



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	009	008	01

SCALA :

-

DATA :

Settembre 2023

Titolo Elaborato :

RELAZIONE PAESAGGISTICA



COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

REGIONE LAZIO
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA
ASSISTENZIALE (R.S.A.)

RELAZIONE PAESAGGISTICA
(D.P.C.M. 12.12.2005)

Il Richiedente

Marcello Sforzini Amministratore Unico "Il Casale S.r.l."

Il Progettista

Arch. Costantino Avincola

Il sottoscritto arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo professionale degli architetti della provincia di Città Metropolitana di Roma Capitale al n. 6962 con studio a Trevignano R. in via San Filippo, n.2 con riferimento alla richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata dal sig. Sforzini Marcello riguardante le opere da eseguirsi sull'immobile ubicato in via dell'Acquarella, n.11 e distinto in catasto al foglio n. 13 con le particelle 54, 74 e 295,

RELAZIONA QUANTO SEGUE

(redatta secondo le istruzioni contenute nell'allegato al DPCM 12.12.2005)

PREMESSA

La presente relazione unitamente al progetto allegato, correda l'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) evidenziando i criteri ed i contenuti dell'intervento affinché ne sia verificata la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art 146, comma 5 del citato Codice.

Questa relazione costituisce il primo aggiornamento della relazione paesaggistica inizialmente allegata al progetto come richiesto dal Ministero della Cultura - Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, di seguito *Soprintendenza*, con nota prot. n° 11601 del 12/07/2023.

REVISIONE PROGETTUALE A SEGUITO DI RICHIESTA DI CHIARIMENTI E DI INTEGRAZIONI

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 artt. 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 dalla 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 uno 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 la sagoma del fabbricato previsto in progetto, come effettivamente anche già specificato negli elaborati di inquadramento territoriale ed ambientale presentati, seppur in minima parte, ricadeva nell'Ambito di "Paesaggio naturale di Continuità", e quindi non interamente nel "paesaggio degli insediamenti urbani", è risultato necessario modificare il 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 e le volumetrie originarie. La nuova disposizione planimetrica del fabbricato rispetto ai paesaggi individuati dal nuovo PTPR della Regione Lazio è risultata la seguente.



Figura 1 - Nuovo posizionamento fabbricato ed inserimento in TAV. A del PTPR

Per attuare la modifica di cui sopra è stato necessario prevedere la rimozione di una delle due pensiline fotovoltaiche poste a nord rispetto all'edificio esistente. Nelle aree ricadenti in "Paesaggio naturale di continuità" sono quindi previste esclusivamente opere minimali di sistemazione delle aree esterne al fabbricato, che vengono illustrate nei paragrafi successivi e dedicati, escludendo pertanto ogni forma di nuova edificazione in questa area, compresi i locali tecnici.

Si rimanda ai paragrafi successivi per una descrizione esaustiva dell'intervento e per i puntuali riscontri alle prescrizioni ricevute dalla Soprintendenza.

1. RICHIEDENTE:

Sforzini Marcello – Amministratore Unico de "Il Casale s.r.l." via dell'Acquarella, n. 11
Trevignano Romano (RM)

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

Procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per il progetto comportante la variazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti finalizzato alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) nel comune di Trevignano Romano.

Art. 8

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della [legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#).

2. È facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del [decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114](#), o alle relative [norme regionali](#) di settore.

3. OPERA CORRELATA A:

- edificio
- area di pertinenza intorno dell'edificio
- lotto di terreno
- strade, corsi d'acqua
- territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO

- Temporaneo o stagionale
- Permanente fisso rimovibile

5.a DESTNAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- residenziale
- turistico/ricettiva
- industriale
- artigianale
- agricola
- direzionale
- commerciale
- altro isola ecologica

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- urbano
- agricolo
- boscato
- naturale non coltivato
- altro

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

- centro storico
- area urbana

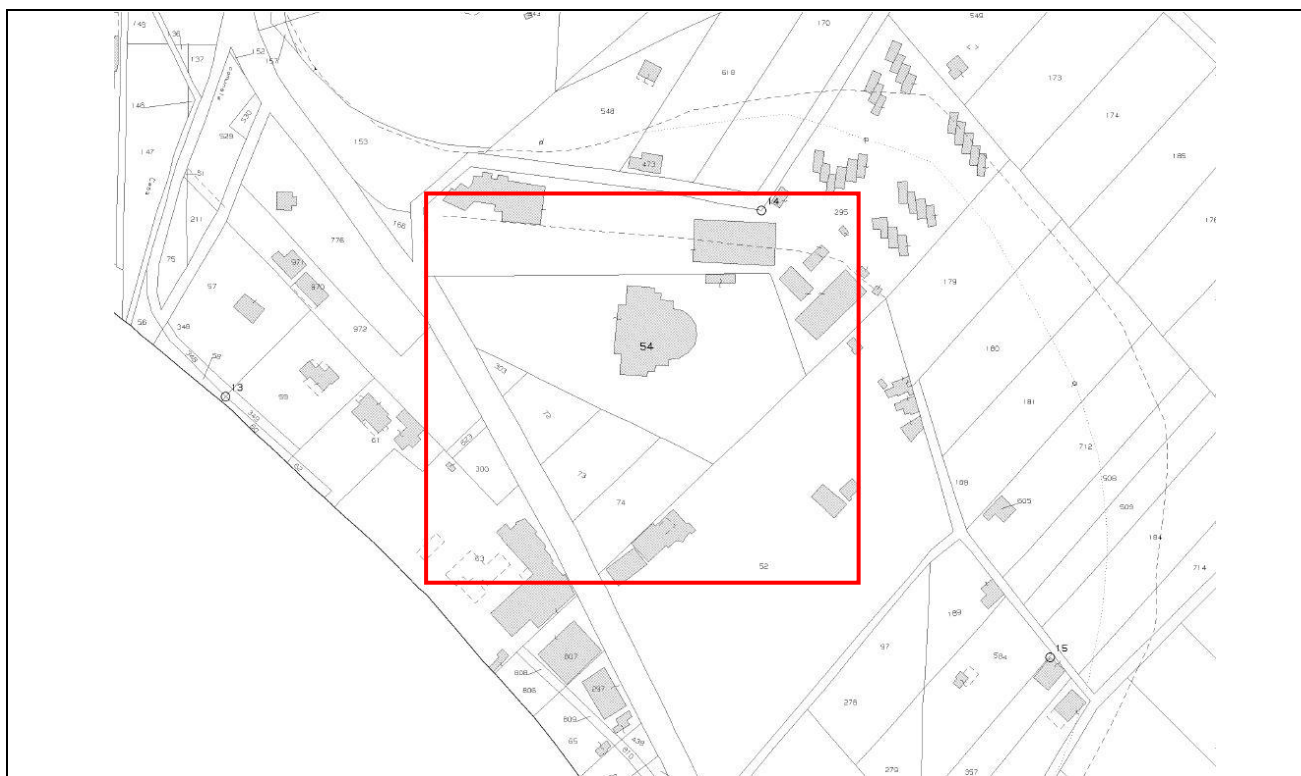
- area periurbana
- territorio agricolo
- insediamento sparso
- insediamento agricolo
- area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- costa collinare montano
- ambito lacustre
- ambito vallivo
- pianura
- versante collinare montano
- altopiano/promontorio
- piana valliva collinare montano
- terrazzamento
- crinale
- pendenza media

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

8.a - estratto catastale

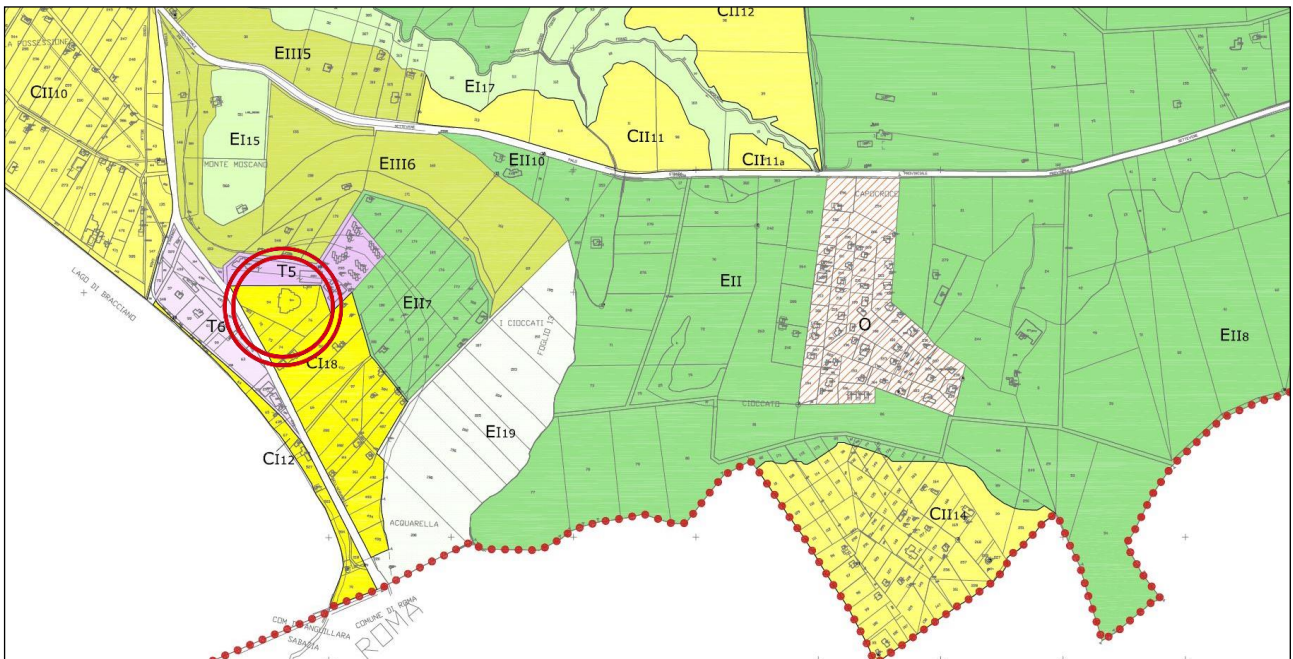


8.b Estratto ORTOFOTO

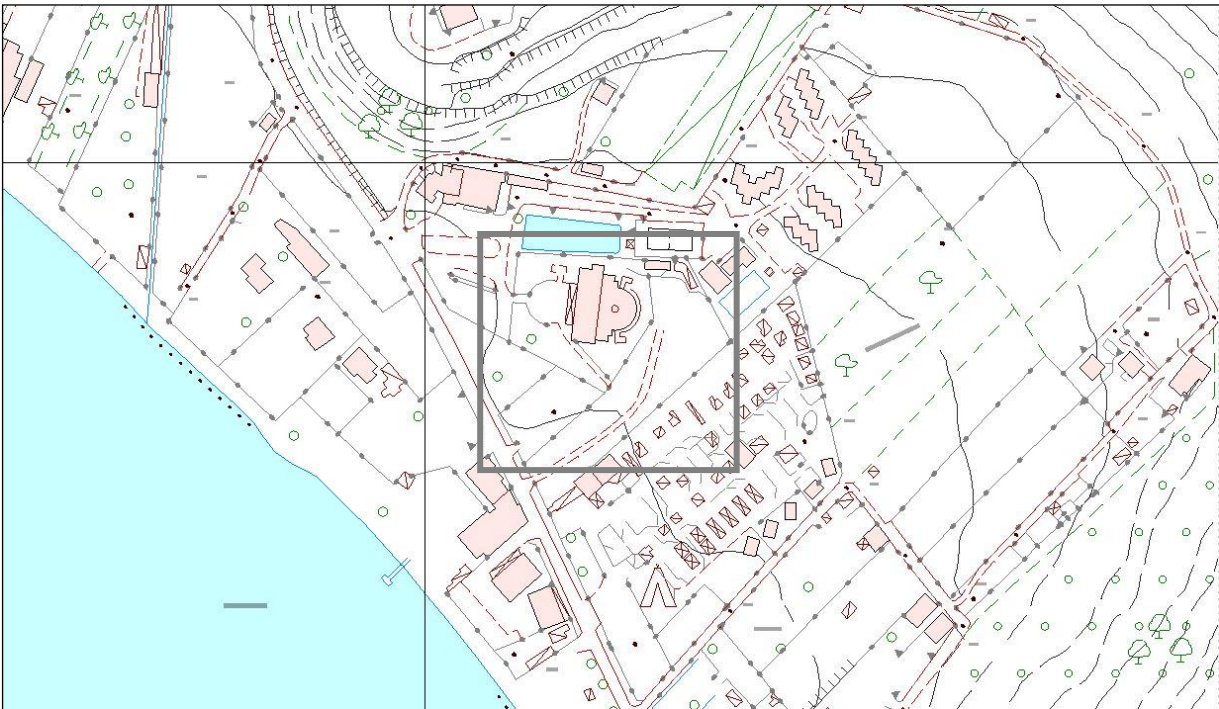


8.c - estratto tavola PRG vigente

- ZONA "C I" - zona a Ville con I.f.t. 0.30 mc/mq



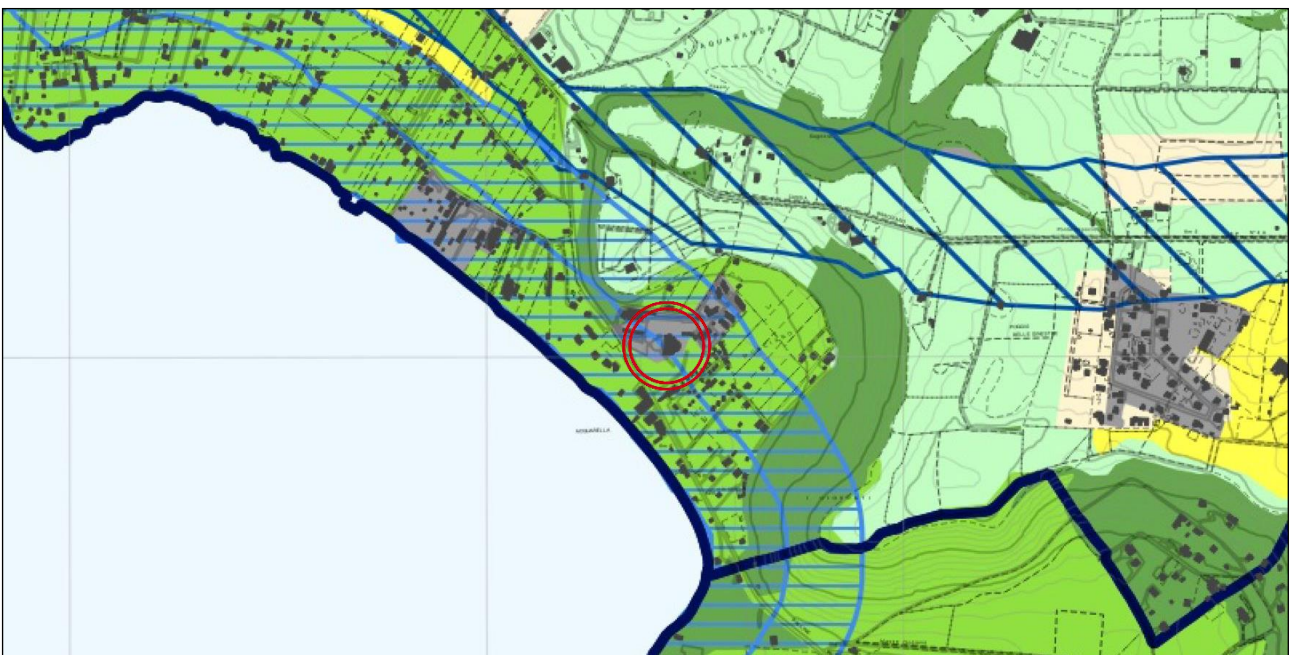
8.d - Estratto tavola CARTA TECNICA REGIONALE



8.e - Estratto tavola A del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021

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

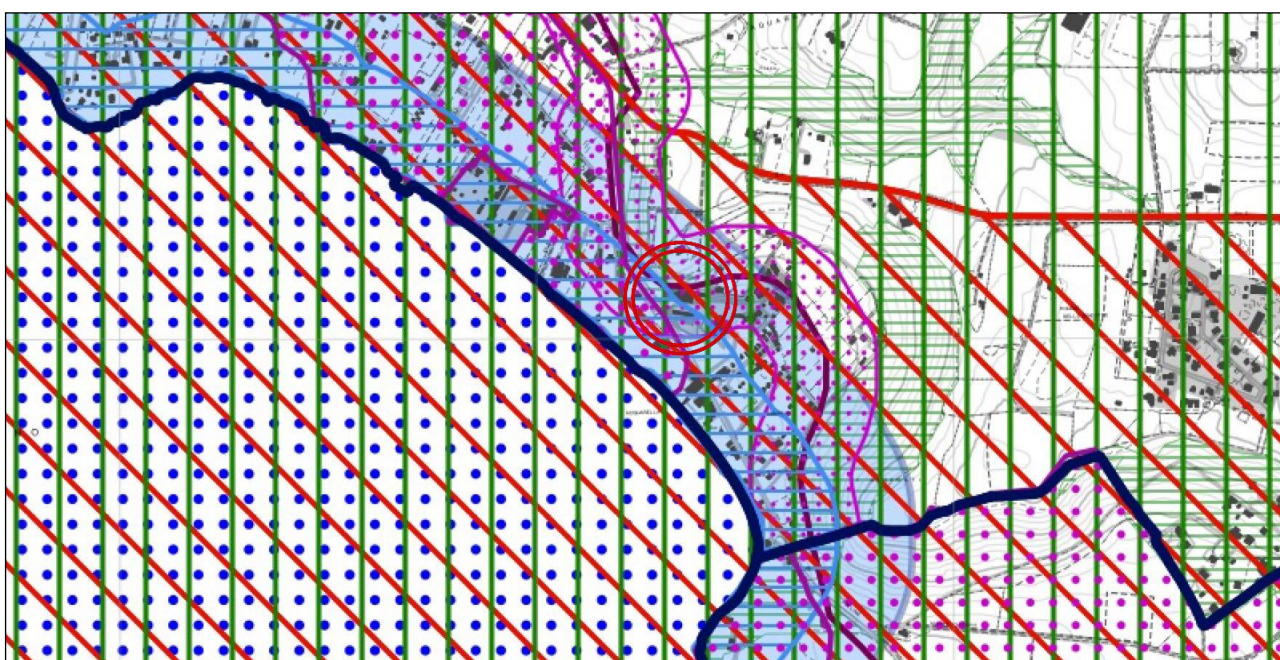
- "Paesaggio degli insediamenti urbani", (art. 27 delle Norme del PTPR);
- "Paesaggio Naturale di Continuità", (art. 23 delle Norme del PTPR);
- Fascia di rispetto della costa dei laghi, (art. 35 delle Norme del PTPR);



8.f - Estratto tavola B - P.T.P.R.

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

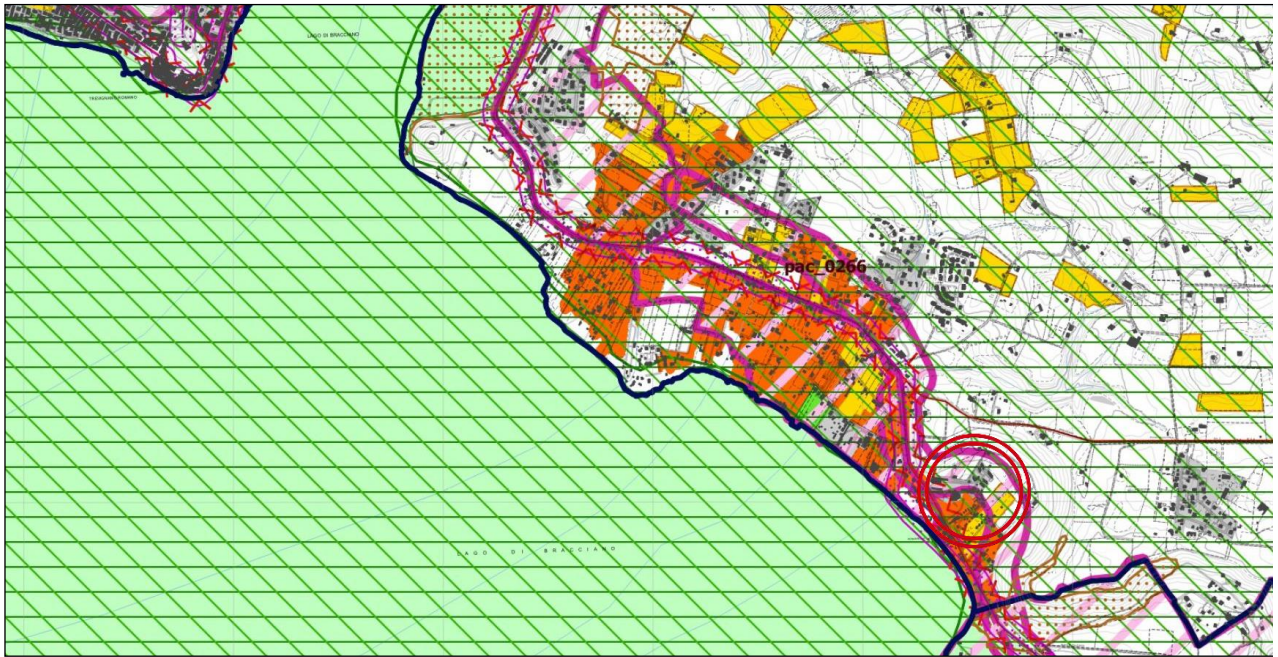
- beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche e costa dei laghi, (art. 8 Norme del PTPR);
- Fascia di protezione della costa dei laghi, (art. Norme del PTPR);
- Protezione delle aree di interesse archeologico, (art. 42 Norme del PTPR);
- Aree Naturali Protette,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



8.g - Estratto tavola C - P.T.P.R.

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

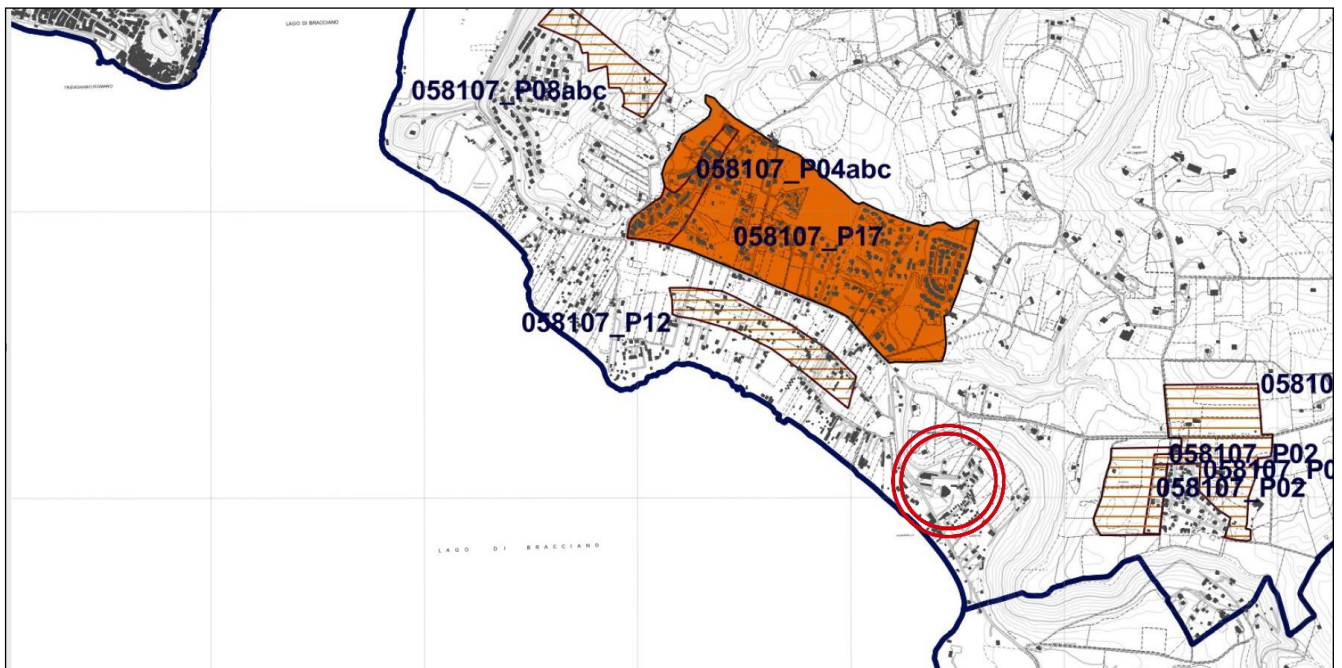
- Beni del Patrimonio naturale: Zone a protezione speciale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Areali)
- Beni del Patrimonio Culturale: Viabilità ed infrastrutture storiche
- Ambiti prioritari: Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi



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).

8.h - Estratto tavola D - P.T.P.R.

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



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vedi allegato alla presente.

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (artt. 136 – 141 – 157 D.Lgs. 42/2004):

- cose immobili
- ville, giardini, parchi
- complessi di cose immobili
- bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

D.M. del 23.10.1960

10.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/2004):

- territori costieri
- territori contermini ai laghi
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- montagne altitudine superiore ai 1.600 m
- ghiacciai e circhi glaciali
- parchi e riserve
- territori coperti da foreste e boschi
- università agrarie e usi civici
- zone umide
- vulcani
- zone di interesse archeologico

11.a NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

(Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico)

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 a Trevignano Romano, nei lotti di terreno identificati in Catasto al Foglio 13 dalle p.lle 54, 74 e 295.

I terreni di cui trattasi fanno parte di un compendio immobiliare di proprietà del soggetto proponente ubicato a circa 6 Km dal centro di Trevignano R. (RM) in direzione Roma lungo la strada Provinciale 12 b che conduce ad Anguillara Sabazia.



Stato ante-operam.

Il compendio esistente, nella sua totalità, ha carattere turistico ricettivo, consta di più fabbricati e di attrezzature sportive all'aperto quali piscina e un campo da tennis in fase di dismissione, inserite in un contesto verde piantumato, mentre l'area oggetto di intervento, risulta in parte edificata da un fabbricato anch'esso a destinazione d'uso commerciale (discoteca) ora in disuso, la cui completa demolizione risulterà propedeutica alla realizzazione del progetto di cui trattasi. Anche a seguito della modifica del posizionamento del fabbricato l'area oggetto di trasformazione rispetto alle preesistenze

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 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 dal quale dovrà essere acquisito il nulla osta previsto.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'area in oggetto è classificata in parte come *Paesaggio degli insediamenti urbani* ed in parte come *Paesaggio Naturale di Continuità* disciplinate rispettivamente dagli articoli 27 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano e ricade all'interno della *Fascia di protezione della costa dei laghi* disciplinata dall'art. 34 delle predette norme.

I terreni ricadono inoltre nella fascia di protezione delle aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004.

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).

11.b DESCRIZIONE O RAPPRESENTAZIONE DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA CIRCOSTANTE ED EDIFICI CONTERMINI DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO.

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, 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.



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



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

12. 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.



Planimetria generale di inserimento.

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

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, umentando 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 pietrisco stabilizzato drenante, 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, compresa quella degli infissi, è prevista con colorazione “grigio pietra” tipo RAL 7001.



Figura 2 - Colorazione prevista - Tipo RAL 6021



Figura 3 - Colorazione prevista - 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.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'obiettivo progettuale prefissato è stato dettato dall'analisi di dati oggettivi circa 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.

<i>Residenziale mantenimento</i>			
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

FABBISOGNO STIMATO E OFFERTA DI POSTI RESIDENZIALI			
Azienda Sanitaria Locale	Fabbisogno	Offerta al 31/12/2018	Δ
	A	B	C = A - B
<i>Residenziale intensivo</i>			
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
<i>Residenziale estensivo</i>			
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
<i>Residenziale estensivo cognitivo comportamentale</i>			
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

Considerato quanto esplicitato, 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).

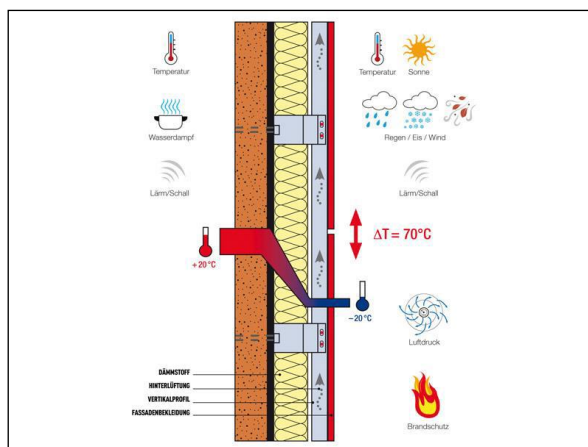
Tale intervento, dal punto di vista paesaggistico, prevede la trasformazione permanente del luogo, previo la demolizione di un fabbricato oramai datato con la nuova costruzione di una struttura che rispetti le caratteristiche delle vigenti normative sia di carattere costruttivo che di tutela paesaggistica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

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Nell'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. Si è dovuto

considerare nella zona oggetto d'intervento la presenza di edifici residenziali costituiti da fabbricati a due piani fuori terra, privilegiando quindi il contenimento dell'altezza del nuovo edificio a due piani con un'altezza massima di mt. 8.40, in linea dunque con gli edifici vicini. Si è ritenuto inoltre salvaguardare le aree a verde contenendo al massimo gli spazi pavimentati e quelli della viabilità, e anche, nei criteri progettuali, valorizzare gli aspetti della funzionalità e del confort ambientale, oltre a quello del risparmio energetico.

L'edificio è previsto con 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 è previsto con sistema di rivestimento a doghe di alluminio di forma orizzontale di colore verde ulivo, 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.

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

Si ritiene inoltre 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.

Infine le mitigazioni paesaggistiche previste per la realizzazione dell'opera, sono riportate al successivo paragrafo 15.

15. PROGETTAZIONE AREE VERDI E RISCONTRO NOTA SOPRINTENDENZA.

Nell'ambito dell'intervento, a seguito all'analisi e all'approfondimento del contesto esistente, è stato progettato l'inserimento paesaggistico dell'edificio destinato ad accogliere la RSA, attraverso l'impiego di opere a verde, in ragione del ruolo che la vegetazione svolge nel miglioramento della qualità del paesaggio e nell'integrazione dell'opera con le specificità del paesaggio stesso. È stata sviluppata una progettazione integrata in cui le opere e gli elementi strutturali del paesaggio entrano in relazione fra di loro. In particolare, le linee conduttrici per la progettazione degli spazi verdi esterni tracciano un segno naturalistico nel progetto che si contrappone all'impostazione geometrica degli edifici. Al fine di evidenziare la distinzione tra verde e costruito è stato predisposto un sistema di percorsi e spazi di ristoro (come riportato in figura); in prossimità dei luoghi di sosta e della fascia perimetrale a sud sono state previste le nuove piantumazioni con l'obiettivo di mitigare l'impatto dell'edificio nel contesto esistente e allo stesso tempo di schermare la struttura principalmente dalla viabilità della strada provinciale, creando, infine, degli spazi in ombra attrezzati per i fruitori della struttura. Inoltre, sono state inserite forme organiche lungo i percorsi pedonali e di aggregazione che richiamano particolari costruttivi dell'edificio.

Si ritiene infine che il fabbricato di progetto con la sua particolare colorazione ed in considerazione dell'inserimento di ulteriori essenze arboree autoctone, caratterizzate da variazione cromatiche stagionali e splendide fioriture possa integrarsi in modo ottimale nel contesto esistente.



Sistemazione area verde di progetto.

Al fine di ridurre il consumo di suolo sono state evitate eccessive pavimentazioni delle aree pertinenziali. In particolare, in considerazione del mantenimento della permeabilità del suolo e del drenaggio delle acque i tracciati delle sistemazioni a verde sono stati previsti in granuresina. I materiali utilizzati per la realizzazione del rivestimento in granuresina presentano i seguenti criteri ambientali minimi e requisiti:

- uso di materiali di recupero o riciclati superiore almeno al 90% (in peso) sul totale di tutti i materiali utilizzati;
- le lavorazioni vengono eseguite a "freddo" senza emissioni di fumi o calore;
- non vengono utilizzate sostanze dannose per l'ozono, ad alto potenziale di riscaldamento globale;
- le resine utilizzate hanno la certificazione A+ sul livello di emissioni di composti organici volatili;
- l'uso di pietre di colore chiaro riduce l'effetto "isola di calore" urbano;
- valore medio di permeabilità all'acqua: $K = 1,79 \times 10^{-1} \text{ cm/ sec}$;
- i materiali utilizzati possono essere sottoposti a demolizione selettiva ed essere riciclati o riutilizzati, a fine vita.

La restante superficie dello spazio esterno è stata destinata a prato stabile, con l'utilizzo di sementi "*Blumen*" che combina insieme più specie e varietà erbacee, selezionate in modo che il miscuglio di tappeti erbosi diventi una comunità vegetale.

Di seguito si riporta l'abaco delle specie floristiche selezionate dagli allegati 1 e 3 della L.R. 39/2002 "*Norme in materia di gestione delle risorse forestali*", nella sistemazione del verde, in considerazione delle prescrizioni riportate nella nota del 15/11/2021 n. 932120, riguardanti la Pronuncia di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n. 357/1997, sul progetto in esame.

SPECIE FLORISTICHE INSERITE NEL PROGETTO



TIGLIO
Tilia L.



PIOPPO
Populus alba



GINESTRA
Genistea



SORBO
Sorbus domestica



ACERO CAMPESTRE
Acer campestre



FARNIA
Quercus robur



ALBERO DI GIUDA
Cercis siliquastrum



GINEPRO
Juniperus comunis



GLICINE BIANCO
Wisteria sinensis S.

Per quanto concerne le prescrizioni contenute nel parere della Direzione Generale archeologia, Belle Arti e Paesaggio- Soprintendenza archeologica Belle Arti e Paesaggio del 12/07/2023 n. 11601-P:

- sono state chiarite le relazioni tra il progetto e gli ambiti del paesaggio individuati dal PTPR tenendo in considerazione il regime di tutela vigente, localizzando le nuove edificazioni esclusivamente negli ambiti individuati nella Tav A del PTPR come “Paesaggio degli insediamenti urbani” di cui si riporta di seguito il masterplan in sovrapposizione alla TAV A del PTPR.



Masterplan in sovrapposizione alla TAV A del PTPR.

- Si precisa che nella Tavola di inserimento territoriale dell'intervento è stata riportata la sovrapposizione del costruito previsto anche con la Tavola B del PTPR e che gli elementi indicati con il tratteggio riguardano i locali tecnici di altezza massima 2,40 dal p.c.;

- Sono state inserite le mappature delle alberature presenti con particolare riferimento alle essenze delle alberature di alto fusto, all'interno della relazione agronomica allegata al progetto in esame.

Sono stati approfonditi gli aspetti qualitativi del contesto paesaggistico esistente. In particolare, sono state evidenziate criticità in considerazione del ruolo degradante che hanno alcuni dei manufatti esistenti sulla qualità paesaggistica dell'ambiente in esame. I suddetti manufatti fanno parte degli edifici per i quali è stata prevista la demolizione. Le linee guida del progetto sono finalizzate ad un miglioramento generale del contesto dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico e della qualità architettonica presente nel settore approfondito. Si riporta di seguito il grafico delle demolizioni previste dal progetto con le immagini fotografiche di riferimento.



Area di intervento-localizzazione demolizioni.



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.



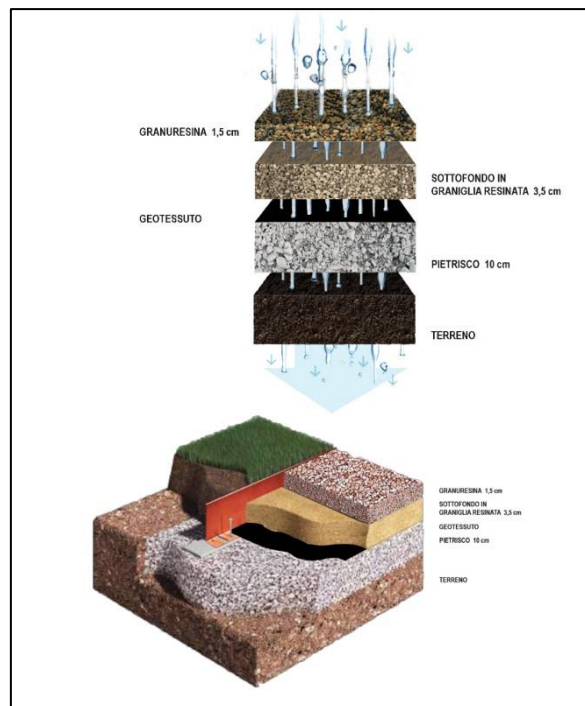
d) Prospetto laterale dell'edificio di cui è prevista la demolizione.

- Sono stati elaborati i grafici relativi alla distinzione fra le parti costruite e le parti a verde attraverso l'aggiornamento degli elaborati allegati al progetto di cui si riportano un grafico specifico.



Schema distributivo - approfondimento e analisi volumetriche esistenti e di progetto.

- Sono state inserite, in relazione alle aree pavimentate indicazioni riguardanti le soluzioni tecniche volte a garantire la permeabilità dei suoli, di seguito riportate con le relative indicazioni dei materiali e delle tipologie costruttive previste.



Caratteristiche tecniche Granuresina	
Prodotto indurito a 20 °C giorni - 7 giorni	
Spessore medio (mm)	10 - 15 mm
colore	a campione
Coefficiente d'attrito D.M. 236 del 14/6/1989 UNI EN 13451 - 1	> 0,40 pavimentazione asciutta o bagnata
Aspetto	naturale
Emissione VOC	
Porosità %	>30
Resistenza all'abrasione (taber mola cs 17 - 1000 giri - 1000 g di peso) mg	40-80 (a seconda dell'inerte utilizzato)
Carrabilità	varia a seconda dell'inerte utilizzato e della resistenza del sottofondo
Resistenza a compressione (EN 1926) MPa	7,2
Resistenza a flessione (EN 14617-2) MPa	5,9
Durabilità gelo/disgelo (EN 14617-5) MPa	2,5
Durabilità shock termico (EN 14617-6) MPa	4,0
Capacità filtrante dm ³ /min	45 (pari a circa 2700 l/m ² /min)
Resistenza alla nebbia salina	non attaccabile (dopo 1500 ore pari a zero)
Coefficiente di permeabilità K	2x10 ³ (a seconda dell'inerte utilizzato)
Resistenza alla temperatura (all'aria) C°	-20 + 60
Resistenza al fuoco (UNI EN 13813)	Ba - S1

- Sono stati rivisti e aggiornati gli elaborati riguardanti i render e le foto inserimenti dai quali si possono desumere i materiali e le finiture degli edifici e degli spazi esterni con dettagli delle finiture e delle cromie, di seguito riportate. Si specifica che le visuali richieste dalla SP 12b e da via Moscano, a seguito di sopralluogo effettuato, risultano quasi totalmente schermate dalle alberature esistenti. Come si può desumere dalle immagini fotografiche di seguito riportate:



Via Monte Moscano direzione sud est.



Vista Direzione sud.



Via Monte Moscano Vista direzione sud ovest.

- Sono state individuate e descritte nel presente paragrafo le mitigazioni paesaggistiche previste per la realizzazione dell'opera relative all'inserimento nel progetto delle sistemazioni a verde, delle schermature alberate, dell'itinerario naturalistico, i cromatismi previsti per le finiture dell'edificio volte al miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto di studio.

- Infine, si precisa che allegata al progetto è presente già la relazione archeologica effettuata in seguito ai sondaggi effettuati nell'area di intervento nel 2014 e che le indagini potranno essere integrate, o se necessario eseguite nuovamente secondo le indicazioni che saranno fornite dalla Soprintendenza.

16. PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO (A BREVE E MEDIO TERMINE).

La realizzazione della nuova struttura si inserisce 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.

Si ritiene che la realizzazione di una struttura extra ospedaliera, nonostante richieda l'aumento della possibilità edificatoria, comporti effetti migliorativi sia per il contesto paesaggistico comportando una continuità nella fruizione e nella manutenzione del fabbricato e dell'area di pertinenza.

17. SIMULAZIONE FOTO REALISTICA DELL'OPERA PROGETTATA

L'elaborazione dei fotoinserimenti nel contesto si sono rivelati particolarmente difficoltosi in quanto dagli spazi pubblici presenti nelle vicinanze l'area di intervento risulta già particolarmente schermata da ogni visuale disponibile, tranne un piccolo tratto della Strada provinciale dal quale si potrà intravedere il fabbricato. Pertanto, sono stati elaborati dei fotoinserimenti riprendendo la visuale da una casa privata sulla collina a Nord e da dentro il parcheggio esistente, oltre che dalla Strada Provinciale. Le elaborazioni rendering sono riportate nell'elaborato dedicato, di seguito si riporta un estratto dei fotoinserimenti effettuati.



Vista da sud-ovest all'interno del parcheggio esistente di proprietà Il Casale.



Vista da nord-abitazione di Privato.



Vista dalla SP 12B.

Trevignano Romano, 18.09.2023

Il Richiedente

Marcello Sforzini Amministratore Unico “Il Casale S.r.l.”

Il Progettista

Arch. Costantino Avincola