

Settore 6°
copia FM



COMUNE DI TIVOLI

(PROVINCIA DI ROMA)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 42

OGGETTO: CRITERI DI FORMAZIONE E VALUTAZIONE PER L'AMMISSIBILITA'^{di}
DEI PROGRAMMA INTEGRATI PRESENTATI AI SENSI DELLA
L.R. 22/97.

L'anno Duemilatre il giorno VENTITRE alle ore 17.00 del mese di
GENNAIO, in Tivoli, nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle
seguenti persone:

Sindaco-Presidente	Dr. Marco Vincenzi
Assessore	CAPONE FRANCA
Assessore	TRIPODI GIUSEPPE
Assessore	DI TOMASSI GIUSEPPE
Assessore	DE PROPRIIS MARIANO
Assessore	CARRARINI DAVIDE
Assessore	
Assessore	
Assessore	

Risultano assenti:	BAISI GIUSEPPE
	VENTURA DANIELA

Partecipa il Segretario Generale Dr. GUIDOTTI LUCIANO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

Che l'art. 16 della L. 179/92 prevede che i Comuni promuovano la formazione di programmi integrati finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possano presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale;

Che, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 16 commi 1 e 2 della L. 179/92, la procedura di formazione ed approvazione dei programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, dichiarata incostituzionale nei commi dal 3° al 6° con sent. n. 393 del 19.10.1992, è stata successivamente disciplinata dalla legge regionale n. 22 del 26 giugno 1997;

Che il programma integrato, come previsto dall'art. 2 della L.R. 22/97, consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;

Che il programma integrato riguarda essenzialmente:

- a. Aree interne e contigue ai perimetri urbani
- b. Centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati
- c. Nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi strutturali
- d. Parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento
- e. Aree con destinazione produttiva o terziaria dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana

Che il Programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani, escluse quelle di pregio ambientale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione e recupero degli standards urbanistici, se non disponibili all'interno dell'ambito, nonché per la realizzazione di edilizia residenziale per fabbisogni abitativi conseguenti a ristrutturazione e/o demolizione di edifici esistenti nell'ambito territoriale del programma integrato;

Che il Programma integrato, sempre ai sensi della legge regionale, viene presentato da operatori pubblici o privati, adottato dall'Amministrazione comunale, attraverso l'organo del Consiglio Comunale, e approvato dalla Regione Lazio ai sensi dell'art. 1 e 5 della L.R. 36/87, rispettivamente se si tratta di Programmi conformi o difformi dallo strumento urbanistico generale;

Che nei confronti del Programma integrato presentato da più proprietari sono applicabili le disposizioni relative ai comparti edificatori di cui all'art. 23 della L.U. 1150/42, con la disciplina prevista agli artt. 22 e 23 della L.R. 28.07.1978 n. 35;

Che nel recente periodo sono state presentate, ai sensi della citata legge regionale, diverse proposte di Programma integrato che rendono necessario costruire un quadro di indirizzi e criteri di valutazione urbanistica ed economici per la loro ammissibilità;

CONSIDERATO

Che l'Amministrazione ritiene opportuno che i Programmi integrati non debbano creare rilevanti scompensi nel Piano Regolatore vigente e siano in linea con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale;

Che, come previsto dall'art. 2 della L.R. Lazio n. 22/97, il Programma integrato deve consistere in un progetto di interesse pubblico e che tale interesse pubblico va individuato prevalentemente:

- Nella necessità di riqualificazione o ricucitura urbanistica nel settore o nell'ambito urbano
- Nella dotazione di opere infrastrutturali e servizi pubblici in settori urbani carenti, con il concorso finanziario e/o attuativo dei privati

Che l'obiettivo di cui al secondo punto, può essere ottenuto mediante l'utilizzo di un contributo straordinario da richiedere agli operatori privati e mediante il meccanismo della cessione compensativa

Che sulla base dei presupposti individuati ai punti precedenti vanno individuati ed opportunamente valutati per l'ammissibilità delle proposte di Programmi integrati i seguenti criteri:

1. Opportunità di non creare rilevanti scompensi al piano regolatore vigente
2. Necessità di riqualificazione o ricucitura urbanistica nel settore o ambito urbano anche mediante interventi pubblici o privati di interesse generale
3. Realizzazione o finanziamento di opere infrastrutturali e servizi pubblici in settori urbani carenti, mediante un contributo straordinario da richiedere agli operatori privati e/o mediante il meccanismo della cessione compensativa ai fini dell'acquisizione di aree a destinazione pubblica
4. Garanzia della sostenibilità urbanistica complessiva dell'intervento ottenuta anche mediante una previsione equilibrata di funzioni residenziali e non residenziali

5. Compatibilità ambientale dell'intervento garantita anche attraverso la verifica della compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico
6. Garanzia di una elevata qualità progettuale, per contribuire, anche con tale mezzo, alla riqualificazione complessiva dell'area di intervento

VISTO

La Legge 17.02.1992 N. 179;

La Legge Regionale, Regione Lazio, 26.06.1997 N. 22;

La D.G.R., Regione Lazio, N. 3961/1998;

La Sentenza della Corte Costituzionale, 19.10.1992, N. 393;

Il PRG e relative NTA del Comune di Tivoli;

La Legge 17.08.1942, N. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 06.06.1967, N. 765 e successive modifiche e integrazioni;

I Decreti Ministeriali 01.04.1968, N. 1404 e 02.04.1968 N.1444;

La Legge 28.01.1977, N. 10;

La Legge Regionale, Regione Lazio, 12.09.1977, N. 35;

La Legge Regionale, Regione Lazio, 02.07.1987, N. 36;

Dato atto che, ai sensi dall'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, in merito alla proposta della presente deliberazione:

- il Dirigente responsabile del Settore interessato ha apposto il visto di regolarità tecnica;
- non è richiesto il parere di regolarità contabile non comportando il presente atto impegno di spesa o diminuzione di entrata.

Con voti unanimi legalmente espressi

DELIBERA

1. di approvare i criteri di formazione e valutazione per l'ammissibilità dei Programmi Integrati presentati ai sensi della L.R. 22/97, riportati nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;
3. di trasmettere copia della presente delibera alla Segreteria Generale ed ai Settori VI Urbanistica e II Servizi Finanziari per i successivi adempimenti di rispettiva competenza.

**CRITERI DI FORMAZIONE E VALUTAZIONE PER
L'AMMISSIBILITÀ DEI PROGRAMMI INTEGRATI PRESENTATI AI
SENSI DELLA L.R. 22/97**

1. SOGGETTI INTERESSATI

Possono presentare proposte di programmi integrati di intervento i soggetti privati e/o pubblici, singolarmente o consorziati, e che siano in grado di attestare la proprietà o la disponibilità delle aree e/o degli edifici interessati al programma.

Qualora la realizzazione del programma presupponga l'attività edile o di gestione da parte di ditte specializzate è necessario comprovare la loro capacità tecnologica, applicativa e di servizio, finanziaria e commerciale.

2. OBIETTIVI

L'obiettivo del programma integrato deve perseguire la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio interessato, finalizzato ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del settore o ambito urbano interessato, ed in particolare del tessuto urbano e delle infrastrutture in esso presenti.

3. CARATTERI DEL PROGRAMMA E CRITERI DI LOCALIZZAZIONE

Il programma integrato, che costituisce piano attuativo dello strumento urbanistico generale, consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla possibile integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano in cui l'intervento si colloca.

Il programma può interessare immobili sia privati che pubblici. La sua realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti privati e/o pubblici, con rispettivi apporti di risorse finanziarie.

Il programma può riguardare essenzialmente:

- a. Aree contigue o interne al tessuto urbanizzato, in tutto o in parte edificate, interessate da fenomeni di degrado urbanistico e/o edilizio e carenza di strutture e servizi;
- b. Nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
- c. Parti del centro urbano con forti fenomeni di congestionamento;
- d. Aree del territorio con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana;

Il programma può riguardare anche aree agricole contigue alle zone urbanizzate, con esclusione di quelle di pregio ambientale. Tali programmi non potranno, in ogni caso, comportare variante al PTP -Ambito n. 7. Inoltre, in tali zone potranno essere previste unicamente destinazioni per opere di urbanizzazione e recupero degli standards urbanistici, se non disponibili all'interno dell'ambito urbano contiguo.

In ogni caso, nella scelta localizzativa del programma deve configurarsi un rilevante rapporto di integrazione urbanistica o di connessione funzionale con gli insediamenti interessati.

Nei confronti del programma presentato da più proprietari sono applicabili le disposizioni relative ai comparti edificatori di cui all'art. 23 della L. 1150/42, con la disciplina prevista agli artt. 22 e 23 della L.R. 35/78.

4. TIPOLOGIE DI PROGRAMMI ACCETTABILI

Le proposte di programmi integrati possono aderire alle seguenti tipologie di intervento:

- a. Cessione a titolo gratuito al Comune di area privata in cambio del diritto a realizzare volumetrie private su suolo privato
- b. Realizzazione di un'opera pubblica su area pubblica in cambio di diritto a realizzare volumetrie private su suolo privato
- c. Cessione a titolo gratuito al Comune di area privata e realizzazione di un'opera pubblica in cambio di diritto a realizzare volumetrie private su suolo privato
- d. Cessione a titolo gratuito al Comune di area privata e realizzazione di un'opera pubblica in cambio del diritto a realizzare volumetrie private su suolo privato e/o di gestire in regime di convenzione l'opera stessa per un certo tempo

In ogni caso, le volumetrie private realizzabili nel programma integrato non potranno essere destinate a residenza per percentuali superiori al 50%.

5. PREVISIONI URBANISTICHE

Le proposte di programma integrato devono conformarsi ai seguenti criteri generali:

- a. Le proposte d'intervento devono risultare coerenti con i criteri di progettazione, come definiti al successivo punto 10
- b. Le volumetrie proposte sulle aree private devono essere proporzionate con le zone omogenee circostanti
- c. Qualora la proposta di intervento investa aree soggette ad esproprio perché destinate a standards urbanistici ma nella disponibilità del privato proponente, poiché per esse non sono state avviate, o in corso, le procedure di esproprio o d'occupazione d'urgenza, le proposte di intervento dovranno garantire, oltre agli standards di pertinenza dell'intervento proposto, le originarie previsioni di standards urbanistici che potranno essere idoneamente rilocalizzate e realizzate a cura e spese del soggetto proponente, in modo che ne consegua un miglioramento quali - quantitativo dello standard. Il costo di rilocalizzazione e realizzazione è scomputabile dal contributo straordinario di cui al successivo punto 6
- d. Qualora la proposta riguardasse aree o fabbricati destinati ad edilizia non residenziale privata, il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale non potrà eccedere il 50% della previsione originaria
- e. Qualora la proposta di intervento generi un fabbisogno aggiuntivo di standards urbanistici per incremento o diversa destinazione delle quantità edilizie previste originariamente dagli strumenti vigenti, tale fabbisogno dovrà essere soddisfatto a cura e spese del soggetto proponente mediante il reperimento e la realizzazione degli standards urbanistici necessari

Più in particolare le proposte di programma integrato potranno prevedere, fatto salvo quanto già consentito dalle previsioni urbanistiche vigenti, le seguenti tipologie di intervento:

- f. Demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, senza aumento della volumetria esistente e/o fino al raggiungimento di un indice di edificabilità pari a quello delle zone omogenee circostanti, fatta salva la necessaria coerenza con il contesto ambientale e insediativo
- g. Ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso, senza aumento della volumetria esistente o consentita dalle previsioni urbanistiche vigenti
- h. Ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione d'uso, senza aumento della volumetria esistente o consentita dalle previsioni urbanistiche vigenti
- i. Nuova edificazione nelle zone sprovviste di strumenti attuativi. In tal caso, si possono assumere, oltre le zone di PRG vigente, con le limitazioni ivi comprese, anche zone con destinazioni difformi dal PRG. Ciò si renderà possibile solo quando ricorrano, a giudizio insindacabile dell'amministrazione, le condizioni di idoneo inserimento nel contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale.
- j. Il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale verrà consentito nella limitazione del 50% della volumetria edificabile o edificata.

6. OBBLIGAZIONI FINANZIARIE

Al fine di contribuire al recupero urbano degli insediamenti esistenti e del contesto urbano di riferimento, i soggetti proponenti devono corrispondere al Comune, oltre gli oneri concessori di cui all'art. 3 della legge 10/77, un contributo straordinario commisurato al grado di difformità rispetto alle previsioni procedurali e urbanistiche degli attuali strumenti urbanistici.

Il contributo straordinario minimo di cui al comma precedente è calcolato in rapporto agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) dovuti per la proposta d'intervento ai sensi delle norme vigenti, cumulando i seguenti importi:

- a. Un importo pari al 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intera proposta d'intervento
- b. Un importo pari al 100% degli oneri di urbanizzazione, per la parte di edilizia residenziale e non residenziale proposta in eccedenza alla volumetria o alla superficie edilizia consentite dalle attuali previsioni urbanistiche
- c. Un importo pari al 50% degli oneri di urbanizzazione, per la parte di nuova edificazione entro i limiti di volumetria e superficie edilizia consentita dalle attuali previsioni urbanistiche ma soggetta a destinazioni d'uso difformi. Il contributo è aumentato al 100% in caso di cambiamento di destinazione d'uso mediante demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, realizzato in difformità alle attuali previsioni urbanistiche

Ai fini del calcolo del contributo straordinario per attuali previsioni urbanistiche si intendono quelle più restrittive tra destinazioni di PRG o di Piano Particolareggiato. In altri termini, le previsioni più restrittive sono quelle che danno luogo ad un maggiore contributo straordinario.

Qualora, successivamente alla approvazione delle presenti norme, l'amministrazione comunale procedesse alla modifica/aggiornamento dei parametri per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, tale modifica avrà effetto sull'importo del contributo straordinario.

7. CORRESPONSIONE E SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario dovrà essere corrisposto all'amministrazione comunale con i tempi e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e comunque in modo tale da garantire la realizzazione delle opere pubbliche previste nel programma in un tempo da stabilirsi in relazione all'entità dei singoli programmi e comunque non deve superare, di norma, i tre anni.

È facoltà del soggetto proponente proporre al Comune lo scomputo parziale o totale del contributo straordinario con le seguenti modalità:

- a. Cessione al Comune di aree a destinazione pubblica, comunque in eccedenza rispetto agli standards urbanistici, secondo gli obiettivi stabiliti da programma integrato e, più in generale, secondo gli obiettivi stabiliti dall'amministrazione comunale
- b. Cessione al Comune di aree destinate, dalla proposta di intervento, a edificazione residenziale e/o non residenziale
- c. Realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere pubbliche previste nel programma integrato, a condizione che ricadano in aree nella disponibilità del soggetto proponente
- d. Realizzazione diretta, a propria cura e spese, di interventi di restauro naturalistico e recupero ambientale, come definito al successivo punto 10, entro il limite massimo del 20% del contributo straordinario del costo di realizzazione
- e. Realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere pubbliche previste nel programma integrato, che ricadano in aree non nella attuale disponibilità del soggetto proponente, nei limiti del 90% del costo di realizzazione
- f. Realizzazione diretta, a propria cura e spese, e successiva cessione al Comune, di parcheggi

Il soggetto proponente dovrà indicare, in sede di formulazione della proposta di intervento, la disponibilità e la relativa quantificazione, a conferire il contributo straordinario con le modalità di cui al comma precedente. È comunque fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale, da esercitare in conformità e attuazione degli obiettivi del Programma integrato, di accettare in tutto o in parte le indicazioni di scomputo del soggetto proponente e di esigere il contributo straordinario interamente con le modalità di cui al primo comma. Qualora l'amministrazione comunale non accolga la richiesta di scomputo, l'importo del contributo straordinario sottratto allo scomputo è ridotto del 10%.

Al fine di calcolare l'ammontare dello scomputo del contributo straordinario, sono stabilite al successivo punto 8, le modalità di determinazione del controvalore dei bei di cui al comma 2.

8. EQUIVALENZA ECONOMICA DELLE MODALITÀ DI SCOMPUTO

Per la cessione al Comune delle aree di cui al **Punto 7.a**, si assumono valori unitari non superiori agli importi fissati per il costo degli espropri riferito alla tipologia e alla localizzazione di aree analoghe già espropriate. Tali importi saranno comunque assoggettati a valutazione di congruità da parte degli uffici pubblici competenti:

Per la cessione al Comune delle aree di cui al **Punto 7.b**, è assunto un valore massimo pari all'importo del contributo minimo straordinario calcolato per la volumetria edificabile proposta in cessione, come se questa fosse, indipendentemente dalla situazione effettiva, eccedente le attuali previsioni urbanistiche. Ai fini dello scomputo, l'importo finale è sottratto dal contributo straordinario calcolato per l'intera proposta d'intervento comprensiva dell'area edificabile prevista in cessione. Ai fini dell'accettazione o del rifiuto dell'offerta, è facoltà del Comune poter contrattare al ribasso il valore dell'area in cessione.

Per la realizzazione diretta delle opere di cui al **Punto 7.c, 7.e e 7.f**, è assunto un valore pari ai costi preventivati nel Programma. Tale costo sarà rideterminato, non in eccedenza, in sede di progettazione esecutiva e di computo metrico, applicando i costi unitari del prezziario della regione Lazio ed il ribasso mediamente conseguito per l'aggiudicazione di opere analoghe nell'ultimo anno e l'utile di impresa pari al 10%. L'eventuale eccedenza tra costo preventivato sommariamente e costo da computo metrico, sarà compensata mediante pagamento al Comune della quota residua del contributo straordinario. Nel caso di opera pubblica con proposta di gestione della stessa in regime di convenzione con il Comune, il periodo di gestione - decorso il quale rimarrà di esclusiva proprietà del Comune - , è da considerarsi pari al tempo di ammortamento dell'opera derivabile dal calcolo del 5% annuo della stima del costo di realizzazione come sopradeterminato e, quindi, non meno di 20 anni. In tal senso, la "gestione" dell'opera deve essere intesa quale modalità particolare del meccanismo di scomputo del contributo minimo straordinario.

Per la realizzazione diretta degli interventi di cui al **Punto 7.d**, è assunto un valore pari ai costi di realizzazione preventivati dal soggetto proponente e poi definiti in sede di progettazione esecutiva, sulla base del prezziario della regione Lazio o certificati da uffici comunali e/o istituti di ricerca pubblici nazionali, ridotti del 20% a titolo di ipotetico ribasso di aggiudicazione in sede di appalto lavori pubblici.

9. REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

I lavori delle opere pubbliche realizzate a cura e spese dei soggetti proponenti, devono essere eseguiti da imprese in possesso dei requisiti di qualificazione prescritti per l'appalto di opere pubbliche.

Le riunioni di soggetti, nelle diverse forme di consorzio o proprietari, consorzio o associazioni tra imprese, possono formalmente costituirsi anche dopo l'approvazione definitiva del Programma Integrato e prima della stipula della Convenzione con il Comune. In tal caso tutti i soggetti riuniti devono conferire mandato di rappresentanza ad uno di loro, che sottoscrive la proposta di intervento.

10. CRITERI DI PROGETTAZIONE PER GLI INTERVENTI IN AREE TRASFORMABILI

I presenti criteri, riguardano in modo particolare gli interventi di dimensioni tali da comportare una progettazione di livello urbanistico. Per gli interventi di minore dimensione, che interessano singoli lotti o edifici, detti criteri valgono nella misura in cui risultino pertinenti ed applicabili al caso specifico.

a. Morfologia naturale e paesaggio

L'insediamento dovrà aderire alla morfologia naturale e, se possibile, valorizzarla. In particolare si raccomanda di:

- limitare a casi di stretta necessità costruttiva le variazioni apportate ai profili naturali del terreno e, conseguentemente, di ridurre al minimo indispensabile i movimenti di terra e le opere di sostegno
- evitare, di regola, l'edificazione dei fondo valle
- valorizzare i punti e le aree di speciale valore paesaggistico, nonché i panorami e le visuali

b. Preesistenze

La conservazione e la valorizzazione delle preesistenze (naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche) faranno parte integrante del progetto. Tra le preesistenze si terrà particolare conto dei percorsi e tracciati antichi, dei manufatti rurali, dei corpi idrici, dei fossi e della vegetazione. Eventuali limitati espianti che si rendessero necessari saranno risarciti, di regola, con nuove piantumazioni di estensione e valore equivalenti da determinare su aree interne al programma integrato o, laddove le condizioni lo rendessero di difficile attuazione, anche su aree pubbliche esterne all'intervento ed indicate dall'amministrazione comunale.

c. Relazioni con l'intorno

Dovrà essere perseguita la massima integrazione con gli insediamenti esistenti. In particolare si raccomanda di assicurare:

- l'accessibilità dagli insediamenti circostanti e dal contesto urbano
- il collegamento dell'insediamento previsto con le funzioni urbane esterne nelle cui aree di servizio la proposta ricade
- la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti
- la coerenza con le direttrici insediative esistenti
- le connessioni e la continuità tra le aree verdi contigue

d. Impianto urbanistico

Ovunque la situazione di fatto lo consenta, si dovrà tendere alla formazione di un tessuto compatto costituito da fabbricati con tipologia ed altezza analoga ai fabbricati esistenti nel tessuto circostante e/o nelle aree adiacenti. In particolare si raccomanda di

- evitare sia la dispersione dell'edificato, sia la sua concentrazione in grandi corpi di fabbrica
- individuare chiaramente la divisione dei lotti e delle eventuali recinzioni
- correlare strettamente la giacitura degli edifici ai confini dei lotti e agli allineamenti stradali

e. Rete stradale e percorsi

Dovrà essere chiaramente individuata la gerarchia della rete ed il relativo uso pubblico e privato. Dovranno inoltre essere distinte, anche se non necessariamente separate, la rete carrabile da quella pedonale e ciclabile. In particolare si raccomanda di:

- dare continuità ai percorsi
- evitare, ove non chiaramente giustificate, le strade senza uscita
- assicurare la connessione degli spazi pubblici e/o delle attrezzature di uso pubblico, anche attraverso la rete pedonale e ciclabile
- garantire, per quanto di competenza del progetto, la sicurezza dei percorsi pedonali e di prevederne l'arredo con opportune alberature ed attrezzature per gli spazi di sosta
- individuare chiaramente i luoghi di connessione sociale, le aree da destinare a piazza e prevederne l'arredo con le opportune alberature ed attrezzature

f. Identità

Per tutti gli spazi esterni dovrà essere chiaramente identificata la destinazione pubblica, di uso pubblico, condominiale o privata, anche in funzione della loro gestione. Saranno pertanto da evitare spazi residuali di incerta funzione ed attribuzione. I diversi tipi di spazio pubblico dovranno essere chiaramente definiti e delimitati sia in rapporto alle loro funzioni, sia ai fini della successiva toponomastica.

g. Verde, alberature e spazi pubblici

Gli elementi naturali (vegetazione, acqua, suolo) dovranno costituire parte integrante dell'immagine complessiva dell'intervento. In particolare si raccomanda:

- di evidenziare, dal punto di vista funzionale e formale gli accessi alle aree verdi e proponendo eventuali nuovi percorsi di collegamento tra le aree verdi esistenti e quelle previste
- che le aree di parcheggio all'aperto siano protette dai raggi solari con alberature diffuse ad alto fusto e chioma larga in misura di un albero ogni due posti macchina

Il progetto del verde, ivi compresi la dislocazione ed il tipo di alberature, farà parte integrante del progetto urbanistico ed edilizio; in particolare dovrà essere attentamente valutato il ruolo "architettonico" delle alberature, come completamento e integrazione delle volumetrie, nonché la compatibilità delle essenze usate con le caratteristiche del contesto climatico e paesaggistico.

Le alberature saranno inoltre disposte in modo da assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi e alle zone di sosta.

Si raccomanda inoltre che non meno del 50% delle aree private e condominiali scoperte sia mantenuto a verde, e che in tali aree siano messe a dimora piante di alto fusto nella misura di una ogni 20 mq. di superficie scoperta.

h. Interventi di miglioramento ambientale

Le aree libere interessate da trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade, dei parcheggi etc.) dovranno essere oggetto di interventi di miglioramento ambientale, come di seguito definiti.

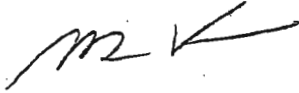
Per interventi di miglioramento ambientale si intendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici o privati volte alla ricostituzione delle caratteristiche naturali di un ecosistema ed in particolare gli interventi di forestazione ecologica con l'obiettivo di ricostituire la copertura vegetale naturale, nonché le attività volte al miglioramento delle condizioni ambientali di aree degradate, anche al fine di migliorare la fruibilità del sistema ambientale.

Tra gli interventi di miglioramento ambientale si possono prevedere:


- la rimozione di rifiuti solidi mediante trasferimento a discarica autorizzata
- taglio della vegetazione infestante
- messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone, di siepi e filari
- risagomatura di alvei fluviali, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide a uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili dal pubblico
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri e ciclabili.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE



Della sujestesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, comma 1°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi e contestualmente, ai sensi dell'art. 125 del citato Decreto Legislativo, la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari

Tivoli, li 07 FEB. 2003

IL SEGRETARIO GENERALE



(Dr. Luciano GUIDOTTI)

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La sujestesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal _____ al _____

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267.

E' divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267.

L'ARCHIVISTA RESPONSABILE

IL SEGRETARIO GENERALE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Tivoli, li 07 FEB. 2003



L'ISTRUTTORE Amministrativo
Responsabile
(Rao. Placidi Ferdinando)

