

LA MAREMMANA
D₂ Artigianale mista

COMUNE DI TIVOLI
ARR. 19 FEB 1985
PROT. N. 1991

LOTTIZZAZIONE

18 LUG 1986



Il proprietario

Il progettista

Nelso P. ...

Progetto:

Dott. Arch. **MARTELLA FERNANDO**

Documento:

RELAZIONE E PREVENTIVO SOMM.

Aggiornamenti

note

data

Settembre 1983

rapp. 1:2000

tab.

1

COMUNE DI TIVOLI

COMUNE DI TIVOLI
SETTORE II
SEZIONE EDILIZIA PRIVATA

Si autorizza l'ispezione alle condizioni della concessione

N. 115 del 8 FEB. 1989

Tivoli, li 8 FEB. 1989

Visto: IL DIRETTORE II SECT.
(Luigi De Marchis)



LOTTIZZAZIONE "LA MAREMMANA" COMUNE DI TIVOLI

R E L A Z I O N E

PREMESSA

In riferimento alla "graficizzazione" della Delibera regionale n° 956 del 6/7/73 di cui le norme e la tavola n° 2 del P.R.G. del Comune di Tivoli si ha facoltà di redigere il presente piano di lottizzazione per insediamenti artigianali misti, sottozona D₂, al fine di sottoporlo all'adozione del Consiglio Comunale.

Il presente piano è stato redatto oltre che in funzione di quanto disposto dalla normativa di P.R.G. e dei decreti ministeriali n° 1404 e n° 1444 dei dì 1.4.68, 2.4.68.

La superficie interessata alla lottizzazione essendo lambita dalla strada provinciale Maremmana Inferiore risulta bene inserita nel con testo generale della viabilità locale.

La viabilità interna alla lottizzazione soddisfa pienamente tutti i lotti relativi a tutta la sottozona D₂.

Il piano rispondendo rigorosamente alle norme urbanistiche in vig re risulta basato sul criterio della agibilità e funzionalità stes sa del traffico semipesante prevedibile per detti insediamenti.

Lo dimostra l'ampia viabilità, la razionalità di zonizzazione in terna e l'equilibratura degli spazi pubblici per il parcheggio ed il verde tanto necessario all'habitat lavorativo.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il piano di lottizzazione riguarda un'area di proprietà della AGRICOLA PONTELUCANO s.n.c., distinta in Catasto al fg. 70 part. 1 di mq. 19000, lungo la Maremmana Inferiore nella zona che insiste tra la Maremmana stessa e Villa Adriana (individuabile dalle piante allegate).

La destinazione che il P.R.G. di Tivoli, approvato con decreto Regionale agosto '73, assegna al comprensorio in oggetto è di tipo D₂ "artigianale mista" con rispettivi indici di utilizzazione:

- territoriale: mc./mq. 0,84
- fondiario: " 1,20

da attuarsi mediante tipologia edilizia con altezza max di ml. 8,00. I singoli lotti non hanno superficie fondiaria inferiore ai 1500 mq. Mentre la superficie fondiaria non è superiore del 70% della superficie territoriale ed il restante 30% è stato destinato alla viabilità, parcheggi e verde pubblico.

CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO

a) Viabilità e parcheggi.

Tenuto conto dello stato di fatto e della posizione della zona rispetto alla S.P. Maremmana Inferiore si è ritenuto di utilizzare la zona prevista a rispetto stradale di ml. 20 a parcheggio e verde pubblico, posizionando quindi la viabilità interna a ridosso di uno dei confini longitudinali per poter avere una razionale individuazione dei lotti.

b) Zonizzazione.

La distribuzione delle aree riguardanti la zona è stata studiata in considerazione degli altri insediamenti già esistenti nella zona cig costante.

- Art. 1: DISPOSIZIONI URBANISTICHE

Il piano di lottizzazione convenzionata per insediamenti artigianali misti su terreni di proprietà residente in Tivoli, si inserisce nel contesto delle previsioni del P.R.G. del Comune di Tivoli nel rispetto della perimetrazione della sottozona D₂.

Il piano di lottizzazione convenzionata tiene conto dei D.M. n° 1404 del 1.4.68 e n° 1444 del 2.4.68.

- Art. 2: LIMITI TERRITORIALI

I confini del piano di lottizzazione sono indicati nella tav. con successione di punti, quindi con macchia grigia nello stralcio di P.R.G., del foglio catastale e della aerofotogrammetria.

- Art. 3: VALORE NORMATIVO DELLE INDICAZIONI DI PIANO

Le presenti norme riguardano tutte le aree comprese nel perimetro di cui al precedente articolo.

Hanno, in particolare, "valore vincolativo" per la realizzazione delle opere previste dal piano:

- a) la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- b) i tracciati viarii interni alle aree soggetto al piano ed il trattamento delle zone di parcheggio;
- c) gli indici edilizi, le altezze ed i distacchi;

Ha inoltre, valore indicativo il trattamento delle aree destinate a verde pubblico, in quanto l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di apportare le modifiche più opportune alle esigenze della zona.

I singoli lotti potranno essere accorpate al fine di permettere un insediamento più grande.

I limiti di accorpamento saranno quelli già previsti dall'Amministrazione Comunale per casi precedenti e analoghi (Stella Libero ed altri).

- Art. 4: CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni:

- a) aree per viabilità e parcheggi;
- b) aree per insediamenti artigianali misti;
- c) aree di verde pubblico.

- Art. 5: CARATTERISTICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso delle aree ripartite nell'articolo precedente è definita più esplicitamente dalla seguente descrizione:

- 1) le aree di cui al punto "a" sono destinate al traffico

veicolare e alla sosta temporanea degli autoveicoli.

Realizzate le opere relative alla viabilità ed agli impianti tecnici (rete idrica, elettrica e fognante), in conformità del progetto come da tavole n° tali aree resteranno a carico del Comune di Tivoli, che ne curerà la manutenzione e l'efficienza dei servizi.

- 2) Le aree di cui al punto "b" sono destinate ad insediamenti artigianali misti come previsto dall'articolo 28 delle Norme d'attuazione del P.R.G.
- 3) Le aree di cui al punto "c" resteranno di competenza comunale per la sistemazione di spazi verdi attrezzati per il gioco e lo svago.

- Art. 6: NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE ARTIGIANALE

La cubatura pertinente ciascun lotto viene interamente utilizzata, salvi i distacchi dai confini e dalle strade, nella parte non soggetta a vincolo.

Gli indici ed i parametri di utilizzazione, in rispetto all'articolo 28 sottozona D₂ delle Norme di attuazione del P.R.G., sono i seguenti:

- | | |
|---|---------------------------|
| a) lotto minimo Fondiario | = 1500 mq. |
| b) superficie max coperta | = 40% di quella del lotto |
| c) indice di fabbricabilità fondiario | = 1,20 mc./mq. |
| d) altezza max per edifici artigianali | = 8 ml. |
| d ₁) distacco minimo dai confini dei fabbricati | = 6 ml. |

- e) altezza max per edifici unifamiliari = 8 ml.
- f) distacco minimo dalle strade di scorrimento vedi tav. 3
- g) cubatura max per gli edifici unifamiliari = 25% di quella del lotto

Per quanto non specificato dalle suddette prescrizioni si farà riferimento alle Norme d'attuazione del P.R.G. ed al regolamento edilizio comunale.

- PIANO FINANZIARIO E SPESA PRESUNTA: £ 149.475.000

RETE VIARIA

- Strada con carreggiata da m. 10: ml. 161	= 1610 mq.
- Strada con carreggiata da m. 20: ml. 80,5	= 1610 mq.
- Parcheggi	= 1510 mq.
- Marciapiedi da m. 1,20: ml. 590	= 708 mq.
Totale	= <u>5438 mq.</u>

Descrizione dei lavori:

1) Spianamento e rullatura: 4730 mq.	= £. 2.365.000
2) Bitumazione con preparazione di sottofondo: 4730 mq.	= £. 47.300.000
3) Cigli stradali in travertino: 590 ml.	= £. 11.800.000

4) Marciapiedi con sottofondo e tappetino bituminoso ed aiuole come da progetto: 708 mq.	= £. 3.540.000
Totale	= £. 65.005.000

RETE FOGNANTE

Fognatura acque nere:

1) Fognatura acque nere eseguita con tubi di cemento centrifugato di vari diametri (0.20 - 0.60) su fondazione: 550 ml.	= £. 8.250.000
2) N° 11 pozzetti di ispezione, relativi chiusini e pozzetto di imbocco	= £. 2.200.000
3) Scavo a sezione obbligata e rinterro	= £. 4.300.000
Totale	= £. 14.750.000

Fognatura acque bianche:

1) Eseguita con tubi di cemento centrifugato di vari diametri (0.20 - 0.40) su fondazione per raccolta e convogliamento acque piovane dalla rete viaria: ml. 765	= £. 7.650.000
2) N° 19 pozzetti di ispezione e relativi chiusini	= £. 3.800.000
3) N° 21 caditoie sifonate con chiusini e griglie	= £. 1.470.000
Totale	= £. 12.920.000

TOTALE RETE FOGNANTE: £. 92.675.000

RETE ELETTRICA

- 1) N° 9 pali in ferro del tipo Dalmine distanziati tra loro di 30 metri ed altri m. 7 completi di:
- blocchi di fondazione, conchiglie, reattori rifasatori, lampade, messa a terra ecc. L'impianto sarà realizzato con circuito ad anello che assicurerà la continuità del servizio anche in caso di guasti in qualsiasi punto del percorso. Dagli armadi di sezionamento si dirameranno le derivazioni alle lampade con cavi di sezione scalare
- = £. 18.000.000

RETE IDRICA

- 1) L'impianto di distribuzione comprende:
perforazione per ricerca di acqua; analisi batteriologica; idranti per annaffiamento stradale e relativi chiusini; attraversamenti per l'allacciamento ai singoli lotti, completi di manicotti biforcati e relative saracinesche; interrimento alla profondità di cm. 80 - 100
- = £. 25.000.000
- 2) Costruzione di un serbatoio generale di alimentazione idrica in c.a. comprese n° 2 pompe aspiranti a diverso tipo di funzionamento; elettrogalleggiante; quadri di comando; interruttori
- = £. 5.000.000
-
- = £. 30.000.000

SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO

Tracciato di piazzole e vialetti, muretti di recinzione,
sedili in ferro, collocamento di piante ornamentali,
piazzole di frenaggio acque piovane = £. 7.000.000

SEGNALETICA STRADALE

Quella orizzontale a vernice, quella verticale
con paletti in ferro e dischi regolamentari = £. 1.800.000

QUADRO RIASSUNTIVO

PREVISIONI DI P.R.G.

Superficie territoriale generale	mq. 19.000
Superficie Verde Pubblico di P.R.G.	mq. 900
Superficie territoriale di lottizzazione	mq. 18.100
Superficie fondiaria 70%	mq. 12.670
Superficie per servizi 30%	mq. 5.430
Cubatura realizzabile $12.670 \times 1,20$	mc. 15.204

PREVISIONI DI PROGETTO

Superficie territoriale generale	mq. 19.000
Superficie Verde Pubblico di P.R.G.	mq. 900
Superficie territoriale di lottizzazione	mq. 18.100
Superficie fondiaria	mq. 12.670 ✓

Superficie per Servizi:

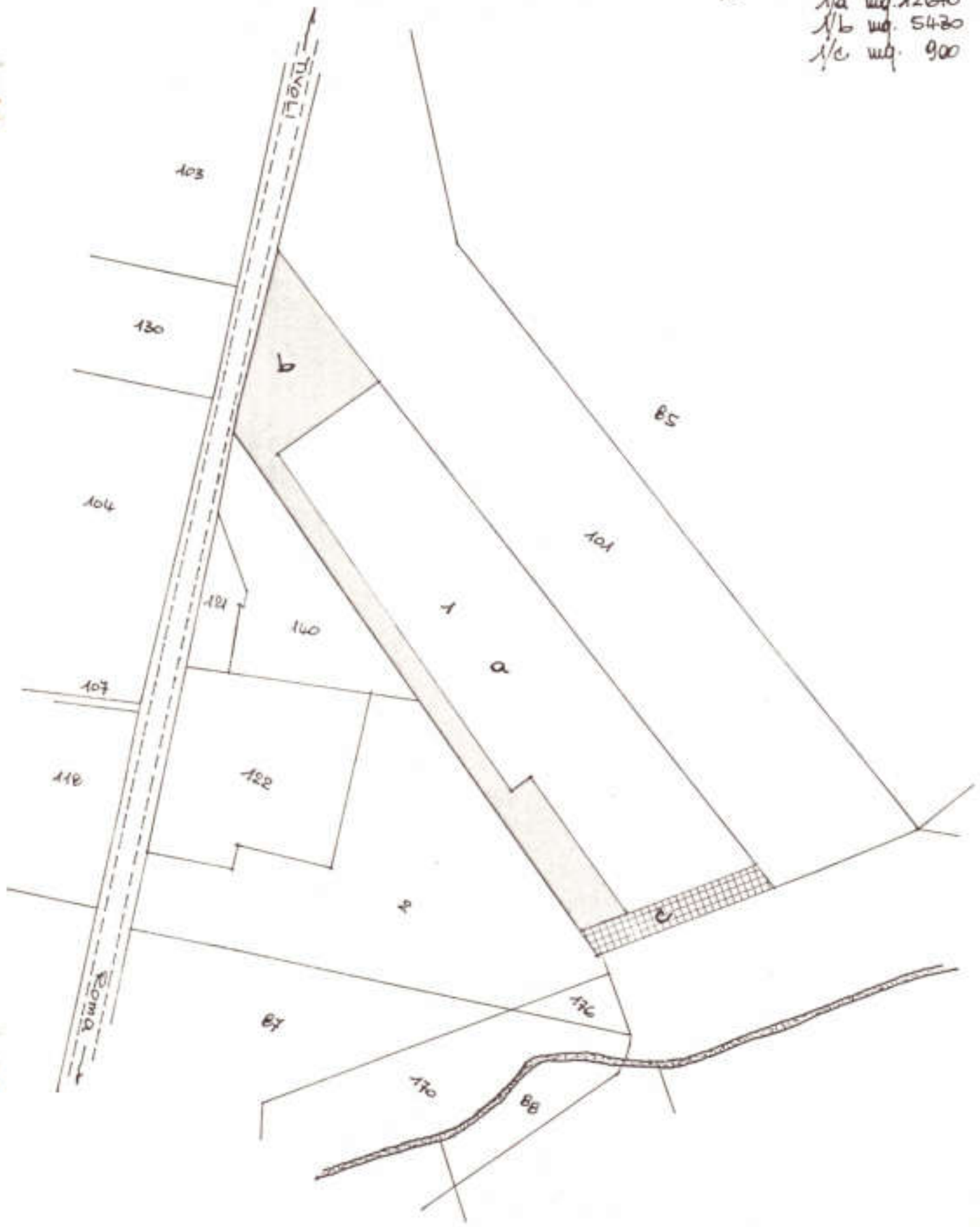
- spazi pubblici = 10% sup. terr. = mq. 1.811
 - a disposizione mq. 1.824
- area viabilità mq. 3.210
- servizi D.M. n. 1444 mq. 396
 - abitanti = $12 \times 1,81 = 21,72$
 - mq. 396 = 22×18

SUPERFICI LOTTI

LOTTO 1 - Superficie territoriale	mq. 2961,83
Superficie fondiaria	mq. 2073,28
Cubatura realizzabile	mq. 2187,94

LOTTO 2 - Superficie territoriale	mq. 2191,48
Superficie fondiaria	mq. 1531,04
Cubatura realizzabile	mq. 1810,85
LOTTO 3 - Superficie territoriale	mq. 2142,96
Superficie fondiaria	mq. 1500,07
Cubatura realizzabile	mq. 1800,08
LOTTO 4 - Superficie territoriale	mq. 2152,40
Superficie fondiaria	mq. 1506,68
Cubatura realizzabile	mq. 1808,01
LOTTO 5 - Superficie territoriale	mq. 2185,26
Superficie fondiaria	mq. 1529,68
Cubatura realizzabile	mq. 1835,62
LOTTO 6 - Superficie territoriale	mq. 2176,87
Superficie fondiaria	mq. 1523,81
Cubatura realizzabile	mq. 1828,57
LOTTO 7 - Superficie territoriale	mq. 2115,61
Superficie fondiaria	mq. 1501,95
Cubatura realizzabile	mq. 1802,34
LOTTO 8 - Superficie territoriale	mq. 2113,56
Superficie fondiaria	mq. 1500,19
Cubatura realizzabile	mq. 1800,59

fig. 70 part. 1 mq. 19.000
 1/a mq. 12670
 1/b mq. 5420
 1/c mq. 900



Stralcio planimetrico fig. 70 r. 1:2000