



COMUNE DI ALBANOLAZIALE

Provincia di Roma
Settore V° Tecnico - LL.PP.

Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 4 D.lvo 28/03/14 n°47, convertito con modificazioni dalla L. 23/05/14 n°80

PROGETTO DI RECUPERO E COMPLETAMENTO FUNZIONALE DELL'EDIFICIO E.E.P. SITO IN LARGO COLLODI N°23-25

PROGETTO DEFINITIVO

2

RELAZIONE PAESAGGISTICA

I Progettisti :

Arch. Domenico Gatti
Arch. Patrizia Calcagni
Ing. Riccardo Basili

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(PROVINCIA DI ROMA)

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE E/O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA

1. PROPRIETA': **COMUNE DI ALBANO LAZIALE**, sita in **LARGO COLLODI, NN°23-25**
2. TIPOLOGIA DELL'OPERE : **OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO CON APPLICAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI**
3. OPERA CORRELATA A : **AREA RESIDENZIALE**
4. CARATTERE DELL'INTERVENTO: **PERMANENTE FISSO**
5. DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO ESISTENTE: **RESIDENZIALE**
6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O OPERA: **AREA URBANIZZATA**

Albano è la cittadina che sorge all'incirca nel luogo in cui secondo la leggenda, Ascanio figlio dell'eroe troiano Enea fondò la città di Alba Longa.

E' situata ad una altitudine di circa 400 m s.l.m. e conta circa 37.500 abitanti dislocati su di una superficie di 23,80 km².

Racconta la leggenda che Ascanio in sogno vide una scrofa bianca e per questo diede alla città il nome di *Alba* che in latino significa bianco, mentre *longa* si riferiva alla forma allungata della città. Ancora oggi il simbolo di Albano è una scrofa bianca.

Alba Longa era una delle principali città del popolo dei Latini prima della fondazione di Roma e secondo la leggenda vi nacquero Romolo e Remo, figli di Rea Silvia.

Più tardi, quando il console romano Appio costruì, per scopi militari, la Via Appia, da Roma a Terracina, Alba Longa si venne a trovare vicina al percorso di questa via.

Lungo la via Appia i Romani costruirono tombe e ville. L'imperatore Domiziano si fece costruire una grande villa nei pressi di Alba Longa. Successivamente si è pensato che questa villa fosse appartenuta a Pompeo per questo un'alta torretta situata all'ingresso dell'odierna Albano è chiamata torre di Pompeo.

Durante l'impero romano, agli inizi del III secolo, l'imperatore Settimio Severo fece costruire lungo la via Appia, nelle vicinanze dell'antica Alba Longa ed esattamente sul luogo della moderna Albano, un accampamento militare (Castra Albana).

Le vie principali dell'attuale centro storico seguono ancora oggi in parte le vie dell'antico accampamento, a pianta rigidamente rettangolare come tutti gli accampamenti romani. Anche le mura dei Castra Albana sono in parte tuttora visibili.

Nel Medioevo Albano declinò, per conoscere un nuovo rigoglio dal seicento in poi.

Nel 1944 Albano fu sottoposta ad un duro bombardamento ad opera degli anglo-americani ed il crollo di alcuni edifici portò alla luce l'antica porta principale della città (Porta Praetoria).

L'imperatore Caracalla, figlio di Settimio Severo, fece costruire delle grandi terme per i legionari dell'accampamento Castra Albana allo scopo di ottenere i loro favori ed evitare loro reazioni quando uccise suo fratello Geta.

Le imponenti mura di queste terme sono ancora visibili nella parte bassa della città anche se in parte ora fanno parte di edifici, mentre una grande cisterna nella parte superiore riforniva di acqua le terme.

Fuori dal centro abitato ci sono i resti di alcune particolari tombe, sono delle torrette coniche che si appoggiano su basi quadrate, secondo la tradizione sono chiamate le tombe dei Curiazi, facendo riferimento alla leggenda romana degli Orazi e Curiazi, tre fratelli romani (gli Orazi) che combatterono con tre fratelli di Alba Longa (i Curiazi) per stabilire quale delle due città dovesse avere il predominio sull'altra. Lungo la via Appia si possono notare altre due tombe che sono dette degli Orazi.

Durante il Medio Evo la città fu abbandonata e solo nel XII secolo riacquistò importanza a causa della sua posizione strategica lungo la via Appia. Divenne un possedimento della famiglia Savelli che vi risiedette fino al 1697 quando passò ad essere un diretto possedimento del Papa (ancora oggi la villa papale di Albano appartiene alla Santa Sede).

In questo periodo furono costruite molte chiese simili ad edifici già presenti a Roma, un esempio di questo periodo è la chiesa di Santa Maria della Rotonda, un piccolo Pantheon costruito sui resti del ninfeo della villa di Domiziano. Anche i campanili delle chiese medioevali di Albano sono molto simili a quelli che si possono vedere a Roma.

Nel XVIII secolo Albano divenne la residenza estiva di numerose importanti famiglie romane e la sua popolazione aumentò in maniera significativa. Risale al 1721 la grande cattedrale progettata da Francesco Buratti ed a pochi anni dopo la nuova facciata della chiesa di San Paolo sulla cima della collina.

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO: PIANA VALLIVA COLLINARE

Albano Laziale è situata all'interno del territorio dei Colli Albani che sono un gruppo di rilievi che si innalzano nella campagna a sud-est di Roma, costituiti dai depositi di un vulcano, il *Vulcano Laziale*, dell'Era Quaternaria, di cui rimangono tracce ben visibili nei laghi di Albano e di Nemi formatisi da due suoi crateri.

Le altezze maggiori sono raggiunte in corrispondenza delle cime delle Faeta (956 m.), del monte Cavo (949 m.), del monte Peschio (939 m.), del colle Jano (938 m.) e del M. schio Lariano (891 m.).

I Pratoni del Vivaro, situati tra Velletri e Rocca Priora ma appartenenti principalmente al comune di Rocca di Papa, si trovano ad una altezza di circa 550 m.

La zona dei *Colli Albani* è comunemente indicata come i *Castelli Romani* o più semplicemente i *Castelli*.

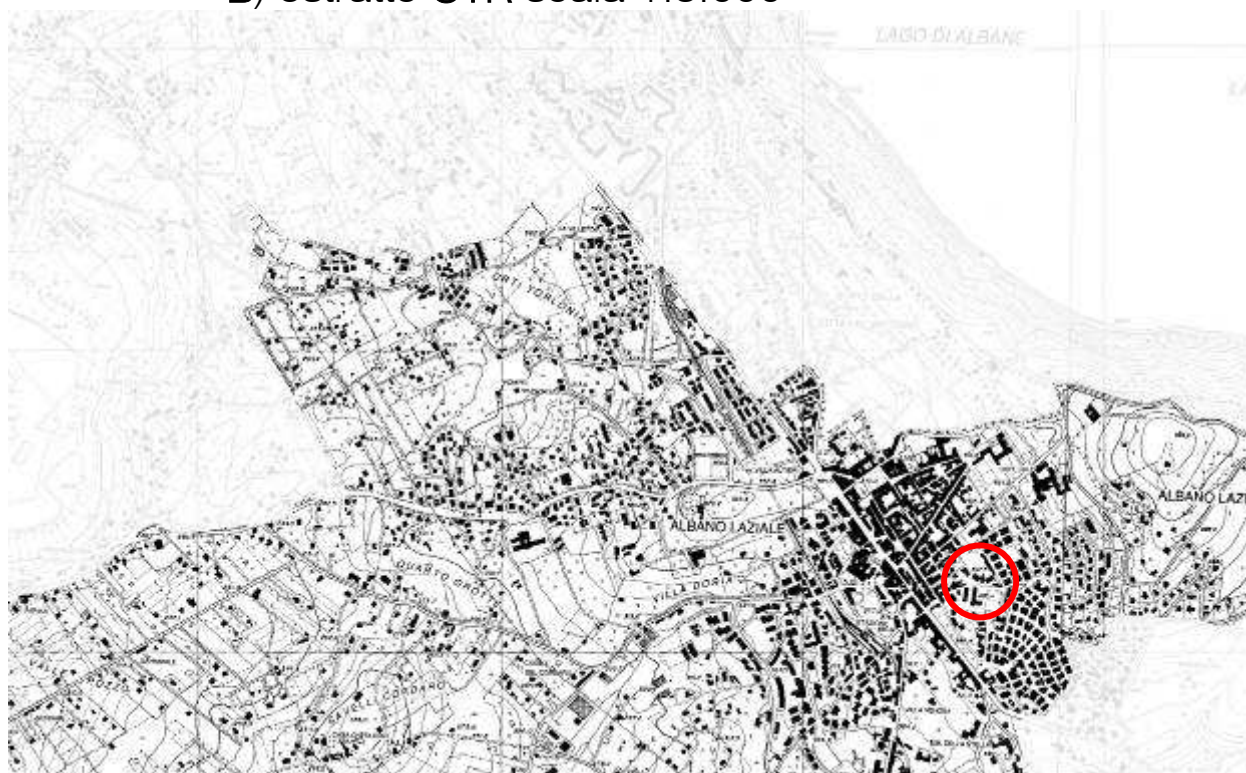
La zona dei *Colli Albani*, abitata sin dal paleolitico, ha visto un primo forte incremento demografico a seguito della cessazione degli ultimi fenomeni vulcanici (circa 30-50.000 anni fa) che ne hanno fissato l'attuale conformazione.

8. UBICAZIONE DELL' OPERA E/O DELL'INTERVENTO

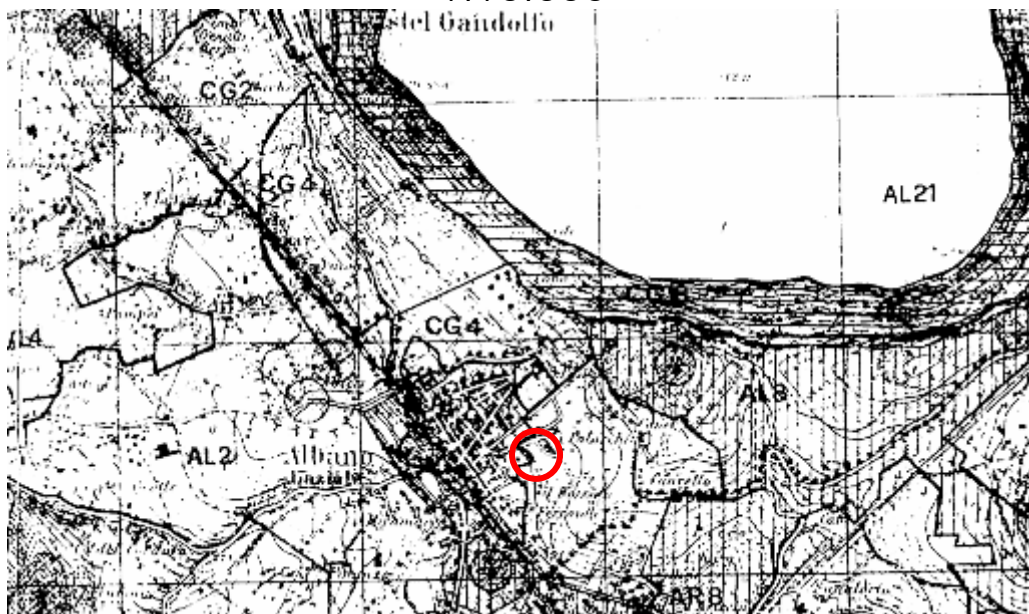
A) estratto satellitare



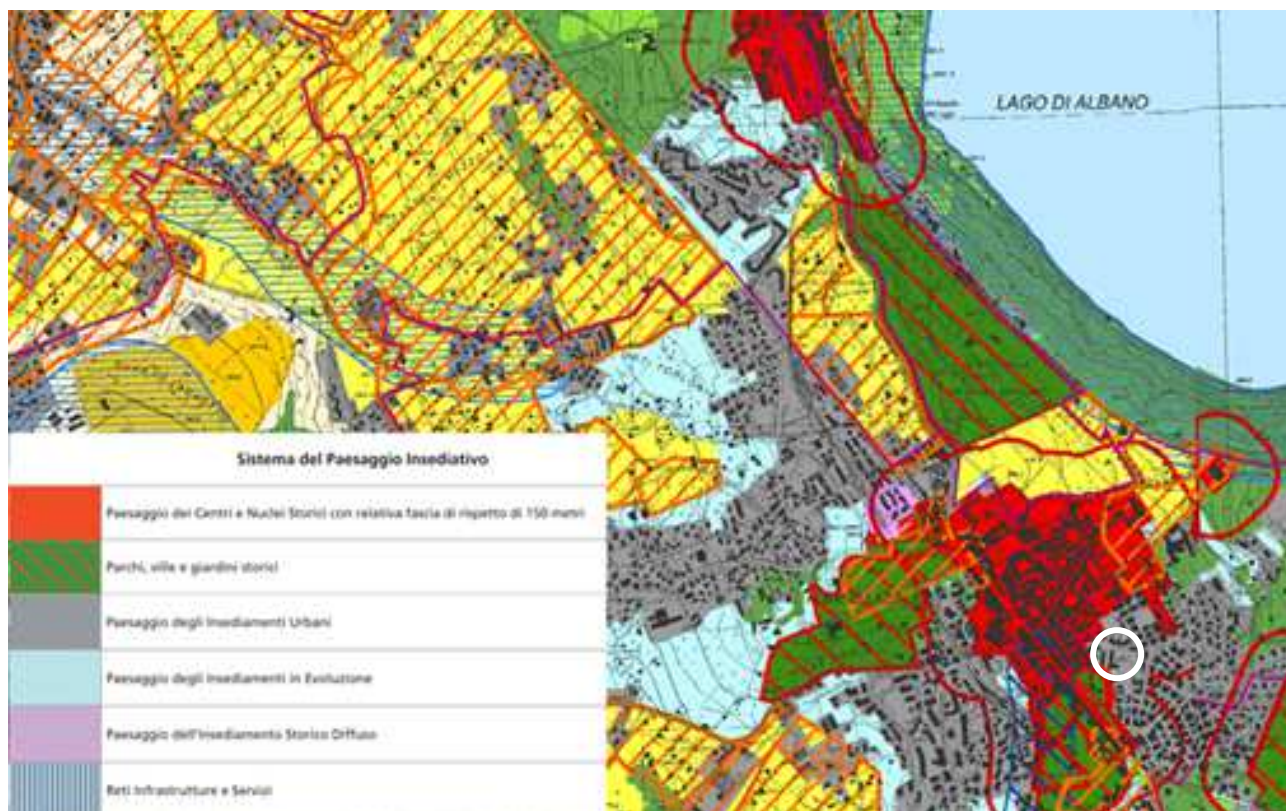
B) estratto CTR scala 1:5.000



C) estratto PTP scala
1:10.000



D) estratto PTPR scala 1:10.000



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto su Largo Collodi



Prospetto su strada privata



Prospetto su Via IV Novembre



Prospetto su Via Virgilio

10. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA:

L'edificio ha una pianta pressoché rettangolare delle dimensioni di circa 47 m x 11 m è composto da 5 piani fuori terra per un totale di n°28 unità immobiliari, servite da due scale con accesso dai civici 23 e 25 di Largo Collodi. La struttura portante è in muratura di mattoni di laterizio con finitura ad intonaco. La copertura è piana con torrini sui vani scala.

Il presente progetto riguarda l'adeguamento alle vigenti normative in materia di edilizia scolastica, norme igienico-sanitarie, eliminazione delle barriere architettoniche e di sicurezza. Per l'ampliamento è inoltre prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico conformemente a quanto previsto dalla L.R. n°6/2008 (impiego di sistemi di efficientamento energetico ed ecocompatibili).

Tutti gli interventi sono stati progettati nel pieno rispetto della tipologia architettonica degli edifici esistenti senza alterarne le caratteristiche e l'aspetto architettonico. Gli interventi progettati mirano ad una riqualificazione dell'edificio anche da un punto di vista este-

tico ed architettonico attraverso un'adeguata integrazione al contesto urbano, architettonico e paesaggistico circostante. L'immobile è stato edificato su un appezzamento di terreno distinto in catasto al **Foglio n°8, P.IIa 1150**. Dal punto di vista urbanistico l'intervento ricade in zona **"B – sottozona B1 – ristrutturazione 200 ab/ha"** di cui all'art. 21 delle NTA del Piano Regolatore generale del 1976. Detta zona è soggetta al Vincolo Paesaggistico di cui all'art.142 e art. 134 c.1 lett. a) del D.lgs 42/04.

L'area ricade infatti in zona **AL1 del PTP** ambito n°9 "Centri Storici". Relativamente al nuovo **PTPR** adottato con D.G.R. n°1025 del 21/12/2007, l'immobile si colloca all'interno della zona: **"PAESAGGIO PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI"** all'interno della fascia di rispetto dei centri storici;

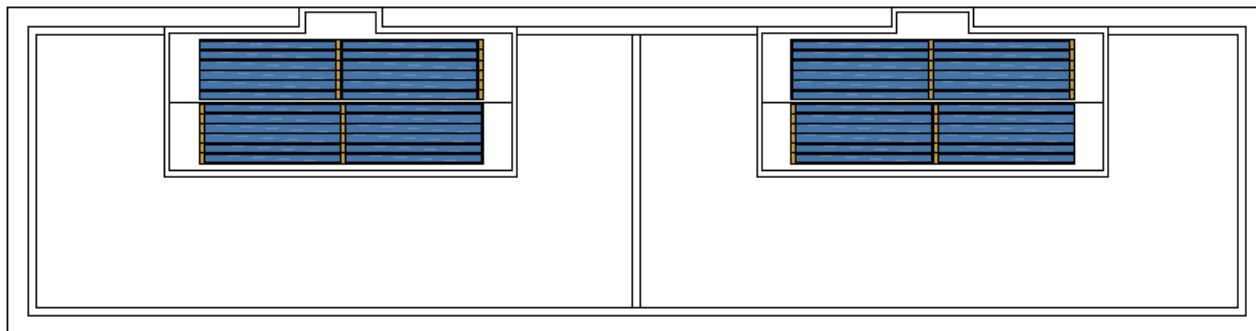
11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

In particolare l'intervento proposto riguarda principalmente opere di efficientamento energetico e di manutenzione straordinaria.

Tra i principali interventi avremo:

- **OPERE DI COIBENTAZIONE DELLE PARETI ESTERNE** – mediante l'applicazione di pannellature isolanti di tipo "a cappotto", in lastre di poliuretano espanso (EPS) dello **spessore di 8 cm**, con finitura ad intonachino colorato. Prima dell'applicazione del sistema "cappotto", dovrà essere rimossa la tinteggiatura dalla pareti murarie e consolidato l'intonaco fatiscente.
- **OPERE DI COIBENTAZIONE E IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA COPERTURA** – mediante l'applicazione di pannellature isolanti in estradosso in lana di roccia dello spessore di 12 cm, con doppia guaina impermeabile. Ciò risulta necessario per eliminare le vistose infiltrazioni presenti nel vano scala e all'interno degli appartamenti dell'ultimo piano, nonché per evitare la formazione di muffe ed efflorescenze nei soffitti.
- **RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE BALCONI DEGRADATI** – è previsto il rifacimento della pavimentazione e guaina di alcuni balconi che versano in elevato stato di degrado, causando infiltrazioni ai piani sottostanti e distacco di intonaco. La lavorazione prevede la demolizione della pavimentazione esistente con relativa guaina, applicazione di malta di livellamento, posa guaina impermeabile e rifacimento nuova pavimentazione in gres porcellanato.

- **VERNICIATURA RINGHIERE BALCONI** – al fine di ripristinare il decoro delle facciate, vengono verniciate le ringhiere di tutti i balconi esistenti.
- **RIFACIMENTO INTONACI DEGRADATI** – previa verifica e bussatura di tutti gli intonaci, verranno spicconati quelli fatiscenti o in via di distacco e ricostruiti con idonea malta cementizia, previo trattamento di eventuali armature ossidate.
- **ADEGUAMENTO ALTEZZA PARAPETTI TERRAZZO** – in seguito all'apposizione della coibentazione termica in estradosso sui terrazzi, verranno eseguiti i rialzi dei parapetti esistenti al fine di adeguare l'altezza interna a quella prevista dalle vigenti norme di sicurezza.
- **REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DI POTENZA 6,53 Kwp.** Sui torrini della copertura piana verranno installate guaine fotovoltaiche in silicio amorfo, così come richiesto dalla L.R. 6/08. La capacità massima di installazione dei pannelli sulla nuova copertura di dimensioni di circa 100 mq è pari a circa 48 unità. Ciascuna unità può produrre circa 136 Wp per una potenzialità totale di circa 6,53 KWp. Lo schema dell'impianto viene di seguito riportato :



- **RIFACIMENTO INFISSI DEI PORTONCINI DI INGRESSO** – verranno sostituiti gli infissi dei portoncini di ingresso con nuovi infissi aventi migliori caratteristiche energetiche e di sicurezza.
- **RIPARAZIONE DEI FRONTALINI E OPERE IN CEMENTO ARMATO DEGRADATE** – verranno spicconati gli intonaci fatiscenti dei frontalini e delle opere in cemento armato e previo trattamento dei ferri di armatura ossidati, verranno ricostruite le parti mancanti con apposite malte.

- **SOSTITUZIONE LAVAGNE AGGETTO DI CORONAMENTO** – le attuali lastre di lavagna gravemente deteriorate, presenti sull'aggetto di coronamento, verranno rimosse e sostituite con nuove copertine di peperino, previa impermeabilizzazione e regolarizzazione del piano di posa.

12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Le opere di manutenzione straordinaria e coibentazione termica, non comporteranno sostanziali modifiche ai prospetti esterni, bensì contribuiranno all'eliminazione delle superfetazioni esterne e al miglioramento del decoro urbano. L'impianto fotovoltaico sarà costituito da una guaina fotovoltaica, priva di strutture di sostegno, al fine di ottenere il massimo dell'integrazione architettonica. Tale impianto, per una potenza di **6,53 Kw_p**, comporterà una riduzione dei fattori inquinanti in quanto la produzione di energia verrà utilizzata per il funzionamento dei servizi condominiali.

13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DI INTERVENTO

Dal punto di vista formale e quindi dell'impatto visivo, l'intervento non comporterà modifiche ai prospetti esterni. L'unica modifica potrebbe riguardare la posa della guaina fotovoltaica sul lastrico solare. Tale applicazione non risulta assolutamente visibile dalle pubbliche vie e/o piazze, bensì solamente dall'alto. Di seguito viene riportato un render fotografico riguardante la vista dei pannelli fotovoltaico dall'alto.

