

COMUNE DI FRASCATI
Pubblicato da oggi

22 SET 2006

22 SET 2006

IL MESSO



COMUNE DI FRASCATI



VARIANTE URBANISTICA DEL COMPENSORIO DI
"GROTTE PORTELLA"

Norma Tecnica di Attuazione del PRG
Art. 4 bis

Progettista incaricato: Arch. Roberto Pallottini
con Arch. Lucia Nucci
Collaborazione Cecilia Pallottini

Luglio 2006



Art. 4 bis - Zona per programmi integrati in località Grotte Portella.

1. Le zone per *programmi integrati* sono individuate con perimetro e campitura nella tavola di zonizzazione di PRG e sono contrassegnate da un numero.
2. Le zone per programmi integrati si caratterizzano da degrado prodotto dal carattere frammentario e incompleto del tessuto insediativo, privo di una rete connettiva di spazi e attrezzature d'uso pubblico adeguate, di coerenza morfologica e funzionale, di qualità formale, in contrasto con le condizioni ambientali e insediative del contesto, destinate in prospettiva ad aggravarsi.
3. Obiettivo dei programmi integrati è quello di garantire, con il concorso di risorse private, la realizzazione di insediamenti coerenti e integrati, con funzioni miste, residenziali, terziarie e commerciali, pubbliche e private, nonché la realizzazione di servizi e verde pubblico, la riqualificazione ambientale anche con la cessione all'amministrazione di aree di qualità ambientale.
4. L'amministrazione comunale promuove la formazione dei programmi integrati tramite la redazione di un *programma preliminare* e un avviso di evidenza pubblica per le zone n. 1 e n. 2 delimitate dai perimetri di cui al comma 1.
5. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati. Definisce altresì, come atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento.
6. Dopo la pubblicazione degli avvisi di evidenza pubblica con i *Programmi preliminari*, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*. L'amministrazione comunale potrà assumere iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.
7. Il Comune procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e dei contributi partecipativi di cui sopra, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, deve conseguire gli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare* e rispettare gli indirizzi per la progettazione, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.
8. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, deve contenere: lo schema di assetto complessivo del subcomprensorio aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art.15 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative nazionali e regionali. In ogni caso, come prescritto dall'art.3 della LR. 22/97, devono essere forniti dei seguenti elaborati:
 - a. relazione tecnico-illustrativa, con allegato schema planovolumetrico in scala 1:500, nella quale siano evidenziate le eventuali varianti previste dal programma rispetto allo strumento urbanistico generale del comune ed ai relativi strumenti attuativi;

- b. documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma;
 - c. schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.
9. Nei confronti dei programmi integrati sono applicabili le disposizioni relative ai comparti edificatori di cui all'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la disciplina prevista agli articoli 22 e 23 della legge regionale 28 luglio 1978, n. 35.
10. A tutte le aree non edificate della zona 1, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,17 mq/mq (SUL – superficie utile lorda); il 20% di questa edificabilità deve essere ceduto al Comune che la utilizzerà per finalità istituzionali e d'interesse pubblico; ai lotti edificati o con progetto in via di approvazione, in caso di partecipazione con interventi di demolizione e ricostruzione o con la modifica del progetto, coerenti con i criteri di riqualificazione stabiliti dal Programma preliminare, è attribuita una edificabilità pari a 0,33 mq/mq; alla zona 2, in funzione della sua localizzazione e del suo ruolo nell'assetto complessivo dell'area, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,33 mq/mq;
11. Alla zona 3, in relazione alla convenzione già esistente fra la proprietà della Banca d'Italia e l'amministrazione comunale, è consentito un incremento della volumetria con destinazione residenziale già prevista fino ad un massimo del 7% della intera cubatura convenzionata e comunque entro i limiti della stessa. Inoltre, sempre nei limiti della volumetria complessiva prevista dalla convenzione, potranno avere destinazioni terziarie (con permanenza di persone) i locali posti a livello inferiore del piano terra che presentino caratteristiche igienico sanitarie compatibili con tale destinazione in base alla vigente normativa. Al programma integrato di questa zona non è applicata la procedura prevista ai commi 4,5,6,7, ma resta l'obbligo di realizzare i servizi pubblici.
12. Per ciascuno dei programmi integrati delle zone 1 e 2 sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
- a. *Residenziale* da un minimo del 30% ad un massimo del 50 % della SUL complessiva
 - b. *Commerciale* da un minimo del 10% ad un massimo del 20% della SUL complessiva
 - c. *Terziario* da un minimo del 40% ad un massimo del 60% della SUL complessiva
 - d. *Produttivo* soltanto per le aree con progetto in via di approvazione


Nel programma integrato 1 le aree di concentrazione edilizia (ACE), comprendenti la nuova edificazione e gli edifici esistenti, con le relative aree a verde pubblico e servizi pubblici locali di standard, non devono superare il 65% dell'intera superficie della zona 1. La restante superficie deve essere ceduta all'amministrazione quale *Parco agricolo urbano* con funzione ecologica. Sempre nel programma integrato 1 la percentuale di SUL compresa nella quota di edificabilità ceduta all'Amministrazione Comunale può essere destinata, anche parzialmente, all'insediamento di attività artigianali.

13. La proposta di *Programma integrato 1*, qualora contenga l'impegno a realizzare gli interventi entro i termini e con le modalità indicate in sede di programma preliminare, e quindi di avviso pubblico, potrà prevedere per le aree non edificate un incremento della SUL destinata ai proponenti privati fino ad un massimo del 50%. Le maggiorazioni di edificabilità devono essere direttamente commisurate al conseguimento, da parte delle proposte d'intervento, degli obiettivi pubblici stabiliti dal *Programma preliminare*, compreso il concorso finanziario privato destinato alla realizzazione di opere pubbliche e la

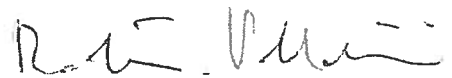
EMENDAMENTO N.T.A.

Art. 4 bis - Zona per programmi integrati in località Grotte Portella

10. A tutte le aree non edificate della zona 1, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,17 mq/mq (SUL - superficie utile lorda); il 20% di questa edificabilità deve essere ceduto al Comune che la utilizzerà per finalità istituzionali e d'interesse pubblico; ai lotti edificati o con progetto in via di approvazione, in caso di partecipazione con interventi di demolizione e ricostruzione o con la modifica del progetto, coerenti con i criteri di riqualificazione stabiliti dal Programma preliminare, è attribuita una edificabilità pari a 0,33 mq/mq (**comunque non inferiore alla SUL edificata preesistente o assentita**); alla zona 2, in funzione della sua localizzazione e del suo ruolo nell'assetto complessivo dell'area, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,33 mq/mq;


L'emendamento di cui sopra, è compatibile con le prescrizioni delle Varianti urbanistiche ed espone parere favorevole sotto l'aspetto tecnico alla sua approvazione.

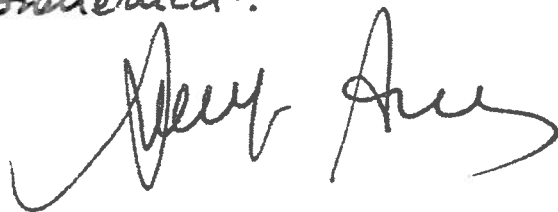
Frosinone, 27/07/06



Visto quanto sopra, mi è le proprie competenze ad esprimere il parere di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 ⁽¹⁾

il sottoscritto segretario comunale
(1) espone e dirige il 11° settore per ferie,
espone parere favorevole nell'assegnazione
proposto dall'Amministrazione.

27/07/2006



cessione delle aree destinate alla edificabilità d'interesse pubblico di cui al precedente comma 10. Tutte i diritti edificatori generati dall'applicazione degli indici di cui al comma 10 e dagli incentivi di cui al presente comma, sia pubblici che privati, devono essere localizzati nelle ACE indicate dal *Programma preliminare*.

14. L'attuazione dei programmi integrati dovrà comunque essere disciplinata da apposita convenzione e la cessione delle aree destinate a *Verde pubblico, Servizi pubblici locali, volumetrie pubbliche e Parco agricolo urbano* dovrà avvenire complessivamente e in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, a prescindere dagli stralci e dalle fasi di attuazione previste per gli interventi privati.