

# COMUNE DI ALBANO LAZIALE

Località " Pavona" - Provincia di Roma

Oggetto:

PIANO INTEGRATO - intervento di iniziativa privata L.R. Lazio del 26/06/1977 n.22 art.2 comma 3 punto C in variante al P.R.G. approvato in data 09/03/1976 finalizzato alla realizzazione di n.3 Unità Immobiliari ad uso residenziale con il completamento di opere di urbanizzazione.

Riferimenti Catastali: Fg.13 - Part.79/80

Arch. LOREDANA ANTONACCIO - Geom. ANTONINO GALBO - Arch. MARCO TORO  
VIA GOFFREDO MAMELI n°44/46 - 00041 ALBANO LAZIALE (Rm);  
Tel. 349 1037580 - Email: agalbo@tiscali.it - PEC: antonino.galbo@geopec.it

Committente:

**Sig.ra RITA SERAFINI**

Data:

giugno 2019

Titolo:

**RAPPORTO PRELIMINARE  
per Verifica di Assoggettabilità a  
Valutazione Ambientale Strategica**

Rev. 0

Tavola n°:

■

Il Committente:

\_\_\_\_\_  
Rita Serafini

I Tecnici:

\_\_\_\_\_  
Loredana Antonaccio

\_\_\_\_\_  
Antonino Galbo

\_\_\_\_\_  
Marco Toro

## **Rapporto preliminare**

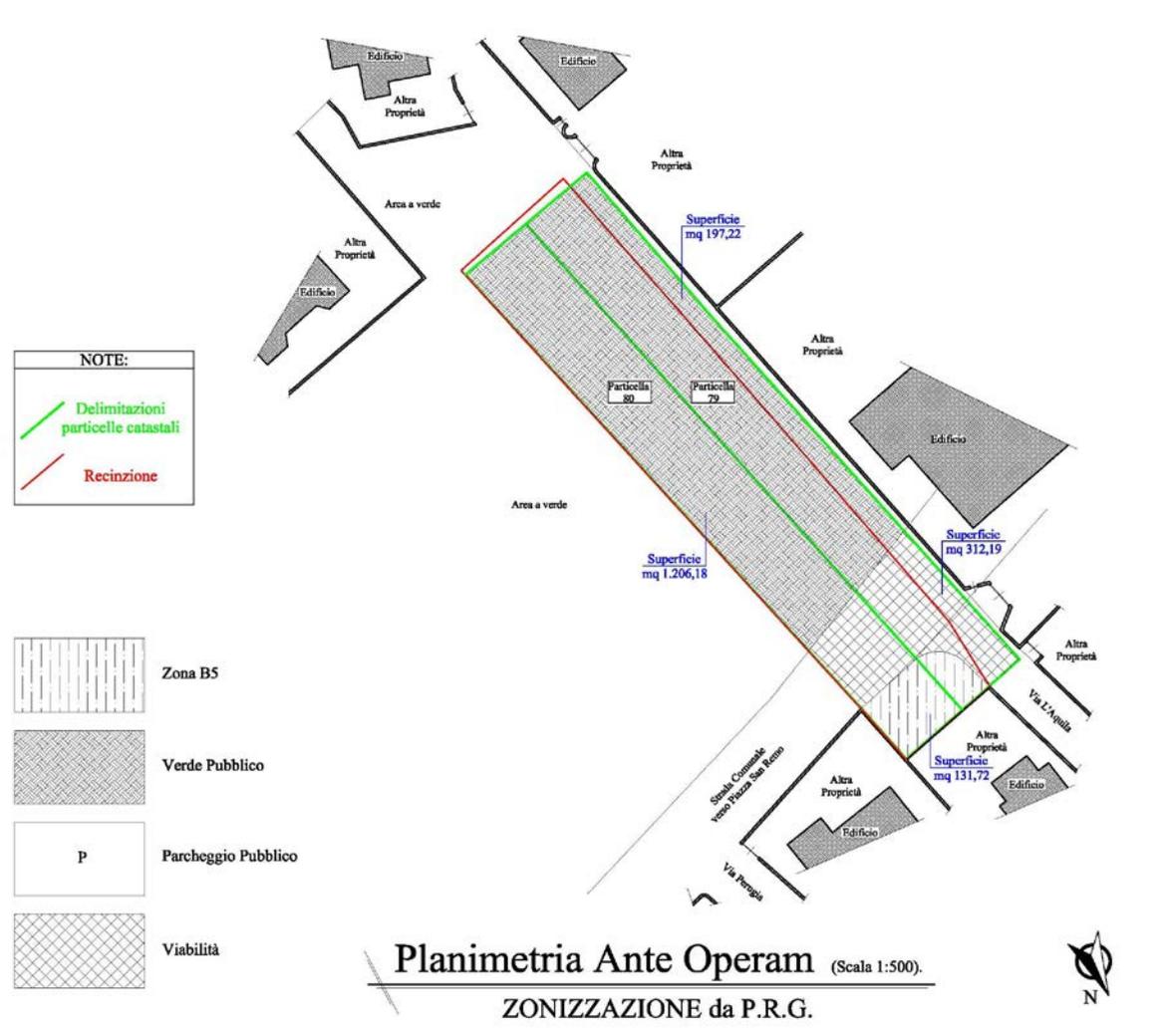
- ◆ AMBITO TERRITORIALE
  
- ◆ DESCRIZIONE DEL PR.INT
  
- ◆ SINTESI NON TECNICA

## STUDIO TECNICO

### ◆ AMBITO TERRITORIALE

Il presente Programma Integrato (PR.INT.) si colloca nella frazione di Pavona che, dal punto di vista amministrativo, è individuata nel territorio del Comune di Albano Laziale, il cui P.R.G. è stato approvato con DGR n.2527 del 11 luglio 1975.

Questo ambito territoriale, caratterizzandosi quale tessuto in gran parte edificato spontaneamente, è collocato nella zona di PRG “B – Completamento con sottozona B5”. Facendo eccezione di 2 piccole aree destinate a parcheggio e verde pubblico, ancora in fase di completamento, la restante parte, è classificata come zona “C - Espansione” e vede la presenza di edifici residenziali ad alta densità abitativa.



Il quadrante comprendente il lotto in oggetto è delimitato ad est dalla Via Nettunense (Strada Regionale 207), a sud dalla Via Dei Piani di Monte Savello, a nord dalla Via del Mare e da ultimo ad ovest dalla ferrovia tratta Roma-Velletri.

### *Inquadramento territoriale*



L'inurbamento spontaneo del quadrante comprendente il lotto in oggetto, ha creato degli scenari urbani tipici dell'abusivismo, con tutti gli aspetti negativi che accompagnano il fenomeno senza regole dell'edilizia spontanea in assenza di titolo autorizzativo, ovvero la realizzazione di fabbricati residenziali di consistenza ben superiore a quella prevista, senza rispetto degli standard urbanistici, distribuiti in lotti disegnati da una centuriazione stradale genericamente ortogonale e di ristretta larghezza. Di conseguenza il sistema viario risulta privo di una corretta pianificazione, e di episodi aggregativi quali piazze o anche modesti inserti di verde esterni alle pertinenze esclusive delle abitazioni.

Il sistema orografico dell'area non presenta particolari differenziazioni altimetriche. Il sito è caratterizzato da un lieve pendio che da nord degrada verso Via dei Piani di Monte Savello a sud. La lettura di tale sistema orografico e idrogeologico si presenta superficialmente non complessa e priva di fossi.

Nelle zone adiacenti sono totalmente assenti aree di particolare rilevanza ambientale, culturale, paesaggistica ed archeologica che potrebbero essere significativamente interessate dal PR.INT. in oggetto.

*Immagine dell'area da via L'Aquila verso sud-est*



Analizzando nel particolare il contesto, si prende atto che in adiacenza al lotto in oggetto, è in sede di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, un PR.INT. di iniziativa privata (vedi DCC n.77 del 01/12/2016), che prevede la realizzazione di una struttura sportiva coperta con campo polivalente – Parcheggi sulle aree di pertinenza e relative sistemazioni esterne.

*Immagine dell'area da via L'Aquila verso nord-est*



**L'area in oggetto è individuata al catasto terreni al foglio 13, particelle 79/80, per una superficie totale pari a 1865,00 mq.**

Attualmente, ai sensi e per gli effetti dell'art.9 del D.p.r. 327/01, i lotti di terreno in oggetto sono privi di destinazione urbanistica e vengono denominati “Zone Bianche”, perchè non regolamentate dalla normativa di piano, ma rinviate a determinazioni future. Il Consiglio di Stato ha considerato queste Zone Bianche, come *zone di libera edificabilità*, assoggettate soltanto ai limiti sulle distanze e sulle altezze stabiliti dal codice civile e dai regolamenti edilizi (Cons. Stato, sez. V, 3-7-1970,n.658 e sez. V, 22-6-1979, n.335).

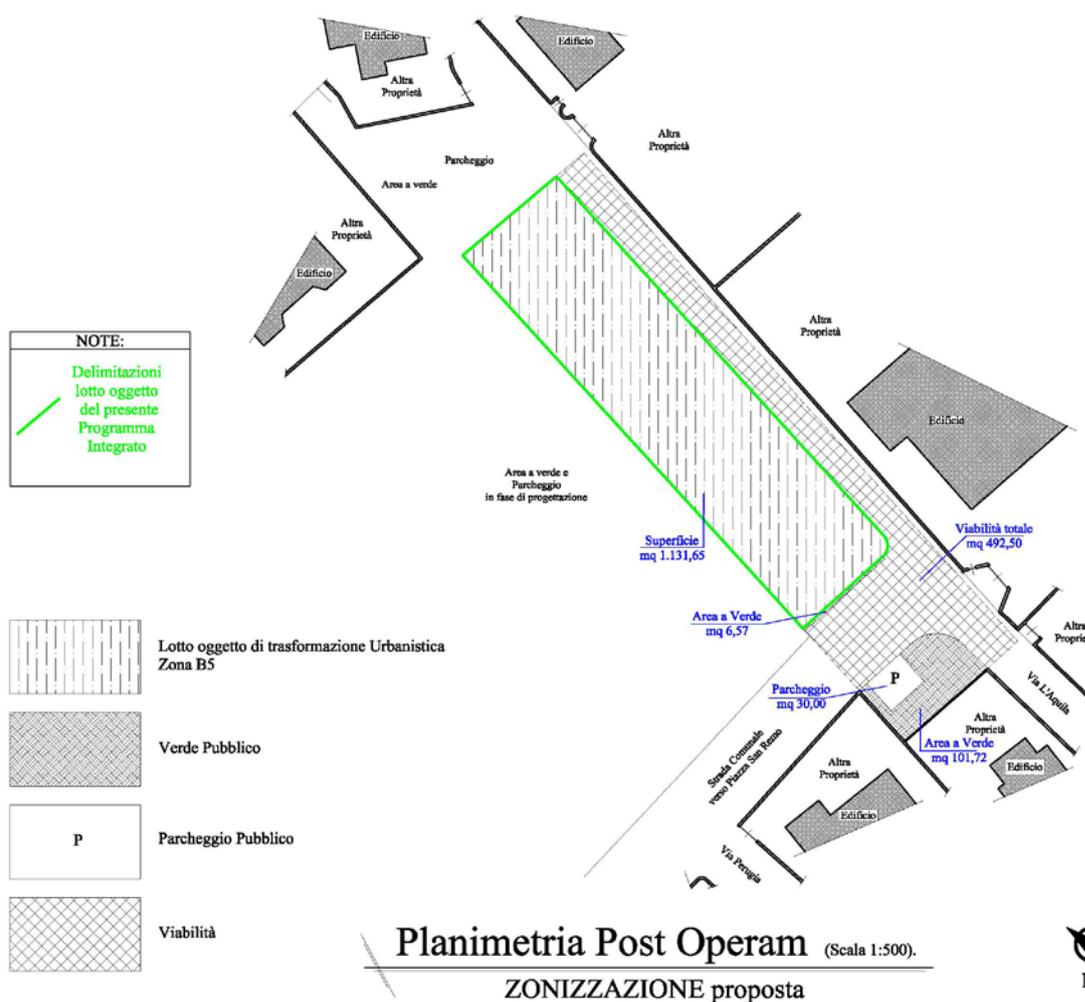
Sotto l'aspetto della tutela paesaggistica e dei vincoli, risulta quanto segue:

- ✓ L'area risulta soggetta alle disposizioni del Vincolo di Sismicità con grado S/9 dell'intero territorio Comunale.
- ✓ La stessa non risulta essere soggetta a vincoli di natura paesistica – archeologica – idrogeologica nè soggetta ad usi civici (come risulta dal certificato di destinazione d'uso).

◆ DESCRIZIONE DEL PR.INT

In relazione a quanto sopra esposto, il programma, andando a modificare la destinazione d'uso dell'area in oggetto, da zona priva di destinazione urbanistica a zona edificabile, vuole proporre una progettazione programmata ai fini edificatori e una sistemazione della viabilità, ora interrotta, che vedrà l'allargamento di Via L'Aquila e il suo collegamento con Via Roma attraverso il completamento di piazza S. Remo, creando un anello viario che agevolerà notevolmente la struttura sportiva in fase di approvazione (vedi DCC n.77 del 01/12/2016).

L'intervento andrà a riqualificare l'area, attualmente in stato di degrado e vedrà la suddivisione del lotto in 2 parti: una ad uso privato/residenziale, l'altra ad uso pubblico, destinandolo alla viabilità, verde e parcheggio come previsto dal D.M. 1444/68 (vedi elaborati grafici allegati)

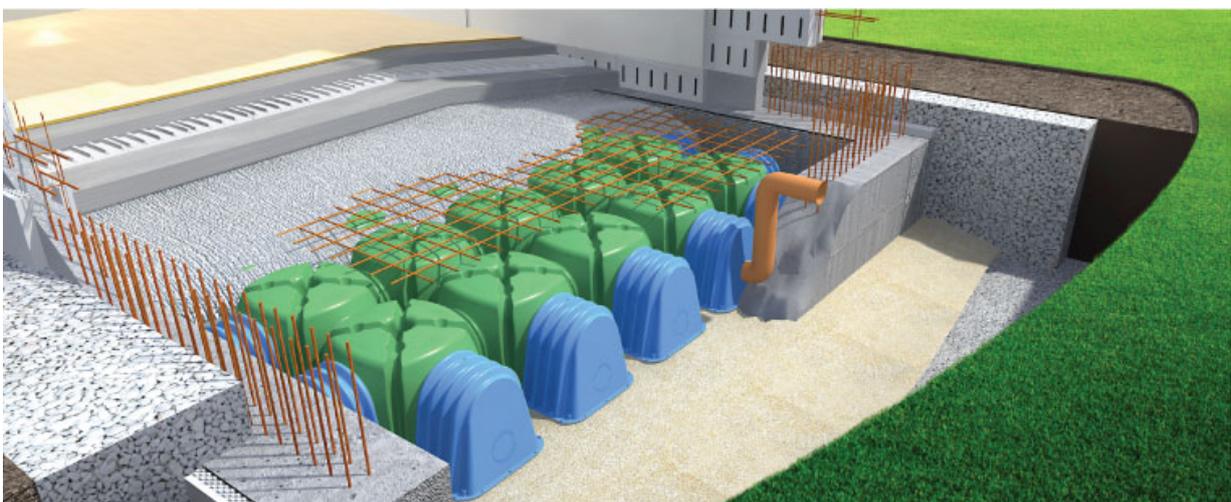


In particolare, l'intervento prevederà la realizzazione di un tratto stradale che metterà in comunicazione via L'Aquila con via Roma, l'allargamento dell'attuale viabilità, già messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, di un'area destinata a parcheggio, di una zona a verde arredata con elementi di arredo urbano e di **n.3 corpi di fabbrica unifamiliari a destinazione residenziale**, ognuno con corte a verde esclusiva, con accesso pedonale e carrabile da via L'Aquila.

Le tre unità abitative saranno distribuite su due piani fuori terra, più piano mansardato, con una consistenza volumetrica complessiva pari a **mc 920,72** e con una superficie utile lorda pari a **mq 287,72** e saranno dotati di una superficie destinata a parcheggio, nel rispetto di quanto stabilito dalla legge 122/89 e NTA art.12, che sarà ubicata esternamente in corrispondenza dell'area fondiaria e di pertinenza. Tale superficie a parcheggio si estenderà per una superficie di **37,75 mq** per ogni unità abitativa  $> (920,72 / 10) / 3 = 30.67 \text{ mq}$

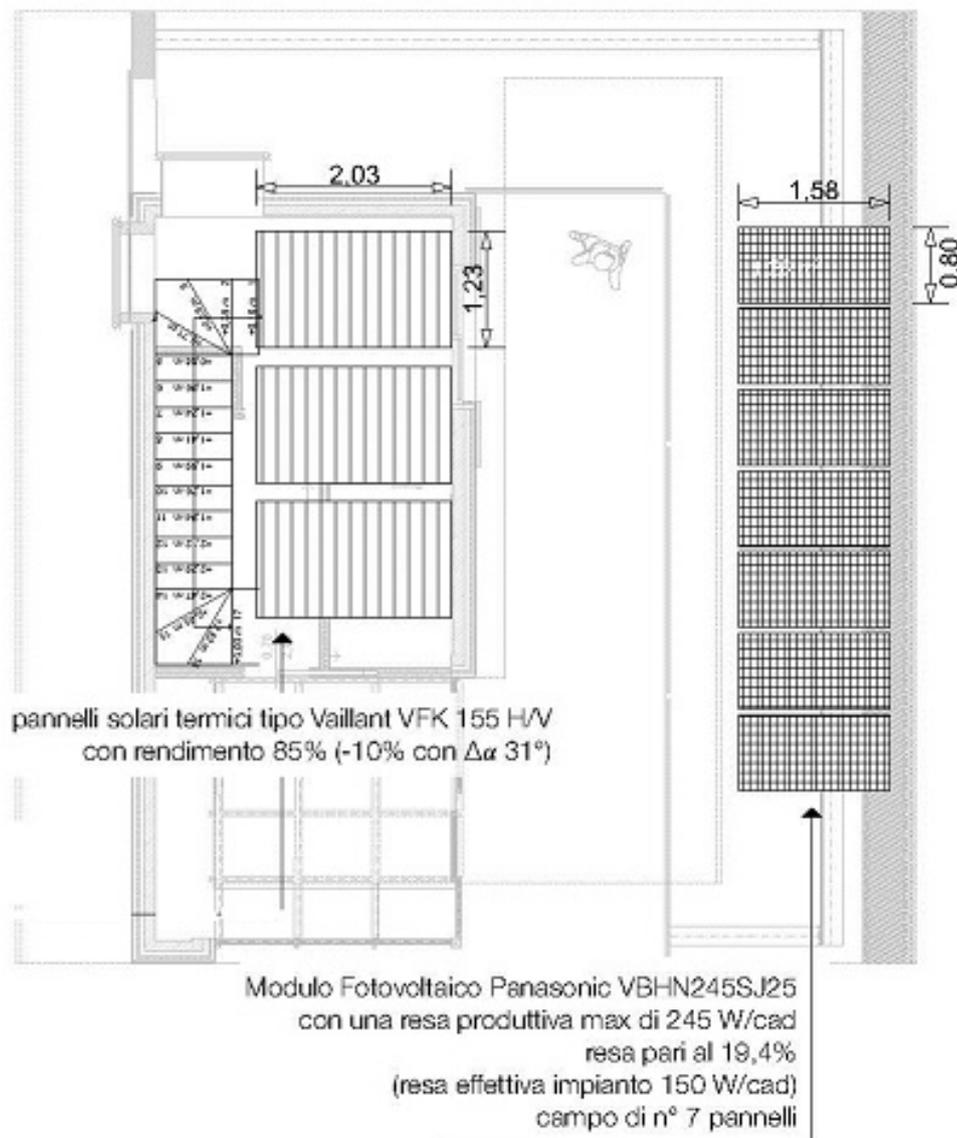
Tutti e tre i corpi di fabbrica verranno realizzati secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 6/2008 art. 4, 5 e 12, in materia di risparmio idrico ed uso di fonti energetiche rinnovabili.

I solai del piano terra, areati e impermeabilizzati, saranno realizzati con l'utilizzo di cassaforme tipo Cupolex, per creare una barriera tra il terreno ed il fabbricato rialzando la quota del terreno di cm 50, (come prevede il regolamento edilizio) e migliorando la performance e la durata dell'edificio stesso.



Dal punto di vista impiantistico i villini saranno dotati di una pompa di calore che provvederà al riscaldamento, al raffrescamento e alla produzione di ACS.

Dal calcolo della radiazione solare globale giornaliera media mensile sulla superficie inclinata del tetto (dati ENEA) è stato calcolato che in un anno convenzionale di 365,25 giorni si hanno 1398 kWh/mq. Per produrre 1 kW, saranno quindi necessari n.7 moduli fotovoltaici con una resa produttiva max di 245 W/cad.



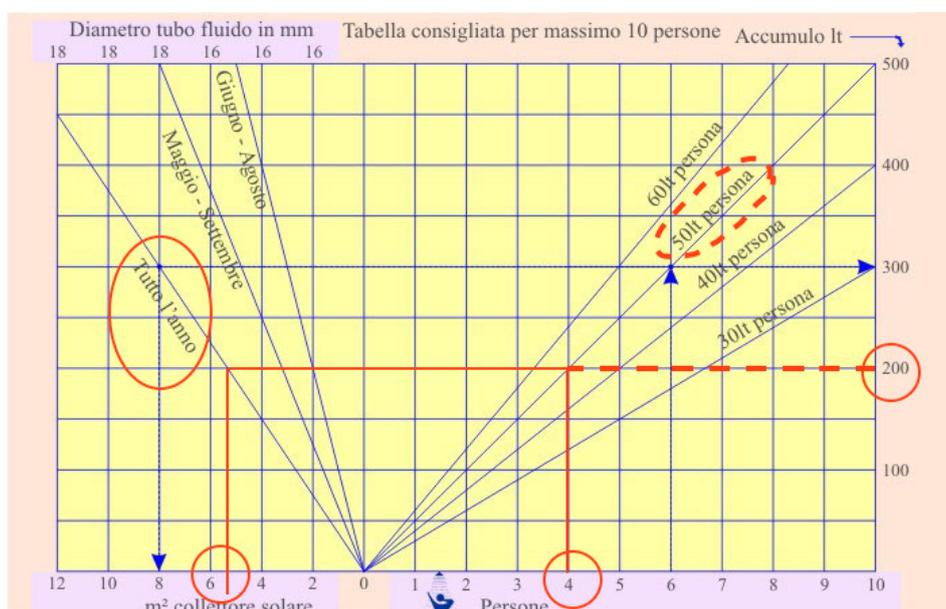
Per il reintegro energetico da fonti rinnovabili per ACS, si è considerato un fabbisogno medio di 50 lt/ab al giorno, quindi per ogni unità abitativa (pensata per 4 persone) 200 lt.

Per il fabbisogno, saranno quindi necessari n° 3 pannelli solari da 2,5 mq/cad con un rendimento pari all'85% nelle ottimali condizioni di posa rispetto allo Zenith del sole.

Dato il posizionamento su un tetto di 10° di pendenza, la riduzione delle prestazioni sarà del 10% .

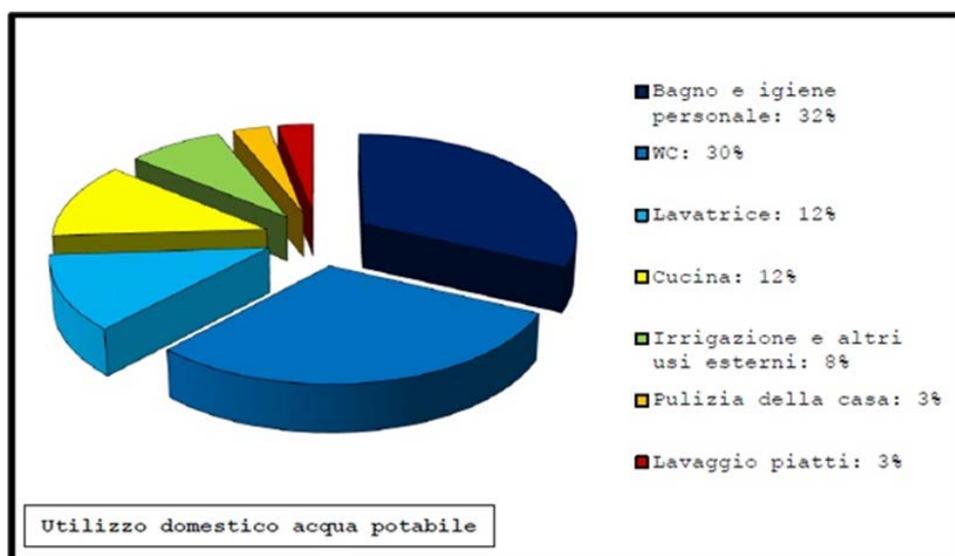
Per una superficie di 7,5 mq la resa di captazione sarà pari al 76,5 %.

Il serbatoio di accumulo sarà di 200 litri sufficiente a soddisfare il fabbisogno giornaliero per 4 persone.



Per il recupero acque piovane, considerando un consumo procapite giornaliero per unità abitativa pari

a:  $120 \text{ litri/ab} * 4 \text{ ab} = 480 \text{ litri/gg}$   $\Rightarrow$   $480 \text{ litri/gg} * 365 \text{ gg} = 175,20 \text{ mc/anno}$



Si considerano soli i consumi legati al WC e alla Lavatrice che corrispondono ad un 42% del totale pari a 73 mc/anno su un totale di 175,20 mc. Per cui la percentuale di riduzione dei consumi idrici legati all'impiego del wc e della lavatrice è pari al 53 % ( comunque una riduzione del consumo totale dell'acqua potabile pari a 175,20 mc del 22 % ). In ogni giardino, verrà quindi interrato un serbatoio della capienza di circa 15.000 litri.

Lo smaltimento delle acque reflue avverrà attraverso la fognatura presente sulla viabilità in fase di approvazione (DDC n.77 del 01/12/2016). L'approvvigionamento idrico sarà garantito dall'acquedotto comunale.

Con il programma integrato, la proprietà dovrà cedere al Comune 715,66 mq, in parte per rispettare il DM 1444/68, ma soprattutto per assicurare e migliorare la viabilità esistente, che risulta per il tratto di via L'Aquila di ridotte dimensioni (soprattutto per la mancata cessione da parte della proprietà posta simmetricamente rispetto alla strada).

La strada sarà completata con elementi di arredo urbano e corpi illuminanti.





### ◆ SINTESI NON TECNICA

L'area oggetto del PR.INT risulta essere catastalmente di soli mq 1.865, e si richiede il cambio di destinazione d'uso a residenziale per solo mq 1.131,65. La restante superficie sarà interamente ceduta all'Amministrazione Comunale.

Come sopra evidenziato, si può notare che il Programma in oggetto è di modeste dimensioni, e nonostante la Normativa preveda che per elaborare, adottare ed approvare un Piano/Programma sia necessaria una valutazione ambientale per garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e un suo sviluppo sostenibile, il progetto in esame non ha una rilevanza tale da comportare l'iter completo della Procedura VAS.

Dalla descrizione dettagliata del Programma risulta evidente che la realizzazione delle 3 unità residenziali non può comportare, sull'ambiente circostante, possibili impatti negativi significativi, i quali potrebbero contribuire a danneggiare la salute umana e alterare flora, fauna, fattori climatici, nonché il patrimonio culturale architettonico ed archeologico.

Per questo motivo non sono state previste misure per impedire, ridurre o compensare eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Programma stesso.

Ciò nonostante il progetto delle 3 unità residenziali ha previsto, per salvaguardare l'ambiente e nel rispetto della Legge Regionale n.6 del 2008, l'utilizzo di tutte le tecnologie legate al risparmio idrico ed elettrico, l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, compreso il recupero delle acque piovane per i soli consumi legati ai WC, lavatrice ed irrigazione giardini.

Lo smaltimento delle acque reflue delle future residenze, sarà invece garantito dal collettore fognario già presente nell'area.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna del quadrante sopra analizzato, il Programma Integrato, anche in relazione con l'intervento che prevederà la realizzazione dell'adiacente Centro Sportivo, andrà a completare la sistemazione urbanistica, di un'area ora in stato di completo abbandono, sia sotto l'aspetto viario che del verde pubblico, prevedendo aiuole, nuova illuminazione stradale e parcheggi.

---

*(Geom. Antonino Galbo)*

---

*(Arch. Marco Toro)*

---

*(Arch. Loredana Antonaccio)*

*Albano Laziale li: Giugno 2019.*