



# COMUNE DI TIVOLI

C.E.

868

27-3-1985

*On. M. M.*

29980

Comune di Tivoli  
Ufficio Urbanistica  
30/11/82  
*Barbieri*

progetto EDILIZIA RESIDENZIALE

argomento PLANOVOLUMETRICO da  
convenzionare in sottozona C<sub>3</sub>2 in  
località "Colle Ripoli"

703. RELAZIONE

progettista	ARCH. GIANNI DI MARCOLE	ELABORAZIONE (1) FINITIVA	ARCH. GIANNI DI MARCOLE
dir. lavori		2548	
proprietario	<i>Medina</i>		

## RELAZIONE TECNICA

### A) - Generalità

A seguito del progetto Planovalometrico presentato in data 23/11/877 da Martella e Kapuliconi su una parte del comprensorio C3/2 di P.R.G. in Località Monte Ripoli, la Commissione Urbanistica richiese un elaborato che estese a tutto il comprensorio citato che garantisse la realizzabilità del resto avendone il Comune autorizzata la parte richiesta. Detto elaborato fu presentato in data \_\_\_\_\_ ma non sortì alcun effetto.

Successivamente fu trovato l'accordo tra tutti i proprietari interni al comprensorio citato e fu inviata al Comune un piano di massima che superava il progetto originario ed organizzava tutta la sottosono. Detto piano che voleva essere interlocutorio tra i proprietari e l'Amministrazione fu invece giudicato come fosse un Planovalometrico definitivo ed ovviamente ritenuto carente di elaborazione dalla Commissione Urbanistica.

L'elaborazione attuale, che si ricollega alle precedenti, rappresenta la proposta definitiva per l'edificazione del comprensorio redatta ai sensi della normativa di P.R.G. e del D.M. 1444 e si presenta sotto la forma di studio Planovalometrico da convenzionare secondo la normativa vigente essendo il comprensorio di 10.125 mq.

### B) - Descrizione del luogo e del P.R.G.

Il comprensorio si trova al margine e monte dell'abitato di Braschi in Località Monte Ripoli a sud della Via dei Bona ed a monte della "Strada di Città" denominata impropriamente "Asse attrezzato del P.R.G."

L'area di sedime presenta una pendenza quasi costante pari mediamente al 30% ed una consistenza di rocce calcaree con pochissime intrusioni di argille e terra vegetale coperte da uno strato di "humus" di 20-30 cm. Sono le ultime pendici del terrazzamento di Monte Ripoli già abitato più a monte nell'età del ferro, ottime come esemplamento, chiara ed aperte sul panorama di sud/ovest verso Roma, ideali per residenze a bassa densità edilizia anche se onerose nei confronti dei costi di Urbanizzazione.

### C) - Descrizione del progetto

Il piano organizza n°25 alloggi unifamiliari a schiera su 5 gruppi

da 3 a 6 alloggi lungo 2 file disposte a raggiera, sfaldate l'una rispetto all'altra sia longitudinalmente che verticalmente allo scopo di movimentare il margine visto a monte (ultime residenze di P.R.G.) e per adeguarsi meglio all'andamento altimetrico anche a seguito di quanto previsto nel nuovo regolamento edilizio. Le pareti degli alloggi sono tutte orientate verso un centro posto più a monte; ciò, assieme al parallelismo delle falde dei tetti contribuirà a dare un aspetto ordinato all'insieme superando la banalità dei blocchi parallelepipedici delle case a schiera.

Le stradine di servizio agli alloggi sono state ridotte al minimo indispensabile per evitare eccessivi scavi e riporti trattandosi di strade interne senza possibili collegamenti viari di città (l'abitato termina con queste case). Sono stati invece previsti 4 varchi pedonali per la esonerazione al monte sia attraverso gli spazi di verde pubblico che di quella consortile per consentire la funzione pubblica della collina.

Le abitazioni sono organizzate su 2 piani con sottostante garage interrato a cui si accede in quota delle stradine interne. È stato eliminato il vano tecnico sistemando gli eventuali casoni idrici nel sottotetto.

Per aumentare la "privacità" lungo i giardinetti antistanti e retrostanti, corrono i setti murari di divisione con la stessa pendenza del tetto. Ogni alloggio ha una cubatura media di mc. 453.

#### D) - Normativa

1) Si applicano le norme previste per la sottozona C3/2 del P.R.G.

2) - Valore normativo delle gradinazioni:

a) - Hanno valore indicativo:

- 1- I perimetri dei blocchi di abitazioni che potranno variare fino all'involuppo massimo previsto nella tav. n° 1 - destinazioni d'uso.
- 2- L'andamento dei percorsi pedonali all'interno degli spazi di verde consortile.

b) - Hanno valore prescrittivo

- 1- Gli allineamenti a raggiera dal centro C.
- 2- I distacchi dalla strada di P.P. nella misura minima di mt. 7,00 e dalle stradine interne nella misura minima di mt. 4,00.
- 3- la copertura del tetto. Il valore della pendenza di creco dovrà essere costante per tutti i blocchi.

5- le destinazioni d'uso delle aree comprese nel perimetro dello intervento.

E)- Opera di Urbanizzazione Primaria e stima di massima dei costi

Sono previste in progetto e saranno realizzate dal Consorzio dai proprietari nei modi previsti dalla convenzione da stipulare con il Comune le seguenti opere primarie:

- 1- Stradina intorno comprensiva di marciapiede di mt.1,00 per complessivi mq.1100
- 2- Parcheggi pubblici per mq.339,50
- 3- Sistemazione di spazi verdi attrezzati a giardino per mq.1712,50
- 4- Installazione di n°13 punti luce del tipo tradizionale per illuminazione stradale
- 5- Collettori fognatizi di diametro compreso tra 30 e 50 cm. per ml.415
- 6- Impianto di depurazione completamente interrato del tipo a contenitore metallico per n°150 persone
- 7- Cabina elettrica per 50 utenze
- 8- Canalizzazione e pozzetti ogni 25 mt.per infilaggio cavi telefonici.
- 9- Canalizzazione e pozzetti ogni 25 mt.per infilaggio cavi elettrici.
- 10-Condotte gas dalla strada di PP. al contatore della utenza singola
- 11-Acquedotto dalla strada di PP. alla linea di misura della utenza singolo per ml.300

F)- Stima di massima delle opere di Urbanizzazione Terziaria.

- 1- Strade e parcheggi in asfalto rollato a caldo comprensivo di abancamenti e riparti mq.1100 x 20.000 = L.22.000.000
- 2- Sistemazione a giardino mq.1712,50 x 10.000 = L.17.125.000
- 3- Punti luce di tipo tradizionale a lampione  
n°13 x 500.000 = L. 6.500.000
- 4- Collettore fognatizio Ø 30-50  
ml.415 x 40.000 = L.16.600.000
- 5- Impianto di depurazione per 150 persone  
completamente interrato a corpo = L.15.000.000
- 6- Cabina elettrica per 50 utenze comprensive di manufatto a corpo = L.20.000.000
- 7- Canalizzazione per cavi elettrici e telefonici comprensivo di infilaggio cavi  
ml.2x320x25.000 = L.16.000.000

( 4 )

8- Condotte gas ml.300 x 25.000 =	£.7.500,000
9- Condotte idrica ml.300x 25.000 =	£.7.500,000
	=====
Somma spese di Urbanizzazione	<u>£.128.225,000</u>

G)- Convenzioni

Non viene allegato schema di convenzione in quanto i componenti accettano lo schema di convenzione proposto dal Comune, approvato dal Consiglio Comunale, e più volte adottato per convenzioni analoghe.

Il Progettista  
(Dr. Arch. N. Mario Giovanni)

