



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	00

SCALA :

-

DATA :

Luglio 2021

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 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,

RELAZIONE 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.

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

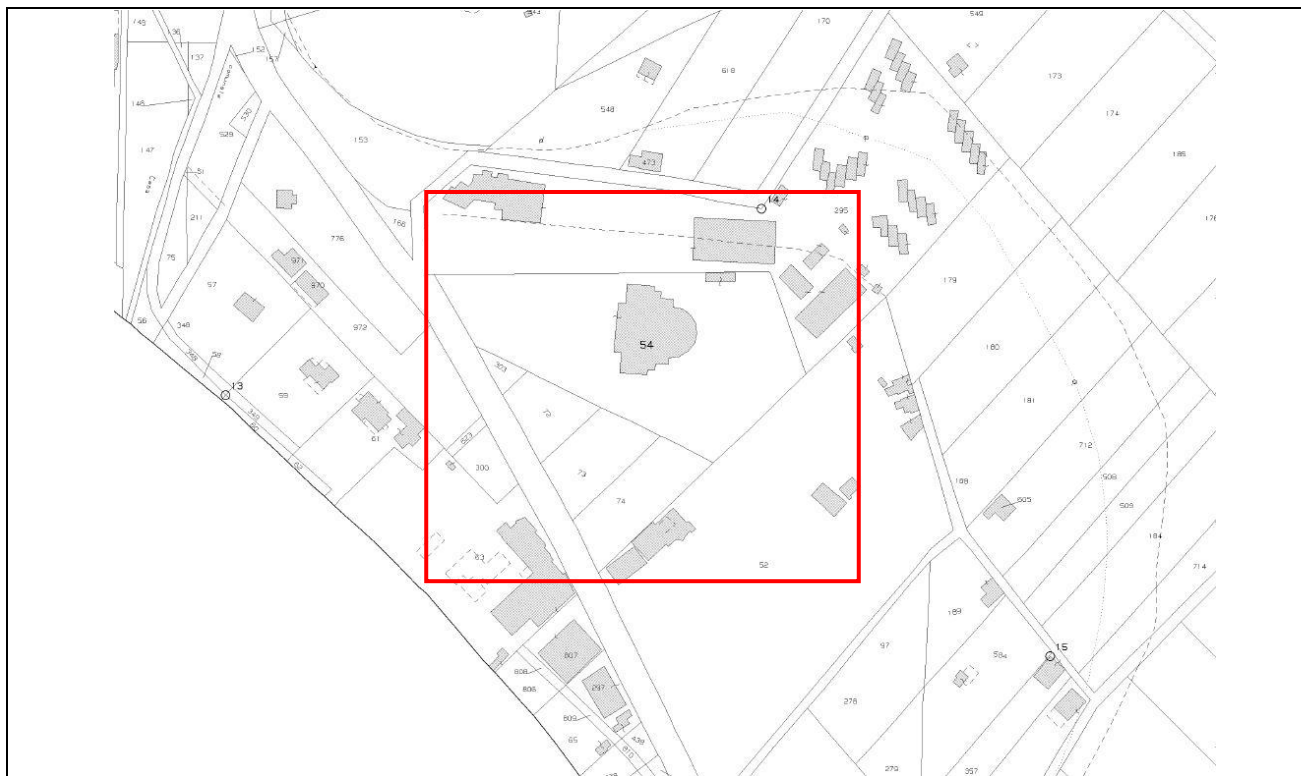
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- 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 sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

8.a - estratto stradario

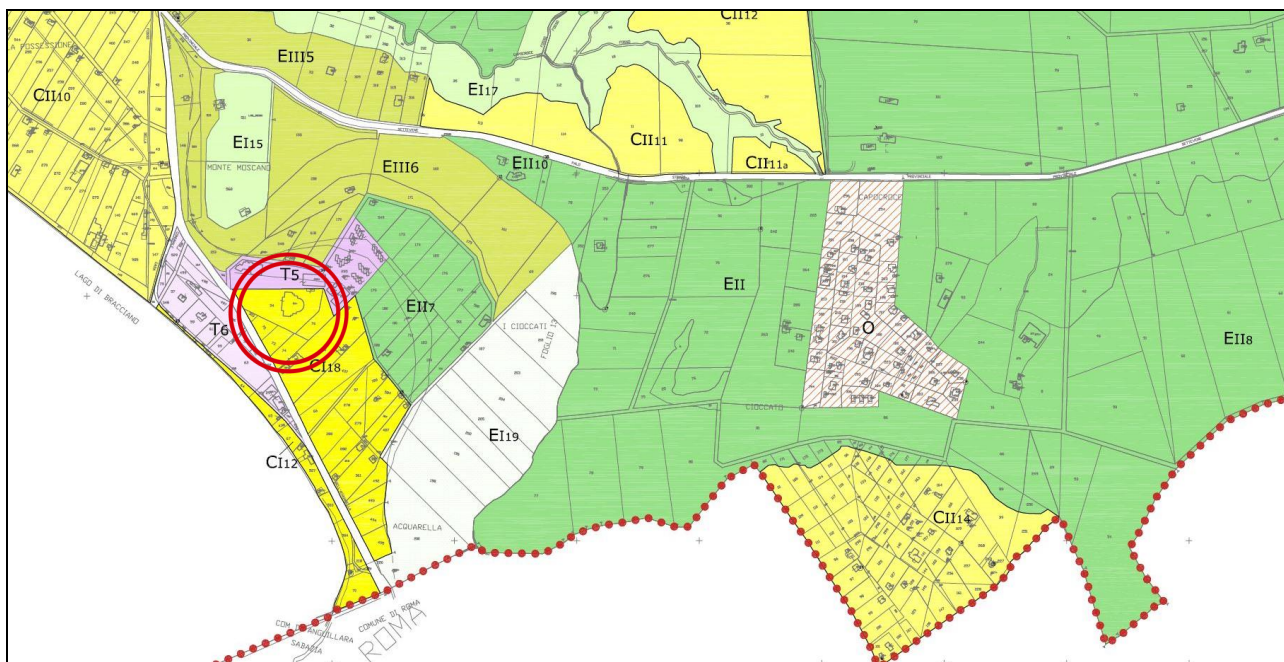


8.b Estratto ORTOFOTO

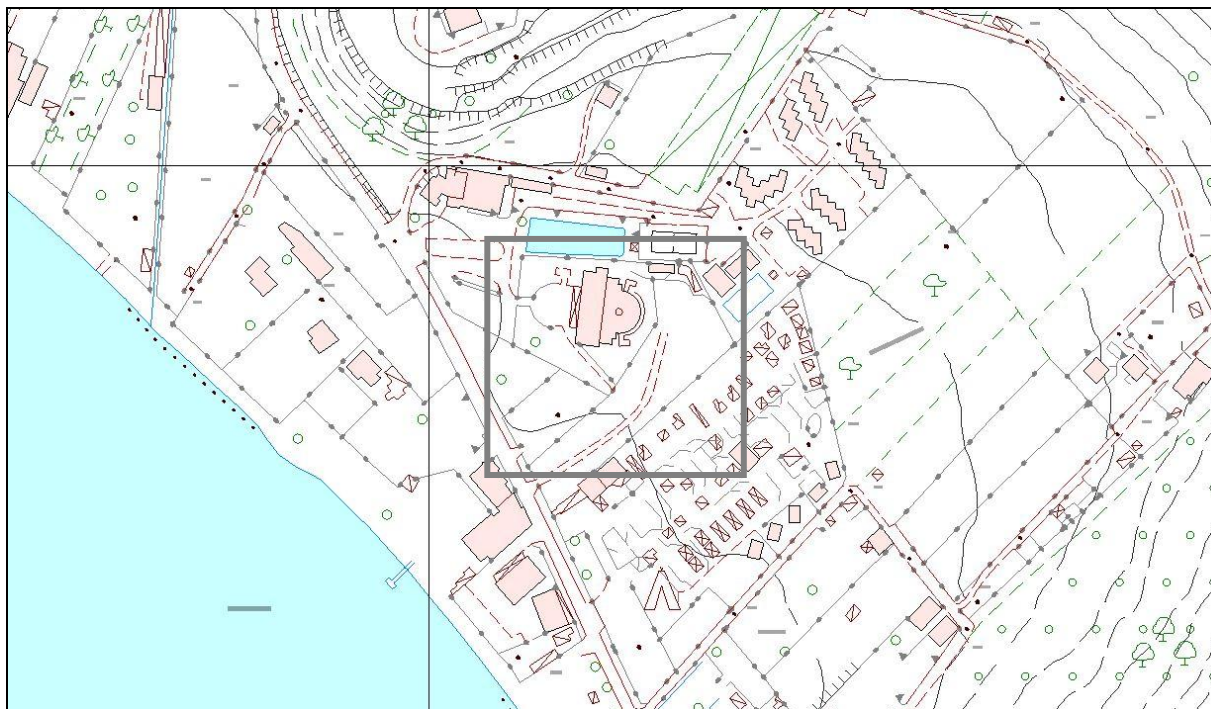


8.c - estratto tavola PRG vigente

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

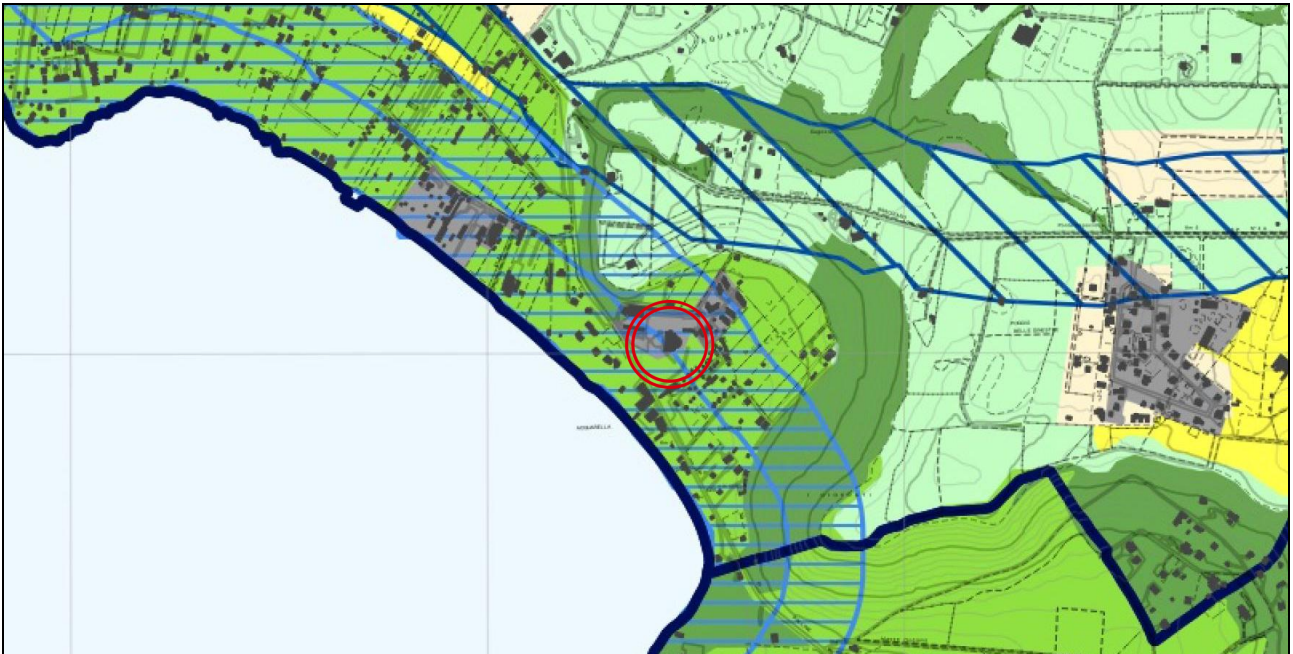


8.d - Estratto tavola CARTA TECNICA REGIONALE



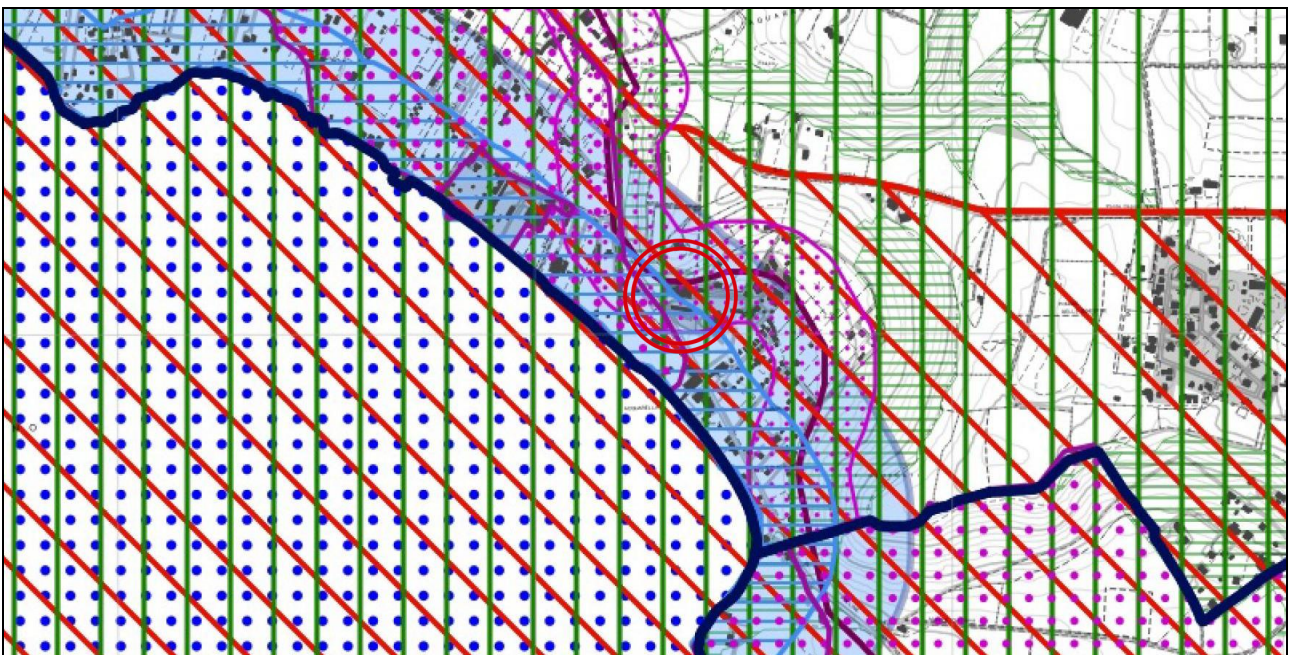
8.e - Estratto tavola A del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Paesaggio Naturale di Continuità



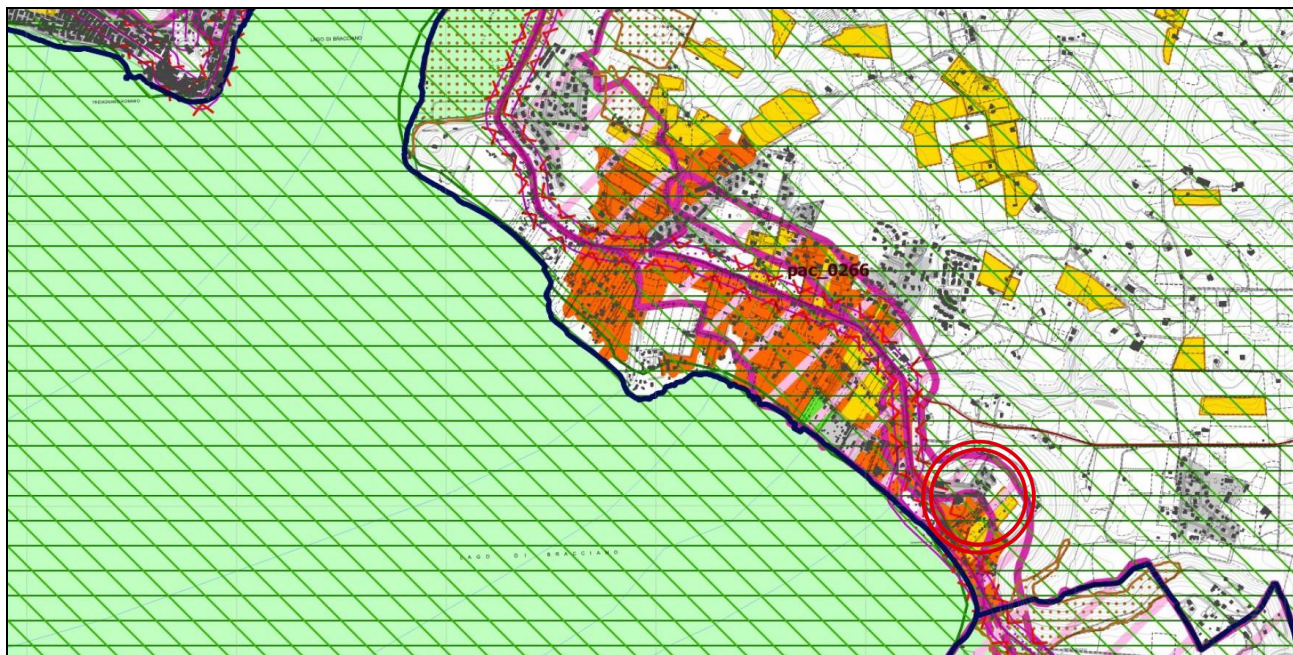
8.f - Estratto tavola B - P.T.P.R.

- **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:** art. 136 del D.Lgs 42/2004 Lett. c) I complessi di cose che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- **Aree tutelate per legge:** art. 142 lettera b) D.Lgs 42/2004- Fascia di protezione della costa dei laghi; art. 142 lettera m) D. L. gs 42/2004- zone di interesse archeologico



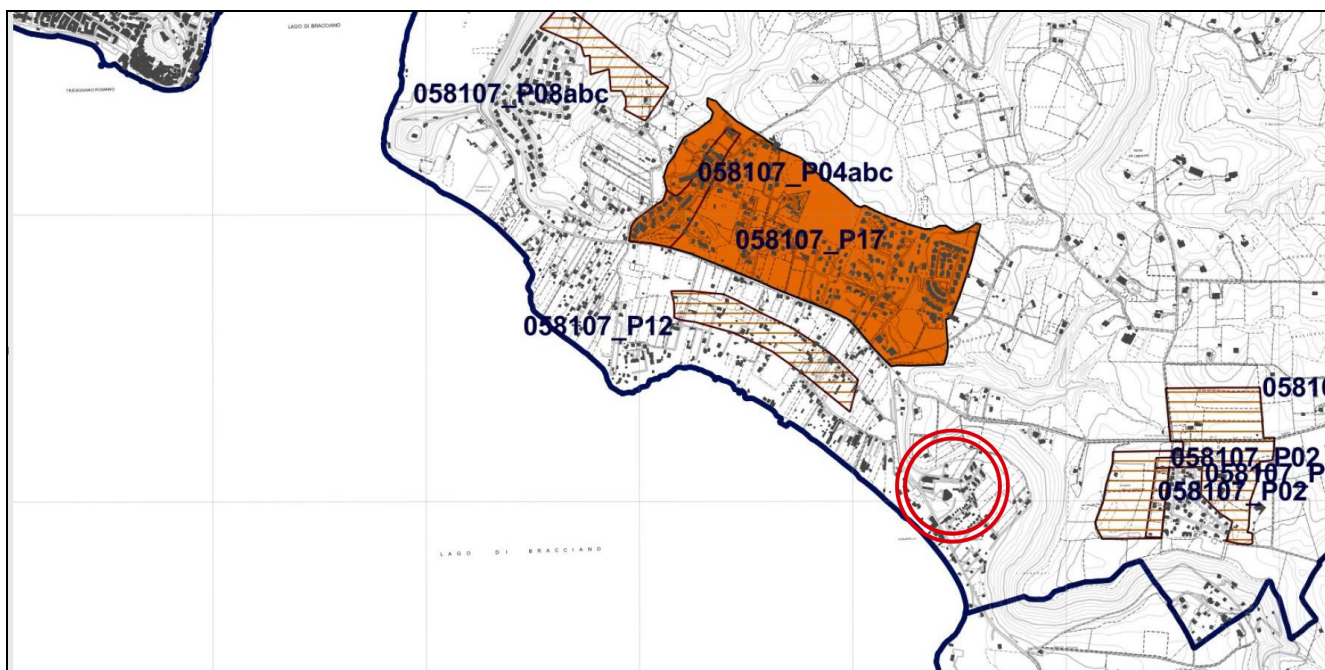
8.g - Estratto tavola C - P.T.P.R.

- **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



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 dei modifica ai PTP vigenti, come riportato in figura 6.



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 TUTELE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/2004):

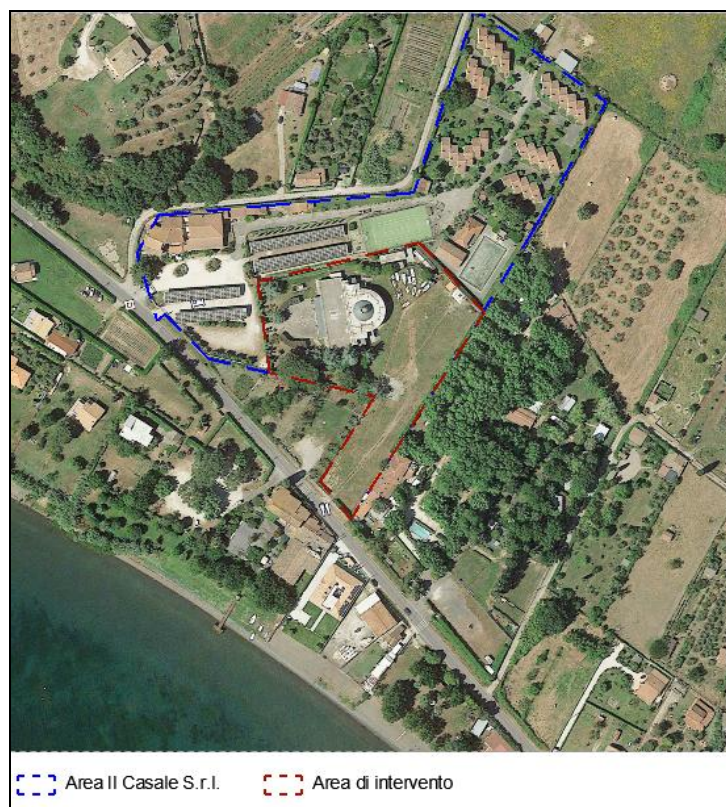
- territori costieri
- territori contermini ai laghi
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- montagne altitudine superiore ai 1.600 m
- ghiacciai e circhi glaciali
- parchi e riserve
- territori coperti da foreste e boschi
- università agrarie e usi civici
- zone umide
- vulcani
- zone di interesse archeologico

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.



Il compendio esistente, nella sua totalità, ha carattere turistico ricettivo, consta di più fabbricati e di attrezzature sportive all'aperto quali piscina e campi da tennis inserite in un contesto verde piantumato, mentre l'area oggetto di intervento, distinta dalle p. lle 54 e 74 risultano in parte edificate 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.

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.

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

La proposta progettuale prevede la realizzazione di una struttura extra-ospedaliera finalizzata a fornire accoglimento, 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.*

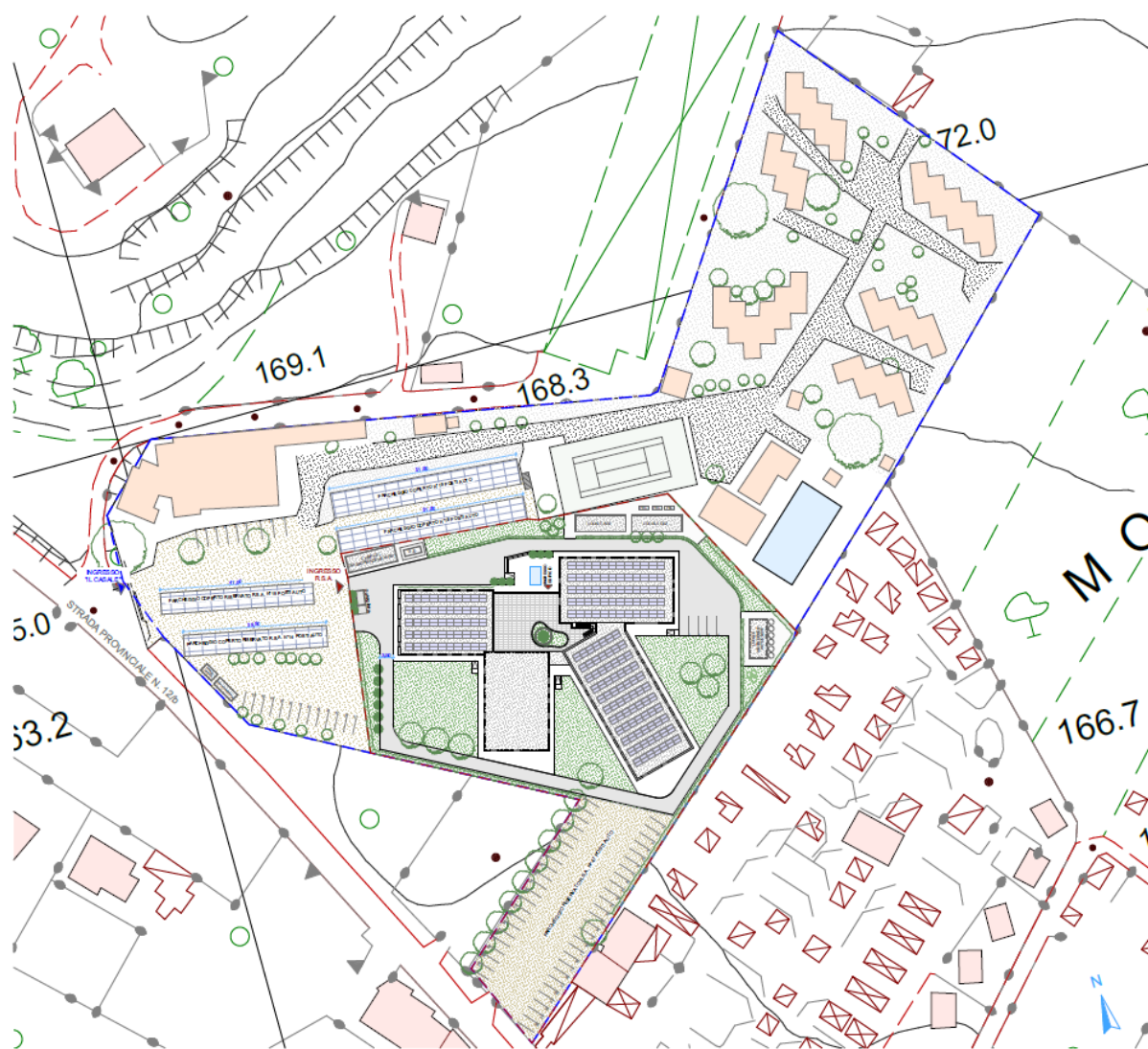
La residenza sanitaria assistenziale è una struttura le cui finalità sono, oltre all'ospitalità, le prestazioni sanitarie e di recupero funzionale, la socializzazione e la prevenzione relativamente all'aggravamento delle malattie derivanti da patologie croniche e sono destinate a persone non autosufficienti 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 mt. 8,40. L'edificio verrà realizzato su un'area di pertinenza esclusiva 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 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.

Maggiori dettagli di carattere descrittivo sono meglio specificati della relazione tecnica illustrativa allegata al progetto.

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.

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.

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.

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
<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

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

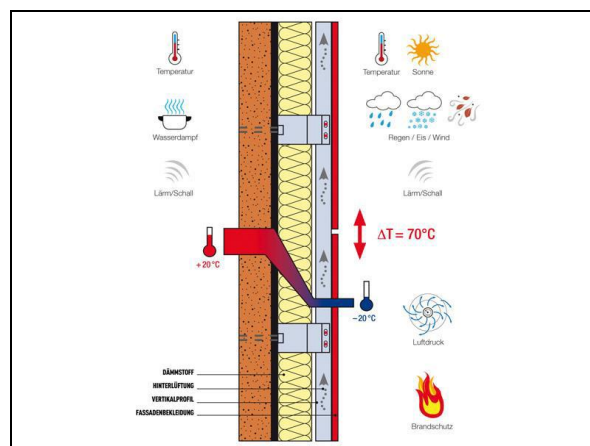
bisogno rilevato, con particolare riferimento ai livelli di trattamento maggiormente carenti (intensivo, estensivo ed estensivo DCCG, residenziale e semiresidenziale).

Tale intervento, dal punto di vista paesaggistico, prevede la trasformazione permanente del luogo, 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.

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 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. Si è ritenuto inoltre salvaguardare le aree a verde contenendo al massimo gli spazi pavimentati e quelli della viabilità, ma 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 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.

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, con 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.

15. 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.

16. SIMULAZIONE FOTO REALISTICA DELL'OPERA PROGETTATA





Trevignano Romano, 10.07.2021

Il Richiedente

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

Il Progettista

Arch. Costantino Avincola