

RELAZIONE

P.P. D'ESECUZIONE DEL P.R.G.

- Zona B -

Località "Via S. Agnese e inizio Via Valeria"

OSSERVO DEL P.I.

Il presente piano particolareggiato è stato redatto in attuazione del disposto dell'art. 14 comma 3 della normativa di P.R.G. approvata con decreto n° 959 in data 24 agosto 1973.

A seguito della volontà espressa dall'Amministrazione Comunale tramite contatti verbali avuti da questo gruppo di progettisti con il competente assessore all'urbanistica, il presente piano comprende esclusivamente la Zona "B" di P.R.G. in località Via S. Agnese e inizio Via Valeria con annessa soluzione di servizi pubblici e verde (F 1, F 2, G 3) ai sensi del D.L. 2.4.1938 alle prescrizioni nel quale le densità di dette aree sono state verificate (standard m^2 di aree pubbliche per abitante insediabile.)

Per quanto riguarda i servizi pubblici non sono state necessarie introduzioni di varianti di zonizzazione (eventuale aumento delle aree verdi e servizi pubblici in adeguamento agli standard previsti dal citato decreto) in quanto detti standard come meglio specificato in seguito sono risultati eccettabili.

Tutto quanto sopra si è reso necessario, su avviso indirizzato dall'Amministrazione Comunale, alla scopo di redigere uno strumento attuativo che non si configurasse in contrasto con le previsioni del P.R.G. onde poter verificare nella pratica applicata al Comune la possibilità di adoperare gli strumenti urbanistici di cui al "punto 7" del decreto di art. n.7

1° comma, punto "a" della legge Regionale 10 giugno 1975 n° 24.

Verifica esecutive volumetriche esistenti (comma 3 e 4 art. 14 Norme di P.R.G.).

I redattori del suddetto P.R. si sono accertati mediante sopralluoghi della consistenza volumetrica degli edifici esistenti nelle zone omogenee B1 come da elaborato Tav. 34 ed elenco numerico degli edifici esaminati riportante le caratteristiche di essi fino al momento della verifica (novembre 1974).

La Tav. 34 e l'elenco numerico di cui sopra, fanno parte integrante del P.R. in oggetto.

I relatori, dopo aver aggiornato le planimetrie catastali mediante visite sul posto, durante le quali hanno stimato anche le altezze dei singoli fabbricati desumendole dal numero dei piani fuori terra, hanno proceduto al calcolo dei volumi includendo anche i volumi accessori (quelli box, ecc.).

Per i piani interrati, quelli sottili, altana e simili sono stati assenti adeguati coefficienti di riduzione.

La suddetta ricerca ha condotto ai risultati che si riassumono nel la seguente tabella: (lett. da 1°).

TABELLA 1°

Relative alla verifica degli indici di edificazione delle Zone B di Via S. Agnese e inizio Via Volturna

TAB. 1^a

Riferimento su TAV. 34	Zona censuaria di P. A. S.	Superficie fondiaria totale mq.	Superficie interessa- te dagli edifici mq.	Cubatura edificata mq.	If media edificata	Cubatura residua edificata	Cubatura totale e completa edificata ev- venuta	If finale
A	B ₁	5930	5000	17100	3,42	3.079	20.179	3,42
B	B ₁	0310	5330	16969	2,92	7.249	24.235	2,92
C	B ₁	5840	5000	20305	4,05	3.412	23.715	4,05
D	B ₁	4700	4600	33024	7,37	—	33.924	7,37
E	D ₂	9150	(La zona è già interessata da interventi edilizi)					

Oss. rilievi effettuati in ogni isolato è scaturita l'indice medio fondiario calcolato come rapporto tra i volumi degli edifici esistenti e l'area dei lotti su cui insistono.

Sui lotti liberi saranno ammesse costruzioni con volumi calcolate con l'indice medio fondiario dell'isolato di residenza. In tal modo a l'adempimento completo ed edificato l'insieme fondiario finale non sarà diverso da quello già verificato.

Per quanto riguarda la cubatura totale che risulterà edificata e saturazione avvenuta dei lotti ancora liberi di tutti gli isolati compresi nel circoscr. P. 1., dalla Tab. I si evince un vol. 197.154 corrispondenti ad un numero di abitanti pari a 1072.

Riportiamo nella seguente tabella II i volumi rilevati nei sopralluoghi effettuati nelle zone oggetto delle presenti relazioni; in tale tab. II sono stati messi in evidenza i volumi edificati sia per gruppi di edifici che per isolato. _.

Tab. II^a

N° di riferimento su Tav. 34	ZONA originaria	Numero di edifici		Volumi edificato		NOTE
		da	a	Parziale	Totale	
1	B ₁	10	12	17'00	17100	
2	B ₁	1	9	15588	15588	
3	B ₁	23	31	27305	27305	
4	B ₂	13	20	33524	33524	

Verifica di idoneità residenziale.

Quantizzazione dei servizi secondo il decreto 2/4/1978 n° 1444

Riportiamo gli indici e la area necessaria al rispetto del decreto citato nella sequenza

TABELLA III^a

Designazione	N° abitanti	Indice	Area necessaria
Parcovecchi	1072	2,5	2580
Varie colonie	1172	3,1	3642
Intenzione	1072	4,8	4824
Servizi sociali	1072	2,1	2144
		Totale: 1072	<u>10290</u>

Verifica di idoneità

a) Scuola superiore (I.T. "G. Galilei")

quantità abitanti: n. 1072

Area n. 33

Area n. (22,1) 1072

Area totale n. 55,1 (51,1) 1072

Nota - Questo servizio non è stato considerato nella verifica di idoneità residenziale

La somma di tutte le aree necessarie è:

a parcheggio pubblica.

Al termine di bastare con successive procedure di attuazione e
realizzazione, le aree di cui si è individuato nelle tavole n° 35 di mq. 4500, nella la
sottoscrizione dell'area destinata a verde pubblico.

RELAZIONE ECONOMICA DI MASSIMA

A - Esproprio area -

Le quantità di superfici soggette agli espropri per pubblica utilità (mezzi per utilità collettive) compresi nel P.U. sono rilevabili nelle Tav. 35 e complessivamente ammontano a mc. 58.500 (escluso escluso quelle che sono già di sua proprietà del Comune).

Il costo di esproprio, calcolato con gli ulteriori parametri dell'U.T.E., relativo alla località censimetrica, in conformità dell'art. 4 del D.L. 2/5/1974 n° 175 modificata alla L. n° 21/8/1974 n° 242 è di circa L/mq. 200 pari al totale di L. 11.700.000. -

Tutto ciò che non è stato espropriato ammonta a L. 13.533 pari a circa L/mq. 110

B) - Costo di costruzione di opere pubbliche -

Applicando alla parte di opere pubbliche non espropriate, secondo le norme in vigore al 1972 nel differente di legge n° di volume, si ottiene un costo di L. 3300 per mc. di volume edificabile. -

Le previsioni per ogni singola opera sono sintetizzate nelle:

1) Viabilità (strade, marciapiedi, marciapiedi)	74
2) Acquedotto	70
3) Fognature	13
4) Verde pubblico	3
5) Illuminazione pubblica	120
6) Costi opere impianti di id. pot. e servizi	
7) Opere per il verde pubblico, acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, servizi	231
8) Opere per il verde pubblico, acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, servizi	12

Totale = 293

Tale importo, calcolato allo scopo di fornire una base per la rinfusione al Comune della spesa di urbanizzazione primaria, potrà essere annualmente aggiornata ed integrata dagli Uffici Comunali competenti. -

G - Costi di base delle opere di urbanizzazione secondaria -

OPERE	Costo in L. per abitante
Interventi (asili, it. scuole elem. scuole medie)	200,000
Centri sociali	45,000
Giardini e verde pubblico	18,000
TOTALE	<u>263,000</u>

Il costo complessivo di opere nuove ammonta a L. 263.000 per abitante pari a una incidenza di L. 2630 per mq. di volume edificabile. -

I costi degli edifici scolastici non comprendono le attrezzature didattiche e dovranno comunque essere annualmente aggiornati dagli Uffici comunali competenti. -

Andrebbero a questo il costo di esecuzione delle opere di base un importo complessivo delle opere secondarie di L. 110 + 2000 = L. 2010 per mq. edificabile.

D - RIFERIMENTI

In via interpretativa al 60% conviene che l'incidenza globale delle urbanizzazioni primarie complessive Liro 5000 per mq. di volume edificabile.

La presente, in data 6 agosto 1955, ha per oggetto la deliberazione di approvazione della spesa di urbanizzazione primaria di L. 110 per mq. di volume edificabile e di L. 2000 per mq. di volume edificabile per le opere di urbanizzazione secondaria.

il varimento o la garanzia nei modi previsti dalla Amministrazione delle
cure necessarie fino alla concorrenza dell'importo globale calcolato per
ogni mal. in termini fissati di costruzioni ed edilizie.

NOTTE CON LA SOTTIZIONE B1

ART. 1 -

A integrazione di quanto definito nell'art. 14 delle norme di attuazione del P.R.C. gli interventi ammessi nell'ambito della sottizone B1 sono così stabiliti:

- a) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti;
- b) Costruzione sui lotti ineditati;
- c) Completamento degli edifici esistenti e dei lotti parzialmente edificati;
- d) Ricostruzione delle aree edificate in maniera lottizzata o omogenea dal punto di vista strutturale e igienico-sanitario (per esempio: fabbricati, costruzioni per i lotti, edifici mansi per insufficienti servizi igienici, inadeguato dimensionamento degli edifici, inadeguate destinazioni d'uso ecc.)

ART. 2 -

Il valore dei terreni edificati è quello dei fabbricati esistenti o completati con costi superiori a quello della spesa ed una decima di costruzione fondiaria pari a quella media dell'edificato nel quale ricade il fabbricato interessato - Tale decima è stabilita dalle tabelle di cui alla relazione che precede. -

Per i lotti B1 sono ammessi, oltre che la spere di mediazione pubblica, quegli interventi per i quali la spesa di edificazione fondiaria non è superiore al 20% della spesa. Il valore di valore è il 20% della spesa di edificazione e la spesa pubblica, oltre all'interesse dei terreni, è il 20% della spesa di edificazione.

per co.

Art. 3 -

Nell'ambito della sottocategoria B₁ non saranno ammesse officine, attrezzature e impianti industriali, magazzini e depositi di materiali pericolosi e nocivi, -

Saranno invece ammessi cottages e laboratori artigianali purché destinati ad attività leggere e non nocive, -

PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIO

PARTICELLE CATASTALI DI ESPROPRIO CON RIFERIMENTO ALLA TAVOLA N° 16.-

N° d'ordine	Foglio catastale n°	Particella interessata n°	Area assoggettata	note
1	58	169	parte	
2	58	80	parte	
3	58	46	tutta	
4	58	193	tutta	
5	58	134	tutta	
6	58	133	tutta	
7	58	135	tutta	
8	58	47	tutta	
9	58	51	-----	esclusa dal computo aree e dai costi d'esproprio perchè prop. del Comune di Tivoli.-
10	58	150	parte	
11	58	55	tutta	
12	58	53	parte	
13	58	49	tutta	
14	58	62	tutta	
15	58	179	tutta	
16	58	63	tutta	
17	58	161	parte	
18	58	64	parte	

n° d'ordine	foglio catastrale	particella interessata	Area assegnata	nota
19	58	68	parte	
20	75	299	parte	
21	75	5	tutta	
22	75	6	tutta	
23	75	4	parte	
24	75	133	parte	
25	75	152	parte	
26	75	156	parte	
27	75	264	parte	
28	75	22	tutta	
29	75	32	tutta	
30	75	31	parte	
31	75	265	parte	
32	75	39	parte	
33	75	226	parte	
				Totale delle aree da espropria- re mq. 61.200 circa.-

RILIEVO DELLE CONSISTENZE DEI FABBRICATI ESISTENTI E VISIGIATI DAI SERATORI DEL P.P. DEL

CORREO DI TARI SO: RALFUGGHI.-

N° edificio su tav. 14	N° piani e altezza alla gronda in m.	cubature accessorie	stato d'uso e modalità costruttive	Destinazione ed utilizzazione	Cognatura	note
1	2 P.P. - 7,5	-----	vecchio, muratura ordina.	ex fabbrica marmet te ed ufficio	esistente	
2	1 p. - 4,50	+ cantina	nuovo, muratura ordinaria	abitazione e garage	"	
3	2 P.P. - 9,00	-----	vecchio, murat. ordinaria	vecchia vadoberia e abitazione	"	
4	2 pp. 7,50	-----	vecchio, murat. ordinaria	ex chiesa in abbandono	"	
5	p. terra+attico - 10,00	-----	vecchio, murat. ordinaria	prop. A.C.E.A. cabina di manovra	"	
6	p. terra 4,00	-----	vecchio, murat. ordinaria	baracca, ripostiglio attrezzi	"	
7	2 P.P. - 7,50	-----	buono, murat. ordinaria	abitazione e magas.	"	
8	2 pp. 7,50	in parte solo un piano	nuovo, murat. ordinaria	abitazione	"	
9	p. terra - 4,00	-----	tettoia aperta su un lato	capannone per deposito materiali vari	"	
10	3 pp. - 10,00	+ cantine	nuovo, murat. ordinaria	abitazione e cant.	"	
11	p. terra - 4,00	-----	vecchio, murat. ordinaria	magazzino	"	
12	2 p.p. - 9,00	+ Cantine	nuovo, muratura ordinaria	abitazione e lavorazione carni suine	"	
13	p. terra - 4,00	-----	nuovo, muratura ordinaria	abitazione su vecchia fornace	"	
14	3 P.P. - 10,00	-----	nuovo, muratura ordinaria	abitazione; 1 piano sopra il passag. al 5	"	
15	4 P.P. - 15,00	-----	restaurato murat. Ordinar.	muratura; abitas. officina al P.t.	"	
16	6 P.P. - 21,00	-----	nuovo; com. are.	abitazione, magas. e garage	3	
17	4 P.P. - 15,00	-----	buono; murat. ord.	abitas. p.t. e mag	"	
18	3 P.P. - 11,50	-----	restaurato; murat. ord.	abitaz. al p.t. mag	"	

No edificio su tav. 34	N° piani e altezza alla gronda m?	coberture necessorie	stato d'uso e modalità costruttive	destinazione ed utilizzazioni	segnatura	note
19	1 p. - 5,00	————	buono; murat. ordinaria	magazzino	esistente	
20	p. t. - 5,00	————	vecchio; murat. ordinaria	magazzino coperto con lastre di c. an.	*	
21						
22						
23	fabbricati dell'attuale mattatoio comunale; il P.R.G. li destina a scuole medie e centri sociali.-					
24						
25	3 p.p. - 10,00	————	buono; muratura ordinaria	abitazione e negozio	esistente	
26	2 p.p. - 7,50	in parte 2 3 piani	nuovo con. ar.	abitazione e ristorante;	esistente	
27	3 p.p. - 10,00	+ altana	vecchio; mur. ordinaria	abitaz., magaz., e garage	*	
28	3 p.p. - 10,00	parte 4 p.	buono, muratura ordinaria	abitaz., magaz., e garage	*	
29	3 p.p. - 10,00	parte 2 pia.	nuovo; con. ar. e murat. ord.	abitazione	*	
30	p. terra 3,50	————	vecchio; mur. ord.	capannone per motorimesse	*	
31	3 p.p. - 10,00	————	nuovo; mur. ord.	abitazione	*	
32	h = 2,20	————	vecchio; murat. ordinaria	vasca per irrigaz.	*	

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE

DI

14 1984

TIVOLI

3343

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO SOTTOSONA B₁ SANTA AGNESE.-

A seguito dei contatti verbali avuti con questa Spett.le Amm.ne trami-
te l'Ufficio Tecnico e l'Assessorato competente, questo gruppo di progettazione incaricato della redazione del PP. della periferia urbana di Tivoli
a maggior chiarimento della normativa del PP. della sottosona B₁- Santa A-
gnese, consiglia di inserire nella normativa citata un articolo del segue-
te tenore:

"Le altezze massime raggiungibili in sede di ristrutturazione di
edifici esistenti o di nuove edificazioni su lotti liberi resi-
cui debbono essere contenute entro i seguenti limiti:

- 1- N.3 Piani fuori terra dalla quota dell'attuale via di Santa Agne-
se per il comparto A.
- 2- N.2 Piani fuori terra dalla quota dell'attuale Via di S. Agnese
per il comparto E.
- 3- N.4 piani fuori terra dalla Statale Tiburtina per il com-
parto D.
- 4- N.2 Piani fuori terra dalla quota della Statale Tiburtina
per il comparto C.

Per i lotti non confinanti con le strade sopra citate la
quota di riferimento sarà quella del terreno sistemato.

Distinti saluti

PER IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Bernoni

" Di Marco

" Montuori

" Mazzi

Ing. Guinci