



COMUNE

DI

TIVOLI



progetto PLANOVOLUMETRICO — VIA FAVALE
 argomento COMUNE DI TIVOLI
 29.12.90 037217
 — RELAZIONE — POSTA IN ARRIVO

ggg. AGO. 90 DIC. 90	progettista Soc. AGRICOLA S.P.A. (Società per Azioni) Via A. De' Sarni, 10 00100 Roma	data
	dir. lavori Soc. AGRICOLA S.P.A. (Società per Azioni) Via A. De' Sarni, 10 00100 Roma	no.
	proprietario Soc. AGRICOLA S.P.A. (Società per Azioni) Via A. De' Sarni, 10 00100 Roma	
	impresa Soc. STEFIMI P.L.	



COMUNE DI TIVOLI

(Prov. di Roma)

PLANOVOLUMETRICO

VIA FAVALE

Loc. "Campolimpido"

I PROPRIETARI:

Soc. Agricola Boschi r.l.

Soc. Stefim r.l.

IL PROGETTISTA:

Dott. Ing. Fratticci Luca



RELAZIONE

A - GENERALITA'

Il presente "Planovolumetrico" riguarda un terreno sito in Comune di Tivoli, Via Favale, distinto in catasto al Fg. 56:

- 1) Proprietà Soc. Agricola Boschi r.l. mapp. 98/p-99/p-100-104;
- 2) Proprietà Soc. Stefim r.l. mapp. 94/p-95/p-96/p-97/p-101/p;

La superficie territoriale destinata dal vigente P.R.G. a sottozona C₂₋₃ è:

- per la Soc. Agricola Boschi r.l. di mq. 4.751,63

- per la Soc. Stefim r.l. di mq. 2.444,00

(il tutto per un totale di mq. 7.195,63

mentre parte è destinata a viabilità di P.R.G;

B - ANALISI DELLO STATO DI FATTO - CONFINI

Allo stato attuale, il terreno si presenta quasi pianeggiante degradando verso Via Favale; esso è privo di manufatti. Il terreno confina lungo i lati minori a Sud con Via Favale e a Nord con l'acquedotto dell'A.C.E.A.

C - CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO

La superficie edificabile ricadente in sottozona C₂₋₃ è stata individuata considerando il rispetto G₃ da Via Favale e la viabilità di P.R.G. e P.P. Ne è risultata una superficie territoriale complessiva di mq.(4.751,63+2.444,00)=mq.7.195,63 mq. come è stato dimostrato nella tavola dei dati metrici. Il verde pubblico, di competenza degli abitanti del futuro insediamento è stato localizzato a ridosso del G₃ di P.R.G. lungo Via Favale.

L'accesso all'intervento avverrà dalla Via di Favale attraverso la futura strada di P.R.G. (dipartentesi a 90° rispetto a Via di Favale e la cui area verrà ceduta gratuitamente al Comune). Da tale strada di P.R.G. tramite una strada interna larga 6,00 ml. oltre 1,50 ml. di marciapiede si arriverà all'intervento.

D. - ZONIZZAZIONE - MAX INGOMBRO

Il lotto fondiario così ricavato, al netto delle aree per la viabilità, il verde ed il parcheggio, avrà una superficie di mq 4.633,93; il max ingombro degli edifici è stato individuato considerando un rispetto di 5,00 ml. dai confini, dalla viabilità interna e dal verde pubblico; di 7,50 ml. dalla piazza a ridosso dell'acquedotto e dalla strada di P.R.G., mentre dall'asse dell'acquedotto i futuri edifici avranno una distanza superiore ad 11,50 ml.

E - NORME

Verrà integralmente applicato quanto previsto dagli artt. 18 e 20 delle norme di attuazione del P.R.G. e precisamente:

- densità di fabbricazione territoriale non inferiore a 1,56 mc/mq;
- densità di fabbricazione fondiaria = 2,40 mc/mq;
- superficie fondiaria pari al 65% di quella territoriale;
- n. 3 piani fuori terra con altezza max di 11,00 mt.

F - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il terreno sul quale dovrà sorgere l'intervento è dotato di quasi tutti i servizi primari. Infatti, lungo Via Favale, corre la fognatura Comunale di acque miste che va a scaricare nell'apposito depuratore. Esiste anche la conduttura idrica e la rete dell'energia elettrica.

G - PIANO FINANZIARIO

- Viabilità e parcheggi: mq. 1000 x 20.000 =	£	20.000.000
- Pubblica illuminazione (n. 5 punti luce):	£	4.000.000
- Fognature acque bianche e nere (ml. 206) comprensivi di pozzetti e allacci:	£	20.000.000
- Rete idrica (ml. 216) con allacci:	£	7.000.000
- Sistemazione verde pubblico:	£	<u>4.000.000</u>
Totale	£	55.000.000

la ripartizione avverrà in proporzione alle volumetrie e cioè:

1) Quota spettante alla S.r.l. AGRICOLA BOSCHI (65,89%):

$$\frac{7327,87}{11.121,43} \times 55.000.000 = \text{£ } 36.239.500$$

2) Quota spettante alla S.r.l. STEFIM (34,11%):

$$\frac{3793,56}{11.121,43} \times 55.000.000 = \text{£ } 18.760.500$$

Totale	£	<u>55.000.000</u>
--------	---	-------------------

Comunque, prima dell'esecuzione dei lavori si procederà alla redazione di appositi progetti esecutivi.

Tivoli, 11

Il Tecnico
Dott. Ing. Fratticci Luca



VERIFICHE

SUPERFICIE TERRITORIALE

a) Soc. Agricola Boschi r.l. : mq. 4.751,63

b) Soc. Stefim r.l. : " 2.444,00

Somma mq. 7.195,63

Indice territoriale: $I_t = 1,56$ mc/mq.

1) VERIFICA D.M. 1444 del 02.04.1968

Volume edificabile:

a) $4.751,63 \times 1,56 =$ mc. 7.412,54

b) $2.444,00 \times 1,56 =$ " 3.812,64

Totale: mc. 11.225,18

N° abitanti = $\frac{11.225}{100} = 113$

Superficie da destinare a SERVIZI: $113 \times 18 =$ mq. 2034,00

di cui: $113 \times 2,5 =$ mq. 282,50 (Parcheggi)

ed il residuo: $(2034 - 282,50) =$ mq. 1.751,50 (Verde)

2) SUPERFICI DI PROGETTO DESTINATE A SERVIZI

-Parcheggi: mq. 287,70 > 282,50

-Verde: mq. 1.764,00 > 1.751,50

-Viabilità: mq. 510,00

Totale: mq. 2.561,70

3) VERIFICA PRESCRIZIONI DI P.R.G. (Superficie fondiaria)

-Soc. STEFIM r.l.

LOTTO N° I : MQ. 1.580,65

Volume edif. $2,40 \times 1.580,65 =$

MC. 3.793,56

-Soc. AGRICOLA BOSCHI r.l.

LOTTO N° 2 :

MQ. I.304,25

Volume edific. $2,40 \times I.304,25 =$

MC. 3.130,20

LOTTO N° 3

MQ.I.749,03

Volume edific. $2,40 \times I.749,03 =$

MC. 4.197,67

Sommano le Superfici dei tre lotti: $(I.580,65 + I.304,25 + I.749,03) = 4.633,93$

Sommano i volumi dei tre lotti: $(3.130,20 + 3.793,56 + 4.197,67) = MC. 11.121,43$

VOLUME EDIFICABILE:

-SOC. STEFIM r.l.

MC. 3.793,56 < 3.812,64

-SOC. AGRICOLA BOSCHI r.l.

$(3.130,20 + 4.197,67) =$

MC. 7.327,87 < 7.412,54

4) VERIFICA LOTTO FONDIARIO

$$100 \times \frac{7.195,63 - 4.633,93}{7.195,63} = 35,60\% > 35\%$$

ART. 18 : ZONA C

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità stabiliti per la zona B.

NELL'ambito dell'intera zona C potranno essere sviluppati i nuovi quartieri e complessi residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. per le varie sottozone appresso elencate.

L'intera zona C è destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad attività commerciali.

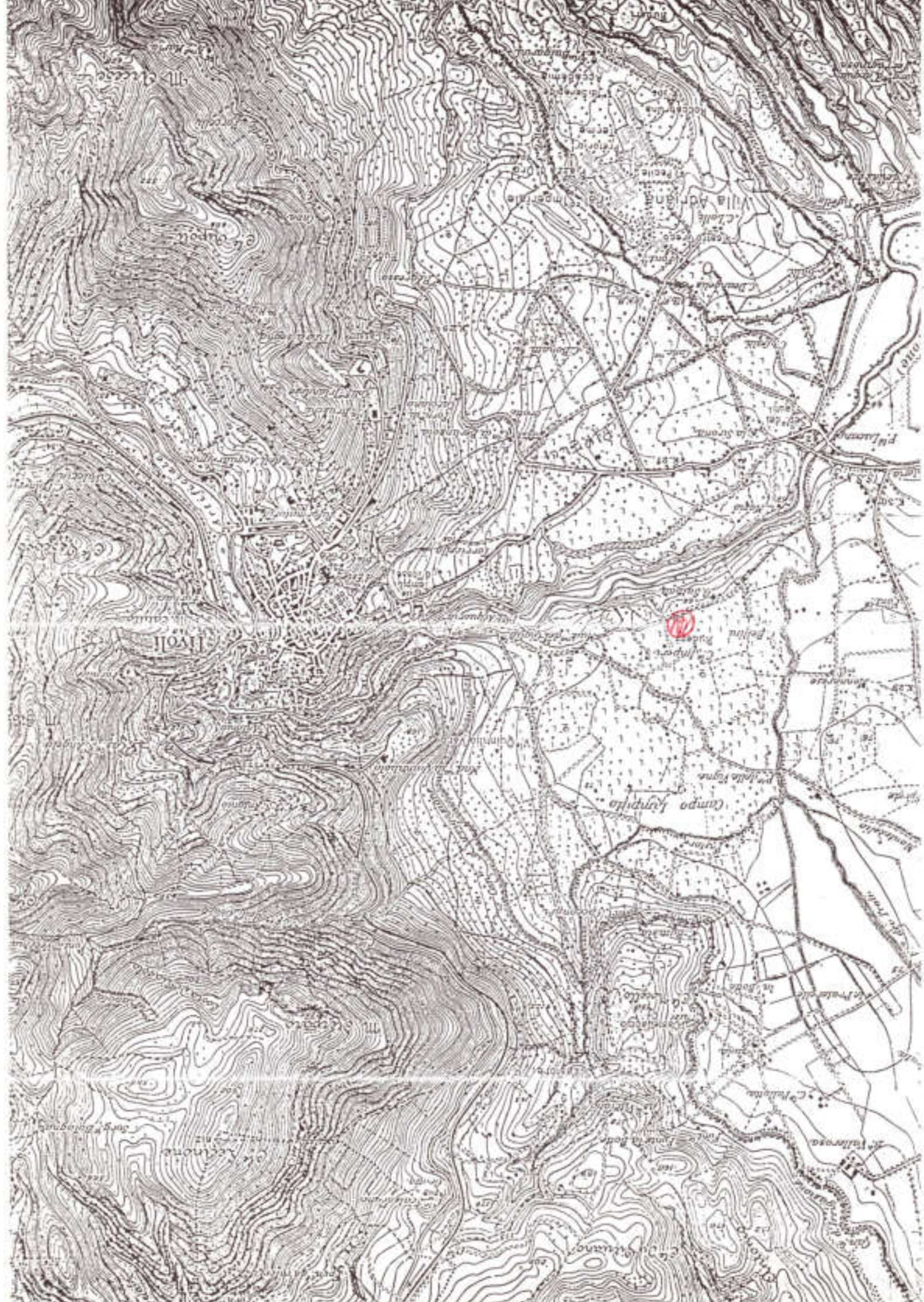
Nell'ambito dell'intera zona C dovranno essere integralmente rispettati i limiti di altezza e le prescrizioni relative alle inclinazioni di cui all'art.5 nonché i limiti di distanza dai confini e dalle strade e i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art.6.

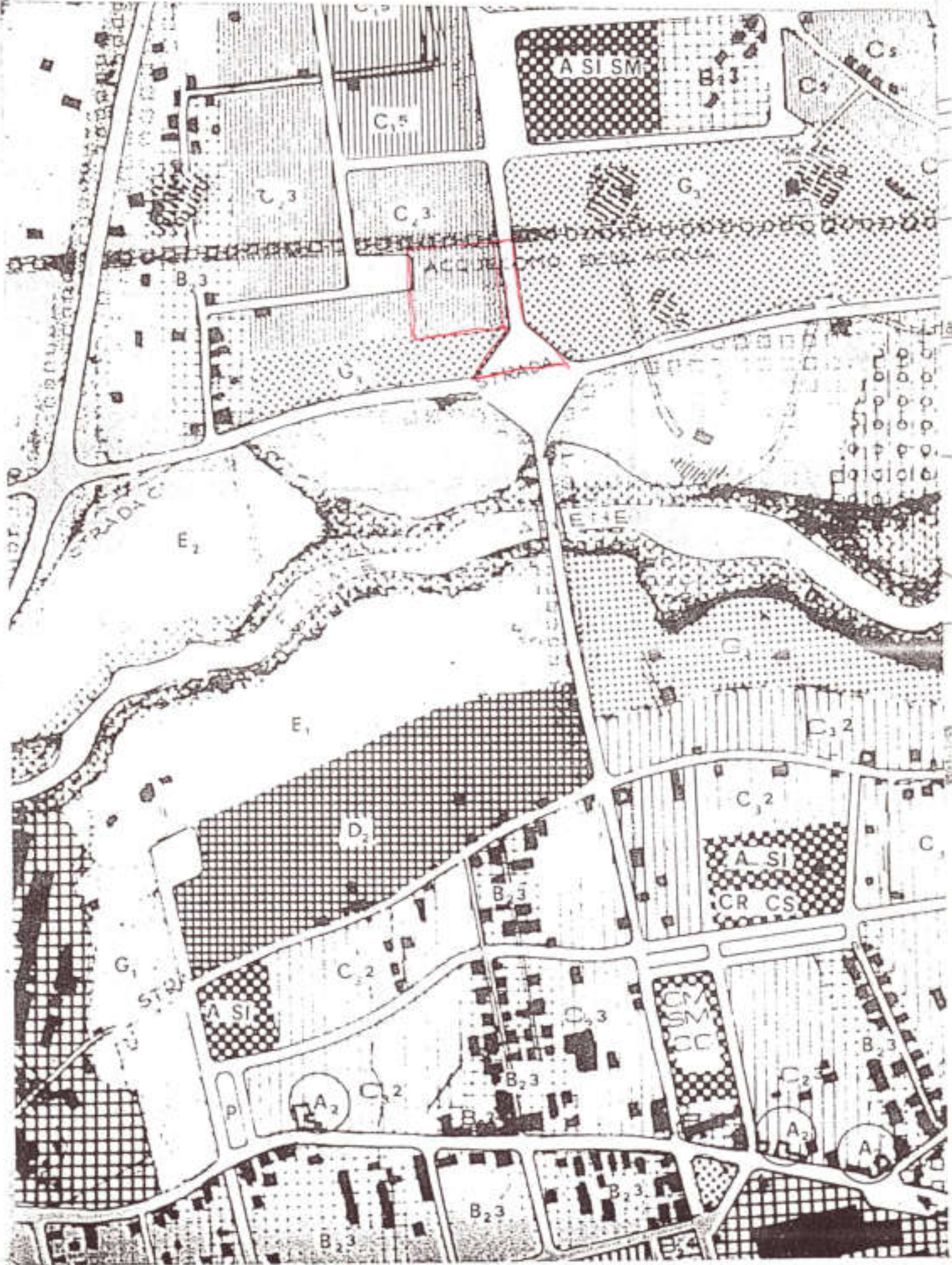
I progetti di lottizzazione ~~X~~ plano-volumetrici da convenzionare, elaborati a cura dei privati, dovranno infine essere redatti nel rispetto dei limiti ed indici di cui all'art.17 della legge 6 agosto 1967 n°765 e relativo al D.M. 2 aprile 1968.

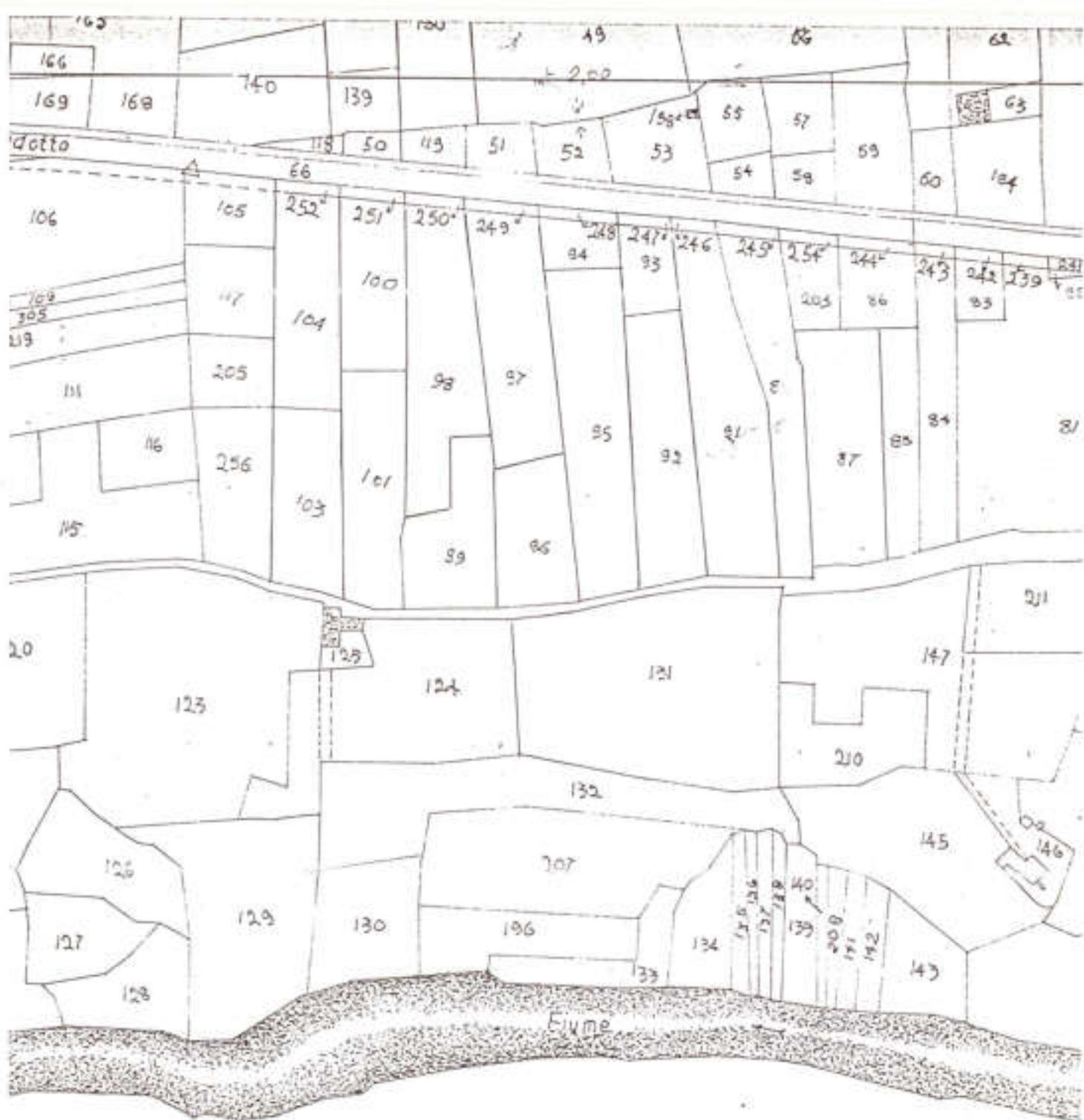
ART. 20 : SOTTOZONA C₂, Semintensiva

Riguarda le aree libere destinate alle nuove espansioni edilizie.

L'edificazione sarà attuata secondo le altezze massime indicate dalle tavole del P.R.G. con una densità di fabbricazione territoriale non inferiore a 1,56 mc/mq. corrispondente ad una densità di fabbricazione fondiaria di 2,40 mc/mq.







COMUNE DI TIVOLI

INVIATA ORTOGRAFICAMENTE CORRETTA C.C.

N° 93 DEL 23.09.1994

TIVOLI 04 NOV. 2009

