

DIPARTIMENTO IV
Pianificazione Strategica e Governo del Territorio
Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

Il Dirigente, arch. Massimo Piacenza

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.legalmail.it

COMUNE di TREVIGNANO ROMANO
Piazza Vittorio Emanuele III
protocollo.trevignanoromano@legalmail.it

OGGETTO: VVAS-2022_02. 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 "Realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)" in via dell'Acquarella in località Acquarella- Moscano. Soc. "Il Casale S.r.l.".

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. 0899365 del 20.09.2022, in atti presso questo Servizio con prot. CMRC-2022-0144468 del 20.09.2022, al fine esclusivo dell'espressione del parere in sede di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si osserva quanto segue.

L'intervento proposto nel comune di Trevignano Romano prevede la realizzazione di una Residenza Sanitaria per anziani non autosufficienti (RSA) in un'area già urbanizzata ed edificata facente parte di un compendio immobiliare di proprietà del soggetto proponente ubicata a circa 6 Km dal centro del Comune, in direzione Roma lungo la strada Provinciale 12b per Anguillara Sabazia.

Il lotto di terreno in interesse è di circa 8.580 mq. ed è individuato al C.T. al Fg. 13 part.lla 54p. e 74p.

Come evidenziato nel RP, "L'area di intervento è così ripartita:

- 6.129 mq circa tra fabbricati, percorsi e zone di transito pavimentati e pertinenze;
- 2.451 mq circa area a giardino;
- superficie totale pari a 8.580 mq.

La proposta di progetto prevede la realizzazione di una struttura di assistenza extra-ospedaliera finalizzata a fornire accoglienza, 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.

Il progetto, in particolare, prevede (...), la costruzione delle seguenti superfici edilizie di varie tipologie (superficie coperta):

- 2.456 mq circa (fabbricati per RSA);
- 3.701 mq circa (pertinenze e Viabilità interna);
- 2.423 mq circa di superficie a giardino,
- 8.580 mq circa di superficie totale.

DIPARTIMENTO IV
Pianificazione Strategica e Governo del Territorio
Servizio 1“Urbanistica e attuazione del PTMG”

Il Dirigente, arch. Massimo Piacenza

Dal confronto della superficie coperta ante e post-operam si avrà:

(Sup. ante) 6.129 mq; (Sup. post.) 6.157 mq

6.157 mq – 6.129 mq = 28 mq circa (estrapolati da cartografia), che costituisce l'ulteriore superficie che rispetto a quella attuale, sarà posta a disposizione per la realizzazione del complesso immobiliare(...) L'edificio in esame sarà collocato nell'area che attualmente ospita la struttura preesistente adibita a discoteca (discoteca “Palladium” di circa 1000mq), per la quale, (...) è prevista la totale demolizione. (...) Il progetto 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 (...) Sono stati reperiti i posti auto da adibirsi a parcheggio all'interno della proprietà nella misura conforme alle norme di legge. (...) Secondo i parametri urbanistici l'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 4.239,88 mq articolati su due livelli (2.493,88 mq al piano terra e 1.746,00 mq al piano primo) per una volumetria complessiva di mc 16.111,56 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 vigente PRG del Comune di Trevignano Romano, approvato con D.G.R. Lazio n. 6033/1974, individua l'area in interesse in Zona CI – zona estensiva a ville, con i.f.t. di 0,30 mc/mq.

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 Fs, ovvero *Zona per attrezzature di interesse generale – Servizi privati di pubblico interesse* con i.f.t. minimo pari a 1.56 mc/mq.

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, l'intervento ricade all'interno del perimetro dell'area naturale protetta APR5 - Parco Naturale Regionale “Complesso lacuale Bracciano-Martignano” ed è interessata dalla “componente primaria” della Rete Ecologica Provinciale (REP) “area buffer” disciplinata dagli artt. 25, 27 e 28 delle NA del PTPG.

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, necessitati da collocazione extraurbana, se compatibili”.*

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), di seguito riportate:

- *adottare misure per migliorare la situazione ambientale della matrice agricola anche con interventi lineari (siepi) e/o arealmente poco estesi (nuclei di boschi con funzione di stepping stones). In particolare è indispensabile riqualificare il sistema agricolo (connessione secondaria) a contatto con l'UTA della Campagna Romana settentrionale;*
- *individuare nuclei di boschi che per complessità strutturale e varietà floristica possano rientrare nella categoria delle “foreste vetuste”;*
- *monitorare e tutelare il sistema delle acque, sia in termini di qualità delle acque, sia in termini naturalistici del Lago di Bracciano con particolare riferimento alle aree soggette a frequenti fenomeni di impaludamento;*
- *favorire la presenza di zone umide più o meno estese intorno ai laghi di Bracciano e Martignano;*
- *Monitorare il sistema delle forre affinché non venga a modificarsi un sistema ambientale così complesso e così ricco di biodiversità di specie e di comunità;*

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

DIPARTIMENTO IV
Pianificazione Strategica e Governo del Territorio
Servizio 1 "Urbanistica e attuazione del PTMG"

Il Dirigente, arch. Massimo Piacenza

- prevedere la riqualificazione dei sistemi forestali ad elevato impatto antropico;
- monitorare affinché non si modifichi l'uso nella connessione primaria del settore orientale favorendo il raccordo naturalistico con il Parco di Veio;
- tutelare i sistemi forestali e la naturalità diffusa presenti nella porzione della ZPS del Comprensorio Tolfetano ricadente in questa Unità.

Riguardo l'area dell'area naturale protetta APR5 - Parco Naturale Regionale "Complesso lacuale Bracciano-Martignano" la stessa è stata istituita 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 il Piano risulta ancora non approvato.

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

- 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".

Considerato che l'intervento in esame, viene a collocarsi all'interno di un ambito periferico già interessato dalla presenza di numerosi insediamenti sparsi ed infrastrutture nonché dall'assenza di elementi di particolare interesse naturalistico e conservazionistico, si ritiene che la realizzazione del manufatto in esame non determini significativi disturbi all'ambiente, che risulta ad oggi sensibilmente alterato nei suoi aspetti naturalistici. In tale contesto, considerata la limitata estensione dell'area interessata, non possono peraltro trovare applicazione le Direttive sopra riportate, relative all'UTA n. 2 dei Monti Sabatini.

Per quanto sopra esposto, fermo restando 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, come pure l'attestazione della sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 55 delle NA di PTPG, si ritiene che la variante proposta, considerato l'ambito già urbanizzato, la collocazione extraurbana dello stesso in un contesto non più integro dal punto di vista naturalistico, ma significativamente 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:

DIPARTIMENTO IV
Pianificazione Strategica e Governo del Territorio
Servizio 1“Urbanistica e attuazione del PTMG”

Il Dirigente, arch. Massimo Piacenza

- 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;
- 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.
- Chiarire in modo univoco il perimetro del lotto di intervento. Si rileva una incongruenza tra il maggior perimetro del lotto rappresentato nelle Fig. 1 e 2 con il perimetro del lotto rappresentato nelle Fig. 3 e 6 del RP.
- Localizzare gli standard calcolati ai sensi dell'art. 5 comma 1 del DM 1444/68 in termini di parcheggi e verde oltre ai parcheggi pertinenziali.
- Verificare la legittimità di quanto già esiste sull'area di intervento, in riferimento all'intera particella 54 attualmente non frazionata, proprietà del proponente.

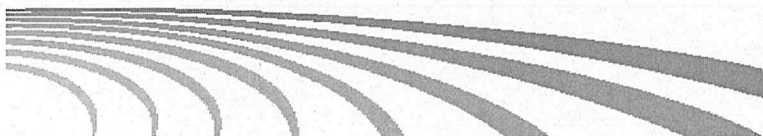
Si rappresenta che il presente parere viene reso esclusivamente in funzione delle valutazioni condotte nell'ambito del procedimento di verifica di cui all'art.12 del D.Lgs 152/2006.

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

m.s./l.c.v/MP

IL DIRETTORE
Dirigente ad interim del Servizio 1
Arch. Massimo Piacenza
(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: Viale G. Ribotta, 41/43 – 00144 - Roma
Telefono 06-67664925/4939/4951/4845/4922
Pec: pianificaterr@pec.cittametropolitanaroma.it
E-mail: urbanistica@cittametropolitanaroma.it

DIPARTIMENTO IV
Pianificazione Strategica e Governo del Territorio
Servizio 1“Urbanistica e attuazione del PTMG”

Il Dirigente, arch. Massimo Piacenza

