



Città metropolitana  
di Roma Capitale

**DIPARTIMENTO IV**  
**Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio**  
**Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"**

Il Dirigente, Dott. Marco Cardilli

**REGIONE LAZIO**  
**Direzione Regionale per le Politiche Abitative e**  
**la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica**  
**Area Autorizzazioni Paesaggistiche e**  
**Valutazione Ambientale Strategica**  
[vas@regione.lazio.it](mailto:vas@regione.lazio.it)

**COMUNE di TREVIGNANO ROMANO**  
[trevignanoromano@legalmail.it](mailto:trevignanoromano@legalmail.it)

**OGGETTO: VVAS-2021\_06. Comune di Trevignano Romano (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a Vas, art. 12 del D.Lgs. 152/2006, relativa alla "Variante ex art. 8 del DPR n. 160/2010 per progetto casa di riposo per anziani"**

**PARERE**

In relazione all'argomento in oggetto, esaminato il Rapporto Preliminare e la documentazione tecnica presente sul sito dedicato dall'Autorità regionale competente in indirizzo, il cui link è stato trasmesso con nota prot. R.U. n. 0403945 del 26.04.2022, in atti presso questo Servizio con prot. CMRC-2022-0069053 del 26.04.2022, al fine esclusivo dell'espressione del parere in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva e si espone quanto segue.

L'intervento proposto nel comune di Trevignano Romano prevede la "realizzazione di una casa di riposo per anziani con capienza di 40 posti letto in località "Cupoletta" in Via Settevene Palo I. su aree di proprietà della Soc. "La Ficoraccia S.R.L."". Il lotto di terreno in interesse è di circa 3.481 mq. ed è individuato al C.T. al Fg. 10 p.la 35p.

Come evidenziato nel RP, "Il quadro normativo per le case di riposo Regione Lazio è fissato dall'art. 8 della L.R. n. 41/2003 e dalla D.G.R. n. 1305/2004 e ss.mm.ii., Il PROGETTO si sostanzia in unico edificio di forma regolare rettangolare con lati di m 44,30 x m 15,30 ed una altezza alla linea di gronda pari a m 9,60. Si eleva per 3 piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio, ha una SUL complessiva (superfici principali e accessorie/servizi) pari in c.t. a mq 2.614 di cui mq 1.887 quali superfici principali e mq 727 quali superfici accessorie/servizi ed una volumetria pari in c.t. a mc. 8.365. Nel progetto ci sono inoltre volumi (sottotetto) non accessibili esclusi dal calcolo della S.U.L. e della cubatura.

Il lotto su cui sorge l'edificio (l'area), di forma irregolare, misura complessivamente mq 3.481 ed è pressoché pianeggiante. Il fabbricato ha una sagoma di massimo ingombro pari a circa mq 678. con rapporto di copertura del 19,5% del lotto.

Il fabbricato posizionato oltre il limite del distacco stradale, risulta baricentrico ed è posizionato sulla quota d'imposta di m 168,10 s.l.m.. Nella parte antistante la facciata principale dell'edificio è previsto un piazzale di accesso con parcheggi privati scoperti per la sosta dei veicoli. È rispettato il disposto di cui all'art. 2 comma 2 della L. n. 122/1989 essendo previsti mq 1.051 destinati a parcheggio, previsione superiore alla misura minima pari a mq 836,50 da prevedere ai sensi dello stesso art. 2 comma 2 della L. n. 122/1989, pari ad 1/10 della volumetria di progetto.



Dipartimento IV Servizio 1  
Sede: Via G. Ribotta, 41/43 - 00144 - Roma  
Telefono 06-67664925/4939/4951/4845/4922  
Pec: pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.it  
E-mail: urbanistica@cittametropolitanaroma.it

Il Dirigente, Dott. Marco Cardilli

*Nella parte retrostante il fabbricato, sono previsti spazi attrezzati per il tempo libero nonché un giardino con alberature d'alto fusto....(omissis)... Il PROGETTO inoltre, prevedendo una ricettività complessiva di 40 posti letto, è stato organizzato in 2 nuclei abitativi di piano, composti da spazi individuali (camere da letto con servizio igienico) e spazi comuni di piano tali da consentire ulteriori momenti di socializzazione alternativi alle sale comuni. Nessun nucleo abitativo è distribuito su due piani.*

**Il vigente PRG** del Comune di Trevignano Romano, approvato con D.G.R. Lazio n. 6033/1974, individua l'area in interesse in Zona C2 “(estensiva a ville, con i.f.t. di 0,15 mc/mq)” mentre la Variante generale di P.R.G. adottata con D.C.C. n. 20/2009 ha classificato l'area come zona F3 (verde pubblico attrezzato). Con D.C.C. n. 29/2010 sono state controdedotte le osservazioni alla Variante generale di P.R.G. e l'area (controdeduzione n. 41) è stata riclassificata parte zona C2 e parte zona G2 (verde privato vincolato). Come precisato nel RP “A seguito della intervenuta decadenza dell'efficacia delle misure di salvaguardia ai fini espropriativi ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D.P.R. n. 380/01, trascorsi ormai oltre 5 anni dalla data di adozione della Variante sopra richiamata, e a seguito della mancata approvazione della Regione della stessa, l'area come sopra individuata, riemergendo l'originaria destinazione urbanistica, torna alla classificazione di zona residenziale C2, con gli indici ed i parametri edificatori già riportati..

Come ancora dichiarato nel RP l'intervento si propone in variante al vigente PRG da attuarsi mediante la procedura dell'art. 8 del DPR 160/2010 con finalità di nuova classificazione dell'area come "Aree per servizi privati assistenziali per anziani".

Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), approvato con D.C.P. n. 1 del 18 gennaio 2010, per quanto attiene agli aspetti ambientali si rileva che l'area interessata dall'intervento rientra nell'ambito della Unità dei Monti Sabatini (UTA n. 2), entro cui vigono le direttive specifiche (Appendice Normativa II.1 all'art. 29 delle N.A. del PTPG).

Riguardo all'interferenza con la Rete Ecologica Provinciale (REP), si evidenzia che la trasformazione urbanistica delle parti di territorio interessate ricade all'interno del perimetro dell'area naturale protetta APR5 - Parco Naturale Regionale “Complesso lacuale Bracciano-Martignano” e nella Zona di Protezione Speciale (ZPS 4) IT 6030085 - “Comprensorio Bracciano- Martignano” nell'ambito delle aree classificate nel P.T.P.G come “componente primaria” della Rete Ecologica Provinciale, in particolare, nell’“area buffer” disciplinata dagli artt. 25 27 e 28 delle NA del PTPG.

Il Parco di Bracciano-Martignano è stato istituito con Legge Regionale n. 36 del 25 novembre 1999, nel 2010 è stato adottato il Piano di Assetto e nel 2019 completata la procedura di Vas, ad oggi non è ancora approvato.

Le “aree buffer” sono descritte nelle NA del PTPG all'art. 25 come “serbatoi di biodiversità di area vasta” in prevalenza a contatto con “aree core” caratterizzate dalla presenza di flora, fauna e vegetazione di notevole interesse biogeografico e conservazionistico. Esse comprendono prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale e seminaturale e svolgono anche funzione di connessione ecologica. Gli usi e le attività ammissibili per tali aree sono descritti agli articoli 27 e 28 delle N.A. del PTPG. Tra gli usi consentiti, l'area Buffer prevede Servizi (U.S.) “attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico, quali infrastrutture, impianti tecnologici e per la produzione di energie rinnovabili e attrezzature di servizio pubblico, necessitate da collocazione extraurbana, se compatibili”.

Per quanto riguarda la caratterizzazione dell'area sotto il profilo vegetazionale:





Il Dirigente, Dott. Marco Cardilli

- a seguito della consultazione della Cartografia della vegetazione reale ("Carta della vegetazione reale della Provincia di Roma, 2013) disponibile nel Sistema Informativo Geografico (GIS) - SITICLOUD della CMRC, l'area oggetto dell'intervento è caratterizzata da "Superfici agricole utilizzate";
- a seguito della consultazione della Cartografia della vegetazione potenziale ("Carta della vegetazione potenziale della Provincia di Roma, 2013) disponibile nel Sistema Informativo Geografico (GIS) della CMRC, si è rilevato che l'area oggetto dell'intervento è caratterizzata da "Mosaico di boschi a pioppi, salici ed ontani e di vegetazione alofitica dei sedimenti fluvio-lacustri e colluviali delle caldere vulcaniche e idrofitica dei laghi profondi con acque ad elevata alcalinità";
- a seguito della consultazione della Tav. A del PTPR, si è constatato che l'area oggetto dei previsti interventi è classificata come "Paesaggio Agrario di continuità".

Considerata la modesta entità dell'intervento in esame, che viene peraltro a collocarsi all'interno di un ambito periferico già interessato dalla presenza di numerosi insediamenti sparsi ed infrastrutture (cfr. analisi vegetazionale) e la perdita delle caratteristiche produttive-agricole nonché la mancata presenza di elementi di particolare interesse naturalistico e conservazionistico, si ritiene che la realizzazione dei manufatti in esame non determini significativi disturbi all'ambiente, la cui resilienza può essere considerata di grado elevato se comparata alla dimensione dell'insediamento previsto, a meno di effetti cumulativi connessi ad eventuali e futuri nuovi insediamenti, al momento non determinabili.

Per quanto sopra esposto, fermo restando che in sede di DCS occorrerà verificare la presenza dei requisiti per l'applicazione della procedura ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e in particolare quello del co. 1, così come richiesto dalla nota regionale del 27.11.2018 da verificare dagli Enti preposti in sede di Conferenza di Servizi, nonché l'attestazione della sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 55 delle NA di PTPG, si ritiene che la variante proposta, considerate le modeste dimensioni dell'intervento, la collocazione extraurbana dello stesso in un contesto non più integro dal punto di vista naturalistico, ma parzialmente compromesso, seppure interessato dalla componente della Rete Ecologica Provinciale, può considerarsi non in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG. Si raccomanda, nella progettazione dell'arredo verde dell'impianto, l'utilizzo di specie arboree ed arbustive da selezionarsi tra le specie autoctone indicate agli Allegati A1 e A3 della L.R. n. 39/2002 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali", che risultino coerenti con il contesto fitoclimatico ed edafico locale (rif. Fitoclimatologia del Lazio. Blasi, 1994), oltre alla salvaguardia delle alberature esistenti.

**Pertanto, ciò premesso, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs 152/06, si rilevano i seguenti elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale:**

- Verificare i requisiti di applicabilità della procedura art. 8 DPR 160/2010 ai sensi dell'art. 1 così come richiesto dalla nota regionale del 27.11.2018;





Città metropolitana  
di Roma Capitale

**DIPARTIMENTO IV**  
**Pianificazione, Sviluppo e Governo del Territorio**  
**Servizio 1“Urbanistica e attuazione del PTMG”**

**Il Dirigente, Dott. Marco Cardilli**

- Verificare la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 55 delle NA di PTPG laddove prescrive “I comuni della provincia possono prevedere nuove aree produttive in variante agli strumenti urbanistici generali vigenti solo successivamente a che le aree produttive già previste risultino insediate o dotate di opere di urbanizzazione per oltre il 50% della superficie”;
- Verificare gli impatti possibili della proposta rispetto alla Pianificazione del Piano del Parco vigente e in itinere;
- Verificare gli impatti del nuovo intervento rispetto alla viabilità provinciale esistente e il rispetto delle distanze dalla stessa;
- Verificare il calcolo degli standard di Piano rispetto all'art. 5 comma 1 del DM 1444/68 in termini di parcheggi e verde;
- Approfondire il quadro esigenziale e l'effettivo interesse pubblico relativi alla realizzazione di una struttura di accoglienza per anziani, valutando quanto già esistente, anche tenendo conto dei dati statistici attualmente disponibili relativi alla popolazione del Comune di Trevignano.

**Si rappresenta che il presente parere viene reso esclusivamente in funzione delle valutazioni condotte nell'ambito del procedimento di verifica di cui all'art.12 del D.Lgs 152/2006.**

**Restano ferme e impregiudicate le valutazioni di competenza che questo Ente sarà tenuto ad effettuare nelle successive fasi procedurali dell'intervento.**

*m.s./e.b./m.r. /MP/MC*

Visto:

IL DIRETTORE

Arch. Massimo Piacenza

*(Firmata digitalmente)*

IL DIRIGENTE

Dott. Marco Cardilli

*(Firmata digitalmente)*

*Ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005 e s.m.i, si attesta che il presente atto è un documento informatico originale firmato digitalmente, registrato e conservato presso il Servizio scrivente. Rispetto all'apposizione della firma digitale, il presente documento è stato modificato per la sola apposizione della segnatura di protocollo*



Dipartimento IV Servizio 1  
Sede: Via G. Ribotta, 41/43 – 00144 - Roma  
Telefono 06-67664925/4939/4951/4845/4922  
Pec: pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.it  
E-mail:urbanistica@cittametropolitanaroma.it