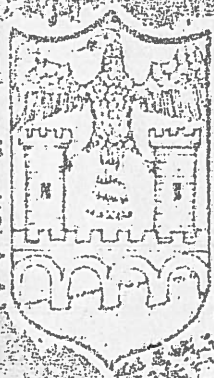


piani particolareggiati del P.R.G.

comune di tivoli.



RIFERIMENTO CARTOGRAFICO AMPO LIMPIDO P.P. d'esecuzione Relazione e Norme		MUNICIPIO DI TIVOLI UFFICIO TECNICO	
NOTE APPROVATO CON DELIB. COMS. n° 29 del 25-1-1978	DATAZIONE FIDILIZIA PRIVATA n°		
GRUPPO DI PROGETTAZIONE Arch. C. BERNONI			

COMUNE DI TIVOLI
(PROVINCIA DI ROMA)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Tivoli li 15 MAG. 1980

IL SEGRETARIO GENERALE
(Mazzareno, Claffi)

Il SINDACO
Mazzareno



IL DIRETTORE U. T.
Dott. *Luigi Frisio*

REL AZIONE

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

- Zone B -

Località CAMPOLIMPIDO

Verifica delle consistenze volumetriche degli edifici costruiti nelle zone omogenee B destinate al completamento

Con il piano particolareggiato della zona di Campolimpido, si è provveduto ad assicurare le relative zone B, destinate al ~~completamento~~, della dotazione dei servizi previsti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

I redattori del suddetto P.P. si sono accertati, mediante sopralluoghi della consistenza volumetrica degli edifici esistenti nelle zone omogenee B2 (come da elaborato, tavola 25 ed elenco numerico degli edifici esaminati riportante le caratteristiche di essi fino al momento della verifica (dicembre 1974)).

La Tav. 25 è l'elenco numerico di cui sopra, fanno parte integrante del P.P. di Campolimpido.

I relatori, dopo avere 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 (quali box, ecc.).

Per i piani incompleti, quali attici, altane e simili, sono stati assunti adeguati coefficienti di riduzione.

La suddetta ricerca ha condotto ai risultati che si riassumono nella seguente tabella: (tabella I).

TABELLA 1

Relativa alla verifica degli indici di edificazione delle zone B di Campolimpido

N. rif. su Tav. 25	Zona omogenea	Superficie fondiaria (al netto delle strade) mq.	Cubatura complessiva già edificata mc.	Indice ter-rit. di P.R.G. (It.)	Indice fondiario di P.R.G. (If)	Cubatura edificata di P.R.G. mc.	Cubatura residua edificabile mc.
1A	B2	80.300	49.406	2,4	3,00	240.900	191.494
1B	B2	25.100	18.359	2,4	3,00	75.300	56.941

Dalla precedente tabella risulta evidente che la possibilità di edificazione delle zone B è ancora notevole, ma ciò solo in via teorica, in quanto tale possibilità potrebbe essere limitata dalla necessità di rispettare tutte le norme introdotte dal P.R.G. e dal P.P. di Campolimpido in materia di distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati adiacenti.

Con tale ricerca eseguita si è inoltre accertato che i fabbricati che superano l'indice fondiario ammesso dal P.R.G. per le zone B, di Campolimpido, sono in numero esiguo.

Si ritiene quindi opportuno di non tener conto delle eccedenze volumetriche di detti edifici. A riprova di quanto sopra si riporta qui di seguito la tabella 2 relativa agli edifici che superano l'indice fondiario ammesso dal P.R.G.

N. di rif. su Tav. 25	Zona omogenea	N. identificazione su Tav. 25	If realizzato mc/mq	If di PRG mc/mq	Eccedenza mc/mq
1A	B2-3	37	4,15	3,00	1,15
1A	"	58	5,50	3,00	2,50

I lotti sui quali insistono i fabbricati di cui alla Tabella II sono stati numerati sulla Tav. 25 come aree con cubatura edificata superiore alla densità prevista dal P.R.G.; per esse non sarà prevista ulteriore edificazione e l'eventuale ristrutturazione edilizia potrà avvenire solo nell'adeguamento agli indici di P.R.G. di tutte le cubature eccedenti la densità fondiaria prevista, ovvero degli abitanti già insediati, si terrà comunque conto in sede di dimensionamento delle aree destinate a servizi di quartiere ai sensi del D.M. 2/4/1968 n. 1444, la qual cosa verifica automaticamente l'indice territoriale previsto.

Riportiamo nella Tabella III i volumi rilevati nei sopralluoghi effettuati nella zona oggetto della presente relazione; in tale tabella sono stati messi in evidenza i volumi edificati sia per gruppi di edifici che per ogni zona omogenea B.

TABELLA III

N. r.f. 10 su Tav. 25	Zona omogenea	Numerazione degli edifici su Tav. 25		Volume edificato		NOTE
		da	a	parziale	totale	
1A	B2	35	92	42.226		
"	"	94	103	6.040		
"	"	107	109	800		
"	"	148	150	340	49.406	
1B	B2	1	34	18.359	18.359	

E' opportuno riportare gli indici definitivi relativi alle sottozone B2 di Campolimpido:

Sottozona B2 (A) It. 2,4 mc/mq; If = 3 ù mc/mq.

B2 (B) It. 2,4 mc/mq; If = 3 mc/mq.

ZONA DI CAMPOLIMPIDO - VERIFICA SERVIZI

B2 (A)	mq.	92.500 - 2.800	=	mq	89.700
B2 (B)	"		=	"	28.300
T O T A L E					mq 118.000
					=====

ZONA B2-3 240 ab/h = It = 2,4 If = 3

Abitanti previsti in zona B

11.8.240 = 2.830 abitanti

Standard servizi (decr. 2.4.1968 n. 1444) :

parcheggi	2,5	mq/ab.	1.830:2,5	=	mq	7.075
Verde pubbl.	9	mq/ab.	2.830:9	=	"	25.470
Istruz.	4,5	mq/ab.	2.830:4,5	=	"	12.735
Serv. speciali	2	mq/ab.	2.830:2	=	"	5.660
T O T A L E					mq 50.940	
					=====	

Servizio scolastico esistente mq. 2.800

Aree reperite:

Parcheggi:	mq	1,56	per ab.	=	mq	4.400
Verde pubbl.	"	9,64	" "	=	"	27.300
Istruz.	"	5,00	" "	=	"	14.200
					mq. 2.800 esistente + 11.400	
Servizi soc.	mq	2,12	per ab.	=	"	6.000
T O T A L E					mq 51.900	
					=====	

L'area per abitante risulta:

51.900 : 2.830 = mq. 18,3 per ab.

RELAZIONE ECONOMICA DI MASSIMA

A- ESPROPRIO AREE; DATI NUMERICI

1- Quantità di aree soggette agli espropri per pubblica utilità degli spazi per attività collettiva comprese nel P.P. e nei Piani quadri al di fuori dei perimetri delle lottizzazioni da convenzionare.

a) dall'allegato 12A con riferimento alla tavola n. 12 di P.P. alla tavola n. 7 dei Piani Quadro

complessivamente mq.....

b) incremento stabilito di massima al 10% della quantità precedente per la viabilità connessa con queste aree o comunque non oggetto di cessione gratuita in sede di licenza singola o di comparto

mq. $\times 10\% =$ mq.....

c) totale quantità a+b = mq.....

2- Calcolo di massima degli oneri relativi alle espropriazioni per la realizzazione dei P.P. e delle infrastrutture e servizi compresi nei Piani Quadro del quartiere di Villa Adriana al di fuori dei perimetri di lottizzazione.

L'incidenza media in lire 500 al mq. è stata calcolata come media aritmetica delle valutazioni U.T.E. relative alle colture nella località considerata, in applicazione dell'art. 4 del D.M. 2 Maggio 1974 n. 115 modificato dalla legge 24 giugno 1974 n. 247

mq..... \times L. 500 = L.....

COSTI DI MASSIMA

B-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Aggiornando al primo semestre 1974 gli importi scaturiti dalla ricerca condotta dal Collegio dei Geometri di Milano nel '72 si determina nella cifra di lire 2.400 per mc di volume edificabile l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria con le seguenti incidenze per singola opera considerata:

2.

1- Viabilità (strade, parcheggi, aiuole stradali piazze)	35%
2- Acquedotto	7%
3- Fognature	13%
4- Verde attrezzato	3%
5- Illuminazione stradale	12%
6- Quota parte impianti di più vasto ripartimento territoriale (impianti di depurazione, condotte di adduzione, collettori fognalizi, viabilità gene- rale ecc.)	24%
7- Aree per opere di urbanizzazione primaria	6%

TOTALE 100%

Tale importo, calcolato allo scopo di fornire una base per la refuzione al comune delle spese di urbanizzazione primarie, potrà essere annualmente aggiornato ed integrato dagli uffici Comunali competenti e successivamente oggetto di deliberazione di aggiornamento.

C-COSTI DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SOCIALE (SECONDARIA)

1-SERVIZI SCOLASTICI

OPERE	Alunni/ab	Aule/ab.	L./aula	L./ab.
Asilo nido	0,02	0,0007	18.000.000	12.600
Scuola mat.	0,04	0,0014	20.000.000	28.000
Scuola elem.	0,08	0,0028	10.000.000	50.400
Scuola Med. infer.	0,04	0,0014	20.000.000	28.000
Scuola med.	0,04	0,0014	20.000.000	28.000
	0,22	0,0077	---	146.000

=====

NOTA - Il costo medio per aula é riferito all'intero edificio, completo di tutte le sue parti, (impianti di riscaldamento, impianti igienico-sanitari, rivestimenti, rifiniture, serramenti, recinzione dell'area di pertinenza dell'edificio, vani accessori, locali per attività collettive, ecc.)

Sono viceversa escluse dal computo del costo le attrezzature didattiche.

2- IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

OPERE	mc/ab.	L./mc.	L./ab.
Ambulatorio	0,40	30.000	12.000
Centro sociale	1,25	25.000	31.250
Centro commerciale	0,75	20.000	15.000
	2,40	---	58.250

3- GIARDINI E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT

OPERE	L./mq.	mq./ab.	L./ab.
Campi gioco attr.	2.500	1,00	2.500
Campi sport.lib	1.000	4,00	4.000
Giardini pubblici di zona	1.000	2,80	2.800
Giardini pubblici interzonali	1.000	2,50	2.500
	----	10,30	11.800

4- COSTO COMPLESSIVO

Lire/abitante 216.050

5- INCIDENZA PER MC. DI COSTRUZIONE

Lire 2.160

NOTA - L'incidenza sopra determinata potrà essere annualmente ag-

giornata dagli uffici comunali competenti e successivamente oggetti di deliberazioni di aggiornamento.

6- INCIDENZA AREA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SOCIALE
(dal D.M. 2 aprile 1968, 18 mq./ abitante) calcolata al prezzo come al punto A-2.

$$\text{mq. } 18 \times \text{L. } 500 = \text{L. } 9.000/\text{abitante}$$

7- INCIDENZA PER METRO CUBO DI COSTRUZIONE

$$\text{L. } 9.000:100 = \text{L. } 90$$

8- TOTALE INCIDENZA O. S. PER METRO CUBO DI COSTRUZIONE

$$2.160 + 90 = \text{L. } 2.250/\text{mc}$$

D- RIEPILOGO

In via orientativa si può considerare che l'incidenza globale delle urbanizzazioni ammonta a complessive Lire 4.650 per mc. lordo di costruzione.

Come è noto, la legge 6 agosto 1967 n. 765 ha sostanzialmente modificato la precedente disciplina urbanistica in materia di licenza edilizia introducendo in principio dell'assunzione degli oneri per opere di urbanizzazione a carico dei privati.

L'art. 10 di detta legge, sostituendo l'art. 31 della legge 1150/1942 subordina "la concessione della licenza, comunque ed in ogni caso, alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime con temporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza."

Come è anche ricordato nei punti II del capi IV della circolare del Ministero del LL.PP. 20.10.1967 n. 3210, si intende che "la disposizione vada interpretata nel senso che tale impegno possa essere sostituito dal pagamento al comune di una somma commisurata al costo presumibile delle spese".

Spetta all'Amministrazione Comunale cercare, in questo contesto giuridico, ma anche valutando tendenze opposte che non giungano pos

ni, strumenti amministrativi idonei al raggiungimento dello scopo di estendere ai richiedenti singole licenze edilizie o di comparto, comunque non comprese all'interno di piani di lottizzazioni da convenzionare, tutti i contributi di urbanizzazione primaria e parte di quella secondaria, in base ad un principio di equità nel trattamento di tutti i nuovi interventi edilizi del Comune.

Tale strumento può essere in linea di massima identificato nell'atto d'obbligo a cui assoggettare ogni intervento edilizio singolo o di comparto.

Tale atto d'obbligo dovrà contenere l'impegno per il contraente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di sua pertinenza come stabilito dal P.P. di esecuzione, la cessione gratuita delle aree suddette, il versamento o la garanzia nei modi previsti dalla Amministrazione delle quote necessarie fino alla concorrenza dell'onere globale calcolato per ogni mc. in termini fiscali di costruzioni da edificare.

-°-°-°-°-°-

NORMATIVA DI P.P.

Art. 1 - Per tutte le aree escluse dal presente P.P. valgono integralmente le previsioni di P.R.C.

Art. 2 - Le norme previste dall'art. 14 di P.R.C. non si applicano alla demolizione e ricostruzione di edifici a cubatura eccedente da quella prevista dal P.R.C. e riportati in scuro sulla Tavola n. 25 per i quali vale la normativa del successivo art. 3.

Art. 3 - Gli edifici considerati nell'art. 2 potranno essere demoliti e ricostruiti fino alla concorrenza del volume massimo edificabile previsto per le sottozone di P.R.C. di cui fanno parte, fermo restando lo adeguamento a tutte le norme sulle altezze e distacchi previsti dal P.R.C.

Art. 4 - Ad eccezione di quanto previsto dall'art. 2 delle presenti norme per ogni intervento da realizzare all'interno del P.P., valgono integralmente le norme di P.R.C. di cui si riportano i dati quantitativi

	lf, mc/mq.	n. piani fuori terra	h. max
Sottozona B ₂ 3	3,00	3	11,00

Art. 5 - Allineamenti.

Per le distanze dei nuovi edifici dalle strade previste in P.P. vale il criterio dell'allineamento con gli edifici esistenti (non sottoposti a vincolo di demolizione). Qualora si dovesse riscontrare discordanza di allineamento fra i due edifici latitanti rispetto alla nuova costruzione sarà prescrittivo l'allineamento con l'edificio più arretrato rispetto al filo stradale.

Art. 6 - Qualora si verificassero discordanze planimetriche tra l'elaborato n. 27 (catastale) e l'elaborato Quadro degli interventi n. 28 (fotogrammetrico) sono prescrittive le indicazioni riportate su quest'ultimo.

Art. 7 - Ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili, le superfici delle strade di penetrazione indicate nel F.P. e non previste dal F.R.C., vanno considerate come appartenenti al lotto di origine con l'indice territoriale della zona omogenea nella quale ricadono.

oooooo

