

COMUNE DI TIVOLI - PROVINCIA DI ROMA
PIANO PARTICOLAREGGIATO D'ATTUAZIONE PRE

LOCALITA'
LE PASTINE
(VIA GALLI)

COMUNE DI TIVOLI	
ARR.	16 APR. 1980
PROT. N.	9213

SINDACO

PROGETTISTA

DOTT. ARCH. VINCENZO ALVARO CARUSO

OFF. REG. DEELI ARCHITETTI RIETI	DOTT. ARCH. Vincenzo Alvaro CARUSO N. 4511
--	---

AGGIORNAMENTI

DATA

NOTE

- Approvato con Delibera Consiliare n. 266
del 9.11.1981 -



DATA

ADOZIONE

APPROVAZIONE

16-4-1980 Delib. Cons. 180 del 23-4-80

OGGETTO

TAVOLA

RELAZIONE

TECNICA

01

RELAZIONE TECNICA

I.0 PREMESSA

Il Comune di Tivoli è dotato di P.R.G., approvato con decreto n°956 in data 24 agosto 1973, che attualmente è in fase di attuazione attraverso la formazione di P.P. che sviluppano le direttive e le previsioni programmatiche del P.R.G.

Il criterio di programmazione e le previsioni di P.R.G., hanno indirizzato le fasi di formazione degli strumenti esecutivi:

- prioritariamente sono stati adottati i P.P. delle zone B di completamento;
- successivamente l'Amministrazione ha ritenuto dover predisporre i piani esecutivi di iniziativa comunale per alcune zone di espansione nelle quali la polverizzazione delle proprietà e le presenze di abitazioni rendevano oggettivamente difficoltosa l'iniziativa dei singoli.

L'individuazione delle zone di P.P. loc. Via Galli e loc. paterno, scaturiscono dalle previsioni del Programma Pluriennale di attuazione -P.P.A.-, adottato dall'Amministrazione, che accoglieva le esigenze poste dai cittadini.

La volontà dell'Amministrazione e dei cittadini, scaturita dagli incontri avuti, è stata quella di andare alla formazione di un P.P. che non fosse in contrasto con le previsioni del P.R.G., al fine di semplificare l'iter dell'approvazione attraverso la legge regional di delega.

Per motivi tecnici sono stati approntati due P.P.:

- rif. alla loc. Pastine - Via Galli;
- rif. alla loc. Paterno;

i perimetri di detti piani sono stati concordati con l'Amministrazione comunale.

P.P. D'ESECUZIONE DEL P.R.G.
- Loc. Pastine-Via Galli -

2.0 AMBITO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE

Il territorio interessato dal Piano Particolareggiato si estende in una zona Pedemontana del Comune di Tivoli delimitato da Via Galli a Sud, Via Puglia ad Ovest, Via Calabria ad Est e a Nord da una fascia di costruito parallela alla S.S. Tiburtina Valeria.

Esso comprende zone di espansione e a servizi; le aree perimetrali risultano destinate a zone B di completamento per le quali sono stati già predisposti i piani attuativi.

La zona in oggetto è per oltre un terzo della superficie, caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni a uno o due piani e da una struttura viaria consolidata, in parte urbanizzata.

2.I RAPPORTO COL P.R.G.

Le previsioni del P.R.G. nell'area interessata sono caratterizzate dalla presenza di un asse di percorrenza baricentrico che ricuce la zona con tutta Villa Adriana; lungo l'asse sono localizzate aree e servizi, per il verde, per l'edilizia scolastica e a parcheggi; in parte già utilizzate nella formazione del P.P. di Villa Adriana.

Perpendicolarmente a detto asse, sono previste due sedi viarie che collegano Via Galli e diventano elementi strutturanti del Piano.

Le aree di espansione previste nel P.P. sono classificate dal P.R.G.

S.ZONA	D.TERR. ab/ha	I.TERR. mc/mq	SUP.FOND.MAX	I.FOND mc/mq
C23	I56	I,56	65%	2,4

2.2 CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La superficie dell'intervento è stata determinata riportando le previsioni di P.R.G. sulle planimetrie catastali allegate.

La superficie territoriale complessiva del P.P. risulta essere di mq., depurata dalle aree previste come "B" e dalle aree interessate dalle lottizzazioni De Santis e Podere Rosa di iniziativa privata già autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Le superfici territoriali delle singole sottozone sono state determinate secondo criteri previsti dalle norme del P.R.G.: "la superficie territoriale sarà calcolata sull'intera superficie della zona omogenea o sottozona, aventi uguale densità di fabbricazione, comprese le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi e al verde e fino alla necessità delle strade di perimetro ovvero fino al confine con le altre zone omogenee confinanti."

Superficie territoriale complessiva del P.P.	mq.	75.718
a detrarre la superficie per servizi di P.R.G.	mq.	7.738

Si determinano le superfici territoriali omogenee.....	mq.	<u>67.980</u>
--	-----	---------------

3.0 ANALISI DELLO STATO DI FATTO

3.1 CONSISTENZA EDILIZIA RESIDENZIALE

La zona compresa tra Via Galli e la fascia dei servizi e delle attrezzature, risulta parzialmente edificata con una densità fondiaria vicina ai minimi stabiliti per le zone di completamento, da cui ne scaturisce una struttura insediativa consolidata a carattere spontaneo, priva di qualità urbanistiche, con proprietà estremamente parcellizzate.

La consistenza edilizia è stata determinata misurando sulla cartografia di base fornita dall'Amministrazione, le superfici coperte stimando l'altezza degli edifici esistenti, attraverso verifiche sul posto, escludendo le superfetazioni ai manufatti non destinati alla residenza.

Complessivamente la consistenza edilizia è stata stimata in mc.38.839 così come risulta dalla Tav. 04 allegata, pari a n.388 abitanti circa presenti, utilizzando il parametro di piano mc100/

Il tipo edilizio prevalente è la casa uni-plurifamiliare isolata, raramente accorpata, a un piano con qualità costruttive e architettoniche mediocri, in avanzato stato di degrado, tipica dell'edilizia spontanea degli anni '50 - '60.

3.2 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La viabilità di servizio è perpendicolare a Via Galli, è dotata di rete fognante, idrica e pubblica illuminazione anche se insufficiente agli insediamenti previsti.

3.3 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono oggetto di previsione del P.R.G., gli abitanti attualmente insediati nel comprensorio usufruiscono delle attrezzature esistenti nelle zone limitrofe.

4.0 CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL P.P.

4.1 Il P.P. è stato predisposto cercando di non modificare le previsioni del P.R.G. e le percentuali di superfici fondiarie e superfici per viabilità e servizi fissate per le singole sottozone in modo da mantenere per quanto possibile l'indice fondiario previsto.

4.2 STRUTTURA DEL P.P.

La struttura del P.P. era nelle sue linee principali già individuata nelle previsioni viarie del P.R.G., che non essendo state modificate sono state assunte come maglia di base, alla quale si è fatto riferimento nella viabilità secondaria di P.P., che si dirama perpendicolarmente dall'asse centrale fino alla Via Galli ipotizzando all'interno delle aree residenziali dei nuclei di verde attrezzato, con aree per parcheggi e sosta.

L'area dal punto di vista della struttura è in gran parte determinata con sedi viarie esistenti in modo irrazionale che sono state integrate e collegate tra loro in modo da prevedere circuiti più funzionali.

Questo ha determinato che la percentuale di aree per viabilità e servizi è aumentata rispetto al minimo fissato dal P.R.G. nel 35% della superficie territoriale.

I servizi sono stati previsti ad integrazione di quelli esistenti nella zona limitrofa evitando sottoutilizzazioni e costi superflui, in quanto il piano stesso, situato in una zona di cesura, si pone come elemento di ricucitura di tutto il comprensorio.

I servizi previsti dal P.P. sono:

- Mercato coperto
- Centro Sociale

4.3 CAPACITA' INSEDIATIVA

Alle superfici territoriali delle singole sottozone applicando gli indici di densità territoriale e gli indici fabbricabilità territoriale, si è ottenuta la capacità insediativa del P.P.

ZONA	SUP.TERR.	DENS.TERR.	IND.F.T.	VOL.REALIZ- ZABILE	AB.INSE- DIABILI
C ₂₃	67.980	I56	I,56	106.048	I.060

4.4 SUPERFICI FONDIARIE

In base alle norme di P.R.G. le superfici fondiarie massime per le singole zone sono fissate e sono legate proporzionalmente alla superficie territoriale e all'indice di fabbricabilità territoriale:

- sup. terr. x ind. terr. = sup.fond.max x ind. fond.
- ne scaturisce che gli elementi di riferimento vincolanti sono
- = l'indice di fabbricabilità territoriale
- = la percentuale massima di superficie fondiaria consentita dalle norme nella varie sottozone C₂₃ = 65% sup. terr.

ne discende che se si diminuisce la superficie fondiaria, a vantaggio della superficie per servizi, aumenta in modo proporzionale l'indice fondiario.

I criteri seguiti nella zonizzazione del P.P. sono stati quelli di attenersi entro limiti accettabili alla percentuale di superficie fondiaria. Tuttavia poichè la dotazione risulta, per servizi e rete viaria scaturita dal P.P., superiore ai minimi previsti del 35% della superficie territoriale, risulta diminuita la superficie fondiaria massima consentita.

Ne è scaturito un nuovo indice fondiario che per i motivi suddetti non risulta in contrasto con le norme di P.R.G. in quanto vengono rispettate le densità territoriali che per le zone C di espansione sono gli elementi di riferimento.

Pertanto per le aree residenziali risulta applicabile il nuovo indice fondiario = 2,57 mc/mq, come risulta dalla seguente tabella:

ZONA	SUP.TERR. mq	I.FAB.TER. mc/mq	VOLPREV. mc	SUP.FOND. di P.P.	$\frac{VOL.TOTALE}{SUP.FOND.} = I.FOND.di P.P.$
C ₂₃	67.980	I,56	106.048	41.246	$\frac{106.048}{41.246} = 2,57$

./.

4.5 MODALITA' DI EDIFICAZIONE.

L'edificazione nelle singole zone del P.R. è stata prevista tramite interventi singoli o associati in comparti obbligatori, ai sensi dell'art. 23 della legge 17/3/1944 n° 1150, che associando i singoli proprietari in modo proporzionale consentono interventi edilizi unitari, in particolare nelle zone dalla proprietà molto frazionata.

Le zone soggette a interventi tramite comparti edificatori sono individuate nel planivolumetrico allegato.

Nell'ambito del perimetro dei comparti sono previste anche aree a servizi e viabilità che verranno cedute gratuitamente così come dovranno cedere gratuitamente le aree per viabilità e servizi che interessano le aree soggette a interventi singoli, mentre le aree soggette a interventi di P.R.G. sono subordinate ad esproprio, le quantità vengono precisate negli elenchi catastali allegati.

./.

5.0 SERVIZI E ATTREZZATURE

5.1 URBANIZZAZIONE PRIMARIA - VIABILITA' - IMPIANTI

La correlazione tra i servizi e le varie zone residenziali è assicurata da una rete viaria primaria, quella di P.R.G., secondaria e locale di P.P.

Le sezioni variano da m.5,30 più marciapiede per viabilità locale residenziale di P.P. a m 9,00 più marciapiedi per la viabilità di scorrimento, sono previsti dei percorsi pedonali.

E' stato predisposto inoltre uno schema di impianti tecnologici per tutto il comprensorio, per la rete idrica, fognante e di pubblica illuminazione che dovranno essere ulteriormente precisati in sede di progettazione esecutiva.

Complessivamente il P.P. prevede:	viabilità mq.	18016
	fognature ml.	900
	rete idrica ml.	1460
	illuminazione ml.	1290

5.2 URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Il fabbisogno dei servizi previsti per le zone di espansione, dal D.M. 2/4/1968 n°1444 è stato soddisfatto utilizzando per verde, parcheggi, attrezzature scolastiche e pubbliche le aree vincolate dal P.R.G. ricadenti all'interno del perimetro del P.P. e le percentuali fissate dal P.R.G. per le zone C, depurate della viabilità, in modo da soddisfare ampiamente gli standard previsti.

Nella previsione dei servizi del P.P. occorre distinguere quelli di pertinenza dell'insediamento delle zone residenziali incluse nel Piano, da quelli che pur essendo inseriti nel perimetro, hanno un livello di utilizzazione a carattere superiore e generale, in modo da soddisfare le esigenze del comprensorio che gravita su questa zona come indicato dal P.R.G.

Pertanto in sede di dimensionamento degli standards minimi previsti dal D.M. n°1444/68 si fa riferimento alle superfici destinate a servizi nell'ambito delle singole sottozone, integrate da parte delle aree vincolate dal P.R.G. fino al soddisfacimento degli standards minimi, per gli abitanti previsti dal P.

CATEG.	ABIT.del P.P.	STAND. MINIMI	AREE NECESS. D.M. 1444/68	AREE PREV.per SERV. dal P.P.
VerdePub.	1.060	9	9.540	9.554
Parcheggi		2,5	2.650	3.016
Attrez.scol.		4,5	4.770	2.300
Attrez.comun.		2	2.120	4.590
TOTALE			19.080	19.460

5.3 DIMENSIONAMENTO DELLE ATTREZZATURE

Le attrezzature previste, oltre a soddisfare il fabbisogno locale al fine di evitare costi eccessivi e sottoutilizzazioni devono considerarsi anche al servizio delle aree limitrofe di cui si terrà conto nelle previsioni di spesa sono state individuate:

- Centro Sociale mq. 2.000
- Mercato coperto mq. 2.590

6.0 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Per l'attuazione del P.I. non si ritiene opportuno formulare in questa sede ipotesi, in quanto attraverso l'art.13 della legge 28/I/1977 n°10, il comune è tenuto alla formazione del P.P.A. attraverso cui si attuano le previsioni del P.R.G.

Inoltre poichè risulta già adottato il I° P.P.A. da parte dell'amministrazione e sono in corso le osservazioni, sarà in quella sede o in sede di revisione annuale che sarà possibile precisare i tempi di attuazione.

OTTORIO CERLI <i>Ottorio Cerli</i>	DOTT. ARCH. Vincenzo Alvaro CARUSO N. 4511
---------------------------------------	---

7.0 ELENCO ELABORATI

- 01 Relazione tecnica
- 02 Preventivo di spesa
- 03 Norme tecniche
- 04 Individuazione comprensorio
- 05 Zonizzazione
- 06 Planivolumetrico
- 07 Viabilità
- 08 Profili - Allineamenti - Distacchi
- 09 " " "
- I0 " " "
- II Planimetria catstale
- I2 Schemi tecnologici
- I3 Elenco Ditte

ORDINE N. 1000	5077.0001
DATA 10/11	V. 10/11
<i>Collo</i>	8/10/11
10/11	N. 4811