

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

Alla **Comune di Trevignano Romano**  
Ufficio SUAP  
[protocollo.trevignanoromano@legalmail.it](mailto:protocollo.trevignanoromano@legalmail.it)  
[responsabileamministrativo@comune.trevignanoromano.rm.it](mailto:responsabileamministrativo@comune.trevignanoromano.rm.it)

e p.c. **Regione Lazio**  
Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione  
Territoriale, Paesistica e Urbanistica.

Direzione Generale  
Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di  
Servizi.

Loro Sedi.

Oggetto: Comune di Trevignano Romano. (Prov. RM)  
Variante urbanistica ex art. 8 d.P.R. 160/2010 relativa al progetto per la “Realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.)”, in via dell’Acquarella in località Acquarella-Mosciano, su un terreno di proprietà della Soc. “il Casale S.r.l.”  
Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell’art. 14 co.2 legge n. 241/1990  
Autorità procedente: comune di Trevignano  
Parere art. 8 d.P.R. 160/2010 e parere paesaggistico art. 146 d.lgs. 42/2004

Con nota protocollo n. 0679696 del 21.06.2023 l’Ufficio Suap del comune di Trevignano Romano ha comunicato l’indizione della Conferenza di Servizio Decisoria ai sensi del dell’art. 14 co. 2 della legge n. 241/ 1990 relativa al progetto di “Variante urbanistica ex art. 8 d.P.R. 160/2010 per il progetto di Realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale RSA in via dell’Acquarella in località Acquarella-Mosciano, su un terreno di proprietà della società “Il Casale S.r.l.”.

La documentazione relativa al progetto è stata resa disponibile sul sito del comune al seguente link:

[www.comune.trevignanoromano.rm.it/conferenza-dei-servizi/il-casale-s-r-l/](http://www.comune.trevignanoromano.rm.it/conferenza-dei-servizi/il-casale-s-r-l/)

### Visti

- la legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. ed in particolare quanto ivi disposto agli artt. 14 e segg.;
- la legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii.;
- il d.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii.;

- il P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, pubblicato su BUR n. 56 del 10.06.2021 suppl 2;
- la L.R. n. 24/98;
- il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- il DI 1444/68; il D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la DGR n. 169/2010;
- la DGR n. 386/2016;

### **PREMESSO** che

il d.P.R. 160/2010, ed in particolare quanto disposto all'art. 8, c. 1 del d.P.R. 160/2010 dispone: *“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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”*

Il progetto di cui all'oggetto, in variante al PRG vigente del comune di Trevignano Romano, è relativo a una struttura di assistenza extra-ospedaliera finalizzata a fornire accoglienza, prestazioni sanitarie a persone anziane prevalentemente non autosufficienti da attuarsi secondo le procedure previste ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010. In merito sono state prodotte le seguenti attestazioni:

- attestazione del Responsabile dell'Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio del comune di Trevignano Romano, prot. 15039 del 29.09.2023, con la quale è stata attestata la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 8 del d.P.R. 160/2001 circa l'inesistenza nel PRG vigente di aree con destinazione idonea all'insediamento di aree produttive. In particolare, si legge:
  - o *“relativamente al quadro esigenziale relativo ad una struttura da adibire a Casa di Riposo per anziani, si rappresenta che nel territorio comunale sono presenti n. 2 strutture analoghe, con tassi occupazionali massimi, per tali tipologie di attività, considerate le peculiarità del territorio comunale, si registra una forte domanda non corrisposta da una adeguata offerta;*
  - o *che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 19.03.2018 veniva reso pubblico attraverso un avviso pubblicato sul sito web ed all'albo on line del comune di Trevignano Romano la manifestazione d'interesse per la ricezione di proposte per la realizzazione di strutture produttive ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010(...);”*
- attestazione di inesistenza di usi civici gravanti sull'area oggetto di intervento rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Trevignano;
- Determina n. G05589 del 26.04.2023 della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica di esclusione della procedura VAS, di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.lgs n. 152/2006
- Regione Lazio nota prot. 0932120 del 15.11.2021, Valutazione d'Incidenza Ambientale ex art. 5 d.P.R. n. 357/1997, parere favorevole sul progetto *“realizzazione di residenze sanitarie assistenziali, in via Acquarella.*

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la demolizione di un fabbricato esistente destinato a discoteca, denominato il "Palladium", per la realizzazione di una struttura di assistenza extra-ospedaliera finalizzata a fornire accoglienza e prestazioni sanitarie a persone anziane prevalentemente non autosufficienti "secondo la definizione del Ministero della Salute, un complesso integrato di interventi, procedure e 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" (estratto da Relazione Paesaggistica).

Il progetto è stato presentato ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010 in variante al PRG vigente, che classifica l'area come "CI- zona di trasformazione urbanistica di tipo estensivo".

Il lotto di terreno su cui insiste l'intervento è identificato al foglio di mappa catastale n. 13 con le particelle n. 54/ parte e n. 74 e la 295/parte e ha una superficie complessiva di mq. 12.506.

Attualmente l'area è occupata da un fabbricato destinato a discoteca, il Palladium, accessibile da un parcheggio che affaccia su via dell'Acquarella legittimato in seguito al rilascio del Permesso di costruire in sanatoria n. 25 del 08.10.2012 (vedi attestato dal Responsabile dell'Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio del comune di Trevignano Romano, con prot. 15039 del 29.09.2023), che comunque è oggetto di demolizione.

Il progetto prevede, nell'area attualmente occupata dal Palladium, la realizzazione di un fabbricato destinato a Residenza Sanitaria Assistita (RSA), destinato ad ospitare circa 70 degenti, oltre alla sistemazione delle aree esterne a verde e a parcheggi sia pubblici che privati.

L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 4.239,9 mq articolati su due livelli (2.493,9 mq al piano terreno e 1.746,00 mq al piano primo) per una volumetria complessiva di mc, 16.111,2.

L'edificio, dal punto di vista tipologico, è composto dall'aggregazione di quattro corpi di fabbrica distinti, alti due piani (piano terra e primo), assemblati intorno ad un corpo centrale con la funzione di accesso e di distribuzione ai vari ambienti. Internamente si articola in:

n.1	nucleo da 10 persone, R1, liv. assistenza intensivo
n.2	nucleo da 10 persone, R2, liv. assistenza estensivo
n.1	nucleo da 20 persone, R3, liv. assistenza mantenimento A – maggiore intensità
n.1	nucleo da 20 persone, R3, liv. assistenza mantenimento B – minore intensità

Inoltre in progetto è prevista la sistemazione di un'area di verde pertinenziale della superficie di mq. 2.537,30 e dei parcheggi di pertinenza ai sensi dell'art. 2 della legge n. 122/1989 della superficie di mq. 1.670,8.

Volume edificio: mc. 16.111,60

Superficie minima parcheggio 1/10 del volume      mq. 1.611,60

Superficie di progetto destinata a parcheggio pertinenziale:

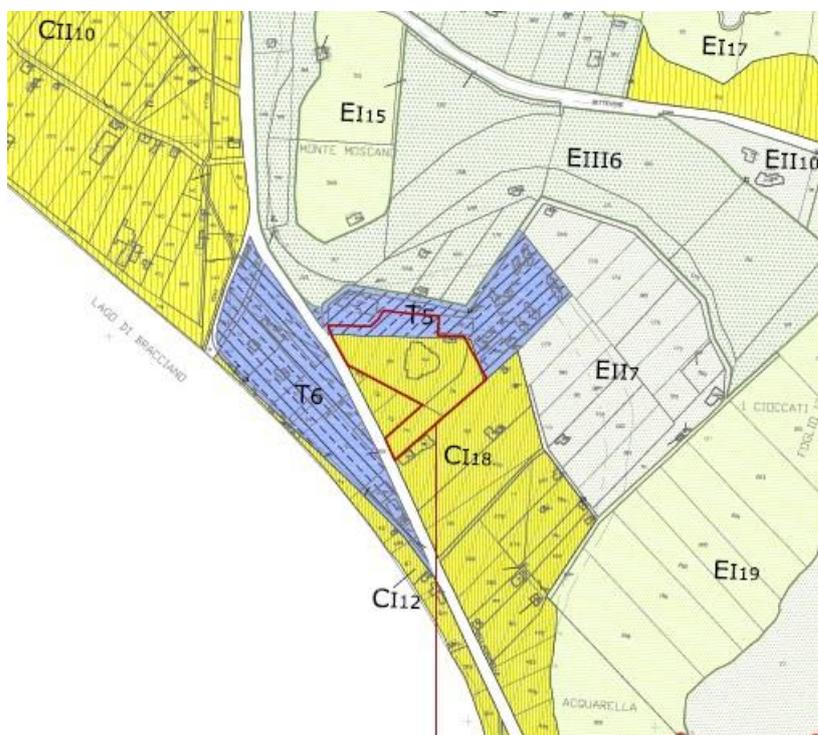
Area A	mq. 627,4
Area B	mq. 1.043,4
Totale	mq. 1.670,8 (> mq. 1.611,60)



Estratto Relazione paesaggistica integrativa, vista sud e localizzazione dell'intervento su foto aerea

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comune di Trevignano Romano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 6033/74 e successiva variante ex L. 167/62 approvata con D.G.R. 1470/78.



stralcio tavola PRG vigente

L'area di intervento è classificata dal PRG vigente parte come

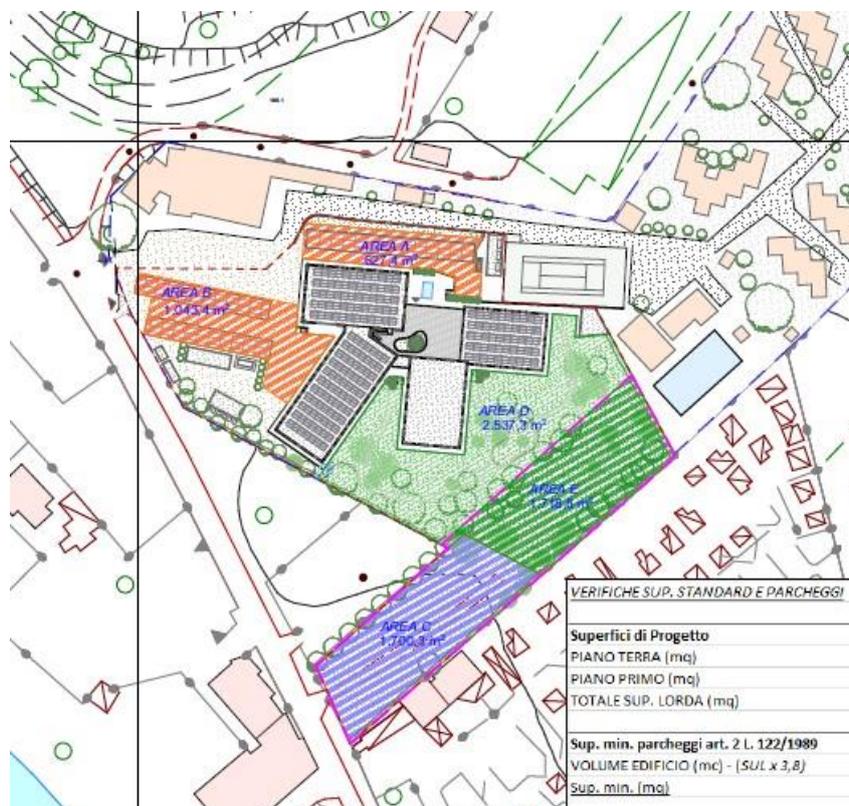
- “C1 zona a ville”, indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,30 mc/mq;
- “T (5) – zone residenziale a vocazione turistica”, indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,40 mc/mq.

Il progetto, oggetto della presente relazione, è stato presentato ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010, in variante al PRG vigente sia per la destinazione d'uso che per i parametri urbanistici e prevede la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita. Pertanto, l'approvazione del progetto costituirà variante al PRG con indici e parametri da esso desumibili, senza che questo comporti una indipendente classificazione urbanistica.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici, derivanti dalla nuova funzione, sono state reperite le aree per il verde pubblico e i parcheggi ai sensi del comma 2 dell'art. 5 del DI 1444/68, da cedere al comune, in particolare:

Sup. minima art. 5 DI 1444/68, 80% della Sul di progetto  
 Sul di progetto mq 4.239,9  
 Superficie complessiva standard mq. 3.391,9

Superficie standard di progetto da cedere all'amministrazione comunale  
 Area C parcheggi pubblici mq. 1.700,3  
 Area E verde pubblico mq. 1.718,8  
 Totale mq. 3.419,1 (> mq. 3.391,9)



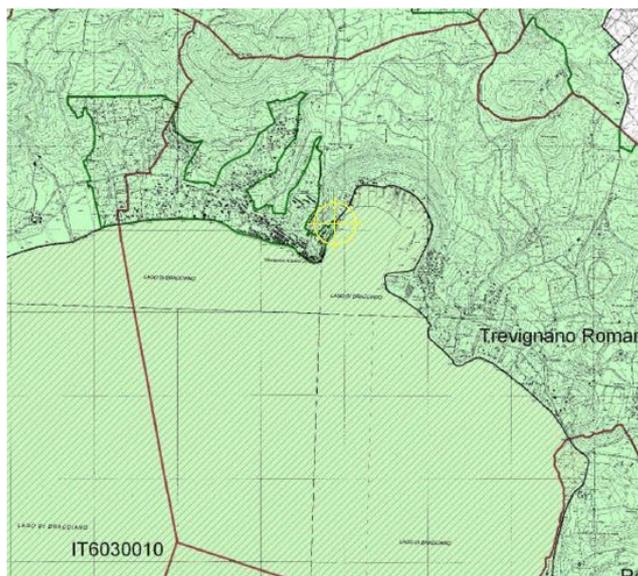
Estratto planimetria generale sup. art- 5 DM 1444/68

Si rimandano al comune le opportune verifiche, sulla idoneità delle aree e su eventuali vincoli già assunti in forza di atti d'obbligo, con riferimento sia alle aree destinate ai parcheggi privati di pertinenza, ai sensi dell'art. 2 della L. 122/1989, che alle aree destinate a standard, verde e parcheggi da cedere all'amministrazione comunale.

## INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

L'intervento ricade nell'ambito del Parco Naturale Regionale di Bracciano Martignano, istituito il 25 novembre 1999 con legge regionale n. 36, pertanto ricade:

- all'interno della ZPS (IT 6030085 – Comprensorio Bracciano – Martignano);
- all'interno del SIC (IT 6030010 – Lago di Bracciano).



SIC-ZPS Comprensorio Bracciano Martignano

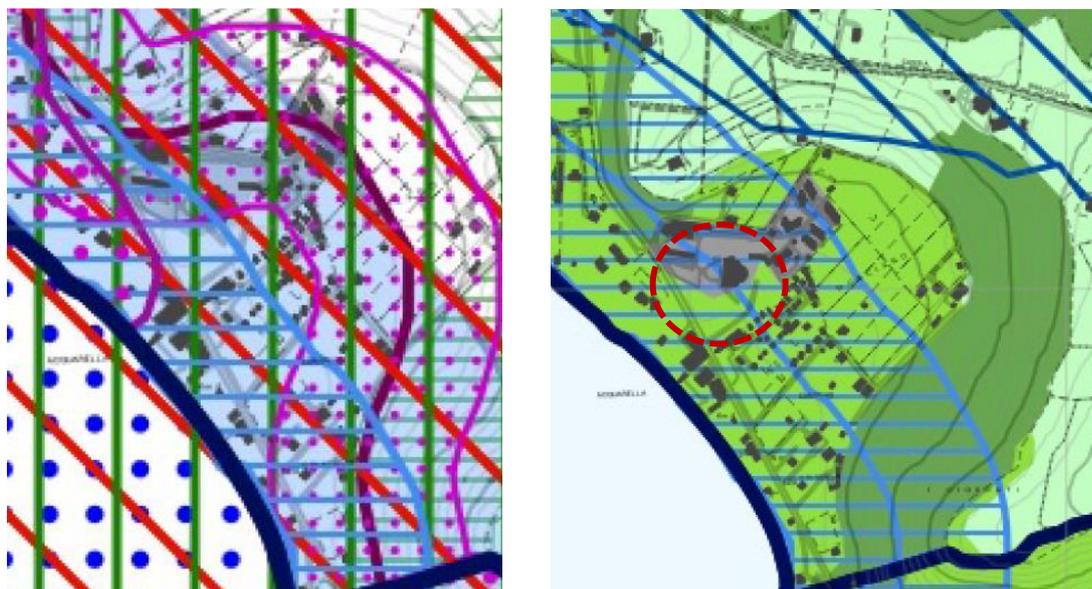
Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento risulta oggetto dei seguenti vincoli:

Area di notevole interesse pubblico, art. 134 co. I lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004:

- lago di Bracciano e Casali di Castello (cd 058-154), DM 18.07.1994, pubbl. G.U. 09.08.1994 n. 185 (rif. 8 NTA del PTPR);

Aree Tutelate per legge art. 134 co.I lett. b) art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004

- protezione delle coste dei laghi (b 058-107-1) (rif. art. 35 NTA del PTPR);
- protezione dei parchi e delle riserve naturali (f.32) (rif. art. 38 NTA del PTPR);
- protezione delle linee aree di interesse archeologico (ml 058-0342) (rif. Art. 42 NTA del PTPR);
- acque pubbliche Anguillara, Bracciano, Trevignano Romano (c58-0044) RD 17.02.1910 pubbl. GU 22.06.1910



PTPR tav. 19 – 364, B e A

La disciplina di tutela dei vincoli dichiarativi è stabilita dall'art. 8 delle NTA del PTPR approvato che rimanda a quella di cui al Capo II delle NTA, cogente per le aree ricadenti nei vincoli dichiarativi. In particolare:

- l'area, attualmente occupata dalla discoteca e dal parcheggio dove è prevista la nuova struttura, ricade nel "Sistema del paesaggio insediativo" (tav. A) in ambito di "Paesaggio degli insediamenti urbani", che negli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità paesistica, di cui all'art. 28 delle NTA tab. B punto 4.2 "Strutture commerciali e terziarie" consente al punto 4.2.2: "Nuova realizzazione ed ampliamenti superiori al 20%" - "E' consentita la realizzazione e gli ampliamenti superiori al 20%. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo le strade (...)", consente la realizzazione di questa tipologia di attrezzature;
- l'area libera dove sono previsti gli standard urbanistici, parcheggio e verde, nonché verde pertinenziale, ricade nel "Sistema del paesaggio naturale" (tav. A) in ambito di "Paesaggio naturale di continuità", che negli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità paesistica, di cui all'art. 24 delle NTA tab. B punto 7.2 "Nuove infrastrutture", consente al punto 7.2.7 "Parcheggi e piazzole di sosta" a condizione che non siano asfaltate.

Inoltre, l'intervento deve rispettare:

- la disciplina dell'art. 42 delle NTA del PTPR che alla lett.b) del comma 6 prevede: "per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti di edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di

*terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico.”*

- La disciplina dell'art. 35 delle NTA del PTPR che ai commi 4 e 9 prevede:

*“4. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, sono consentite, nei limiti di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione. Tali manufatti devono comunque salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica.*

*9. Fatto l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti ed individuate e perimetrate dal PTPR, e corrispondenti al “Paesaggio degli insediamenti urbani” e al paesaggio delle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva conclusione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'art. 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980”.*

Premesso e considerato quanto sopra la scrivente Direzione esprime ai sensi dell'art. 146 co.7 del Dlgs 42/2004 s.m.i. nonché ai sensi dell'art.8 del d.P.R. 160/2010

### **PARERE FAVOREVOLE**

relativamente al progetto per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.)”, in via dell'Acquarella in località Acquarella-Mosciano, su un terreno di proprietà della Soc. “il Casale S.r.l.”, in variante al PRG del comune di Trevignano Romano, ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010, alle seguenti condizioni:

- siano rispettati gli obiettivi di tutela paesaggistica dell'art. 24 delle NTA del PTPR, in particolare le aree destinate a parcheggio e a verde ricadenti nel “Paesaggio naturale di continuità”, non siano asfaltate;
- Sia rispettata la disciplina dell'art. 42 delle NTA del PTPR, sopra richiamata.

La destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento, direttamente connessa ai parametri ed indici del progetto, non determina una classificazione urbanistica autonoma e non potrà considerarsi assentita in assenza della realizzazione del progetto approvato attraverso la presente Conferenza di Servizi.

La destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento non potrà considerarsi variata in assenza della realizzazione del progetto approvato in conseguenza della presente Conferenza di Servizi.

Preliminarmente all'approvazione della variante dovrà essere acquisito il parere previsto ai sensi dell'art. 89 del d.P.R. 380/2001.

Il presente parere non costituisce sanatoria per eventuali opere e/o interventi realizzati in assenza di titolo autorizzativo che restano soggetti alle disposizioni del Titolo IV della Parte I del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Devono in ogni caso ritenersi fatti salvi eventuali diritti di terzi.

Ai competenti Uffici Comunali è demandato il controllo e la vigilanza sul rispetto delle sopracitate condizioni, con obbligo di adottare, in caso di accertate inadempienze, le sanzioni previste dal Titolo IV capo II del d.P.R. 380/2001 e L.R. 15/2008.

Questo parere concorre alla formazione dell'autorizzazione paesaggistica all'esito della conferenza di servizi con il contributo del MIC, con le valutazioni della Soprintendenza archeologica, che valuta indipendentemente anche l'eventuale presenza di beni del patrimonio culturale non qualificati come beni paesaggistici e tutelati ai sensi della parte seconda del Codice; lo stesso non costituisce in nessun caso, sanatoria per eventuali opere preesistenti realizzate in assenza di titoli abilitativi, le quali restano pertanto soggette alle disposizioni di cui alla vigente normativa.

Sulla proposta di variante urbanistica, il Consiglio Comunale dovrà pronunciarsi tenuto conto dell'esito della Conferenza di Servizi, dando l'avvio alla fase pubblicitica prima della definitiva approvazione. In caso di osservazioni/opposizioni avanzate dagli aventi titolo nel periodo di pubblicazione della Delibera, le stesse dovranno essere oggetto di controdeduzione e nel merito dovrà esprimersi la regione prima che il consiglio comunale si pronunci definitivamente.

Copia del presente parere è trasmesso al Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica in ottemperanza al Dec. Dir. G09052 del 03/07/2023.

La funzionaria

La Dirigente