

# COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Provincia di Roma)

## PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

(Legge n°167 del 1962)

RIPARTIZIONE TEC.

11524

NOTA URBANISTICA

## PEEP/CECCHINA - 2

<b>A</b>	Descrizione		
	<b>RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE</b>		
TAVOLA	Rapporto: INDICATA	Data: LUGLIO 2001	Agg.to:

COMUNE DI ALBANO LAZIALE  
SETTORE IV

REGIONE LAZIO  
DIP. AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE  
VISTO PER CONFORMITA' GEOMORFOLOGICA  
E VEGETAZIONALE - DGR n.2649 del 18.5.1999  
Dott. *[Signature]* Di Loreto

Arch. Michela Pucci

*[Signature]*

## SOMMARIO

• <b>Elenco Annessi</b>	<i>pag.2</i>
• <b>Premessa:</b>	<i>pag.3</i>
A) <i>Definizione dell'intervento</i>	<i>pag.4</i>
B) <i>Assetto Morfologico</i>	<i>pag.5</i>
C) <i>Descrizione dell'intervento</i>	<i>pag.6</i>
D) <i>Urbanizzazione Principale</i>	<i>pag.9</i>
E) <i>Previsione di Spesa</i>	<i>pag.11</i>
F) <i>Allegati</i>	<i>pag.12</i>

## **ELENCO ANNESSI**

<b>TAV.A</b>	<i>Relazione tecnica</i>	
<b>TAV.1</b>	<i>Inquadramento territoriale</i>	<i>Rapp.INDICATA</i>
<b>TAV.1/a</b>	<i>Dati Metrici</i>	
<b>TAV.2</b>	<i>Zonizzazione (Planimetria)</i>	<i>Rapp.1:500</i>
<b>TAV.2/a</b>	<i>Lottizzazione (Planimetria)</i>	<i>Rapp.1:500</i>
<b>TAV.2/b</b>	<i>Massimi Ingombri (Planimetria)</i>	<i>Rapp.1:500</i>
<b>TAV.2/c</b>	<i>Planivolumetrico (Planimetria)</i>	<i>Rapp.1:500</i>
<b>TAV:2/d</b>	<i>Schema OO.UU.PP: (Planimetria)</i>	<i>Rapp.1:500</i>
<b>TAV:2/e</b>	<i>Tipologia Edilizia</i>	<i>Rapp.1:100</i>
<b>TAV.3</b>	<i>Particellare d'esproprio (Planimetria e tabelle)</i>	<i>Rapp.1:2000</i>

## **RELAZIONE TECNICA**

### **PREMESSA:**

*In conseguenza delle richieste di assegnazione di aree in zona 167 da parte di alcuni operatori del Settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, intestatari di finanziamenti ottenuti dalla Regione Lazio ai sensi delle L.457/78 e L.179/92, l'Amministrazione Comunale ha risposto, con apposita comunicazione in data 20/11/2000, di avere tra gli obiettivi quello di avviare la localizzazione di un nuovo Piano di Zona 167 in considerazione che erano ormai esaurite le aree dall'ultimo P.E.E.P. ubicato in Cecchina località Rufelli.*

*Per dare concretezza al perseguimento di tale ottica di sviluppo per l'Edilizia Residenziale Pubblica l'Amministrazione ha individuato delle aree sempre in Cecchina località Colle Nasone ed in prossimità della Statale Nettunense.*

*Tale aree sono definite nel vigente PRG come aree edificabili e ricadono nella sottozona C2 di espansione.*

## **A) DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO**

Come già precisato in premessa le aree individuate dall'Amministrazione Comunale per tale Piano di Zona sono classificate dal vigente P.R.G. come sottozona **C2** con indice di fabbricabilità territoriale pari a **1.60 mc/mq.**

Suddetta Amministrazione ha ulteriormente espresso la volontà di comprimere tale indice declassando suddetta sottozona a **C4** con indice di **1.00 mc/mq.**

L'indirizzo sopracitato comporta, pertanto, l'attuazione del Piano di Zona in Variante al P.R.G. che comprenderà anche la modifica dei confini dell'area così come prevista nel vigente P.R.G. causa il mutamento di assetto della strada di P.R.G. posta a margine del comprensorio in questione in coincidenza con la Nettunense.

Tale modifica di assetto consiste nella creazione di una curva prima dell'intersezione con la Nettunense in luogo dell'attuale rettilineo che, nelle corrette valutazioni dell'Amministrazione, potrebbe facilmente indurre ad una percorrenza veloce con possibili e negative ripercussioni all'innesto tra le due strade.

Da ciò è scaturita una variazione del perimetro comprensoriale all'interno di una pur identica redistribuzione delle stesse quantità e interessando una sola proprietà catastale..

I dati significativi della presente variante al P.R.G. sono riportati in una apposita tabella allegata alla **Tavola n°1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE.**

Da una breve sintesi se ne deduce una compressione proporzionale dei vari indici di cui se ne elencano di seguito quelli maggiormente significativi:

	<b>SOTTOZONA C2</b>	<b>SOTTOZONA C4</b>
<b>Volume</b>	da Mc.64158	a Mc.40099
<b>Abitanti</b>	da ab.802	ad ab.501
<b>Densità abitativa</b>	da 200 ab/ha	a 125 ab/ha
<b>Altezza Fabbricati</b>	da ml.11	a ml.6.50

## **B) ASSETTO MORFOLOGICO**

*Il comprensorio in merito ha una superficie di mq.40.099.*

*E' disposto ortogonalmente alla Statale Nettunense e si estende per la parte più cospicua, in senso parallelo a Via Colle Nasone.*

*A valle è delimitato dalla viabilità di Piano Regolatore modificata come citato nel precedente punto.*

*Il Piano come si evince dai grafici allegati ha una conformazione variegata e costituita da due piccoli brani di territorio ancora inedificati che si legano alla parte più consistente formato da un'area di forma rettangolare che come già detto si allinea a Via Colle Nasone.*

*Tra suddette aree è posto un edificato esistente di carattere disomogeneo con tipologie che vanno dalla casa isolata su un piano a palazzine a più livelli.*

*Morfologicamente il terreno è lievemente declive sul versante sud-occidentale; per la maggior parte è privo di coltivazioni e non sono presenti essenze arboree di alto fusto da tutelare.*

### **C) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

*L'intervento attuativo si configura strutturalmente attraverso una rete varia che dalla Nettunense va ad attestarsi sulla strada di P.R.G. posta a valle del comprensorio medesimo la quale avrà quindi la funzione di drenare i flussi veicolari provenienti dal bacino di utenza costituito sia dalla nuova edificazione che da quella preesistente.*

*L'assetto viario di Piano insieme a tale strada di P.R.G., costituirà il sistema che permetterà il decongestionamento dell'intera area alleggerendo in modo sostanziale la portata di via Colle Nasone ormai al limite della sopportabilità vista la esigua sezione stradale per il carico di utenze.*

*La trama viaria su cui si assestano le aree fondiarie si impenna +quindi sugli assi trasversali e di collegamento tra la via Nettunense e la strada di P.R.G.(e cioè la esistente via Molise e la strada di Piano posta in prosecuzione di via Madonna degli Angeli)*

*L'intervento edificatorio, caratterizzato da aree fondiarie su cui saranno realizzate case a schiera disposte su due livelli, sarà attuato in due fasi e secondo la individuazione fornita dalla Tavola n°2 – ZONIZZAZIONE e dalla TAV.n°2/a - LOTTIZZAZIONE dove sono ben visibili le aree fondiarie contrassegnate da due diversi simboli riferiti a :*

*linee parallele trasversali*

*1° Fase di attuazione  
(dal Lotto n°1 al lato n°15)*

*Trama di riquadri a 45%*

*2° Fase di attuazione  
(dal Lotto n°1/bis al lotto n°98/bis)*

*Nella attribuzione degli standards urbanistici e nella configurazione delle aree fondiarie, si è privilegiato comprimere le seconde in modo da poter dotare di maggior spazi destinati ad uso pubblico (Parcheggi e Verde) tale comprensorio. Per questo motivo come si evince dalle tabelle allegati ai grafici di Piano rispetto a quanto previsto dal vigente PRG si è passati da:*

**DATI di PRG****DATI di PIANO DI ZONA**

<b>Area fondiaria</b>	: dal 68.75 (mq.27568)	al 50.35% (mq.19909)
<b>Aree Pubbliche</b>	: dal 22.50% (mq.9018)	al 24.80% (mq.9943)
<b>Aree Strade</b>	: dal 8.75% (mq.3507)	al 24.85% (mq.9966)

Si tiene a precisare che il parametro strade pari a mq.9966 è comprensivo di mq.3171 (circa il 30%) destinati alla viabilità pedonale i cui percorsi sono spesso caratterizzati da una larghezza di mt.2 dove sarà possibile piantumare essenze arboree o dotarli di sedute in modo da essere fruiti come spazi di verde attrezzato per la sosta e il passeggio.

Nella determinazione degli standards le aree pubbliche sono in esubero (mq.19.84 per abitante contro i mq.18 del D.M.1444/68) sia complessivamente che per il verde pubblico e i parcheggi che sono stati collocati rispettivamente secondo la logica del massimo accorpamento possibile (il verde) e della distribuzione capillare (i parcheggi).

Le aree di interesse comune e per l'istruzione non sono state previste in quanto la zona limitrofa è già dotata delle urbanizzazione secondarie.

Per quanto concerne le tipologie edilizie è stata effettuata una sola proposta che non costituisce vincoli progettuali in fase di Concessione e risulta soltanto un esempio di soluzione tipologica.

Gli alloggi in questione fanno riferimento ad un superficie utile residenziale pari a mq.77.90 da cui è stato definito il parametro ALLOGGI per Area Fondiaria come si evince dalla Tav.n°2/a – LOTTIZZAZIONE.

Essi prevedono un piano interrato (cantina e garage) da cui parte una scala interna all'alloggio che servirà i vari livelli ; un piano terra (soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno e portico con piccola porzione di giardino); un piano primo predisposto per 4 posti letto (2 camere + bagno) ed un sottotetto destinato a soffitta.

*Naturalmente nella fase di progettazione definitiva, per il rilascio della Concessione Edilizia potranno essere approfonditi i tagli degli alloggi (da mq.46 a 95 netti di superficie residenziale) e ulteriori tipologie.*

*Le costruzioni, dovranno essere posizionate all'interno dei limiti di ingombro e di distanze dai confini interni ed esterni previsti nella Tav.2/b.*

*Nel caso di lotti accoppiati, le cui costruzioni saranno separati solo da giunto strutturale, è obbligatoria la progettazione unitaria.*

## **D) URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **D.1) Rete stradale e Parcheggi**

*La viabilità principale costituita dall'asse posto in prosecuzione di via Madonna degli Angeli e parallelo a via Colle Nasone ha una larghezza di ml.7.*

*Le strade disposte ortogonalmente rispetto a quest'ultima che sono a servizi di quota parte delle singole aree fondiarie sono larghe da ml.6.50 a ml.6.90.*

*La carreggiata della strada in prosecuzione di via Molise è di ml.5.71, già piu' ampia della prima parte.*

*Per tale asse sarà consigliabile un senso obbligato di marcia.*

*Tali sedi viarie saranno realizzate con sottofondo in breccia da cm.30 sovrastante strato di binder da cm.7 e tappetino d'usura da cm.3.*

*I marciapiedi, con ciglio in travertino 20x25, saranno pavimentati in masselli autobloccanti di cls.vibrato.*

### **D.2) Servizi a Rete**

*La rete di fognatura sarà prevista separata.*

*La rete di bianca confluirà nel colatore naturale ivi presente mentre la nera sarà allacciata alla fognatura comunale posta su via Nettunense di cui si prevede il collegamento con il Depuratore generale del Comune di Ariccia.*

*La rete idrica si alimenterà mediante allaccio alla condotta Comunale posta su via Nettunense.*

*Si prevede la realizzazione di una rete antincendio con idranti posti ogni 100mt.*

*L'illuminazione stradale sarà effettuata mediante la collocazione di pali in acciaio tronco conici di altezza pari a mt.8.00 circa posti ad interasse di ml.20/25*

*Sono previsti per servire le singole utenze residenziali oltre la pubblica illuminazione n°2 cabine elettriche.*

*Inoltre sarà cura dei lottizzanti intersere accordi con l'aziende erogatrici del metano e del servizio telefonico per la predisposizione delle relative reti.*

**E) PREVISIONE DI SPESA**

-	<b>Acquisizione dell'area (£.80.000 x 40.099)</b>	= L.	<b>3.207.920.000</b>
-	<b>Viabilità Carrabile</b>	= L.	<b>725.000.000</b>
-	<b>Viabilità Pedonale</b>	= L.	<b>318.080.000</b>
-	<b>Rete Idrica</b>	= L.	<b>150.000.000</b>
-	<b>Rete Fognante</b>	= L.	<b>400.000.000</b>
-	<b>Illuminazione Stradale</b>	= L.	<b>150.000.000</b>
-	<b>Cabina Enel</b>	= L.	<b>50.000.000</b>
	<b>Spese generali tecniche</b>	L.	<b>150.000.000</b>
	<b>IVA del 10%</b>	L.	<b>460.000.000</b>
	<b>IVA del 20%</b>	<u>L.</u>	<u><b>30.000.000</b></u>
	<b>Totale</b>		<b>5.641.000.000</b>

**F) ALLEGATI**

*Am*

# STANDARDS URBANISTICI

(D.M. N°1444/68)

## SUPERFICIE COMPENSORIO = MQ.40099

### DATI DEL D.M.

Area Fondiaria (68.75% di mq.40099)  
Mq.27568

Aree Pubbliche (25 mq/ab)  
Mq.12525

Area strade (7 mq/ab)  
Mq.3507

Area a verde (9 mq/ab)  
Mq.4509

Area Istruzione (4.5 mq/ab)  
Mq.2254

Area I. C. (2 mq/ab)  
Mq.1002

Area Parcheggio (2.5 mq/ab)  
Mq.1253

**TOTALE MQ. 12525**

### DATI DI PROGETTO

Area Fondiaria (50.35% di mq.40099)  
Mq.20190

Aree Pubbliche (39.73 mq/ab)  
Mq.19909

Area strade (19.89 mq/ab)  
Mq.9966

Area a verde (14.27 mq/ab)  
Mq.7150

Area Istruzione (- mq/ab)  
Mq. -

Area I.C. (- mq./ab)  
Mq. -

Area Parcheggio (5.57 mq/ab)  
Mq. 2793

**TOTALE MQ. 19909**

### DATI DI P.R.G.

Area Fondiaria 68.75%  
Aree Pubbliche 22.50%  
Aree Strade 8.75%

Area Fondiaria 50.35%  
Aree Pubbliche 24.80%  
Aree Strade 24.85%

*Rm*