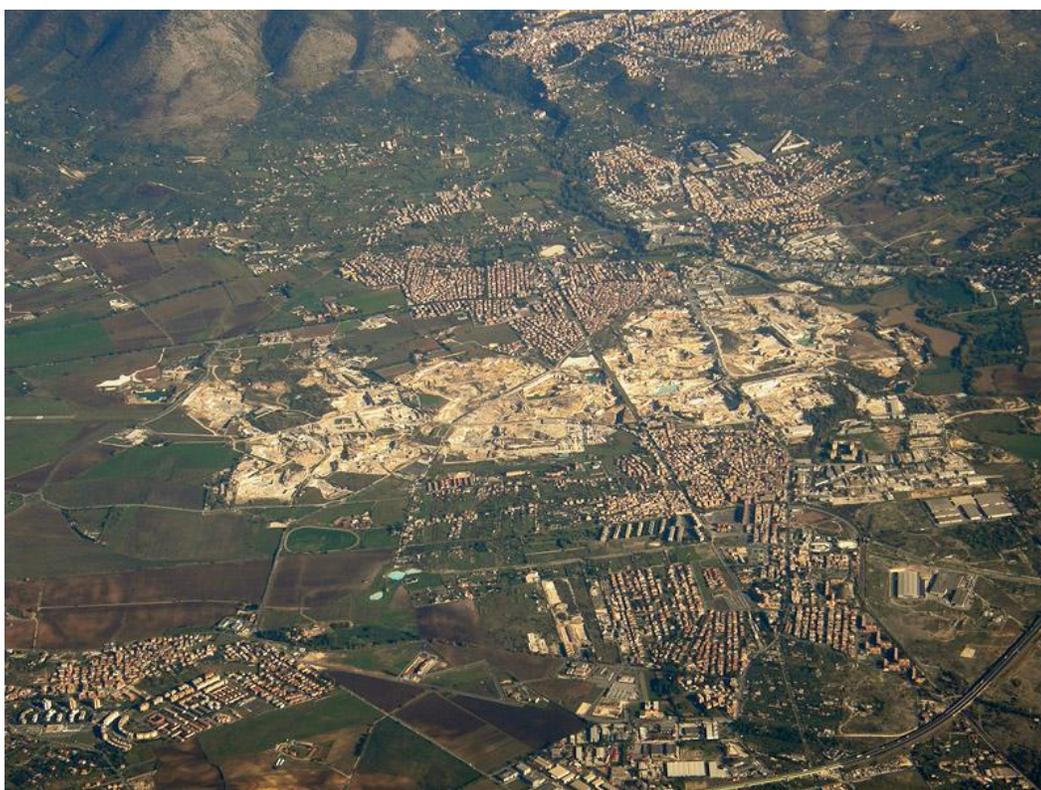




COMUNE di TIVOLI

Lineamenti Programmatici di Indirizzo al Nuovo P.U.G.C.



Premessa¹

Il Consiglio Comunale è l'organo di indirizzo e controllo dell'attività dell'Ente, è attività propria del Consiglio il controllo politico e amministrativo.

Il Consiglio è, altresì, l'organo rappresentativo che impegna il Comune con atti che hanno rilevanza esterna. E' per sua natura deliberativo e collegiale, nel senso che è composto da più persone fisiche ma, nello stesso tempo, è il centro unitario dei poteri del Comune stesso. Il Consiglio Comunale ha competenza su tutti gli atti fondamentali quali programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi annuali triennali, elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci e programmi annuali e pluriennali, rendiconti, ivi inclusi, non ultimi, anche i piani territoriali ed urbanistici.

Il presente documento è destinato ad una preliminare informazione delle possibili proposte e degli intendimenti dell'Assessorato al Piano volti a rinnovare, dopo oltre quaranta anni, il PRG della città di Tivoli. Tale importante documento, adottato dal Consiglio Comunale alla fine degli anni '60 ed approvato definitivamente nei primi anni '70, prefigurava il destino della città quando i cittadini erano gli avi di quelli di oggi e le esigenze e le aspettative si collocavano in un panorama non più attuale.

Poiché il Nuovo Piano Urbanistico Generale è comunque destinato a regolare il futuro del territorio tiburtino almeno per il medio periodo, e perciò deve raccogliere la proiezione delle aspettative di oggi in una prospettiva volta al domani, il Consiglio Comunale, anche al di là del dettato normativo, costituisce di fatto la sede più qualificata per interpretare gli scenari futuri e definire le "istruzioni" circa gli obiettivi da raggiungere e le strategie e modalità da porre in atto allo scopo.

Gli obiettivi, le "istruzioni", il dettato del Consiglio Comunale costituiranno la base per attivare il processo di confronto con le realtà istituzionali e con quelle rappresentative dei cittadini quali le categorie professionali, imprenditoriali, commerciali, con i comitati di quartiere e le associazioni. Tale attività, che verrà meglio descritta nel seguito, costituisce una ulteriore opportunità nel processo di trasparenza, condivisione, informazione e cooperazione istituzionale che questa Amministrazione, nell'aderire ad un ideale di partecipazione e democrazia, ha inteso assumere come suo carattere distintivo.

Una volta assunti gli indirizzi del Consiglio e raccolte le istanze della società civile il DOCUMENTO di INDIRIZZO, che scaturirà dal confronto, verrà riproposto al Consiglio per la definitiva verifica e diverrà il Documento Preliminare di Indirizzo del PIANO.

Quanto sopra costituisce una caratteristica di comportamento ma anche doverosa osservanza ai principi promulgati, per l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica dalla Legge Regionale n. 14 del 1999, che prevede che sia garantita la più ampia partecipazione dei cittadini e dei soggetti pubblici e privati coinvolti ed interessati nel processo di pianificazione. La Regione Lazio, inoltre, ha stabilito che anche al **Documento Preliminare di Indirizzo** per la pianificazione venga assicurata la pubblicità e la trasparenza dell'attività amministrativa in tutte le fasi dei procedimenti. (entro trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito, chiunque può presentare osservazioni. Entro lo stesso termine la "Provincia"² indice una conferenza alla quale partecipano gli enti

¹ La natura e lo scopo del presente documento implicano, talvolta ed è impossibile esimersene, la necessità di ripetizioni di concetti e/o circostanze già espresse, per motivi di ausilio alla lettura, con la presente nota se ne da avviso al lettore attento.

² Oggi : la Città Metropolitana.

locali, le organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali operanti a livello provinciale. La conferenza definisce i propri lavori nel termine di trenta giorni, formulando una relazione complessiva nella quale è contenuta, oltre alle osservazioni ed alle eventuali proposte di modifica allo schema di Piano Territoriale Provinciale Generale, una specifica e motivata valutazione delle indicazioni urbanistiche).

La Cronaca Recente delle Vicende Urbanistiche di Tivoli

La situazione urbanistica della città di Tivoli, in relazione all'attuazione del PRG vigente, pur presentando elementi specifici che meritano una disamina a parte, sul piano generale invece non è difforme da quanto è avvenuto in Italia dagli anni settanta e prima ad oggi. Pertanto il presente rapporto tratterà gli argomenti che elencati nel seguito si illustrano nel testo.

- *Il processo che ha generato l'abitato nella forma attuale a partire dagli anni sessanta e settanta e oggi, problematiche e cause.*
- *Gli obiettivi che l'attuale Amministrazione della città ha proposto ai cittadini nella fase di presentazione del proprio programma.*
- *Il processo da porre in essere per raggiungerli.*
- *Le fasi di attuazione di tale processo in relazione ai risultati da ottenersi in materia di dotazioni di servizi ed infrastrutture in tutte le aree urbanizzate, edilizia sostenibile e sociale, recupero e rivitalizzazione del centro storico, aree di sviluppo, aree produttive ed industriali, aree agricole di pregio, aree di tutela paesaggistica ed ambientale, aree estrattive, ecc. .*
- *I criteri generali da porsi a base del nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale.*

E' evidente che un programma di tale portata rappresenti un obiettivo ambizioso. Tale ambizione (che ben si addice ad una città nata "superba" e che reca nell'intimo la legittima aspirazione a riproporsi come un modello di eccellenza tra le città italiane) non è però dettata da motivi vani.

E' invece obbligata dalle condizioni reali della città. In un certo senso è irrinunciabile attuare un processo virtuoso di progressiva messa a regime delle problematiche che la città manifesta e di risposta alle attese che i cittadini esprimono, alle quali sarebbe stato necessario offrire una risultato già da tempo.

Il presente documento pertanto rappresenta soltanto un primo passo volto a attivare un processo di confronto sul tema i cui irrinunciabili attori sono gli organismi istituzionali della rappresentanza civile, gli organi del Comune, i cittadini in forma di associazioni, i comitati di quartiere, le rappresentanze delle categorie produttive, ecc. . Pertanto il documento che si presenta, che è già frutto di una attività di ascolto "diffuso" delle esigenze che la città esprime, risulterà indirizzato e "migliorato" dall'ascolto delle esigenze che verranno espresse via via in maniera formale dai soggetti di cui sopra.

Il documento che si presenta vede come obiettivo di fondo e presupposto quanto esposto circa la "materia della città" nel programma dell'Amministrazione al quale i cittadini elettori hanno dato il proprio consenso. Se, per caso, il presente documento dovesse essere modificato nei modi e nelle strategie per raggiungere la condivisione dalla città, vorrà dire che ha raggiunto lo scopo per il quale è stato redatto: incentivare nei cittadini il desiderio di partecipare alla gestione della cosa pubblica "città". La formulazione degli obiettivi attraverso l'ascolto delle aspettative di cittadini, categorie, comitati ed

associazioni sarà volto a costruire uno spazio di vita più consono alla comunità che qualifica il territorio. Pertanto soltanto la condivisione potrà produrre una base di conoscenze sulla quale costruire piani e strategie per una Tivoli rinnovata.

Quale passato ha prodotto il presente della città di Tivoli ?

Il PRG di Tivoli risale, per quanto attiene alla gestazione, al 1968 ed è stato approvato nel 1973. Sarebbe fin troppo agevole rilevarne oggi difetti, mancate previsioni, incongruenze differenti attuazioni. Si deve invece considerare quale un documento prodotto con la massima probità professionale e che rispecchia la dottrina e la prassi dell'urbanistica così come la si praticava in quegli anni. Era, già allora, un piano "esuberante", si era allora convinti che il sistema paese (come diremmo oggi) fosse in grado di svilupparsi in misura indeterminatamente crescente, che la prospettiva di sviluppo fosse rosea e che la stella che vegliava sull'Italia fosse intramontabile anche per Tivoli.

Così non è più ! Altri diversi eventi della politica urbanistica nazionale hanno portato alla diffusione della così detta "urbanistica contrattata". Si tratta di un procedimento che in sé contiene elementi segnatamente positivi, ma nel contempo, pensato per armonizzare esigenze e previsioni, se non rigorosamente applicato, è suscettibile di produrre disordine. Altri fenomeni che caratterizzano la realtà urbana del territorio comunale, intervenuti nel tempo, rimontano ad una epoca precedente al PRG. Lo strumento vigente ha a suo tempo registrato tali situazioni ed ha anche delineato ipotesi di soluzioni, che tuttavia risultano sovente inattuate o sconfessate da quanto poi accaduto.

La situazione pre PRG. Negli anni precedenti alla II Guerra Mondiale ed in quelli immediatamente successivi la concentrazione urbana insisteva soprattutto nell'area di espansione dell'abitato medioevale. Quelli che invece diventeranno quartieri "esterni" e densamente abitati negli anni successivi avevano forma di "casali", modeste frazioni, taluno non esisteva quasi neppure come toponimo.

L'urbanistica italiana negli anni '30, nel Lazio - ma non solo - fu caratterizzata da città di nuova fondazione, pensate come poli urbani di aree a sviluppo agricolo: Latina, Sabaudia, Aprilia, Ardea, Pomezia, Guidonia, mentre le città storiche, ad esclusione della capitale, rimanevano estranee al processo di ristrutturazione del territorio regionale. Anche la politica delle grandi infrastrutture si orientò in tal senso. Il quartiere dell'EUR '42 fu realizzato (destinato a grande polo terziario dopo l'Expo '42) anche quale porta di Roma verso l'asse agricolo produttivo pontino. La sola Guidonia costituì una eccezione, fu infatti prevista da subito per ospitare, insieme alla piana tiburtina, infrastrutture e strutture industriali, in conformità con la vocazione storica espressa in tal senso dall'area attraversata dall'asse tiburtino.

Tutte le città di fondazione, le cui piazze riecheggiano le città d'Italia dipinte di de Chirico, restarono, dopo la fondazione e per un ventennio, luoghi silenti. Ma negli anni del dopoguerra e della rinascita economica a partire dalla decade dei cinquanta, iniziarono a crescere. Lo sviluppo interessò soprattutto quelle città situate nell'area di "attività" della Cassa del Mezzogiorno, Aprilia e Pomezia più delle altre divennero poli industriali, assorbendo molte delle attività situate prima nell'area romana di Valco San Paolo e dell'Ostiense. L'asse tiburtino, che non fruiva delle provvidenze Casmez, vide un decremento di alcune attività produttive legate alla presenza a Guidonia del polo dell'aeronautica militare, ma conservò una vocazione industriale che agevolò l'inserimento di grandi e medi opifici nell'area a cavallo tra i comuni di Roma e di Tivoli.

In occasione delle Olimpiadi del 1960, scomparvero da Roma quasi tutte le "borgate" (favelas e baraccopoli). Roma, in buona sostanza, ha "esternato" verso l'asse pontino attività industriali e le

relative “quote residenziali”. Ha invece, in quegli anni, “esternato” verso la piana dell’Aniene soltanto “quote residenziali” che hanno intersecato nel medesimo territorio attività industriali, estrattive ed agricole già in essere. In altri termini, il fenomeno dell’inurbamento di consistenti nuclei di popolazione in Roma, richiamati dalle aree periferiche del Lazio dal fervore dell’attività edilizia nella capitale, ha determinato una sostenuta domanda residenziale che, scartate per ragioni di distanza le città pontine, iniziò a interessare l’arco di pianura che va da Tivoli a Mentana privilegiando solo in seguito Guidonia, ma da subito anche Bagni di Tivoli e Villa Adriana.

In tale processo di formazione consapevole ed inconsapevole di una “massa urbana regionale”, le città pontine, distanti da Roma e fondate in forma pianificata, svilupparono quale più quale meno la qualità di città, mentre le aree della piana dell’Aniene risultarono inevitabilmente assoggettate al fortissimo campo magnetico esercitato dalla conurbazione romana rimanendo allo stato di agglomerati. Il risultato è sotto i nostri occhi. Gli insediamenti della piana dell’Aniene sono privi delle caratteristiche di quartiere e di città.

Quelle aree, un tempo borgate, oggi agglomerati urbani, offrono servizi primari e secondari lacunososi, mancano di luoghi di aggregazione, offrono una immagine urbana scomposta e senza qualità.

La ragione principale è che, allora, per una parte significativa della popolazione all’abitare a Tivoli non corrisponde il lavorare a Tivoli ed il pieno partecipare alla città; si lavora a Roma, si acquista a Roma, ci si riunisce a Roma, ci si cura a Roma, ecc. . Per fortuna il fenomeno non è né totale né irreversibile. Buona parte della popolazione, invece studia od ha studiato a Tivoli, partecipa alla vita cittadina e perciò conserva una decisa identità locale. E’ un fattore positivo sul quale fondare il “recupero urbano” a scala collettiva di abitato, come anche a livello dei singoli elementi. Si intravede, sovente espressa con viva cognizione di causa, la domanda e l’aspirazione ad un abitato di qualità, ad un abitare nel “bello” e nel “giusto”, nella “qualità”.

La considerazione conclusiva della presente disamina, necessariamente ultra sintetica, è che sono trascorsi quasi cinquanta anni dalla redazione del piano e che quindi il coacervo di previsioni ordinate (non sempre attuate) e di casualità intervenute richieda, quantomeno in ragione della vetustà, un nuovo piano ed un nuovo strumento di programmazione e gestione del territorio.

Si è però convinti della necessità di preventiva condivisione delle soluzioni da proporsi, della necessità di un tempo di maturazione, della opportunità di consentire l’attuazione delle iniziative in itinere ed in corso di realizzazione.

I quasi due anni trascorsi dall’insediamento di questa Amministrazione sono stati impiegati per eseguire una serie di studi che di seguito si indicizzano e che costituiscono le basi per il lavoro da definire nel prossimo biennio. L’istituzione di un Assessorato per il Piano Regolatore e di uno specifico Ufficio Speciale dirigenziale si sono posti come concreti Atti di realizzazione.

Lo Stato dell’Arte - Cause ed effetti nella realtà urbana di Tivoli. Quanto sopra rappresentato per sommi capi, interferisce con lo sviluppo prossimo e futuro di Tivoli, è opportuno al riguardo descrivere più nel dettaglio cause ed effetti di un disequilibrio urbano per delineare poi le misure correttive che si ritengono opportune nel breve e medio periodo futuro. I fenomeni urbani da studiare e orientare al “buono” si possono distinguere come segue:

Nuclei spontaneamente sorti. Si tratta di “conglomerazioni residenziali”, un tempo definite borgate. Sorte per lo più negli anni ’50, caratterizzate da impianti di lottizzazione pianificati spontaneamente ma più spesso insediati senza prospettiva e capacità di visione della realtà futura che si sarebbe determinata. L’edilizia che li caratterizzava all’origine poteva rientrare nel campo dell’autocostruzione o situarsi ad un livello qualitativo appena maggiore. Oggi molti di tali nuclei presentano interventi edilizi di miglioria, ampliamento sostituzione che certamente hanno aggiornato la qualità degli alloggi, ma che talvolta hanno costituito ostruzione (intasamento) allo sviluppo futuro della qualità urbana e dei servizi.

In tali aree si registrano numerosi casi di abusi edilizi e di richieste di condono, ed una sostanziale carenza di servizi ed immagine urbana.

Nuclei spontaneamente sorti in aree inidonee. Si tratta, anche in questo caso, di “conglomerazioni residenziali” che in un passato recente classificate come borgate, sorte per lo più a partire dagli anni '50. Esse sono caratterizzate dalla trasformazione graduale da aree ortive (debitamente lottizzate come tali dalla proprietà) ma nel tempo, e quasi cellula dopo cellula, insediate senza prospettiva e capacità di visione della realtà futura che si sarebbe determinata, anche ignorando rischi consistenti e palmari di dissesto o danno idrogeologico. L'edilizia che li caratterizzava all'origine poteva rientrare nel campo dell'autocostruzione o situarsi ad un livello qualitativo appena maggiore. Oggi molti di tali nuclei presentano interventi edilizi di migioria, ampliamento sostituzione che certamente hanno migliorato la qualità degli alloggi (talvolta addirittura villette e ville), ma che costituiscono ostruzione (intasamento) allo sviluppo futuro della qualità urbana e dei servizi dell'area. (in tali aree si registrano numerosi casi di abusi edilizi e di richieste di condono che ad oggi spesso non sono procedibili). In sintesi la differenza col caso precedentemente esposto consiste in una dimensione del tessuto urbano più minuta e quasi priva di “vuoti”. Tale situazione rende più complesso ed oneroso dotare tali aree di servizi e qualità urbana.

Nuclei caratterizzati da qualità degli alloggi soddisfacente, ma di insufficiente o lacunosa qualità urbana. Si tratta di aree talvolta insediate attraverso il meccanismo della lottizzazione convenzionata (spesso non perfezionate proceduralmente) o per singola iniziativa, anche di sostituzione edilizia (legittima ed anche illegittima). Si registrano zone insediate, nella piana tiburtina, da edifici di qualità media e anche medio -alta, che contrastano con la qualità modesta dei nuclei circostanti, caratterizzate da qualità urbana puntuale soddisfacente, ma più spesso del tutto carente o molto povera in materia di servizi primari e secondari. In tali aree l'immagine urbana risulta frammentata in un mosaico di iniziative fra loro incongrue a detrimento anche della qualità e quantità dei servizi e della viabilità anche essa quasi priva di disegno unitario e funzionalità.

Nuclei caratterizzati da una buona qualità degli alloggi, ma di scarsa dotazione di servizi. Talvolta attraverso il meccanismo della lottizzazione convenzionata (quasi sempre non perfezionate proceduralmente) o per singola iniziativa edilizia (legittima ed anche illegittima) si riscontrano zone insediate **nell'agro tiburtino da nuclei sparsi** e da edifici di qualità media e medio -alta, caratterizzate da qualità urbana puntuale soddisfacente, ma più spesso lacunose in materia di servizi primari e secondari. (in tali aree si registrano numerosi casi di abusi edilizi e di richieste di condono).

Le condizioni sopra descritte testimoniano che il problema della “**spontaneità edilizia-urbanistica**” talvolta provocata da una crescente domanda di alloggi e da una “urbanistica contrattata” ante litteram, non investe soltanto i “casi di necessità” dell'abitare dei cittadini meno abbienti, ma interessa anche cittadini di fasce di reddito più elevate. Il fenomeno deriva da un certo qual *laissez faire* a favore dell'iniziativa locale che, nel breve periodo dell'attuazione ha prodotto ricchezza, ma che denuncia, oggi, una incapacità di orientamento e di contrattualità della pianificazione. Tale realtà ha prodotto le carenze in termini di viabilità, parcheggi, parchi urbani, scuole, chiese, mercati, ecc. che affliggono la città e che una visione più prospettica avrebbe potuto quanto meno lenire.

Il meccanismo della lottizzazione convenzionata, infatti, se applicato a scala modesta o minima, non è in grado di mettere a disposizione quei servizi che talvolta, per essere efficaci, richiedono una maggiore dimensione ed impegno economico. Si tratta di una constatazione, non già di una “accusa” rivolta a questo o quel responsabile, come si è cercato di esporre nelle pagine precedenti, il problema esorbita la realtà tiburtina, attiene alla storia recente del paese e non soltanto a quella urbanistica.

Centro urbano. Si definisce con tale termine l'area insediata nei margini esterni del centro storico il cui completamento risulta concatenato ma successivo al piano di ricostruzione post bellica e già ampiamente saturato negli anni '70. In tali aree non si registrano oggi soltanto limitati casi di nuova edificazione o sostituzione edilizia. In tali siti la carenza di servizi che i cittadini lamentano dipende più dai mutati costumi del vivere quotidiano e dai nuovi ed incrementati bisogni che da problemi irrisolti dalla pianificazione originaria dell'area. I maggiori problemi che si registrano riguardano la situazione del traffico, i parcheggi, la razionalizzazione degli spazi di "terziario", il decoro urbano.

Centro storico. Costituisce la parte più "pregiata" dell'area insediata, è caratterizzato da un altissimo valore monumentale di insieme paragonabile a quello espresso dai più celebrati centri storici italiani. E' previsto, per tale area, uno specifico report che potrà essere editato prossimamente. I maggiori problemi che si registrano riguardano la conservazione, restauro e manutenzione dell'edilizia storica, la situazione del traffico, i parcheggi, la razionalizzazione dei percorsi, il decoro urbano, il reinserimento di attività artigianali e commerciali e l'ospitalità. L'area costituisce, rammentando la definizione di Cesare Brandi, un vero museo all'aperto, quello che oggi si definisce eco-museo o museo diffuso, uno dei più rimarchevoli nel Lazio ed in Italia. Per i rioni storici il Comune di Tivoli si è dotato di una pianificazione di dettaglio adeguata che copre la maggior parte del centro storico e che dovrà essere estesa anche alle parti residue.

Il PRG vigente include nell'area del centro storico anche gli impianti industriali dismessi, cartiere e conerie. Le prospettive attuabili per il recupero dell'area figurano nel seguito del presente documento. Interventi mirati e compatibili sull'area sono suscettibili di costituire un significativo polo per attuare la rivitalizzazione dell'intero Centro Storico.

Aree industriali ed estrattive. E' previsto, per tale area, uno specifico report di dettaglio che potrà essere editato prossimamente, a seguire quello per il centro storico – area delle cartiere.

Aree agricole e di colture pregiate. E' previsto, per tale area, uno specifico report che potrà essere editato prossimamente, a seguire quello per le aree industriali ed estrattive. Gli intendimenti iniziali sono incentrati sull'incentivazione delle colture agricole di pregio (anche biologiche) e sull'agriturismo, attività in grado di proporre soggiorni "smart" che coniugano l'offerta di paesaggio e clima ideale con prodotti agroalimentari di qualità, soluzione ideale per uno sviluppo del turismo ecologico a Tivoli e nella valle dell'Aniene. Si prevede anche di produrre uno specifico studio per il rimboschimento delle aree collinari, la conservazione e l'implemento delle aree boschive esistenti.

PROSPETTIVE INTENTI ed OBIETTIVI della PIANIFICAZIONE

Il metodo che ci si prefigge è il "lavorare insieme" nell'interesse della comunità tiburtina per costruire un progetto che si ponga come obiettivo quello di promuovere uno sviluppo economico del territorio, con la creazione di reali opportunità di lavoro. Un progetto per la città basato sulla tutela e sulla valorizzazione del patrimonio ambientale ed archeologico e delle tipicità agroalimentari e manifatturiere tiburtine; sul recupero del centro storico e sulla riqualificazione dei quartieri periferici; sull'attenzione particolare ai bisogni dei cittadini più deboli per ricreare una città tutta da vivere di giorno e di notte e in completa sicurezza da tutte le fasce di età, da abili e disabili, da turisti e da passanti, da stranieri e residenti, da pendolari e stanziali. Una città attenta a tutti con particolare riguardo alle fasce deboli. Una città facile e accessibile sia dal punto di vista delle infrastrutture e della

mobilità. Una città che valorizza i suoi spazi e li mette a disposizione dei cittadini ed attenta alla qualità della vita dei suoi cittadini.

La città richiede, a quasi cinquanta anni dalla stesura del Piano Regolatore, un nuovo piano, adeguato ai bisogni ed ai tempi, efficace allo scopo di migliorare la qualità della vita, la fruibilità degli spazi e servizi urbani, la mobilità, le nuove esigenze societarie, la produttività, il turismo, l'agricoltura, il tempo libero e lo sport . In sintesi **una città vivibile, una città bella,** con l'ambizione di farne (anzi di riproporre) un **laboratorio modello** (come fu in un passato non prossimo ma non dimenticato per artisti internazionali e viaggiatori del *grand tour*) per la soddisfazione e l'orgoglio civile dei cittadini. Si tratta in altri termini di **progettare la città nell'ottica di una politica di rilancio del turismo, della ricettività, del commercio e delle attività artigianali** che **non può prescindere dalla rigenerazione del tessuto urbano** perché faccia da volano alla rinascita dell'occupazione.

Per quanto sopra esposto è necessario un piano per il governo del territorio che sia **strutturato, per tempi ed azioni, su due livelli, uno situato nel breve periodo e l'altro di più ampio respiro** (medio periodo), Nel programma si prevede quanto segue:

Livello strategico, rappresentato dal **Piano Urbanistico Generale Comunale,** che ha la funzione di *riconoscere gli elementi strutturali del territorio e di prefigurare le strategie di trasformazione socio-economica e territoriale della Città nel suo insieme;*

Livello attuativo, che individui e programmi le iniziative, le emergenze e le aspettative irrinunciabili dei cittadini ed in essere e le raccolga in modo coordinato attraverso progetti di trasformazione e di riuso della Città esistente definendone le relative modalità attuative.

È inoltre importante redigere un nuovo **Regolamento Edilizio** risalente al 1955. per accelerare le procedure urbanistiche e gli iter procedurali, affinché tempi certi, procedure semplificate e competenze chiare, permettano il rilancio del settore dell'edilizia e l'avvio concreto di opere di rigenerazione urbana.

In sintesi, si deve proporre un nuovo modello di sviluppo per la città fondato su:

- **minimo consumo di suolo**
- **conservazione delle destinazioni agricole di pregio;**
- **miglioramento della qualità urbana,**
- **miglioramento dell'accessibilità al territorio, in funzione della mobilità interna, esterna e dell'attrattività dei luoghi;**
- **riuso degli immobili esistenti e degli spazi urbani male utilizzati;**
- **rigenerazione urbana e programmi urbanistici sostenibili;**
- **dotazione di standard e completamento delle aree residenziali già ampiamente insediate.**

Gli obiettivi strategici di piano, per il soddisfacimento dei bisogni espressi dai cittadini, devono essere individuati anche attraverso la **partecipazione** e l'indispensabile strumento dell' **ascolto**. Gli obiettivi verranno realizzati anche attraverso l'utilizzo dei "concorsi di idee" per elevare il livello di qualità dei progetti delle iniziative pubbliche.

Le priorità urbanistiche individuate (salvo altre da individuarsi attraverso l'ascolto sistematico di Consulte Comitati di quartiere, Associazioni, Categorie e Cittadini) **sono:**

- **la tutela del territorio a destinazione agricola**, proteggendolo da interventi urbanistici di trasformazione attraverso politiche di incentivazione per le attività di produzione agricola (procedure per la concessione delle aree a cooperative e giovani imprenditori, regole e incentivi per attività di agricoltura integrata, fattorie sociali, agricoltura specializzata, agricoltura urbana, orti urbani, mercati a km zero, agriturismo, ecc.);

- **la rigenerazione del costruito** e la valorizzazione della centro urbano attraverso la **sostituzione edilizia, il riuso e la riqualificazione del patrimonio esistente.**

In particolare si dovrà favorire, attraverso le previsioni di piano:

- **il cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra, nel centro urbano e nel centro storico**, da utilizzare come botteghe artigiane, spazi per il coworking, uffici professionali, luoghi di aggregazione di giovani ed anziani, ecc.;

- **la realizzazione dell'albergo diffuso** – in particolare nel centro storico -per la ricettività turistica;

- **il riuso degli edifici industriali dismessi e dei grandi edifici pubblici** nel centro storico;

- **la riqualificazione del decoro urbano e delle facciate** nel rispetto del carattere dell'ambiente urbano ed architettonico degli edifici, e nel centro storico della sua peculiarità quale museo diffuso, da realizzarsi anche mediante incentivi e sgravi fiscali;

- **l'utilizzo di un arredo urbano** (illuminazione, cassonetti, ecc.) dal carattere unitario ed adatto al contesto;

- **l'utilizzo consapevole della viabilità del centro storico**, che, nata per soddisfare una mobilità di tipo prevalentemente pedonale, non è adatta a soddisfare il traffico veicolare moderno. Sono necessarie quindi **aree di parcheggio** (con convenzioni per famiglie residenti e rese sicure da interventi di sorveglianza e controllo), e **percorsi meccanizzati** da valle a monte (da parcheggi al centro storico) e **bus-navette** a servizio di cittadini e dedicate ai turisti, che consentano veloci ed efficienti collegamenti con le aree interdette al traffico e con i complessi monumentali.

Devono essere perciò inseriti nel P.U.G.C., in una forma che ne favorisca l'immediata attuazione i :

Piani di Recupero (legge 457/1978) al fine di favorire l'omogeneizzazione tipologica del patrimonio edilizio esistente nelle aree a ridosso del centro storico (Quartiere Empolitano e Braschi, Viale Trieste, Viale Tomei, adiacenze della Rocca Pia, Tivoli Terme, Villa Adriana) e negli altri quartieri del territorio;

Piani di Recupero delle aree sorte spontaneamente e senza un disegno organico e che necessitano di un **recupero urbanistico ed ambientale** da programmarsì attraverso:

- Attuazione di politiche per incentivare, nelle aree di recente insediamento, la **ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia**, attraverso la premialità e le concessioni di incrementi di cubatura o cambi di destinazione d'uso anche in cambio cessioni di aree da destinare a strade, verde e parcheggi;
- completamento delle opere di **urbanizzazione primaria** nelle zone carenti;
- previsione di aree destinate a **nuove centralità urbane** e strutture per **l'aggregazione di giovani ed anziani**;
- miglioramento dei servizi di **trasporto pubblico locale** in modo da limitare l'uso dei mezzi privati.

Piani di Quartiere per tutta la Città, redatti con la partecipazione attiva degli abitanti, per migliorare la comprensione delle tematiche peculiari a ciascun ambito e prevedere interventi sistematici volti alla riqualificazione degli spazi pubblici ed alla realizzazione dei servizi necessari;

Piano per la mobilità sostenibile dell'interno del territorio comunale e **l'adeguamento infrastrutturale**, in modo da consentire: A) ai cittadini un pendolarismo in tempi congrui; B) ai turisti il flusso verso i Beni Culturali Tiburtini e gli impianti termali.

Gli strumenti devono essere:

- il potenziamento del **trasporto pubblico da e verso Roma**;
- la **razionalizzazione** dei principali assi veicolari esistenti e la creazione di percorrenze **alternative**;
- la **razionalizzazione** delle percorrenze di quartiere esistenti e la creazione di **alternative**;
- la creazione di **mobilità meccanizzata** da valle a monte, dai parcheggi al centro storico;
- l'individuazione, la realizzazione o il potenziamento di nuovi **nodi di scambio con aree di parcheggio** e aree terziarie.
- l'individuazione di **percorsi pedonali e ciclabili** di interesse naturalistico, paesaggistico, storico - artistico da completarsi con apposita segnaletica turistica per una migliore e più ampia fruibilità del territorio;

Il P.U.G.C. concorre inoltre al riequilibrio generale attraverso il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- l'individuazione delle aree destinate allo sviluppo dell'**edilizia residenziale pubblica** con la previsione di aree destinate ad **Housing sociale**, con lo scopo di calmierare i prezzi di acquisto delle abitazioni ed agevolarne con ciò l'acquisto da parte di giovani e famiglie a basso reddito;
- la riqualificazione degli **spazi verdi pubblici di quartiere** con la previsione di dotare le aree di attrezzature per la ristorazione, il tempo libero, ecc.; la creazione, nelle aree

*minori di proprietà comunale, di **orti urbani** da concedere in uso ai cittadini.*

ADEGUAMENTO degli STRUMENTI e delle RISORSE per il P.U.G.C.

Per realizzare quanto sopra descritto occorre aggiornare la dotazione strumentale in possesso dell'Amministrazione. Saranno necessari in prima istanza:

- Una **aggiornata cartografia** dell'intero territorio comunale in scala adeguata alla progettazione (1:500) ed in formato digitale.

- Un sistema digitale **GIS** (cartografia e banca dati) nel quale inserire la cartografia aggiornata dell'intero territorio comunale (vincoli idrogeologici, PTP, PTPR, vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali, carta del suolo, carta geologica, carta agro pedologica, carta dell'uso del suolo, ecc.). In tale sistema saranno inseriti i dati relativi all'edificato, ai servizi, ai sottoservizi, ai condoni, al patrimonio comunale, alle lottizzazioni convenzionate, in corso di convenzione non ancora convenzionate, ecc. . Tale **sistema** ha lo scopo di **gestire** (in tempo reale) e rendere trasparente l'attività **urbanistica ed edilizia**.

La **ricognizione del Patrimonio del Comune**, sia quello censito che quello recentemente (o meno) acquisito per effetto di normativa edilizio – urbanistica, od in corso di acquisizione (da perfezionare).

- La predisposizione di una “**CARTA DELLE QUALITÀ**” urbane (censimento degli edifici e siti meritevoli di attenzione conservativa).

- La predisposizione di un “**PRONTUARIO per il RECUPERO del CENTRO STORICO**”. Una raccolta delle soluzioni di dettaglio (porte, finestre, cornici, inferriate, ecc.) presenti oggi nel centro storico di Tivoli che costituiscono il patrimonio del saper costruire e del saper fare artigianale antico e recente. Si tratta in altri termini di indicare a cittadini e progettisti soluzioni facili e di qualità da riutilizzare e/o replicare con evidente vantaggio economico e celerità.

- La predisposizione di studi per il rinnovamento/restauro del decoro ambientale e paesaggistico ed urbano di aree significative del territorio comunale. Saranno necessarie pianificazioni per:

- Il superamento delle **criticità urbane funzionali, ambientali e formali** attraverso processi di riqualificazione e creazione di nuove **centralità urbane** al fine di migliorare la qualità della vita nei quartieri di recente (e meno recente) insediamento.

- Il superamento delle **criticità funzionali, ambientali e formali** di infrastrutture, aree abbandonate, ecc. attraverso processi di rigenerazione/restauro dell'ambiente e del paesaggio al fine di migliorare la qualità sostanziale e percettiva delle aree correggendo le situazioni critiche.

SUPERAMENTO delle CONDIZIONI di EMERGENZA di Aree SERVIZI INFRASTRUTTURE e DOTAZIONI del TERRITORIO

SUPERAMENTO delle CONDIZIONI di EMERGENZA rappresentata dalla situazione di **mancato utilizzo** delle aree pervenute al **patrimonio del Comune** (o da regolarizzare) per effetto di convenzioni (vedi il punto dell'adeguamento strumentale). Tali aree sono suscettibili di esercitare "coll'uso" **l'azione di volano** per la **rigenerazione** urbana delle **aree periferiche**, in relazione alla loro consistenza e vocazione, potranno venir destinate a:

- Soddifacimento degli **standard** (anche attraverso permuta, vendite ed acquisti) ivi incluse pianificazioni volte alla realizzazione di Nuove Centralità Urbane,
- all'**housing sociale**, **destinato alle fasce più deboli incrementando** la **dotazione** già prevista al paragrafo precedente,
- alla incentivazione di **project financing** per la creazione di **spazi di servizio** (centri di servizi, attività commerciali, parcheggi, ecc.). Lo strumento del project financing potrà anche "sostenere" la realizzazione di soluzione dei nodi più intricati del sistema della viabilità accorpando, nel medesimo progetto, parcheggi (da gestire in concessione ai realizzatori) e soluzioni dei nodi di traffico.
- a **nuovi parchi**, verde attrezzato e sportivo ed **orti urbani** da assegnarsi (a seguito di bandi) in gestione ad associazioni o singoli cittadini,
- quanto altro segnalato nelle forme di rito e partecipative.

MIGLIORAMENTO delle CONDIZIONI INSODDISFACENTI di Aree SERVIZI DOTAZIONI e INFRASTRUTTURE del TERRITORIO

*Per i motivi esposti in premessa si rende opportuna la redazione di **Piani di Recupero/Piani di Rigenerazione** che, già programmati dall'Ente o richiesti dai cittadini, verranno contestualmente inseriti nel P.U.G.C. per la messa a regime delle aree **sorte spontaneamente** e senza un disegno organico e che necessitano di dotazioni di standard e di un **recupero urbanistico ed ambientale** (Comparti di Canmpolimpido, area Arci, area resa disponibile in Tivoli terme dalla variazione della linea FFSS, ecc.) da realizzarsi attraverso:*

- *pianificazione tesa a incentivare, nelle aree di recente insediamento, la **ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia**, nei casi nei quali gli edifici esistenti non siano adeguati igienicamente, siano mal costruiti o staticamente insicuri, siano ubicati in modo da arrecare pregiudizio alla viabilità minima indispensabile od a quella "strategica" da prevedersi nel PIANO. La ristrutturazione / sostituzione si attiverà attraverso procedure di permuta e premialità (concessioni di incrementi di cubatura o modifica di destinazione d'uso in cambio cessioni di volumi ed aree da destinare a **servizi, infrastrutture, strade, verde e parcheggi**).*
- *pianificazione tesa a incentivare, nelle aree di recente disorganico insediamento, la **rigenerazione urbana, la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia**, allo scopo di migliorare la qualità urbana senza consumo di territorio attraverso procedure di permuta e*

*premieria (concessioni di incrementi di cubatura o cambi di destinazione d'uso) in ragione di interventi mirati ad incrementare **l'housing sociale**, l'edilizia convenzionata a **canone agevolato**. Si tratta di un meccanismo in grado di incrementare, senza oneri della parte pubblica la dotazione di alloggi di pregio medio a buon mercato. I destinatari possibili includono anche le fasce giovani della popolazione. Le giovani coppie, che appartengono alla c.d. fascia dei mille euro e che esprimono una "domanda" consistente, oggi fuori dalla disponibilità tiburtina. Essi rappresentano una categoria sociale meritevole di attenzione e nel contempo costituiscono una "risorsa" irrinunciabile per il futuro della società tiburtina.*

- *Creazione di nuove centralità urbane, quali poli attrattivi nelle aree prive di connotazione urbanistica di qualità.*
- *Pianificazione tesa a regolarizzare aree e comparti insediati in modo irruotale attraverso le modalità previste dalla L.Reg.Lazio n. 21 e s.m.i. per il completamento delle opere di **urbanizzazione primaria** nelle zone carenti.*
- *Pianificazione tesa a offrire un habitat consono ai cittadini e alla valorizzazione turistica attraverso la **rigenerazione del costruito storico** e la valorizzazione della città storica – vero **museo all'aperto** attraverso il riuso e la **riqualificazione del patrimonio esistente**. In particolare si dovrà favorire, attraverso previsioni di piano:*

*Il **cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra, nel centro urbano e nel centro storico**, da utilizzare come **botteghe**, spazi per **l'artigianato tradizionale, ateliers**, studi professionali, una vera e propria **alternativa spontanea** e di qualità al modello del **centro commerciale**. Dovranno anche essere incentivate iniziative per la introduzione di luoghi di "leisure" ed aggregazione. Si dovrà privilegiare la realizzazione dell'**albergo diffuso** per la ricettività offrendo al mercato turistico una alternativa economica e di maggiore charme al mercato romano.*

*La **riqualificazione della facies (decoro) urbana, delle facciate e prospettive** (sostituzione di infissi e persiane in contrasto con il carattere architettonico degli edifici, centralizzazione e canalizzazione degli impianti, rifacimento degli intonaci deteriorati nel rispetto del **piano del colore**, ecc.) l'utilizzo di **complementi ed accessori urbani** (illuminazione, sedute, cestini, ecc.) dal carattere unitario e congruente al contesto, Si tratta in altri termini di realizzare un programma per la riscoperta e messa in valore di un vero e proprio **museo all'aperto**.*

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

La PARTICIPAZIONE

La normativa urbanistica vigente nella regione Lazio prescrive, come già evidenziato in premessa, processi partecipativi pienamente condivisi dall'Amministrazione.

L'esperienza, anche in merito allo specifico urbanistico, ha dimostrato che il coinvolgimento attivo delle rappresentanze e, "in diretta", della popolazione migliora la qualità della progettazione e - grazie alla maggior trasparenza delle scelte e delle procedure - agevola i rapporti tra Amministrazione e territorio, oltre a favorire la coesione e l'integrazione sociale.

Assumendo quindi la partecipazione popolare quale metodo fondamentale per la definizione delle scelte in materia di trasformazioni urbane, il Comune di Tivoli si propone di attuare modalità e strumenti di promozione dell'informazione e confronto nella gestione di tutti gli strumenti urbanistici attuativi e di prossima emanazione, in primis del nuovo P.U.G.C.

Un ruolo di primo piano spetta, nell'applicazione di questo Regolamento, al Consiglio Comunale, alle Consulte, ai Comitati di quartiere e di categoria, "corresponsabili", insieme all'Amministrazione, dell'indirizzo dei processi di partecipazione quale componente essenziale di ogni futura trasformazione urbana.

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

L'ANALISI e la RAPPRESENTAZIONE del TERRITORIO

Appare opportuno raggugliare chi legge circa la documentazione necessaria ad una corretta analisi e rappresentazione del territorio comunale.

PROSPETTO degli ELABORATI di ANALISI

a) Elaborati di Inquadramento(in scala 1 /10.000)

I

1	Aerofotogrammetria su base CTRN ed eventuale documentazione fotografica del territorio comunale
2	Rappresentazione della morfologia del territorio

b) Elaborati di analisi (in scala 1:10.000 per l'intero territorio e 1:5.000/2.000 per centri urbani e similari)

id.	Denominazione elaborato	Rif. normativo o di PTPG
-----	-------------------------	--------------------------

3	<p>Carte e Relazione geologico-vegetazionale redatte ai sensi della DGR n.2649/1999 comprensive della Carta della zonizzazione della pericolosità sismica in scala 1:2000 o 1:5000 delle aree urbane e urbane e urbanizzabili</p> <p>Carta geologica di dettaglio prevista dalle D.G.R. n.2649/1999 e n.1159/2002 richiesta per i Comuni a rischio sinkhole</p>	<p>D.G.R. n.2649/1999</p> <p>D.G.R. n. 159/2002</p> <p>Art. 12. c.8, NA</p> <p>PTPG</p> <p>Art.13, C. 2, NA</p> <p>PTPG Elaborato</p> <p>RT sad 3.3 PTPG;</p>
4	<p>Carta di stabilità potenziale dei versanti Carta di Fattibilità</p> <p>Studio delle sorgenti Inquinanti le falde acquifere Richiesta per i Comuni con presenza di aree con indice di franosità elevato (classe 3 e 4)</p>	<p>Art.n. 12, cc. 1-2-3-7 NA PTPG</p> <p>Elaborato RT sad 3.3</p> <p>PTPG</p>
5	<p>Carta delle zone in via di dissesto Idrogeologico (per frane – calamità - erosioni) con riferimento alla classificazione individuata nei piani di Autorità di Bacino richiesta solo per i Comuni comprendenti aree perimetrate a rischio idraulico o da frana dai piani delle autorità di bacino</p>	<p>L.R. n.72/1975</p> <p>Art.12, C. 3, NA</p> <p>PTPG</p> <p>Elaborato RT sod 3.4</p>
6	<p>Carta dei vincoli -Idrogeologico; -Beni Paesaggistici cui al D. Lgs. n.42/2004 con particolare attenzione alle aree archeologiche vincolate e segnalate e agli usi civici; - Vincoli ambientali Parchi e riserve naturali vincolate o proposte. biotopi, SIC e ZPS, aree di particolare importanza naturalistica nonché aree delle componenti primarie e secondarie della REP.</p>	<p>L.R. n.72/1975</p> <p>Art 20, c.2 NA</p> <p>PTPG Elaborato</p> <p>RT sat 4.4 PTPG 1</p> <p>Elaborato RT sat 5</p> <p>PTPG</p> <p>Elaborato RT sat 6</p> <p>PTPG</p>
7	<p>Carta e Relazione agropedologica, archeologica e di uso dai suoli</p>	<p>L.R. n.72/1975</p> <p>L.R. n.38/1999, art 37</p>
8	<p>Carta con Individuazione dei beni e percorsi storici</p>	<p>Art. 38; cc. 1-3-7-</p>

	<p>con riferimento agli itinerari indicati dalle NA del <i>PTPG</i> e recante l'indicazione della toponomastica storica e</p> <p>Censimento dei beni Culturali</p> <p>condotto con integrazione e verifica della SCHEDA UNIFICATA (Modulo 2)</p>	<p>8 NA</p> <p>PTPG</p>
9	<p>Carta degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti puntuali e delle addizioni urbane e storicizzate</p> <p><i>individuando le singole unità edilizie, i complessi edilizi. gli spazi scoperti, le strutture insediative non urbane, delle quali conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali</i></p>	<p>L.R. n.38/1999.</p> <p>art.60</p>
10	<p>Carta con individuazione delle aree in cui le tipologie di paesaggio presentano ancora carattere di integrità totale o parziale e riconoscibilità e relativa disciplina</p>	<p>Art.31, cc.5-6-32-33 NA PTPG</p> <p>Elaborato RT saa 8.2 PTPG</p>
11	<p>Carta con l'articolazione del territorio non urbanizzato in ambiti, in relazione alle loro caratteristiche paesaggistiche ambientali e produttive agricole</p>	<p>Art.53 L.R. n.38/1999</p>
12	<p>Norme Tecniche di Attuazione e Tavole di zonizzazione dello strumento urbanistico vigente</p> <p><i>Con visualizzazione dello stato di attuazione</i></p>	<p>L.R. n.72/1975</p> <p>Art.55. C. 7 NA PTPG</p>

13	<p><i>Per i centri abitati: (in scala più dettagliata)</i> analisi che riporti la individuazione delle zone territoriali omogenee A B, di cui all'art.2 del D.M. 2 Aprile 1968, n.1444 <i>con la specificazione per ciascuna di esse:</i> 1) <i>delle superfici e delle cubature, residenziali e non residenziali, e dei vani abitabili esistenti, nonché delle unità immobiliari e delle tipologie tipiche locali, tenendo conto anche dei permessi di costruire già concessi e non ancora utilizzati;</i> 2) <i>delle attrezzature sociali, delle infrastrutture degli spazi pubblici e di uso pubblico esistenti con la specificazione, per questi ultimi della dotazione per ogni abitante;</i> 3) <i>delle aree ed immobili di proprietà comunale, demaniale, aree di proprietà dell'Università Agraria, Enti di sviluppo ed altri</i></p> <p><i>Per le aree produttive:</i> 1) <i>delle superfici e delle cubature già realizzate, tenendo conto anche dei permessi di costruire edilizi già concessi e non ancora utilizzati, in rapporto alle quantità realizzabili.</i></p> <p><i>2) aree con sedi produttive dismesse presenti nel territorio.</i></p>	L.R. n.72/1975 Art.74, c. 1 NA PTPG Art.55, c.7 NA PTPG Elaborato RT sif 12.3 PTPG
14	Individuazione delle perimetrazioni dei nuclei abusivi <i>approvate ai sensi dello L.R. n.28/80</i>	L.R. n.28/1980
15	Planimetria del territorio comunale Confronto tra previsioni di PRG e stato dell'urbanizzazione <i>Riportato su aerofotogrammetrico e contenente:</i> - <i>lo stato dell'urbanizzazione composto da: perimetrazione dell'occupazione del suolo per usi urbani includendo gli insediamenti esistenti sparsi e di origine spontanea al di fuori dei centri abitati (che comprendano gruppi di non meno di 10 edifici che non distino più di 30 m l'uno dall'altro) con l'indicazione degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, ecc .</i> - <i>la zonizzazione del PRG vigente;</i>	L.R. n.72/1975 Art.57.c.1 NA PTPG
16	Relazione di sintesi degli indirizzi del PRG vigente e dello stato di attuazione	
17	Carta con individuazione delle reti infrastrutturali della viabilità, dei trasporti, dell'energia <i>Con indicazione della rete stradale e delle sue specializzazioni funzionali e di competenza, dei servizi di trasporto collettivo extraurbano, della viabilità caratterizzata dalla presenza di valori paesistico-ambientali o di ciclopodali, dei siti di trasmissione,</i>	Art. 22. C. 4 NA PTPG n.37,C. 3 NA PTPG Elaborato RT sas

	<i>del tracciato degli elettrodotti, delle reti infrastrutturali, ecc.</i>	7 da75 a85 <i>Elaborato RT sm</i> 13.1 <i>Elaborato RT sm</i> 13.2 PTPG
18	Carta delle relazioni tra territorio, rete infrastrutturale e struttura insediativa	L.R. n.72/1975
19	Carta con individuazione degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante e delle aree di danno (anche di stabilimento ubicato in altro Comune)	<i>D.Lgs.n.334/1999,</i> <i>art.14</i> <i>D.M.LL.PP.</i> <i>09.05.2001</i> <i>Art.19 NA PTPG</i> <i>Elaborato RT sad</i> <i>3.7 PTPG</i>
20	Classificazione acustica del Territorio	<i>L.R. 18/01 art.5:</i> <i>art 22 NA PTPG</i>

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

DIMENSIONAMENTO del PIANO

Premessa - Il dimensionamento nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del fabbisogno abitativo e non casuale. Esso deve sostenere l'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate. E' questa l'essenza del principio già enunciato di **minimo consumo di suolo**.

A tale fine si devono considerare aspetti diversi, quali il ruolo territoriale ed economico del centro abitato, le dinamiche demografiche e insediative recenti, il peso delle attività produttive, lo stato delle opere di urbanizzazione, ecc..

Si deve rammentare che nel dimensionamento del PUGC interverranno le quantità previste da norme nazionali, regionali e provinciali (oggi gestite dalla Città Metropolitana) limitazioni all'edificazione prescritte dai piani sovra ordinati nonché quelle derivanti dal regime dei vincoli che riguardano aree significative del territorio tiburtino. Il PUGC recherà perciò una attenta valutazione dei volumi già previsti dal PRG vigente, ma sarà prevalentemente orientato a soddisfare le esigenze edilizie e produttive attraverso la Rigenerazione Urbana ed il completamento di quelle aree che risultano già

insediate e suscettibili sia di completamento come di razionalizzazione, limitando per il resto il consumo di suolo.

Vengono forniti di seguito criteri di base che si intendono seguire per il dimensionamento. Non sono indicate in questa fase quantità fisse in termini di volume residenziale, produttivo, terziario, ecc. pur richiamando l'attenzione sui limiti massimi di sostenibilità desumibili dal piano urbanistico provinciale e dalla filosofia delle più recenti leggi e provvedimenti in materia di urbanistica, in quanto le dinamiche in corso richiedono un processo valutativo e decisionale pertinente alle specifiche condizioni locali, valutando le condizioni insediative ed abitative nonché le prospettive di sviluppo sostenibile.

Spetta al Comune di Tivoli procedere al dimensionamento, servendosi dei dati più aggiornati ed approfonditi in materia di demografia, volume insediato, stato di realizzazione del P.R.G. oggi vigente, ecc..

Aspetti generali - Il fabbisogno abitativo è connesso in generale a fattori di carattere fisiologico, dipendenti dall'andamento demografico e dalle trasformazioni e vetustà del patrimonio edilizio, e a fattori legati a scelte politiche e di pianificazione. In particolare:

- crescita della popolazione ed in particolare del numero di famiglie;
- disagio abitativo, in particolare a causa di condizioni di sovraffollamento, coabitazione, alloggi inadatti, condizioni familiari e personali;
- presenza di residenti temporanei (studenti, lavoratori non residenti, immigrati);
- mobilità residenziale (spostamento di residenza da un comune a Tivoli);
- erosione del patrimonio esistente a causa di passaggio ad altri usi (vetustà, abbandono, usi impropri, uffici).
- concorrenza con usi residenziali secondari.

L'incremento del numero di famiglie può dipendere dalla crescita della popolazione ma anche dalla diminuzione del numero medio di componenti delle famiglie stesse. In particolare, parrebbe che anche a Tivoli sia in crescita il numero di famiglie composte da un solo o due componenti. Questo comporta un cambiamento delle esigenze in termini di tipologia e superficie dell'alloggio e, nel caso di persone anziane sole, di dotazioni dell'edificio (ad es. ascensore) e di collocazione rispetto al contesto urbano (accesso a servizi e commercio).

Quanto al disagio abitativo, le condizioni sono tendenzialmente migliori negli ultimi decenni, ma vanno valutate le situazioni di persone e famiglie, spesso di recente ingresso, che alloggiano in condizioni precarie o non adeguate alle reali esigenze, sia per tipologia e qualità dell'alloggio, sia per localizzazione sul territorio (lontano da lavoro e servizi). La presenza di residenti temporanei appare, in alcune aree, rilevante. In particolare, si tratta di lavoratori divenuti stabili (immigrati dall'Est europeo e altri) che spesso non trovano ancora un alloggio appropriato. Non di rado questa condizione costituisce un passaggio per la residenza definitiva, una volta trovato un alloggio adeguato.

Altro aspetto importante è costituito dalla mobilità residenziale, vale a dire il trasferimento di residenza ad esempio da Roma a Tivoli in relazione al soddisfacimento del fabbisogno abitativo in modo congruente con le disponibilità economiche o con lo stile di vita. Tale mobilità dipende attualmente quasi esclusivamente dall'offerta di abitazioni a condizioni più vantaggiose.

E' meno evidente l'erosione del patrimonio abitativo rappresentata dall'incipiente processo di trasferimento di alloggi da usi residenziali primari ad usi terziari (uffici, studi professionali). Il futuro

soddisfacimento di esigenze di spazi specificamente destinati al terziario, consentirà di attenuare tale fenomeno quando si manifesterà con manifestazioni incongrue, mentre andrà favorito nei casi consoni. Quanto ai meccanismi del soddisfacimento del fabbisogno abitativo, il mercato ha sicuramente un peso prevalente, ma va considerato con attenzione il ruolo dell'intervento pubblico, sia nella messa a disposizione di alloggi per le fasce sociali più deboli, che attraverso il sostegno all'accesso all'abitazione di un numero rilevante di famiglie. Inoltre le politiche urbanistiche che verranno attuate col PUGC costituiranno una leva decisiva nelle mani dell'operatore pubblico (confronta quanto nel testo circa la Rigenerazione Urbana).

La produzione edilizia trova forti limiti e vincoli nei meccanismi interni al mercato (che realizza solo quanto appare conveniente, indipendentemente dal fabbisogno e dalle quantità realizzabili teoricamente) ed in fattori propri delle politiche ambientali e urbanistiche. In particolare, emergono a Tivoli i seguenti aspetti:

- Esigenza di tutelare i valori ambientali, paesaggistici, monumentali ed archeologici, idrogeologici e quelli del territorio agricolo.
- Vincoli imposti dalle nuove normative in materia antisismica, del contenimento energetico, ecc. che rendono più elevato il costo per mq. costruito in una situazione contingente di minore disponibilità a pagare.
- Esigenza di controllare adeguatamente la crescita urbana quanto a forma della città e qualità insediativa.

Procedura per il dimensionamento residenziale:

Sulla base dei dati che verranno raccolti e selezionati (demografici, relativi ad attività produttive, ecc.) si dovrà quantificare il fabbisogno tenendo presente la durata temporale dello strumento e la sua natura procedendo mediante i passaggi di seguito descritti. L'esito consisterà in una procedura di calcolo argomentata.

Quanto alla base informativa, va sottolineato che il Comune dispone di dati aggiornati sulla popolazione e sulle concessioni edilizie, che vanno opportunamente "lavorati" e sottoposti a verifica. Ulteriori informazioni derivano dalle attività in campo sociale ed assistenziale (anziani assistiti, disagio abitativo, disagio sociale, ecc.).

Ruolo territoriale del centro abitato:

- Come si caratterizza il comune? Od il Centro urbano, o il Comune Policentrico ?
- Quali sono gli effetti sulla domanda di alloggi, di servizi, terziario e luoghi produttivi ?

Dinamiche demografiche:

- La popolazione è in crescita, si può e quanto prevedere un incremento?
- Quali sono le prospettive future?

Domanda esplicita di alloggi:

- Quante sono le domande nelle graduatorie dell'edilizia pubblica e agevolata di pertinenza del comune? Emergono situazioni particolari di disagio?
- Vi sono segmenti particolari nella domanda di alloggio (anziani non autosufficienti, giovani coppie, single, ecc.)?

Dinamiche nella costruzione di alloggi

- Il numero di alloggi realizzati è in rapporto alla crescita delle famiglie?

- Sono stati realizzati alloggi turistici o turistico/termali, di accoglienza alberghiera o B & B.?
- Qual è il peso degli alloggi non utilizzati?
- Sono inutilizzati per degrado o per altri motivi?

Previsione delle dinamiche future

- Qual è il numero prevedibile di famiglie cui si deve fornire un alloggio?
- In che misura ed in che modo verranno soddisfatte altre esigenze?

Come soddisfare le esigenze?

- Che tipologia di alloggi?
- Quale volumetria?
- Quale ruolo per il recupero e la rigenerazione urbana?
- Quante superfici edificabili devono essere individuate?
- Chi realizzerà gli alloggi (privati, pubblico, altri soggetti)?

Le tabelle che dovranno essere redatte conterranno una sintesi di dati demografici e non, reperibili ed aggiornabili. In particolare, si tratta di censire la popolazione residente a varie date (censimenti Istat e dati anagrafici), che dovrà essere integrata da statistiche sulla composizione dei nuclei familiari, delle attività in sviluppo o decremento, ecc. Si dovrà quindi costruire una proiezione attendibile e congrua al periodo di vigenza che si stima per il PUGC.

Sono particolarmente significativi i dati relativi alle famiglie, per il dimensionamento residenziale, in quanto generalmente ad ogni famiglia deve corrispondere un alloggio e la composizione dei nuclei interferisce sulla quantità e qualità dei servizi da fornire.

Un altro quadro dovrà riportare i dati relativi alla cubatura insediata (residenza, terziario, attività produttive) con particolare riferimento (in relazione alla tipologia urbana di Tivoli) alle abitazioni esistenti al 2016 e mettere a confronto l'incremento delle famiglie dal 1973 (data del PRG vigente) con quello degli alloggi attualmente esistenti.

Infine, sono elementi non secondari che intervengono nel dimensionamento del PUGC oltre ai dati sulle dimensioni medie degli alloggi, quelli concernenti le aree non insediabili per vincoli di varia natura che limitano la quantità di aree edificabili, quelli sulle condizioni del sistema di depurazione, quelle concernenti la sicurezza, quelle concernenti la quantità e qualità del sistema di percorrenza e sosta, ecc.. Quanto sopra dovrà rispettare il quadro normativo e di programmazione degli enti sovra ordinati : Provincia oggi città Metropolitana, Regione, normativa nazionale.

Schema pratico di calcolo

Indicativamente, per Tivoli, il calcolo del dimensionamento residenziale potrebbe seguire il seguente schema accompagnato da argomentazioni analitiche giustificative delle scelte effettuate. Con riferimento ai dati forniti dal Servizio Demografico (anagrafe) si dovrà valutare la proiezione della popolazione residente al 2016, potrà essere stabilita una durata del PUGC di 15/20 anni che può essere considerato un adeguato lasso temporale per una normale e calibrata pianificazione del territorio tiburtino.

1. Calcolo dell'incremento della popolazione:
differenza tra la proiezione statistica stimata e la popolazione attuale.

Fino a qualche tempo fa tale calcolo sarebbe potuto risultare negativo, oggi parrebbe in modesto incremento e pertanto l'eventuale incremento di nuovi alloggi dipenderà prevalentemente dagli altri elementi di seguito rappresentati.

2. Calcolo del numero medio di componenti della famiglia:

rapporto tra popolazione e numero delle famiglie. In casi particolari va detratta dalla popolazione la quota di residenti che vivono in comunità quali case di riposo, caserme, ecc.

Calcolo dell'incremento del numero di famiglie al 2016 in base alla popolazione stimata: rapporto tra la popolazione al 1973 ed il numero medio dei componenti della famiglia, tenendo eventualmente conto di un modesto decremento del numero medio dei componenti, specie nelle situazioni che presentano valori più elevati della media della regione Lazio. Si dovrà assumere che l'incremento del numero di famiglie corrisponda ad un pari incremento del numero di nuovi alloggi. Tale incremento di alloggi va considerato come il fabbisogno abitativo teorico che va soddisfatto nell'arco temporale di validità del piano cui vanno ad aggiungersi le necessità derivanti dagli altri aspetti che determinano ulteriori eventuali bisogni abitativi.

Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie: benché tale fenomeno sia di dimensioni assolutamente contenute, esso può manifestare una qualche rilevanza significativa nel patrimonio storico dove le analisi puntuali, che normalmente si effettuano con la schedatura degli edifici, possono fornire elementi quantitativi assai precisi. Le domande per l'edilizia pubblica rappresentano un ulteriore indicatore di disagio.

Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi (terziario, ecc.): Una previsione ragionevolmente calibrata potrebbe fare riferimento alla modesta o modestissima situazione reale esistente comprovata da apposita analisi.

Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto della mobilità residenziale:

l'incremento di richiesta di alloggi a questi fini, va preso in considerazione in ragione della prossimità di Roma e dei vantaggi in termini di risparmio e qualità che Tivoli offre.

Vincoli di natura igienico-sanitaria ed urbanistica:

Un prerequisito per la crescita edilizia è costituito dalla presenza di una ben dimensionata dotazione di infrastrutture igienico-sanitarie.

Questo incremento e quello del precedente punto dipendono ovviamente da "politiche" urbanistiche comunali o di area vasta (sovra comunale) che vanno concertate con le Amministrazioni limitrofe onde equilibrare le pressioni abitative.

Anche una grave carenza di aree per servizi e spazi pubblici (standard urbanistici) costituisce un vincolo da considerare.

Altra condizione è costituita dalla presenza di una ben dimensionata dotazione di infrastrutture igienico-sanitarie e di rete di infrastrutture viarie di collegamento con Roma.

Calcolo del volume teorico complessivo:

Il volume complessivo sarà dato dal prodotto del numero di alloggi, calcolati come sopra indicato per un volume convenzionale ritenuto congruo, cui va aggiunta la quota di volume per eventuali alloggi destinati al tempo libero e turismo.

Per volume convenzionale dell'alloggio si intende un volume teorico corrispondente alla casa "tipo" indicativamente pari a:

- alloggio ordinario: 120 Mc per componente familiare (circa 37,5 mq per l'alloggio vero e proprio) per un coefficiente che varia da 1,5 a 2,5 per tenere conto dei volumi accessori (vano scala, garage, soffitta, ecc.). Tale parametro va attentamente verificato sulla base della edificazione recente. Il volume così determinato sarà opportunamente distribuito sul territorio in aree destinate alla residenza.

Documentazione

Il dimensionamento residenziale del PUGC dovrà essere accompagnato da una specifica relazione i cui contenuti faranno riferimento al processo seguito per la sua determinazione. I risultati finali dovranno essere suffragati da tutti i dati analitici utilizzati. In particolare dovrà essere eseguito il calcolo della volumetria potenziale destinata alla residenza dell'intero piano suddivisa per tipologia d'area: centro storico ed edilizia esistente, aree di completamento ed aree di nuova espansione.

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

I NUOVI STRUMENTI della PIANIFICAZIONE del TERRITORIO

La MOBILITA' rappresenta, malgrado i benefici attesi dal prossimo raddoppio della linea ferroviaria fino a Tivoli Terme, un nodo importante da ancora da risolvere, attraverso la pianificazione di significative migliorie, razionalizzazioni ed eventuali alternative e/o by pass relative a:

Viabilità interregionale, regionale e provinciale;

Raccordo e razionalizzazione degli assi di distribuzione di quartiere;

Percorsi Meccanizzati;

Piano dei parcheggi.

Percorsi ciclabili e escursionistico – pedonali per un turismo ecologico a Tivoli e nella valle dell'Aniene.

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

I NUOVI STRUMENTI della PIANIFICAZIONE del TERRITORIO

La PEREQUAZIONE

Si è di recente affermata, e se ne sono giovati numerosi comuni, la tecnica urbanistica perequativa. Essa è principalmente volta a creare per quanto possibile un'indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di pianificazione, per determinate parti del territorio. Tale tecnica di programmazione/progettazione può assumere valore risolutorio soprattutto negli ambiti di Tivoli, urbanisticamente non completati e "scompaginati".

Nozione di perequazione urbanistica : La perequazione è una tecnica urbanistica volta ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità apposti al fine di garantire all'amministrazione la disponibilità di spazi da destinare ad opere collettive.

In altri termini i proprietari partecipano in misura uguale alla distribuzione dei valori e degli oneri correlati alla trasformazione urbanistica: si supera, in tal modo, la discriminazione indotta dagli effetti propri della zonizzazione, si consente al contempo, ed entro certi limiti, al comune di disporre gratuitamente di aree pubbliche.

Il meccanismo perequativo nella sua essenza di base è il seguente: ciascun proprietario di un'area edificabile - seppur titolare del diritto di costruire - non può sfruttare in concreto il proprio diritto all'edificazione, e ciò in quanto l'area soggetta a perequazione non raggiunge il limite minimo dell'indice di edificabilità previsto ; pertanto il proprietario sarà incentivato a procurarsi altrove la differenza volumetrica al fine di poter esercitare in concreto il proprio diritto all'edificazione.

Si distingue in materia la *Perequazione ristretta* o per comparti e la *perequazione allargata*.

La prima (ristretta) è riferita ai comparti oggetto degli strumenti urbanistici attuativi; la seconda (allargata) è riferita tendenzialmente a tutto il territorio comunale.

Nella perequazione ristretta (a posteriori o per comparti) è identificato un insieme di aree di proprietà privata, che formano un comparto; all'interno di questo, a ciascuna area viene attribuita un'identica capacità volumetrica proporzionale all'estensione dell'area, ma in ogni caso inferiore al limite minimo fondiario di edificabilità. Contestualmente vengono individuate le aree destinate ai servizi ed opere di pubblica utilità. Successivamente il proprietario di un'area destinata a pubblici servizi od alla realizzazione di opere di interesse pubblico potrà autonomamente decidere di cedere senza corrispettivo in denaro tali aree al comune, attualizzando i diritti edificatori assegnati direttamente a tale area a seguito della formazione del piano.

Tecnicamente il meccanismo consiste nell'assegnazione all'insieme delle aree, pur con diverse destinazione pubbliche e private, costituenti un comparto, un indice perequativo, inferiore all'indice fondiario attribuito alle aree destinate all'edificazione.

Ne consegue che i proprietari delle aree destinate all'edificazione privata dovranno ristorare i proprietari delle aree con destinazione pubblica, acquistando da quest'ultimi i diritti edificatori, che rappresentano una quota dell'indice fondiario, al fine di esercitare concretamente il loro diritto ad edificare. Il privato, in tal modo, non subisce un vincolo e non è gravato dall'obbligo di soggiacere all'esproprio, ma sarà titolare dell'onere previsto dal piano perequativo il cui assolvimento gli permetterà di partecipare ai vantaggi del piano stesso.

In questo tipo di perequazione, assume rilievo la figura del comparto, che costituisce pertanto l'unità di intervento perequativo, ricomprendendo sia una zona edificabile sia una zona preordinata ad ospitare attrezzature collettive o destinata in funzione ambientale a rimanere verde.

Tale modello presenta tuttavia una variante, che è quella che prevede l'edificabilità attribuita anche ad aree esterne al comparto (anche se non contigue), le quali possono contribuire alla trasformazione dello stesso. In questo caso l'edificabilità convenzionale attribuita alle aree esterne, di cui si richiede la conservazione, viene spostata all'interno del comparto determinando una capacità edificatoria aggiuntiva, mentre la perequazione degli oneri viene ripartita tra tutte le aree esterne o interne ad esso. Tale pratica, se attuata, consente la risoluzione di numerosi nodi, presenti nella recente urbanizzazione di Tivoli, in tema di reperimento di aree e risorse per servizi pubblici e standard.

Inteso in siffatti termini, il metodo perequativo non può certo dirsi una novità assoluta nel panorama urbanistico. Infatti l'istituto del comparto era già previsto nell'art. 23 della legge urbanistica del 1942, che lo indica come strumento per l'attuazione delle previsioni di piano, suggerendo la formazione di consorzi tra i diversi proprietari per distribuire vantaggi e svantaggi.

E' quanto consente peraltro di rispondere in senso affermativo alla questione della ammissibilità di una perequazione siffatta anche in assenza di specifiche previsioni nella legislazione nazionale e regionale.

La perequazione, perciò, si pone a valle della pianificazione generale, ed è un meccanismo utile ed efficace per alcuni ambiti del territorio.

L'altro modello, che il PIANO potrà prevedere è la perequazione estesa, che prevede l'assegnazione ai cosiddetti fondi sorgente di una dotazione volumetrica sotto forma di diritto edificatorio cedibile ai terzi. Il Piano si limita a prevedere due macrocategorie di fondi: aree di trasformazione ed aree di conservazione. L'utilizzo del diritto edificatorio che spetta ad un'area non suscettibile di trasformazione secondo le indicazioni del pianificatore potrà avvenire su un altro fondo detto accipiente, scelto tra le numerose aree di "atterraggio" che il PIANO potrà prevedere. In tal caso non si verificherà la predeterminazione della destinazione dei diritti edificatori, ma il Piano si limiterà a prevedere che ogni trasformazione sia il risultato di un atterraggio di diritti edificatori che si uniranno alla dotazione intrinseca di edificabilità dell'area, di per se stessa insufficiente a consentire la trasformazione dell'area (perequazione ad arcipelago).

Misure perequative, compensative e incentivanti:

Le differenze - Recentemente la tecnica urbanistica si è posta il problema di trovare un rimedio agli errori commessi nelle scelte di pianificazione precedenti nelle quali si è fatto largo uso della categoria del vincolo urbanistico, il cui superamento attraverso l'esproprio delle aree da parte del comune è

divenuto assai difficile, se non impossibile, per la previsione di un indennizzo al valore venale del bene, a cui Tivoli non è oggi come ieri in grado di provvedere per mancanza di risorse finanziarie. Si deve prefigurare perciò l'ipotesi di trovare soluzioni alternative all'indennizzo espropriativo monetario. Si deve pensare a *cessioni perequative*. La cessione perequativa è alternativa all'espropriazione perché non prevede l'apposizione di un vincolo pre espropriativo sulle aree destinate ai servizi pubblici ma prevede che tutti i proprietari, sia quelli che possono edificare sulle loro aree sia quelli i cui immobili dovranno realizzare la città pubblica, partecipino alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche attraverso l'equa e uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del comune.

La cessione compensativa invece si caratterizza per l'individuazione da parte del pianificatore di aree destinate alla costruzione della "città pubblica" rispetto alle quali l'amministrazione non può rinunciare a priori al vincolo ed alla facoltà imperativa e unilaterale di acquisizione coattiva delle aree. In queste aree il comune appone il vincolo espropriativo ed entro il termine di 5 anni deve far ricorso all'espropriazione con la possibilità di ristorare il proprietario mediante l'attribuzione di crediti compensativi od aree in permuta in luogo dell'indennizzo pecuniario.

Nel medesimo ambito rientra anche la perequazione c.d. incentivante, ossia la *premieria edilizia*.

La premieria edilizia consiste nell'attribuzione da parte dell'Amministrazione di diritti edificatori in aggiunta a quelli riconosciuti in via ordinaria dal Piano a favore di taluni soggetti ritenuti meritevoli in quanto hanno posto in essere condotte che hanno favorito il raggiungimento di interessi pubblici. Gli interventi di riqualificazione urbana diretti a realizzare attrezzature e servizi in aggiunta a quanto necessario per soddisfare gli standard o migliorare la qualità ambientale determinano quindi un premio riconosciuto dalla pubblica amministrazione e consistente nell'attribuzione di un bonus di diritti edificatori in aggiunta a quelli già spettanti all'area.

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

I NUOVI STRUMENTI della PIANIFICAZIONE del TERRITORIO

La RIGENERAZIONE URBANA

Il tema della "pianificazione urbanistica senza crescita" è particolarmente appropriato al territorio edificato tiburtino, infatti anche un primo esame "vista" e con l'ausilio delle immagini satellitari rivela una situazione di forte compromissione in termini di consumo del suolo. La fascia degli uliveti della collina tiburtina, la buffer zone di Villa Adriana, le sponde dell'Aniene e molte altre aree individuate come di valore paesaggistico dal PTP e dal PTPR sono contornate (talvolta aggredite) da incongrue edificazioni che sottraggono prezioso terreno alle colture di pregio e compromettono il godimento dei paesaggi che costituiscono una vera risorsa per un rilancio del turismo e un polmone verde di alto valore ecologico. Il PIANO si propone di studiare e quantificare il fenomeno e allo scopo di fornire le indicazioni che debbano essere recepite negli atti normativi del PUGC per un effettivo contenimento di consumo di suolo.

Ci si riferisce al tema della rigenerazione urbana, oggi, ed ancor più domani, di grande attualità. La rigenerazione può contribuire a supportare gli strumenti di riferimento normativo del PUGC ed anche quelli più propriamente di attività edilizia progettuale, imprenditoriale ed edilizia. Nella situazione tiburtina, dove strumenti e forme di controllo e di razionalizzazione del consumo del suolo non hanno saputo governare efficacemente i notevoli fenomeni di dispersione territoriale, lo strumento operativo della rigenerazione urbana e territoriale va considerato come una grande opportunità di reale sviluppo coerente del territorio.

La soluzione offerta per il contenimento di consumo del suolo dalla cultura e dalla pratica urbanistica risiede principalmente nei processi di rigenerazione urbana. Sul piano normativo alcune Regioni italiane hanno legiferato in materia, non ancora però la Regione Lazio, ancorché si possano rinvenire significative tracce in materia nei dettati legislativi regionali che sono suscettibili, attraverso una interpretazione sinergica ma rigorosa, di orientare il PIANO nel senso della rigenerazione urbana.

In ogni maniera l'argomento trae supporto dalla legislazione nazionale, infatti l'art. 5 della Legge 106/2011, comma 1. lettera h) fa riferimento alla "legge quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane". Il comma 9 dello stesso articolo riporta: "... incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio nonché promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione". In termini più chiari rigenerare il patrimonio edilizio esistente vuol dire predisporre progetti capaci di aumentare il valore degli immobili (rottamazione edilizia ed urbana), immettendo nel mercato edifici praticamente nuovi, facili da mantenere e, soprattutto, che presentino livelli di consumo energetico modesto (retrofit energetico, ecc.).

Il riferimento normativo nazionale, pur nella sua sinteticità, è preciso e gli scopi dello stesso sono chiari: attivare procedure e metodi, anche in campo urbanistico, capaci di agevolare/incentivare operazioni di tipo edilizio, in qualità di volano di sviluppo economico. Ancorché la "rigenerazione urbana", non figuri come "termine" giuridicamente compiuto, i contenuti sono delineati con chiarezza :

La "rigenerazione urbana ha come scopo la riqualificazione di aree urbane degradate [ad es.] nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare. La normativa nazionale richiama il tema della "riqualificazione", da tempo presente nella prassi legislativa di settore. Nel caso specifico di Tivoli il richiamo alla "riqualificazione di aree urbane degradate" andrà forse più opportunamente precisato anche in termini di "rigenerazione urbana sostenibile", si deve infatti tener conto che: riqualificazione, rigenerazione, riuso, recupero, non sono termini sinonimi ancorché afferenti ad un ambito contiguo. Invece la "crescita qualitativa senza crescita quantitativa", nella situazione tiburtina sembra ben attagliarsi alla particolare situazione insediativa ed organizzativa del territorio.

La RIGENERAZIONE in sintesi apporta benefici ai cittadini/abitanti in quanto procura il duplice vantaggio di una "premiabilità" da definire, attraverso il PIANO. in termini di : A) razionalizzazione dell'edificato e adeguamento antisismico, B) incremento delle superfici utili, C) migliore qualità ecologica e minor consumo energetico, D) maggior valore economico del "bene casa".

La RIGENERAZIONE in sintesi apporta benefici ai cittadini/abitanti in quanto attraverso meccanismi di “premierità” può incentivare la produzione, anche puntuale, di “Housing sociale” in regime di convenzione.

La RIGENERAZIONE in sintesi apporta benefici ai cittadini/ artigiani ed imprenditori poiché contribuisce ad sostenere ed incentivare l’attività edilizia esercitata a scala minore (ma con più addetti) .

La RIGENERAZIONE in sintesi apporta benefici ai cittadini poiché attraverso di essa è possibile contribuire alla messa in valore ed alla qualità estetica dell’edificato.

Criteri e Situazioni di Applicazione del processo di RIGENERAZIONE

- Aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare (come ad esempio le aree industriali dismesse).
- Aree urbane degradate con presenza prevalente di edifici di costruzione anteriore a 40 anni inadeguati sotto il profilo: A) della sicurezza antisismica, B) del contenimento del consumo energetico, C) degli aspetti igienico-sanitari, D) che rappresentino ostacolo fisico alla razionalizzazione delle percorrenze a scala di abitato.
- Agglomerati o singoli edifici degradati di costruzione anteriore a 40 anni inadeguati (anche più recenti qualora completamente inadeguati almeno rispetto a due dei criteri sotto esposti) circa il profilo: A) della sicurezza antisismica, B) del contenimento del consumo energetico, C) degli aspetti igienico-sanitari, D) che rappresentino ostacolo fisico alla razionalizzazione delle percorrenze a scala di abitato, E) che costituiscano una considerevole “lacuna” rispetto alla continuità dei fronti urbani consolidati e/o di pregio.
- Manufatti destinati alla “delocalizzazione” per motivi di razionalizzazione del tessuto urbano, dei servizi, dei percorsi, ecc., da realizzarsi attraverso provvidenze premiali.

In sintesi si propone di incentivare azioni di **Rigenerazione Urbana** anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono: a) Il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale, b) La delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, c) L'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; d) Le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione del contesto urbano ed architettonica (anche in relazione ai fronti stradali) con gli organismi edilizi esistenti vicini.

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

I NUOVI STRUMENTI della PIANIFICAZIONE del TERRITORIO

Il SISTEMA dei PARCHI :Storici – Ecologico naturalistici – URBANI – Orti Urbani Tivoli

Si dovrà prevedere la pianificazione della tutela, messa in valore e fruizione del considerevolissimo patrimonio tiburtino in relazione a:

Le tre ville e le relative aree di rispetto;

Le aree protette di interesse sovra comunale e comunale;

Il verde sportivo;

Il parco dell'Aniene (si confronti al proposito il piano redatto dall'Autorità di Bacino);

I parchi urbani;

Gli orti urbani;

Le aree SIC;

Le aree destinate a percorsi ecologico naturalistici;

Le aree agricole – vigneti – oliveti – aree ortive;

Altre aree

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

I NUOVI STRUMENTI della PIANIFICAZIONE del TERRITORIO

La Carta per la Qualità del PUGC di Tivoli – costruito storico e contemporaneo

Sarà fondata su di una capillare ricognizione nel territorio e sulla letteratura scientifica di base, allo scopo di individuare e di segnalare, all'interno del tessuto urbano e dell'edificato tiburtino, gli edifici, i manufatti, i complessi e i quartieri realizzati ai quali si devono riconoscere significativi elementi di qualità architettonica, urbana, di funzione o d'uso. All'interno della "Carta" verranno anche censite in un ambito urbano più limitato e definito, le opere ed i manufatti anche archeologici che si segnalano per l'importanza del loro ruolo architettonico, urbano o civile. A similitudine di un analogo documento già vigente nel comune di Roma, i contesti di riferimento di questa indagine, per Tivoli, saranno la Carta Archeologica e le ricognizioni specifiche tese ad individuare edifici e manufatti di rilievo particolare nel centro storico e negli altri contesti (ivi inclusa l'area di archeologia industriale delle ex cartiere) allo

scopo di garantirne la conservazione necessaria all'unità di senso nella lettura dei tessuti e delle emergenze della città.

Si auspica di collocare in un sistema informatico GIS i manufatti selezionati e localizzati topograficamente mediante GPS nella nuova cartografia della città e individuati attraverso un codice di riferimento cui è associato un database che dovrà contenere le seguenti informazioni:

- Codice attribuito e denominazione della unità urbana,
- toponomastica – indirizzo,
- denominazione dell'opera, quando nota,
- tipologia/destinazione d'uso originaria ed attuale,
- epoca/anno di realizzazione e/o progetto e data costruzione, nomi dei progettisti, quando noti,
- bibliografia, fotografie e disegni, se esistenti,
- note, se necessarie,

Nel suo complesso, la “Carta” aspira a configurarsi come uno strumento di attenzione alla conservazione idoneo a selezionare le opere qualitativamente eccezionalmente rilevanti all'interno del tessuto urbano della Città di Tivoli, non altrimenti protette (da vincoli puntuali, dai Piani del Centro Storico ed altro), ma anche di trasferire la conoscenza stessa di un numero non irrilevante di elementi del tessuto urbano dal livello puramente planimetrico a quello della loro concreta realtà fisica e del rapporto che essi instaurano con l'intorno di cui sono parte e che essi caratterizzano.

Nell'elaborato “Carta per la qualità”, saranno individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare e le “accortezze” da adottarsi per la loro manutenzione. Tali elementi sono così articolati:

- a) morfologie degli impianti urbani;
- b) elementi degli spazi aperti;
- c) edifici con tipologia edilizia speciale;
- d) edifici e complessi edilizi moderni;
- e) preesistenze archeologico monumentali;
- f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
- g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.

Quanto censito qualora oggetto di intervento, sarà corredato da un Piano attuativo (se trattasi di compendio) o da un progetto edilizio che dovrà contenere un'accurata ricognizione e valutazione dell'oggetto nel particolare e nel contesto, in modo da assicurare il rispetto dei valori che il manufatto esprime. Al fine di incentivare cantieri per il recupero, restauro o semplice manutenzione delle facciate sia del centro storico che nelle zone periferiche della città (censite o non censite), l'amministrazione comunale potrebbe ad esempio procedere ad uno “sconto” pari al 20-25% della tassa per l'occupazione di suolo pubblico (da valutare anche da zona a zona).

Gli edifici censiti, e quelli del Centro Storico, infatti potrebbero fruire di provvidenze specifiche. Allorquando si devono intraprendere lavori per i quali sia necessaria l'installazione di ponteggi ed il pagamento della relativa tassa per l'occupazione del suolo pubblico, a volte, tale onere, impedisce o ritarda l'esecuzione dei lavori stessi. Perciò proporre un incentivo, una diminuzione dell'indennità di occupazione per i lavori di edilizia trae ragione dal doppio scopo di:

- 1) da un lato incentivare il rifacimento delle facciate che produrrebbe un maggior decoro cittadino e che produrrebbe una immagine migliore della città nel suo insieme;
- 2) dall'altro la creazione di una offerta occupazionale, che coinvolgerebbe molti addetti e tecnici a vari livelli di professionalità;

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

I NUOVI STRUMENTI della PIANIFICAZIONE – I DOCUMENTI del PIANO

ELABORATI di PROGETTO dello STRUMENTO URBANISTICO - PUGC

a) Elaborati di inquadramento

1	<p>Inquadramento del territorio comunale e delle previsioni dello strumento urbanistico:</p> <p>sugli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesistico -PTP (Tavole dello serie E1 -E3, scala 1 :25.000) e del PTPR adottato (Tavole A e B, scala 1:25.000) riferito all'ambito di tutela cui appartiene il territorio comunale interessato, con riferimento puntuale agli articoli del Testo Coordinato delle NTA del PTP e delle Norme del PTPR.</p>
2	<p>Inquadramento del territorio comunale e delle previsioni dello strumento urbanistico</p> <p>sugli elaborati del Piano Territoriale Provinciale Generale (Elaborato Tp2)</p>
3	<p>Inquadramento del territorio comunale e delle previsioni dello strumento urbanistico</p> <p>sugli elaborati dei Piani di Settore (ad es. ASL, Piano dei Rifiuti, PRAE, ecc.)</p>

b) Elaborati di progetto

in scala 1/ 10.000 per l'intero territorio comunale

in scala 1/5.000-1/2.000 per i centri abitati o similari

	Denominazione elaborato	Rif, normativo e di PTPG
4	<p>Carta di recepimento della REP sul territorio comunale</p> <p><i>(in scala 1:10.000) con eventuale individuazione degli ambiti territoriali in cui istituire parchi agricoli</i></p>	<p>art.28, c.2NA PTPG</p> <p>art. 34 cc.1-3, NA PTPG</p> <p>elaborato RT sim 9,3</p> <p>PTPG</p>

5	Carta di Individuazione del Campo preferenziale degli Insedimenti	art.42,c.1NA-PTPG ElaboratoTP2 PTPG Elaborato RT sim 9.3 PTPG
6	Planimetria Generale di Zonizzazione Zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 con tenente: 1. la divisione del territorio in zone in rapporto alle diverse destinazioni (residenze,industria, attrezzature, agricoltura); 2. l'individuazione aree dove concentrare le sedi produttive (PPM) e funzioni strategiche metropolitane (PSM); 3. l'individuazione aree dove ricollocare e riaggregare le attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali e di interesse provinciale; 4. l'indicazione delle aree destinate o formare spazi di uso pubblico o sottoposte o speciale servitù nonché delle opere ed impianti di interesse collettivo; 5. l'ubicazione delle sedi e degli edifici pubblici o di uso pubblico o per funzioni collettive: servizi pubblici integrati, delle sedi per l'istruzione scolastica superiore, dei servizi sanitari, dei centri per l'impiego, delle biblioteche, dei musei, dei servizi per attività culturali, sportive, turistiche e per il tempo libero; 6. gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 1. commi 258 e 259 della Legge 244/2007;: 7. l'assunzione delle localizzazioni dei centri intermodali e delle piattaforme logistiche individuate dal PTGP; 8. gli ambiti territoriali in cui istituire parchi agricoli; 9. i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute; 10. i perimetri delle zone da attuare tramite pianificazione attuativa e aree o immobili le cui trasformazioni sono soggette ad attuazione.	L.R. n.72/1975 L.R. n.38/1999 artt. 60-74 NA PTPG
7	Carta della viabilità di progetto con recepimento delle indicazioni del PTPG relativamente a nuovi tracciati e/o potenziamento di itinerari esistenti con le	L.R. n. 38/1999 Art.89, c.4 NA PTPG Elaborato RT sim 13.1

	<i>caratteristiche della Grande Rete e della Rete provinciale di 1° livello. Individuazione delle relative fasce di rispetto;</i>	e Elaborato RT sim 13.2. PTGP
8	<p>Planimetria di quantificazione delle zone omogenee in particolare:</p> <p><i>a. Standards urbanistici ([locali e comprensoriali), b. Volumetria esistente prevista; c. Abitanti insediati ed insediabili, distinguendo: 1) zone residenziali, 2) zone turistiche. 3) zone produttive,4) oltre eventuali</i></p>	L.R. n.72/1975 art. 55 NA PTPG
9	<p><i>Relazione di piano</i></p> <p>ILLUSTRAZIONE DI ANALISI E VALUTAZIONE</p> <p><i>1. illustrazione generale e analitica dello stato di fatto (ambiente fisico, storia, demografia ed economia, attrezzature sociali e tecnologiche, edilizia, traffico e comunicazioni); 2. indicazione dei principali problemi ed esigenze consequenziali all'analisi dello stato di fatto, determinazione dei fabbisogni e soluzioni dei problemi riferiti ad un congruo periodo di tempo (10 anni indicativamente); 3. Ricognizione delle disposizioni del PTPG relative al territorio comunale interessato, con particolare riferimento agli ambiti nel quale esso è inserito (Unità Ambientali, costruzioni insediative, sistemi funzionali); 4. Illustrazione dettagliata delle strategie e delle azioni proposte dal piano per attuare ciascuna delle disposizioni di cui al punto precedente. 5. Esplicitazione della compatibilità della proposta con la strumentazione sovraordinata (PTP, PTPR, Piano di Assetto dei Parchi e Riserve Naturali, Piani ASL, ecc.) anche con la relativa normativa.</i></p> <p>B) ILLUSTRAZIONE PROGETTO</p> <p><i>1. il dimensionamento sulla base degli indicatori stabiliti agli art. 55, 56 e 57 del PTPG: 2. illustrazione generale del progetto e dei criteri adottati per le più importanti sistemazioni; 3. programma di attuazione e sua graduazione nel tempo; La relazione nei casi di maggiore complessità, potrà essere integrata da schemi grafici e da documenti necessari a</i></p>	L.R. n. 38/1999

	corredo.	
10	<p>Norme Tecniche di Attuazione</p> <p><i>La disciplina dei PUCG sarà organizzata in Disposizioni Strutturali e Disposizioni Programmatiche.</i></p> <p><i>Disposizioni Strutturali finalizzate a delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale, ad indicare le trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata e a tutelare l'integrità fisica e culturale del territorio comunale, in particolare definiranno, per ognuna delle componenti territoriali che il piano è tenuto ad individuare, le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e alle utilizzazioni compatibili:</i></p> <p><i>Contenuti di massima:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Disposizioni strutturali immediatamente percettive per le parti di territorio delle quali si preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale e dell'assetto urbano esistenti;</i> <i>2. Indirizzi per le parti di territorio soggette a trasformazione.</i> <p><i>Disposizioni programmatiche: specificando le disposizioni strutturali del PUCG precisandone i tempi di attuazione.</i></p> <p><i>Contenuti di massima:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a) I perimetri delle zone da sottoporre alla redazione dei PUOC;</i> <i>b) Quali PUOC devono essere formati ed i termini entro i quali devono essere compiuti i relativi adempimenti;</i> <i>c) I caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili negli ambiti urbani non assoggettati alla redazione dei PUOC, specificando le modalità di attuazione delle trasformazioni;</i> <i>d) Quali trasformazioni fisiche e funzionali di immobili avente rilevanza territoriale urbanistica e , pertanto , soggetti al rilascio del permesso di costruire, si prevede siano attuate senza l'intervento di un PUOC specificando le trasformazioni ammissibili e le modalità ed i termini di attuazione delle trasformazioni;</i> <i>e) Le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche e collettive, nonché gli interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 1 commi 258 e 259 della legge 24 12 20017, n. 244 (disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, Legge finanziaria 2008):</i> <i>f) Gli immobili da acquisire alla proprietà pubblica;</i> 	L.R. n. 38/1999

	<p><i>g) Quali trasformazioni debbano attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili esattamente individuati o mediante le forme di perequazione previste nei PUOC;</i></p> <p><i>Le Norme Tecniche di attuazione dei PUCG contengono, in ogni caso:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. caratteri e le limitazioni di zona (indici urbanistici ed edilizi)</i> <i>2. gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive;</i> <i>3. gli immobili da acquisire allo proprietà pubblica;</i> <i>4. quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili esattamente individuati o mediante le forme di perequazione previste nei PUOC o nei piani attuativi;</i> <i>5. la disciplina per il Territorio Agricolo e per il territorio agricolo Tutelato-;</i> <i>6. i vincoli attinenti alle particolari servitù;</i> <i>7. gli elementi atti ad integrare il REC ai sensi dell'art. 33 della legge n. 1150/42;</i> <i>8. la disciplina relativa a ciascuno dei tematismi considerati nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive del PTPG;atti ad integrare il REC ai sensi</i> <i>9. la disciplina urbanistica delle trasformazioni per le aree comprese nei Parchi delle funzioni strategiche metropolitane;</i> <i>10. il recepimento della Normativa od essi sovraordinata</i> 	
1	Programma e modalità di attuazione e fasi previste	L.. n. 1150/42
12	<p>Piano economico</p> <p>relativo alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche o collettive, nonché per interventi di edilizia residenziale sociale, contenente la stima dei beni da espropriare, l'indicazione dei mezzi finanziari per provvedere alla spesa e delle relative garanzie che il Comune può offrire per l'ammortamento de mutui che eventualmente intenda contrarre.</p>	L.. n. 1150/42
13	Scheda riepilogativa dei contenuti e dati dello strumento urbanistico	
14	Planimetrie dello strumento urbanistico con evidenziate le osservazioni e le modifiche conseguenti alle	

	controdeduzioni.	
--	-------------------------	--

inoltre al fine dell'aggiornamento del Mosaico dei **PRG** predisposto dalla Provincia:

15	Planimetria di zonizzazione elaborata secondo la Legenda unificata degli strumenti urbanistici comunicata dalla Provincia	Specifico atto di indirizzo
-----------	--	-----------------------------

haz)
;
t
..d;l.
..x;q:
>0;-...+)

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

Gli STRUMENTI di PIANIFICAZIONE di Dettaglio in essere da CONSERVARE e CONFERMARE

Alcuni strumenti vigenti, ed altri in corso di gestazione, saranno riassorbiti nel PUGC, quali ad esempio:

Piani del Centro storico

Piano delle Cartiere

Comparti di Campolimpido

Piano per l'Arce

Il Processo di Formazione del Nuovo Piano Urbanistico Generale Comunale

Le RISORSE da IMPEGNARE - Risorse Umane, Tecniche, Finanziarie.

Le Risorse Umane e Tecniche.

E' previsto che sia l'UFFICIO PIANO del Comune di Tivoli a progettare e accompagnare l'iter di approvazione ed adozione del nuovo P.U.G.C., senza che pertanto gravino sul Comune oneri di progettazione od incentivi al personale (così come da normativa oggi vigente).

L'Ufficio Piano, attiverà, oltre a quelle già in essere, convenzioni gratuite con gli Istituti Universitari italiani per ottenere informazioni, risultanze e grafici da far confluire nel processo di pianificazione una volta specificatamente prodotti, secondo le specifiche competenze, ed aggiornati.

Le Risorse Finanziarie.

In relazione a quanto espresso nel paragrafo precedente è previsto un ricorso relativamente modesto alle finanze comunali, secondo le modalità di norma e le dotazioni destinate in bilancio

I RISULTATI ATTESI

***Una città d'arte, artigianato e turismo**, che riconosce, e pertanto valorizza e sostiene, il suo ruolo a livello nazionale e internazionale. Una città meta dei turisti, non tappa, facile da raggiungere e con un'offerta ricettiva, artistica e ricreativa di qualità. **Una città che produce e genera lavoro**, che utilizza in maniera integrata le risorse del territorio, pianifica il proprio sviluppo economico a medio - lungo termine in sinergia con enti pubblici e aziende private.*

***Una città verde e intelligente** in cui i cittadini vivono in spazi pubblici curati, in quartieri funzionali e funzionanti e non in periferie dimenticate; una città costruita bene, che rispetta, valorizza e rende disponibili le aree verdi, perché la terra non sia sostituita dal cemento e l'inquinamento dell'aria e dell'acqua non rappresentino un rischio per la salute. Una città in cui si può andare in bicicletta (nonostante le salite), a piedi o con i mezzi pubblici anche di notte; che trasforma e riutilizza quello che già esiste prima di costruire. Una città sicura, che previene gli incendi e tutela flora e fauna del territorio. **La green city e la smart city** (la città verde e la città intelligente) Una città ripensata alla luce della volontà di restituire il BELLO ed il BENE STARE.*

***La cultura produce** - Per valorizzare l'immenso patrimonio della Città è necessario gestire e sviluppare il **flusso turistico** attraverso un progetto unitario in grado di mettere a sistema operatori pubblici e privati; per questo alla base del rilancio culturale, turistico, ed economico della Città, vi è la realizzazione di un "Piano di Gestione Integrata". La riqualificazione generale del **patrimonio storico-artistico** e la generale revisione delle connesse attività legate alla gestione dei beni culturali, sono una grande occasione e devono fungere da volano alla creazione di nuovi posti di lavoro. E' essenziale la realizzazione di **itinerari turistici** che guidino il visitatore all'interno della Città, intesa sia come centro storico, che come territorio circostante (Villa*

Adriana, Tivoli Terme, ecc.), superando la divisione tra centro e periferie e facendo in modo che dell'attrattività del centro e dei beni archeologici e monumentali possa beneficiare l'intero territorio cittadino.

Obbiettivi di Valorizzazione da inserire nel P.U.G.C.

- La **valorizzazione del centro storico**. la trasformazione dell'area della Panoramica e di **Piazza Garibaldi** in una "**Terrazza su Roma**" dove offrire ai turisti un sito di arrivo: La Porta di Tivoli, ed ai residenti servizi di ristorazione ed accoglienza, aree per il commercio legato al turismo e all'intrattenimento;
- la valorizzazione del complesso dell'**anfiteatro di Bleso e della Rocca Pia**;
- l'apertura al pubblico dell'area archeologica del **Tempio di Ercole Vincitore**;
- la realizzazione di un **auditorium/teatro** cittadino;
- incentivare la creazione di un'offerta ricettiva più sostenibile: l'**albergo diffuso**, che, non prevedendo l'edificazione ex novo di ulteriori edifici, ottiene il duplice obiettivo di preservare il fascino e l'aura del centro storico;
- la **riqualificazione ambientale delle cave esaurite**.
- incentivare la **produzione agricola** e promuovere la filiera agroalimentare tiburtina ed i suoi prodotti tipici.
- La progettazione di **infrastrutture di percorrenza meccanizzata da valle a monte, dai parcheggi al centro storico, e di percorsi pedonali e ciclabili** che consentano di limitare l'utilizzo dell'automobile a livello locale.
- Il recupero di una viabilità che colleghi il casello autostradale di Tivoli al centro urbano bypassando la zona commerciale di Ponte Lucano / Villa Adriana / Paterno.
- Il recupero delle aree verdi periferiche e la promozione **di orti urbani e sociali** su terreni comunali.
- La realizzazione di nuove **strutture sportive** e la parallela riqualificazione degli impianti esistenti;

TEMPISTICA e CRONOPROGRAMMA – Previsione Preliminare

Anno 2016 : Documento Programmatico ed avvio dell'iter per il confronto, la condivisione e l'approvazione del Documento Programmatico. Approvazione del Documento Preliminare di Piano nei modi di rito.

Avvio della raccolta dei dati demografici, cartografici, vincolistici, idrogeologici, archeologici, paesaggistici, geologici, sismici, ecc. del costruito consolidato, costruzione dei "l'aires" dei piani territoriali sovra ordinati, ecc.. . Redazione dei Preliminari di Piano.

Anno 2017 : Avvio della progettazione del Piano, Sistema infrastrutturale, sistema agricolo, sistema produttivo, sistema estrattivo, sistema residenziale e terziario, ecc.. . Progettazione del Piano. Procedura di pubblicazione, adozione in Consiglio Comunale. Presentazione alla Regione Lazio.

Anno 2018 : Interfaccia ed "accompagnamento" per la Procedura di approvazione da Parte della Regione Lazio.

Ruggero Martines

APPENDICE

REGESTO delle PRINCIPALI NORME URBANISTICHE.

La normativa urbanistica costituisce il “consolidato” giuridico del pensiero politico e culturale sull’argomento della città, dalle norme vigenti e pregresse perciò il testo desume i principi informatori ed ad esse, ed ai precetti della disciplina, si riferisce esplicitamente od implicitamente.

Regione Lazio

LEGGE N.8	05/09/1972	Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio
LEGGE N.8	07/02/1974	Disposizioni per agevolare la formazione degli strumenti urbanistici comunali.
LEGGE N.30	02/07/1974	Disciplina di salvaguardia per l'esecuzione di costruzioni ed opere lungo le coste marine e le rive dei laghi nonchè in alcuni territori della Regione (1) (2)
LEGGE N.34	22/07/1974	Lottizzazioni a scopo edilizio .
LEGGE N.73	31/12/1974	Proroga della legge regionale 2 luglio 1974, n. 30
LEGGE N.32	20/03/1975	Obbligo per tutti i comuni del Lazio di formazione del piano regolatore generale del proprio territorio ed obbligo, per quelli dotati di strumento urbanistico approvato prima dell'entrata in vigore del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (rectius: decreto ministeriale 2 aprile 1968) di adeguare lo strumento urbanistico ai limiti e rapporti fissati dal detto decreto interministeriale.
LEGGE N.72	12/06/1975	Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali.
LEGGE N.52	25/10/1976	Modifiche ed integrazioni della legge regionale 2 luglio 1974, n. 30. Disciplina di salvaguardia per l'esecuzione di costruzioni ed opere lungo le coste marine e le rive dei laghi nonchè in alcuni territori della Regione.
LEGGE N.55	03/11/1976	Nuove disposizioni per agevolare la formazione di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Abrogazione della legge regionale 7 febbraio 1974, n. 8.
LEGGE N.54	03/11/1976	Efficacia delle indicazioni e delle destinazioni delle aree previste dai piani di fabbricazione
LEGGE N.4	21/01/1977	Interpretazione autentica dell'art. 10, secondo comma, della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72.
LEGGE N.24	06/07/1977	Disciplina urbanistico-edilizia nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvato e nei comuni i cui strumenti urbanistici generali sono stati approvati prima dell'entrata in vigore del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Misure di salvaguardia.

LEGGE N.43	08/11/1977	Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture
LEGGE N.3	25/01/1978	Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 8 novembre 1977, n. 43, avente per oggetto: "Istituzione del comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture."
LEGGE N.13	06/04/1978	Modificazione alla legge regionale 3 novembre 1976, n. 55, relativa a nuove disposizioni per agevolare la formazione di strumenti urbanistici comunali.
LEGGE N.21	29/05/1978	Modificazioni alla legge regionale 6 luglio 1977, n. 24, concernente : misure di salvaguardia in materia urbanistica.
LEGGE N.35	28/07/1978	Programmi pluriennali di attuazione degli strumenti urbanistici comunali. Poteri sostitutivi in materia di concessioni edilizie.
LEGGE N.72	18/12/1978	Quadro regionale di riferimento territoriale e carta tecnica regionale.
LEGGE N.75	21/12/1978	Correzione del secondo e terzo comma dell'art. 2 della legge regionale 29 maggio 1978, n. 21.
LEGGE N.33	23/04/1979	Approvazione dell'elenco dei comuni, con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti, obbligati alla formazione dei programmi pluriennali di attuazione previsti dall'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
LEGGE N.96	15/12/1979	Approvazione del secondo elenco di comuni, con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti, tenuti alla formazione dei programmi pluriennali di attuazione previsti dall' art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dall' art. 1 della legge regionale 28 luglio 1978, n. 35
LEGGE N.28	02/05/1980	Norme concernenti l' abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente
LEGGE N.74	20/06/1980	Integrazione della legge regionale n. 72 del 18 dicembre 1978 sul quadro di riferimento territoriale e carta tecnica regionale.
LEGGE N.23	23/07/1981	Disciplina transitoria della manutenzione edilizia dei fabbricati di cui alla legge regionale n. 28 del 2 maggio 1980
LEGGE N.13	16/03/1982	Disposizioni urgenti per l' applicazione nella Regione Lazio della legge 29 giugno 1939, n. 1497, in materia di protezione delle bellezze naturali .
LEGGE N.14	16/03/1982	Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 6 luglio 1977, n. 24, sulla disciplina urbanistico - edilizia nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati, per la ricostruzione dei fabbricati relativi al risarcimento danni di guerra di cui alla legge 25 giugno 1949, n. 409 e successive, prorogate da ultimo con la legge 28 ottobre 1981, n. 611.
LEGGE N.34	14/09/1982	Norme transitorie sui comitati di gestione delle unita' sanitarie locali.
LEGGE N.33	14/09/1982	Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 22 settembre 1978, n. 60, e norme per l' utilizzazione delle somme stanziare nei bilanci 1981 e 1982 per la

concessione di contributi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria negli insediamenti artigianali ed industriali.

- LEGGE N.9 29/01/1983 Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 8 novembre 1977, n. 43, e successive modificazioni. Provvedimenti straordinari per accelerare l' approvazione degli strumenti urbanistici.
- LEGGE N.27 28/04/1983 Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 2 maggio 1980, n. 28, che detta norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei sorti spontaneamente. (
- LEGGE N.47 10/08/1984 Procedimento per l' autorizzazione ai piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. Modifica della legge regionale 5 settembre 1972, n. 8
- LEGGE N.49 10/08/1984 Modifiche ed integrazioni della legge regionale 2 luglio 1974, n. 30 e della legge regionale 25 ottobre 1976, n. 52, concernenti la disciplina di salvaguardia per l' esecuzione di costruzioni ed opere lungo le coste marine e le rive dei laghi nonche' in alcuni territori della Regione.
- LEGGE N.57 02/05/1985 Proroga del termine previsto dalla legge regionale 29 gennaio 1983, n. 9, concernente: << Modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 e successive modificazioni. Provvedimenti straordinari per accelerare l'approvazione degli strumenti urbanistici >
- LEGGE N.76 21/05/1985 Modifiche ed integrazioni della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 ed adeguamento alla legge 28 febbraio 1985,n. 47
- LEGGE N.1 03/01/1986 Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie
- LEGGE N.36 02/07/1987 Norme in materia di attivita' urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure
- LEGGE N.64 16/11/1989 Norma a tutela del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
- LEGGE N.27 09/03/1990 Contributi sugli oneri di urbanizzazione a favore degli enti religiosi per gli edifici destinati al culto. Interventi regionali per il recupero degli edifici di culto aventi importanza storica, artistica od archeologica
- LEGGE N.82 21/06/1990 Programma di interventi poliennali, finalizzati alla riqualifica- zone dell'area nord-est di Roma ed alla realizzazione di progetti integrati dell'area del parco termale "Acque Albule"
- LEGGE N.80 21/06/1990 Modifica ed integrazione dell'art. 1 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36. (Norme in materia di attività urbanistica edilizia e snellimento delle procedure)
- LEGGE N.86 21/11/1990 Modifiche ed integrazioni della legge regionale 6 luglio 1977, n. 24, concernente misure di salvaguardia in materia urbanistica.
- LEGGE N.2 07/01/1992 Programma straordinario di interventi urgenti nella provincia di Roma per la tutela e lo sviluppo della Media Valle del Tevere (1)
- LEGGE N.13 17/02/1992 Modifica alla legge regionale 3 novembre 1976, n. 55,concernente: "Nuove disposizioni per agevolare la formazione di strumenti urbanistici comunali".

LEGGE N.22	25/02/1992	Proroga dei termini previsti dal secondo comma dell'art. 8 della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 concernente: "Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie".
LEGGE N.6	22/01/1993	Istituzione della sezione agricoltura del Comitato tecnico consultivo regionale.
LEGGE N.63	15/11/1993	Modifica dell'art. 1 della legge regionale 28 luglio 1978, n. 35 e approvazione dell'elenco dei comuni con popolazione inferiore ai diecimila abitanti obbligati alla formazione dei programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) previsti dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
LEGGE N.59	19/12/1995	Subdelega ai comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche delle leggi regionali 16 marzo 1982, n. 13 e 3 gennaio 1986, n. 1
LEGGE N.11	25/03/1996	Modificazioni alla legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 e successive modificazioni e integrazioni concernente: "Istituzione del comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture".
LEGGE N.34	12/08/1996	Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre
LEGGE N.37	05/09/96	Normative urbanistiche per i complessi di sale cinematografiche
LEGGE N.57	17/12/1996	Modifiche all'articolo 8 della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1. (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie)
LEGGE N.19	29/05/1997	Interpretazione autentica dell'articolo 1, comma 11 della legge regionale 17 dicembre 1996, n. 57 concernente: "Modifiche all'articolo 8 della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie)."
LEGGE N.22	26/06/1997	Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione.
LEGGE N.41	10/11/1997	Realizzazione di aviosuperfici e campi di volo.
LEGGE N.2	12/01/1998	- Modificazione all'articolo 40 della legge regionale 22 maggio 1997, n. 11 per lo snellimento delle procedure urbanistiche.
LEGGE N.25	06/07/1998	Modificazione alla deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale nella seduta del 6 maggio 1998 (leggasi: "legge regionale 6.7.1998, n.24") riguardante: "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico".
LEGGE N.39	22/12/1999	Modificazioni alla legge regionale 12 agosto 1996, n. 34, concernente: "Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre
LEGGE N.38	22/12/1999	Norme sul governo del territorio
LEGGE N.6	03/01/2000	Ricostruzione di fabbricati espropriati per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità di interesse nazionale o regionale

LEGGE N.17	03/08/2001	Modifica alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche, concernente: Norme sul governo del territorio
LEGGE N.4	30/01/2002	Disposizioni concernenti l'attuazione della disciplina delle zone agricole prevista dalla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 "Norme sul governo del territorio" e successive modifiche
LEGGE N.28	30/07/2002	Disposizioni urbanistiche per l'installazione di edicole adibite prevalentemente alla vendita di quotidiani e periodici
LEGGE N.44	31/12/2002	Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche (1)
LEGGE N.8	17/03/2003	Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche. Disposizioni transitorie.
LEGGE N.12	08/11/2004	Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi
LEGGE N.17	03/10/2005	Modifiche alla legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi), come modificata dalla legge regionale 9 dicembre 2004, n. 18 nonché alla legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche
LEGGE N.19	23/12/2005	Modifica alla legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche"
LEGGE N.12	20/10/2006	Modifiche alla legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche
LEGGE N.14	06/08/2007	Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche. Disposizioni transitorie
LEGGE N.21	21/12/2007	Modifica alla legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche
LEGGE N.15	11/08/08	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia (1)
LEGGE N.15	14/05/2009	Modifiche alla legge regionale 3 novembre 1976, n. 55 (Nuove disposizioni per agevolare la formazione di strumenti urbanistici comunali. Abrogazione della legge regionale 7 febbraio 1974, n. 8) e successive modifiche. Abrogazione dell'articolo 45 della legge regionale 22 maggio 1997, n. 11
LEGGE N.21	11/08/2009	Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale (1a)
LEGGE N.10	13/08/2011	Modifiche alla legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale) e alle leggi regionali 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e

snellimento delle procedure), 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della regione), 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali), 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico), 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio), 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo" e successive modifiche), 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia), 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) e 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)

- LEGGI N.8 22/06/2012 Conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137). Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locali per la realizzazione del decentramento amministrativo). Abrogazione della legge regionale 16 marzo 1982, n. 13 (Disposizioni urgenti per l'applicazione nella Regione Lazio della legge 29 giugno 1939, n. 1497, in materia di protezione delle bellezze naturali), degli articoli 1,2,3,4, 5 e 8 della legge regionale 19 dicembre 1995, n. 59 (Subdelega ai comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche delle leggi regionali 16 marzo 1982, n. 13 e 3 gennaio 1986, n. 1) e dei commi 6,7 e 8 dell'articolo 9 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico)
- LEGGI N.9 18/07/2012 Modifiche alla legge regionale 10 novembre 1997, n. 41 (Realizzazione di aviosuperfici e campi di volo)
- LEGGI n.12 06/08/2012 Modifiche alle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali), 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale), come da ultimo modificate dalla legge regionale 13 agosto 2011, n. 10 e modifiche alle leggi regionali 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure), 9 marzo 1990, n. 27 (Contributi sugli oneri di urbanizzazione a favore degli enti religiosi per gli edifici destinati al culto. Interventi regionali per il recupero degli edifici di culto aventi importanza storica, artistica od archeologica), 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica), 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio), 19 luglio 2007, n. 11 (Misure urgenti per l'edilizia residenziale pubblica) e 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti) e successive modifiche
- LEGGI N.3 26/02/2014 Modifica alla legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche. Disposizione transitoria
- LEGGI N.10 10/11/2014 Modifiche alle leggi regionali relative al governo del territorio, alle aree naturali protette regionali ed alle funzioni amministrative in materia di paesaggio

Legislazione nazionale

L. 17 agosto 1942, n. 1150

Legge urbanistica

L. 29 settembre 1964, n. 847

Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167

L. 6 agosto 1967, n. 765

Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150

L. 1 giugno 1971, n. 291

Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche e in materia urbanistica e per la incentivazione dell'attività edilizia

L. 12 agosto 1993, n. 317

Norme generali per il completamento dei piani di ricostruzione post-bellica

D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383

Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale

Catasto

D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662

D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139

Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della L. 23 dicembre 1996, n. 662

Determ. Agenzia del territorio 16 febbraio 2005

Provvedimento emanato ai sensi del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in materia di classamenti catastali di unità immobiliari di proprietà privata. Linee guida

L. 27 dicembre 2006, n. 296

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)

D.P.C.M. 14 giugno 2007

Decentramento delle funzioni catastali ai comuni, ai sensi dell'articolo 1, comma 197, della legge 27 dicembre 2006, n. 296

Decreto Agenzia del Territorio 13 novembre 2007

Definizione delle regole tecnico economiche per l'utilizzo dei dati catastali per via telematica da parte dei sistemi informatici di altre amministrazioni, ai sensi dell'art. 59, comma 7-bis, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82

Provv. Agenzia del Territorio 16 aprile 2008

Determinazione delle modalità dirette a garantire ai comuni, anche in forma associata, o attraverso le comunità montane e le unioni di comuni, l'accessibilità e l'interoperabilità applicativa per la gestione della banca dati catastale

Standard urbanistici

D.M. 2 aprile 1968

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765

EDILIZIA

L. 28 gennaio 1977, n. 10

Norme per la edificabilità dei suoli

D.M. 10 maggio 1977

Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici

D.M. 20 giugno 1990

Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia

D.L. 28 maggio 2004, n. 136 conv. in L. 27 luglio 2004, n. 186

Disposizioni urgenti per garantire la funzionalità di taluni settori della pubblica amministrazione. Disposizioni per la rideterminazione di deleghe legislative e altre disposizioni connesse

Abusivismo e condono

L. 28 febbraio 1985, n. 47

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie

D.M. 15 maggio 1985

Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47)

D.L. 12 gennaio 1988, n. 2, conv. in L. 13 marzo 1988, n. 68

Modifiche alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, concernente nuove norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive

D.M. 31 agosto 1994

Modalità di riscossione e versamento, tramite delega agli uffici postali, dell'oblazione per la definizione delle violazioni edilizie

L. 23 dicembre 1994, n. 724

Misure di razionalizzazione della finanza pubblica

L. 23 dicembre 1996, n. 662

Misure di razionalizzazione della finanza pubblica

D.M. 7 marzo 1997

Modalità di rimborso delle differenze non dovute e versate a titolo di oblazione per la sanatoria degli abusi edilizi

D.M. 26 settembre 1997

Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo

L. 30 aprile 1999, n. 136

Norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale

L. 21 novembre 2000, n. 353

Legge-quadro in materia di incendi boschivi

D.P.R. 26 marzo 2001, n. 181

Regolamento recante istituzione della direzione generale per il sostegno agli interventi contro l'abusivismo edilizio presso il Ministero dei lavori pubblici

D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. L. 24 novembre 2003, n. 326

Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici

Parcheggi e recupero urbano

L. 24 marzo 1989, n. 122

Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393

D.M. 14 febbraio 1990, n. 41

Regolamento recante disposizioni in ordine ai criteri di priorità tra gli interventi proposti nella realizzazione dei parcheggi pubblici ai fini dell'ammissione ai contributi previsti dalla L. 24 marzo 1989, n. 122

D.M. 14 febbraio 1990

Approvazione degli schemi-tipo di convenzione per l'affidamento in concessione della costruzione e gestione di parcheggi ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122

D.M. 1 dicembre 1994

Realizzazione dei programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11, comma 5, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, nella legge 4 dicembre 1993, n. 493

D.M. 1 dicembre 1994

Realizzazione dei programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11, comma 5, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, nella L. 4 dicembre 1993, n. 493

D.M. 21 dicembre 1994

Programmi di riqualificazione urbana a valere sui finanziamenti di cui all'art. 2, comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e successive modificazioni ed integrazioni

D.M. 8 ottobre 1998

Promozione di programmi innovativi in ambito urbano denominati «Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio»

L. 23 dicembre 1998, n. 448

Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo

D.P.R. 22 giugno 1999, n. 250

Regolamento recante norme per l'autorizzazione alla installazione e all'esercizio di impianti per la rilevazione degli accessi di veicoli ai centri storici e alle zone a traffico limitato, a norma dell'articolo 7, comma 133-bis, della L. 15 maggio 1997, n. 127

D.M. 22 ottobre 1999

Criteria per la presentazione e selezione dei progetti per interventi di miglioramento della mobilità e delle condizioni ambientali nei centri urbani con relativa individuazione delle risorse finanziarie utilizzabili

D.M. 14 settembre 2004, n. 267

Regolamento recante modificazioni al decreto ministeriale 1° giugno 1998, concernente le modalità di attuazione degli interventi imprenditoriali nelle aree di degrado urbano di comuni metropolitani

L. 24 dicembre 2007, n. 244

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)

Locazioni immobiliari e disagio abitativo

L. 27 luglio 1978, n. 392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

L. 9 dicembre 1998, n. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

D.M. 5 marzo 1999

Criteria generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

L. 8 febbraio 2001, n. 21

Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione

D.L. 20 giugno 2002, n. 122, conv. L. 1 agosto 2002, n. 185

Disposizioni concernenti proroghe in materia di sfratti, di edilizia e di espropriazione

D.M. 14 luglio 2004

Condizioni per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero per la mancata definizione degli accordi di cui al medesimo articolo 2, comma 3

L. 8 febbraio 2007, n. 9

Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali

D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 conv. in L. 29 novembre 2007, n. 222

Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale

L. 24 dicembre 2007, n. 244

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)

D.L. 20 ottobre 2008, n. 158, conv. L. 18 dicembre 2008, n. 199

Misure urgenti per contenere il disagio abitativo

di particolari categorie sociali

Agevolazioni fiscali

L. 27 dicembre 1997, n. 449

Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica

D.M. 18 febbraio 1998, n. 41

Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia

L. 23 dicembre 2005, n. 266

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2006)

L. 24 dicembre 2007, n. 244

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)

D.L. 27 maggio 2008, n. 93 conv. in L. 24 luglio 2008, n. 126

Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie

Acquisto di immobili

D.M. 30 luglio 1999, n. 311

Regolamento recante norme per l'individuazione delle modalità e delle condizioni cui è subordinata la detrazione degli interessi passivi in dipendenza di mutui contratti per la costruzione dell'abitazione principale

L. 28 dicembre 2001, n. 448

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002)

L. 2 agosto 2004, n. 210

Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122

Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210

D.L. 27 maggio 2008, n. 93 conv. in L. 24 luglio 2008, n. 126

Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie (estratto)

