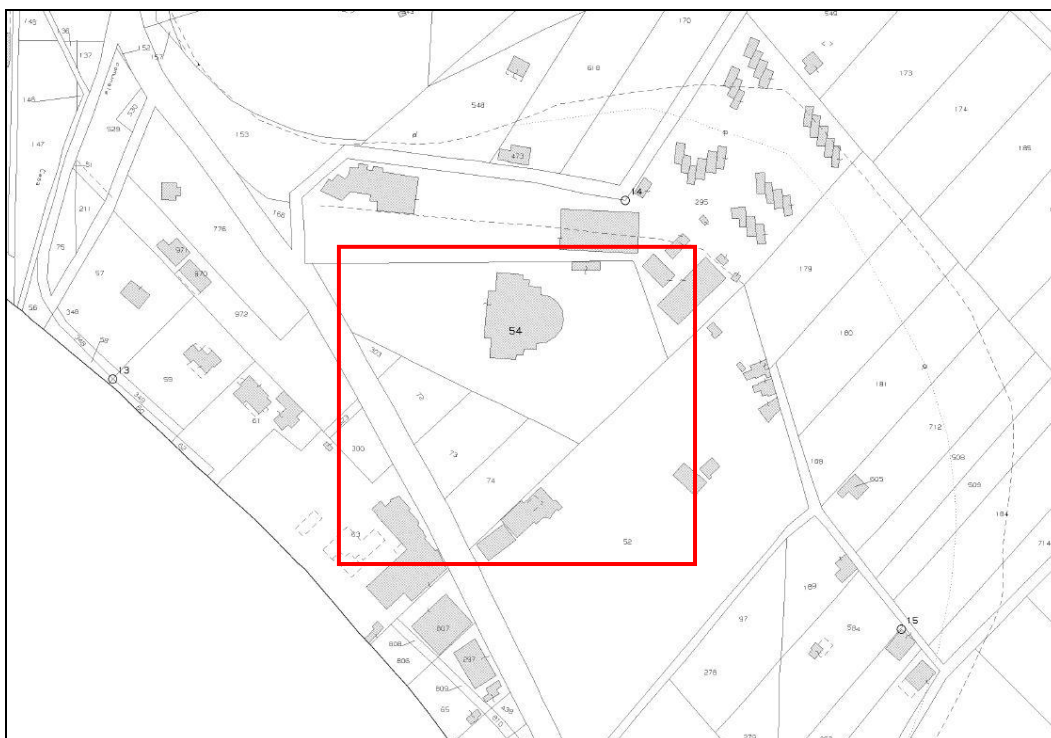


Figura 1 – Stralcio stradario.

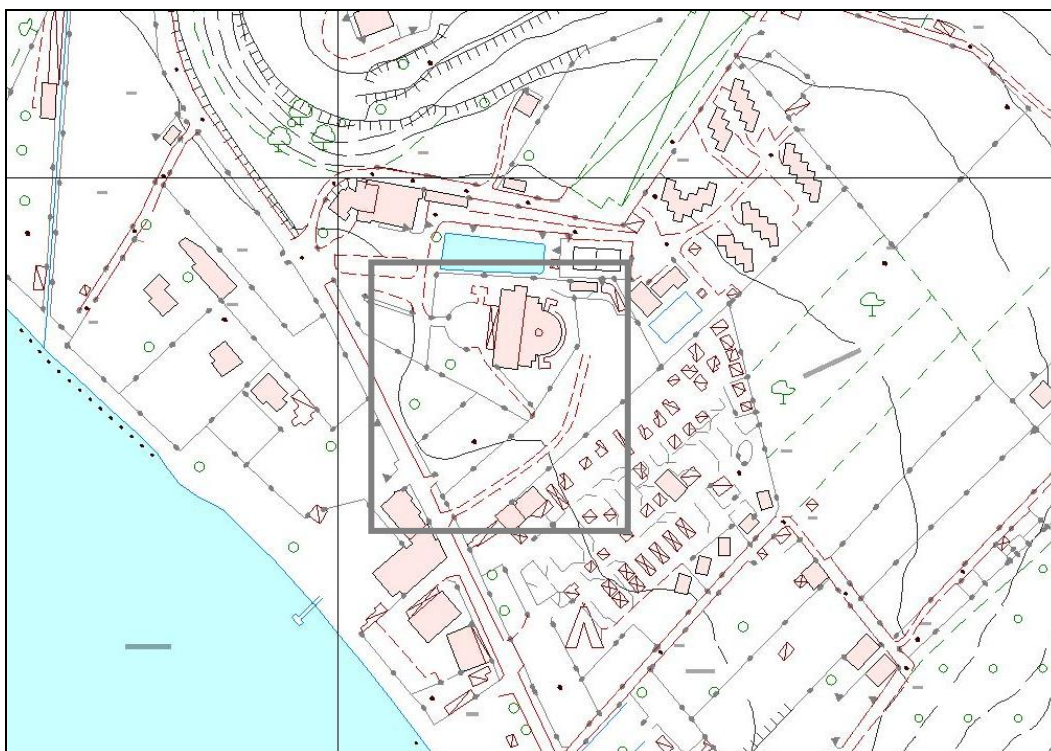


Figura 2 – stralcio Carta Tecnica Regionale.



Figura 3 – Localizzazione intervento nell' ortofoto.

4. QUADRO NORMATIVO E PIANIFICATORIO

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.)

4.1. Piano Regolatore Generale

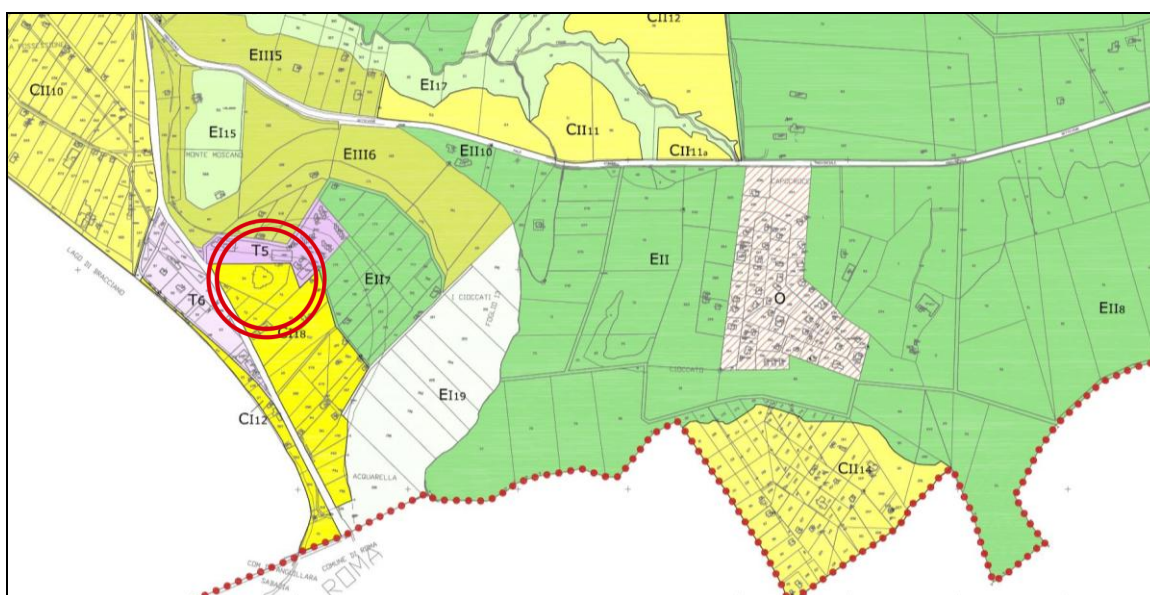


Figura 4 – Stralcio PRG.

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 di cui al Decreto Legislativo n° 42 del 2004 per effetto del D.M. del 23.10.1960.

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 F1, 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 del i.f.t. pari a 2,00 mc/mq per le zone F1 previste da P.R.G.

4.2. Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Di seguito si riportano gli stralci riguardanti gli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021.

4.2.1. 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);

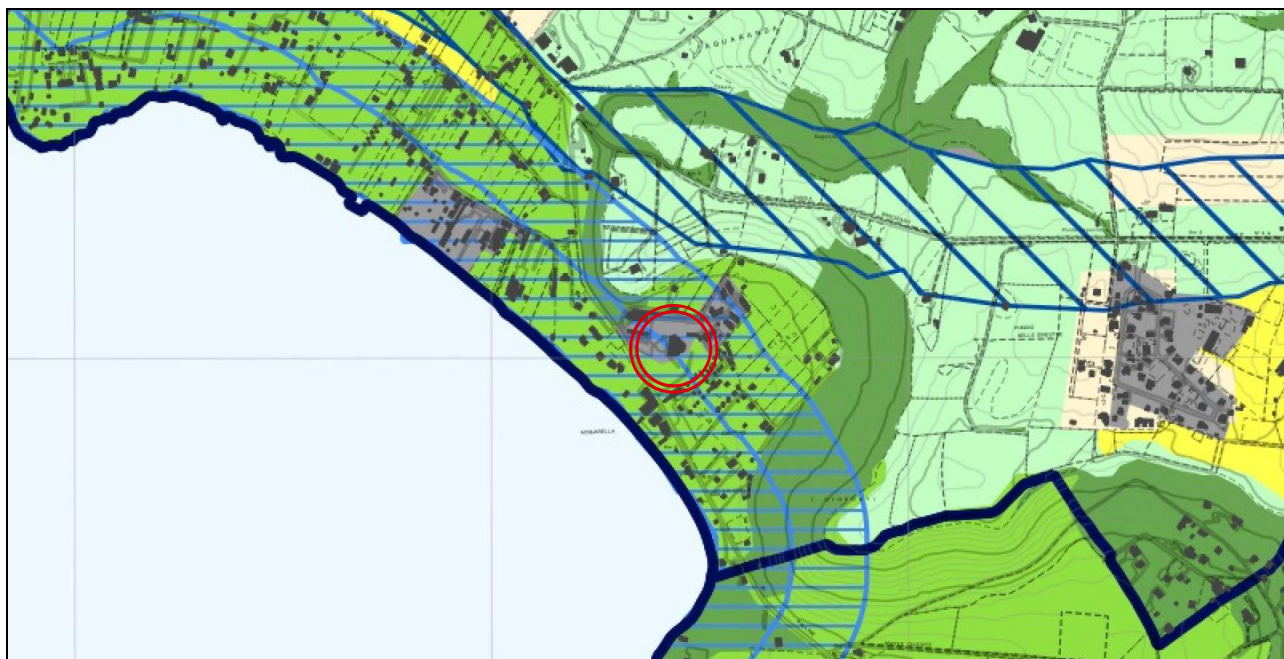


Figura 5– Stralcio Tavola A – “Sistemi ed ambiti del Paesaggio” (PTPR).

4.2.2. 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).

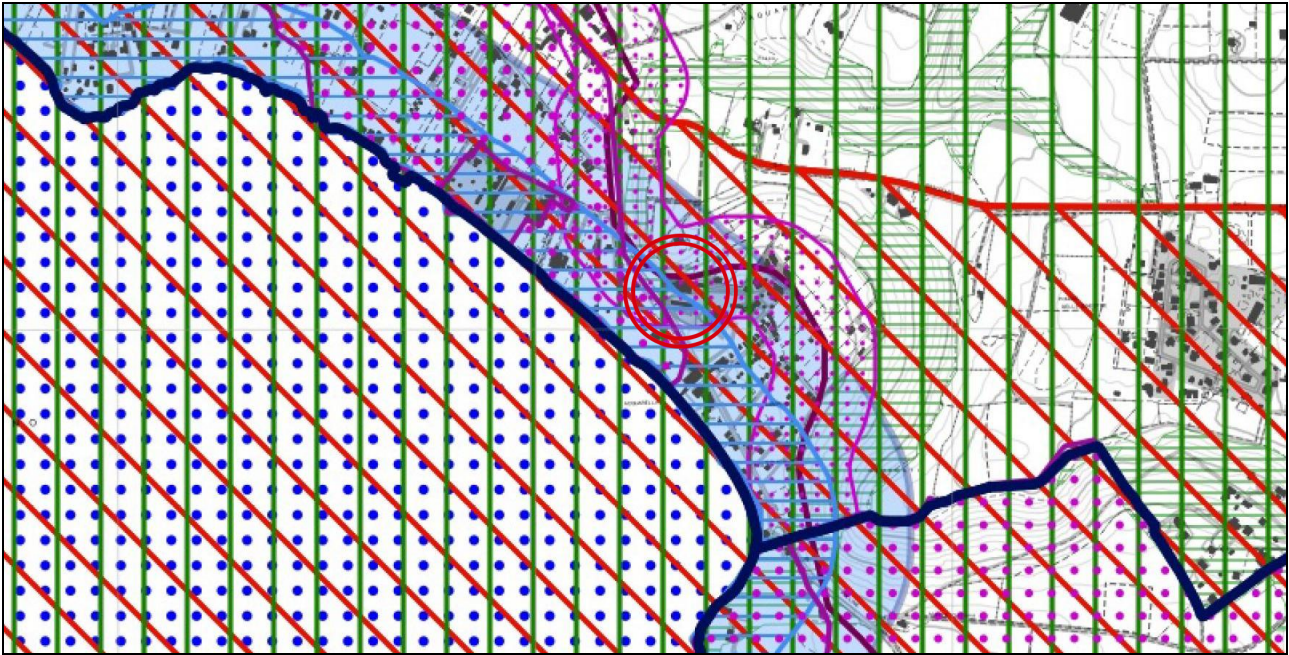


Figura 6– Stralcio Tavola B – “Beni Paesaggistici” (PTPR).

4.2.3. Tavola C “Beni dei Patrimoni Culturale e Naturale”

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

L'area in esame ricade all'interno della Rete Natura 2000 con la Zona di Protezione Speciale - Parco di Bracciano e Martignano (ZPS IT 6030010), istituita ai sensi della 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), Siti di importanza Comunitaria, (SIC).

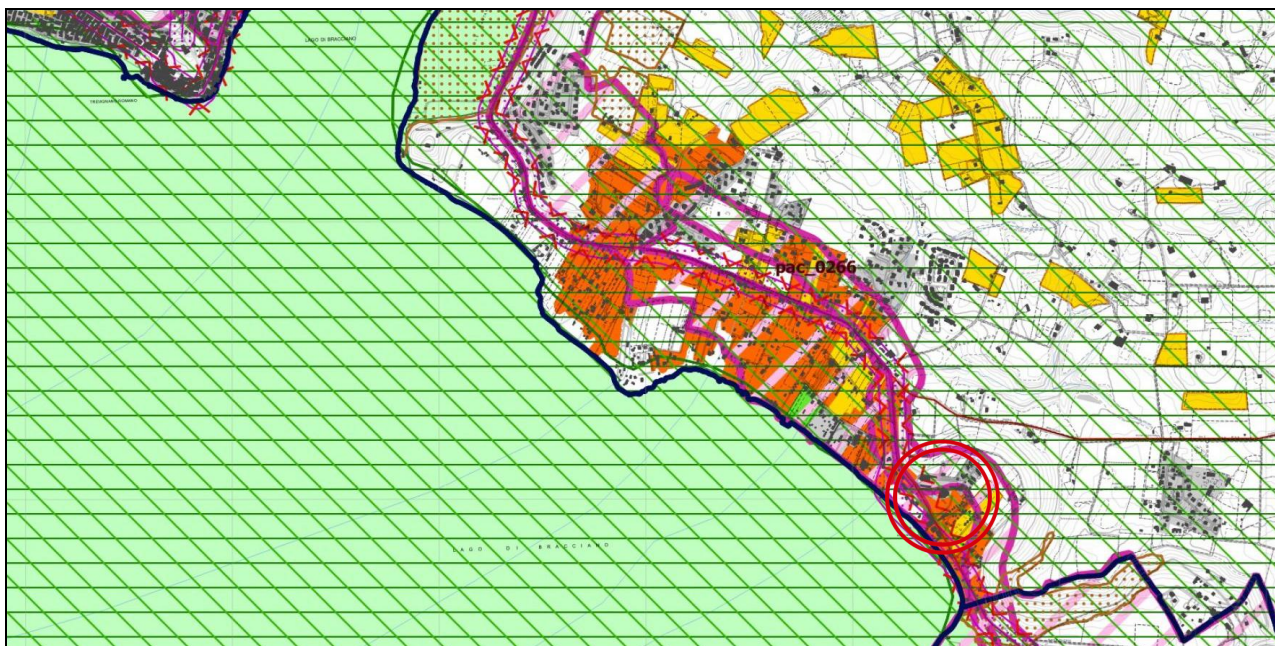


Figura 7– Stralcio Tavola C – “Beni dei Patrimoni Naturale e Culturale” (PTPR).

4.2.4. 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.

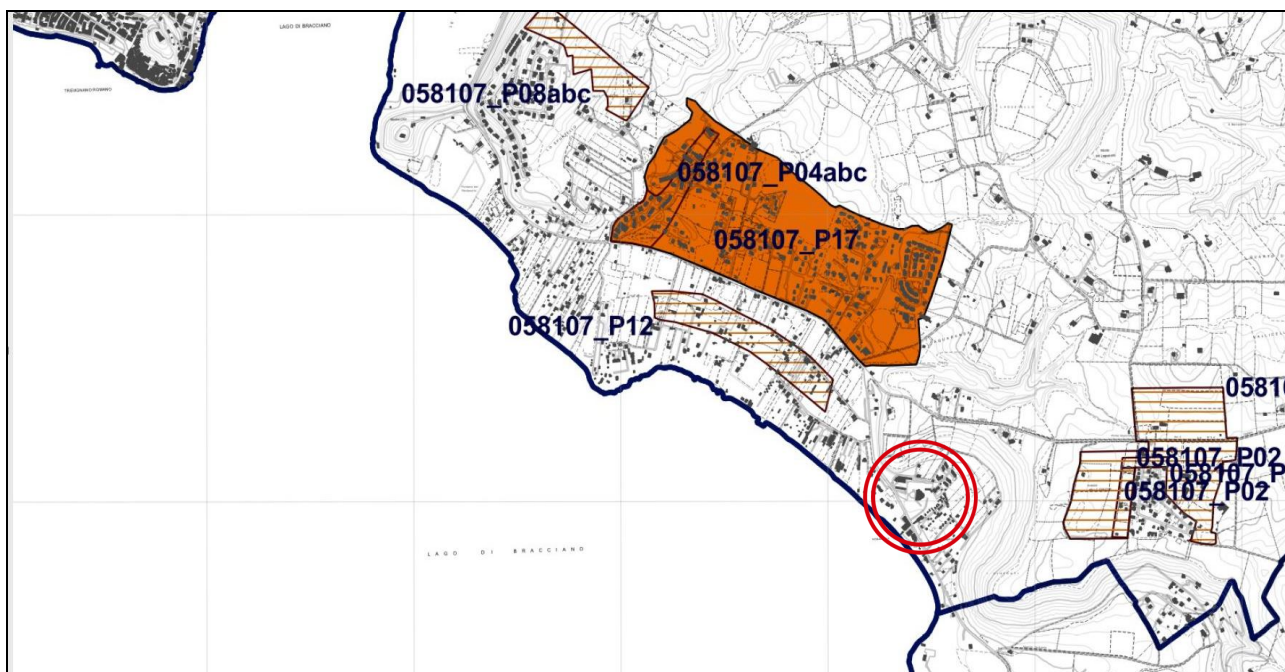


Figura 8– Stralcio Tavola D– “Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti” (PTPR).

5. RICOGNIZIONE DEI LUOGHI.

La proposta di intervento 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, nel Comune di Trevignano Romano in provincia di Roma. I terreni di cui trattasi, riportati in figura 7, fanno parte di un compendio immobiliare di proprietà del soggetto proponente ubicato a circa 6 Km dal centro del Comune, in direzione Roma lungo la strada Provinciale 12 b che conduce nel Comune di Anguillara Sabazia e dista circa 150 metri dal lago.



Figura 9– Area di studio.

L'area in esame è una zona a destinazione di tipo turistico ricettivo, sono presenti fabbricati e attrezzature sportive all'aperto quali piscina e campi da tennis, mentre l'area oggetto di intervento, distinta dalle p.lle 54 e 74, è localizzato un fabbricato (riportato nelle figure 10-11), anch'esso a destinazione d'uso commerciale ora in disuso, la cui completa demolizione risulterà propedeutica alla realizzazione del progetto oggetto del presente documento.

La zona interessata dall'intervento è caratterizzata da un'edificazione tipica delle case sparse con edifici di ridotte dimensioni, ben integrati nel contesto paesaggistico, nella quale sono presenti, oltre ad abitazioni, altre attività di tipo turistico ricettiva, dislocate prevalentemente in prossimità del lago.

Il tessuto di riferimento risulta quindi urbanizzato, edificato ed antropizzato seppure il costruito risulti ancora oggi inserito in un contesto verde predominante servito da una viabilità storicizzata di collegamento tra i diversi comuni che sorgono sulle sponde del Lago di Bracciano.



Figura 10. Prospetto dell'edificio per il quale è prevista la demolizione.



Figura 11. Prospetto laterale dell'edificio per il quale è prevista la demolizione.

5.1. Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera.

La proposta di intervento 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, la realizzazione di una struttura definita dal Ministero della Salute: “*un complesso integrato di interventi, procedure ed attività sanitarie e socio-sanitarie*”. Si riportano di seguito la planimetria generale ed alcune immagini prospettiche dell'intervento in esame.

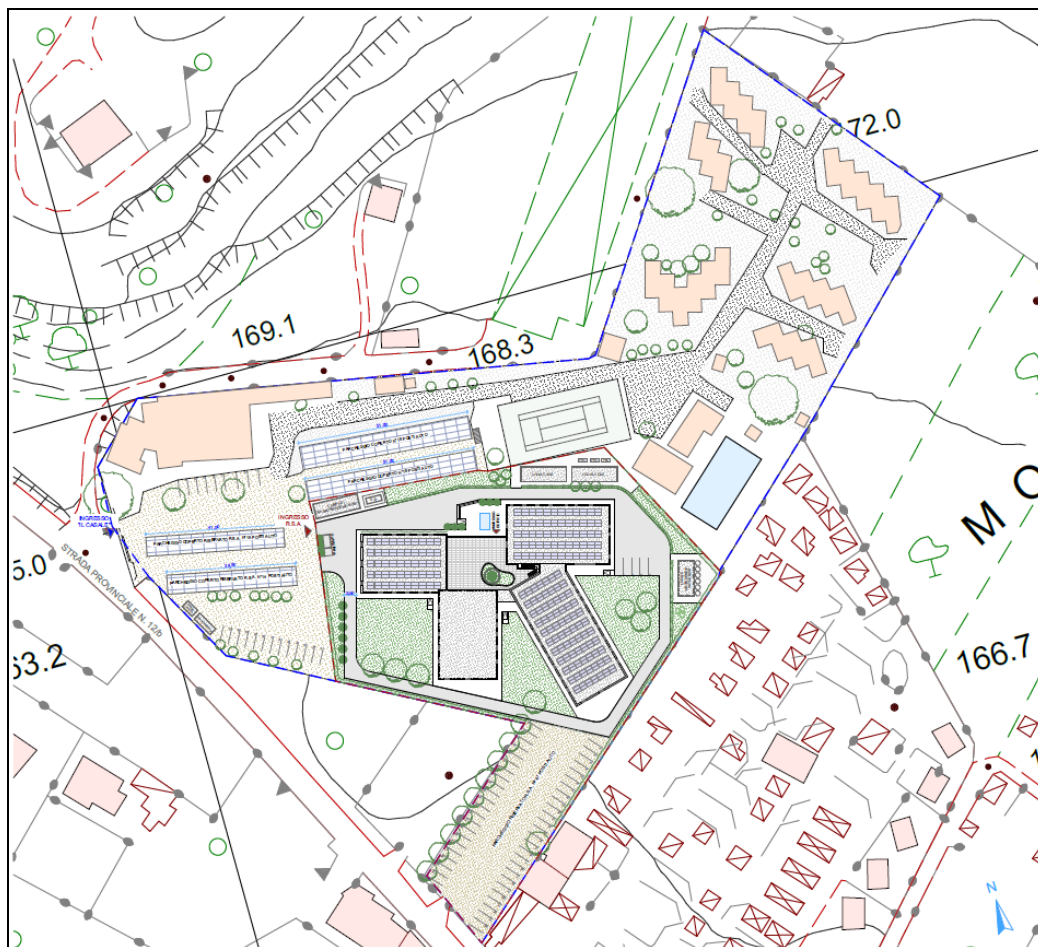


Figura 12. Planimetria generale.



Figura 13. Prospetto sud-ovest dell'edificio di progetto.



Figura 14. Vista prospettica della nuova struttura.

5.1.1. Finalità e obiettivi dell'intervento.

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. In particolare durante la fase di progettazione è stata presa in considerazione, contestualmente all'attenzione riguardo l'organizzazione funzionale e all'efficienza dell'edificio, l'esigenza di offrire dei luoghi consoni al raggiungimento di una qualità di vita elevata, attraverso l'integrazione sociale degli ospiti della struttura e degli operatori, dell'edificio ospitante. L'edificio in esame sarà collocato nell'area che attualmente ospita la struttura preesistente adibita a discoteca, per la quale, trattandosi di edificio senza particolare valore storico artistico, dismesso dalla sua funzione originaria, non adattabile a questa nuova esigenza, per il quale è prevista la totale demolizione. Il complesso edilizio previsto dal progetto è di tipo autonomo non affiancato dunque ad altri fabbricati preesistenti e copre una superficie complessiva di circa mq. 2.500. Il territorio edificabile corrisponde ad una zona di pertinenza esclusiva di circa 8.580 mq, in zona favorevolmente esposta all'illuminazione solare e inserita in un sito caratterizzato dalla presenza di verde naturale e piantumato che garantisce la massima tranquillità rispetto ad ogni genere di rumori nocivi e molesti. L'intervento prevede una struttura destinata ad ospitare 70 persone. In particolare la struttura 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 fase di elaborazione della proposta progettuale sono state seguite le prescrizioni contenute nella LR n. 4/2003.

Le priorità progettuali assunte nella stesura della suddetta proposta sono state, sostanzialmente, quelle di dotare l'edificio di tutti gli spazi necessari per una ottimale fruibilità della struttura da parte degli ospiti e per una efficiente gestione organizzativa.

Tale soluzione propone in particolare, 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 successive modifiche. Sono stati reperiti i posti auto da adibirsi a parcheggio all'interno della proprietà nella misura conforme alle norme di legge. Nello specifico l'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 DCA 08/2011 e successive modifiche, 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 che sviluppano una superficie pari a 10.390,00.

Inoltre l'obiettivo progettuale prefissato è stato dettato contestualmente all'analisi dei dati oggettivi riguardanti la carenza dell'offerta di assistenza residenziale anche nella Regione Lazio. Le valutazioni ministeriali stimano un numero di posti letto equivalenti, inferiori di oltre la metà rispetto al "valore obiettivo" imposto nella programmazione del triennio antecedente 2019-2021. Dalle tabelle di fabbisogno regionale vigenti da DCA U00258/2019 emerge una carenza di posti residenziali che interessa anche la A.S.L. ROMA 4. Si riporta di seguito la relativa tabella di riepilogo del fabbisogno regionale.

FABBISOGNO STIMATO E OFFERTA DI POSTI RESIDENZIALI			
Azienda Sanitaria Locale	Fabbisogno	Offerta al 31/12/2018	Δ
	A	B	C = A - B
Residenziale intensivo			
Roma Capitale (RM1/RM3)	171	60	111
Roma 4	15	0	15
Roma 5	23	20	3
Roma 6	26	0	26
Viterbo	19	10	9
Rieti	10	10	0
Latina	29	0	29
Frosinone	27	40	-13
Totale Intensivo	320	140	180
Residenziale estensivo			
Roma Capitale (RM1/RM3)	769	0	769
Roma 4	69	0	69
Roma 5	103	57	46
Roma 6	118	20	98
Viterbo	84	0	84
Rieti	46	10	36
Latina	130	20	110
Frosinone	124	0	124
Totale Estensivo	1.443	107	1.336
Residenziale estensivo cognitivo comportamentale			
Roma Capitale (RM1/RM3)	427	30	397
Roma 4	38	0	38
Roma 5	57	54	3
Roma 6	65	20	45
Viterbo	47	0	47
Rieti	26	20	6
Latina	72	20	52
Frosinone	69	0	69
Totale Estensivo Disturbi Cogn. Comportamentali	801	144	657
Residenziale mantenimento			
Roma Capitale (RM1/RM3)	6.320	2.202	4.118
Roma 4	569	708	-139
Roma 5	847	1.284	-437
Roma 6	968	1.062	-94
Viterbo	691	723	-32
Rieti	380	213	167
Latina	1.068	573	495
Frosinone	1.017	869	148
Totale Mantenimento	11.860	7.634	4.226

6. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Considerato quanto sopra esposto, l'effetto conseguente alla realizzazione dell'opera è volta all'implementazione dell'offerta ed a garantire sul territorio un adeguato soddisfacimento del bisogno rilevato, con particolare riferimento ai livelli di trattamento maggiormente carenti (intensivo, estensivo ed estensivo DCCG, residenziale e semiresidenziale).

Tale intervento, dal punto di vista paesaggistico, prevede la trasformazione permanente del luogo, con la totale demolizione di un fabbricato oramai datato e la nuova costruzione di un manufatto che rispetti le caratteristiche delle vigenti normative sia di carattere costruttivo che di tutela paesaggistica con l'inserimento, già dalle fasi preliminari, di impianto fotovoltaico per il completo soddisfacimento del fabbisogno energetico.

Il progetto non prevede ulteriori opere accessorie di mitigazione dell'intervento in quanto, la progettazione del fabbricato, nella sua morfologia e finitura estetica, si ritiene si inserisca nel contesto paesaggistico senza comportare disturbo di carattere visivo ed ambiti panoramici o scorci rilevanti.

Peraltro, la sostituzione del manufatto esistente, adibito a discoteca, si ritiene comporti a priori un effetto migliorativo sia sulla qualità paesaggistica del contesto che sulla qualità della fruizione e dell'uso dell'area.

Il nuovo fabbricato, infatti, verrà inserito nel contesto verde, prevederà la piantumazione di essenze autoctone ad integrazione delle sistemazioni esterni già presenti, e per la sua particolare colorazione, si ritiene si potrà integrare totalmente con il contesto esistente.

Si ritiene infine che la nuova destinazione d'uso possa inoltre garantire un maggiore rispetto della qualità di vita del tessuto di appartenenza sia in termini di qualità della fruizione che di qualità del costruito.

6.2. Elementi oggetto di possibili impatti.

Il Decreto legislativo 152/2006, competente in materia di VAS, come esposto al paragrafo 2, specifica all'art. 6 che per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree di livello locale e per le modifiche minori la valutazione ambientale strategica è necessaria qualora l'autorità competente valuti che le variazioni previste producano impatti significativi sull'ambiente. Si ritiene che la nuova destinazione d'uso possa inoltre 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 trattato al paragrafo 4, 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:

- La struttura portante in cemento armato, con tamponature a blocchi di laterizio alveolare, isolate termicamente da un cappotto termoisolante sull'esterno, costituito da pannelli in lana di roccia di spessore soddisfacente nei confronti dei requisiti della trasmittanza minima di legge per la zona climatica di riferimento.
- La finitura delle facciate esterne, con sistema di rivestimento a doghe di alluminio di forma orizzontale di colore grigio pietra, fissato alla tamponatura di facciata con funzione di parete ventilata. Tale scelta è stata determinata, dall'utilizzo di un materiale innovativo, esente da manutenzione, con ottime caratteristiche di resistenza alla rottura e alla corrosione oltre che, grazie all'ampia scelta di colori è perfettamente coordinabile con altri materiali come il vetro e il legno.

In particolare il progetto impiantistico prevede l'inserimento dei seguenti impianti a fluido:

- 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.

7. CONCLUSIONI

Complessivamente le modifiche al PRG in oggetto saranno di entità limitata e non comporteranno impatti significativi sull'ambiente che risulta in gran parte compromesso dall'attività antropica che insiste su questi territori, in gran parte destinati all'uso turistico-ricettivo. Peraltro, la sostituzione del manufatto esistente, adibito a discoteca, si ritiene comporti a priori un effetto migliorativo sia sulla qualità paesaggistica del contesto che sulla qualità dell'ambiente, della fruizione e dell'uso dell'area in considerazione delle scelte di sostenibilità adottate nella fase di progettazione, grazie all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile ed in coerenza con le prescrizioni inserite nel D.Lgs 152/2006 "Norme in materia Ambientale".

Trevignano Romano, 10.07.2021

Il Richiedente

Marcello Sforzini

Il Progettista

Arch. Costantino Avincola