

Protocollo RC n. 9603/09

## Deliberazione n. 122

### **ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2009

VERBALE N. 88

Seduta Pubblica del 21 dicembre 2009

Presidenza: POMARICI

L'anno duemilanove, il giorno di lunedì ventuno del mese di dicembre, alle ore 15,15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 35, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 18 dicembre 2009, tolta per mancanza del numero legale, per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 22 Consiglieri:

Alzetta Andrea, Angelini Roberto, Aurigemma Antonio, Berruti Maurizio, Casciani Gilberto, Cassone Ugo, Cochi Alessandro, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, Masino Giorgio Stefano, Naccari Domenico, Onorato Alessandro, Orsi Francesco, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rossin Dario, Siclari Marco, Storace Francesco, Todini Ludovico Maria e Visconti Marco.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Aiuti Fernando, Azuni Maria Gemma, Bianconi Patrizio, Cantiani Roberto, Ciardi Giuseppe, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Luca Pasquale, De Micheli Francesco, De Priamo Andrea, Ferrari Alfredo, Gasperini Dino, Guidi Federico, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mei Mario, Mennuni Lavinia, Mollicone Federico, Nanni Dario, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Parsi Massimiliano, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Rocca Federico, Rutelli Francesco, Santori Fabrizio, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Torre Antonino, Tredicine Giordano, Valeriani Massimiliano, Vannini Scatoli Alessandro e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che il Consigliere Parsi ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir e Okeadu Victor Emeka.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Antoniozzi Alfredo, Corsini Marco, Ghera Fabrizio, Leo Maurizio e Marchi Sergio.

(O M I S S I S)

A questo punto il PRESIDENTE invita il Consiglio a procedere, in prima convocazione, all'esame delle proposte iscritte all'ordine dei lavori.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 141<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

141<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 7 ottobre 2009 n. 76)

**Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva.**

Premesso, che con memoria di Giunta Comunale del 16 aprile 1996 il fenomeno dell'abusivismo per il relativo recupero urbanistico, successivo a quello individuato con la "perimetrazione" delle zone "O" di PRG alla metà degli anni settanta, è stato quantificato nella sua complessità e classificato in cinque tipologie:

- a) piani isolati residui della variante delle zone "O", poi stralciati dalla deliberazione di approvazione G.R.L. n. 4777/1983 ed oramai edificati all'80%, con una densità media attuale di 80 ab/ha;
- b) zone adiacenti alle zone "O" in continuità con esse, edificate al 50%, con densità 40-54 ab/ha;
- c) zone autonome con densità ed assetto già urbano, edificate al 50%, con densità 40-60 ab/ha;
- d) zone autonome con densità inferiore e situazione semiurbana edificate al 30-40%, con densità comprese tra 0 e 30 ab/ha;
- e) zone a bassa densità, costituenti insiemi rurali sparsi;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997, relativa all'adozione della Variante generale denominata "Piano delle Certezze", sono stati indicati, in un apposito elenco con allegato grafico in scala 1:50.000, i primi 55 "nuclei abusivi non perimetrati", sorti in contrasto con gli strumenti urbanistici, il cui carattere di urbanità rendeva necessario, in via prioritaria, un intervento di recupero urbanistico;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 176 del 9 novembre 2000 di controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il "Piano delle Certezze", i "nuclei di edilizia ex abusiva", indicati nell'Allegato C1, sono stati incrementati sino a raggiungere complessivamente le 80 unità;

Che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 27 gennaio 2001, in ottemperanza a quanto previsto dal "Piano delle Certezze", è stato approvato l'Avviso Pubblico per la formazione dei Piani per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi i cui "perimetri preliminari" erano individuati in un Allegato grafico denominato "C";

Che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 433 dell'8 agosto 2001, è stato prorogato al 31 gennaio 2002 il termine di scadenza del 12 agosto 2001 per la

presentazione dei “Piani preliminari “ avendo ritenuto complessa la procedura scaturita a seguito della pubblicazione, avvenuta il 12 febbraio 2001, dell’Avviso Pubblico della deliberazione di Giunta Comunale n. 263/2001;

Che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 29 gennaio 2002, è stato ulteriormente prorogato al 30 giugno 2002 il termine di scadenza per la presentazione dei “Piani preliminari” previsto al 31 gennaio 2002 dalla precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 433/2001;

Che, ad esito dell’Avviso Pubblico, poiché la maggior parte delle proposte pervenute riguardanti 68 nuclei, contenevano elaborati carenti o non completi, con determinazione dirigenziale del Dipartimento VI n. 120 del 30 giugno 2002, sono stati riaperti i termini, fino al 31 dicembre 2002, per consentire le necessarie integrazioni alle proposte presentate;

Che la Regione Lazio, con nota n. 56391 del 14 aprile 2003, ha inviato, il parere reso dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio in sede di esame del “Piano delle Certezze” (voto n. 22 dell’adunanza del 23 gennaio 2003), affinché il Comune formulasse le controdeduzioni al riguardo e, per quanto riguarda i “Toponimi”, ha formulato le seguenti considerazioni: “i toponimi (...) non possono essere oggetto di specifico provvedimento di valutazione tecnica-amministrativa in quanto privi di una specifica perimetrazione che li individui dal punto di vista tecnico e urbanistico”; la Regione ha comunque affermato di condividere “il meccanismo partecipativo che il Comune intende adottare per la soluzione urbanistica dei toponimi raccomandando che nella predisposizione dei piani attuativi vengano tenute in considerazione l’incremento nell’erogazione dei servizi e del verde attrezzato, l’accessibilità e la caratterizzazione degli spazi pubblici e la qualificazione edilizia”; la Regione ha inoltre formulato le seguenti prescrizioni “si prende atto delle indicazioni delle località elencate nell’allegato “C1” di cui alla deliberazione n. 176 del 9 novembre 2000 che costituiscono una prima ricognizione dell’esigenza di recuperare nuclei spontaneamente sorti. Di conseguenza il Comune dovrà provvedere con successivi provvedimenti di variazione al PRG vigente, secondo la legislazione vigente ad apportare idonee varianti urbanistiche relative a tali zone di recupero”;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, di adozione del nuovo Piano Regolatore Generale, all’art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” rapp. 1:10.000 sono individuati, con apposito perimetro e colorazione, i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, confermando sostanzialmente i perimetri preliminari dei nuclei dell’Avviso Pubblico della deliberazione di Giunta Comunale n. 263/2001, costituendo perimetrazione anche ai sensi della L.R. n. 28/1980;

Che, con la pubblicazione, ai sensi della L. n. 1150/1942, del nuovo Piano Regolatore Generale adottato, avvenuta dal 3 settembre al 3 novembre 2003, è stata consentita la presentazione di eventuali osservazioni ai “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”;

Che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 26 gennaio 2004, sono state adottate le controdeduzioni al Parere della Regione Lazio relativo al c.d. “Piano delle Certezze” con cui il Comune di Roma ha confermato l’intenzione di continuare il processo di recupero urbanistico, privilegiando la pianificazione di iniziativa privata; in tale sede, il Consiglio Comunale ha inoltre approvato all’unanimità l’ordine del giorno n. 8 che impegna il Sindaco e la Giunta:

- “a proseguire l’attività di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, attivando tutte le procedure acceleratorie per la valutazione complessiva della manovra e per l’adozione dei singoli piani attuativi proposti dai consorzi;

- a proporre al Consiglio Comunale, entro 120 giorni, un provvedimento con il quale, anche in risposta alle osservazioni della Regione Lazio, si rilanci la manovra complessiva di recupero urbanistico dei cosiddetti toponimi e contestualmente si avvii la pianificazione del maggior numero di Piani Particolareggiati, elaborati dai Consorzi, che presentino i requisiti tecnici e giuridici necessari per l'adozione;
- ad attivare, a tale scopo, tutte le procedure acceleratorie previste dalla normativa di legge in materia urbanistica (Accordo di Programma, Accordo Procedimentale) che si rendessero necessarie e proficue per l'obiettivo che si intende conseguire”;

Che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 219 del 20 aprile 2004, si è provveduto ad individuare ulteriori criteri per la formazione dei Piani che consentissero un più facile raggiungimento degli obiettivi di cui al suddetto ordine del giorno, migliorassero la qualità urbanistico-ambientale delle proposte progettuali e rendessero più efficace l'attuazione delle stesse;

Che, con deliberazione n. 189 del 2 agosto 2005 il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di Accordo Procedimentale di cui all'art. 15 della L. n. 241/1990, così come modificato dalla deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 114 del 14 febbraio 2005 ed ha approvato n. 41 proposte preliminari relative a 45 nuclei, autorizzando i Consorzi a predisporre e presentare i “Piani di Recupero Urbanistico definitivi” entro 180 giorni a decorrere dalla data di detta deliberazione (1^ fase); contestualmente ha invitato i Consorzi che avevano presentato proposte incomplete o non coerenti con l'Avviso Pubblico, relative a 16 nuclei, a presentare le proposte di “Piani preliminari” complete entro 120 giorni a decorrere dalla data di detta deliberazione (2^ fase); per i restanti 10 nuclei non interessati da proposte private il Consiglio Comunale ha disposto che si procedesse alla Pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica. Con la stessa deliberazione il Consiglio Comunale ha altresì esplicitato indirizzi e criteri di carattere urbanistico integrativi di quelli già definiti nei precedenti atti e deliberazioni;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006, di controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il NPRG adottato, sono state controdedotte 1.499 osservazioni di cui 985 riguardanti i nuclei già previsti nel Piano Regolatore, ed aventi essenzialmente per oggetto richieste di ampliamento dei perimetri, 429 osservazioni relative alla richiesta di perimetrazione di nuovi nuclei ed 85 osservazioni relative a richieste di varia natura. Ad esito dell'istruttoria, sono state ritenute accoglibili “le richieste ricadenti all'interno dei perimetri dei Piani approvati per i nuclei di prima fase e, più in generale, per tutti i nuclei, le richieste di inserimento di aree già edificate adiacenti ai perimetri originari, o ad aree edificate a loro volta adiacenti ai perimetri”; si è ritenuto inoltre di “rinviare la scelta di inserimento di aree libere, in via prioritaria per tutti i nuclei di seconda fase, all'iter attuativo in corso al fine di poter meglio verificare in quella sede l'effettiva necessità di aree a standard e di completamento e le relazioni con il nucleo previsto” e per quanto attiene alle richieste di individuare nuovi nuclei di “verificare i caratteri di densità, accessibilità, morfologia dei tessuti che rendono identificabili le aree come nuclei urbani da recuperare, in coerenza con i criteri definiti nel Piano delle Certezze, nel caso di richieste di nuovi nuclei;”;

Che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 237 del 17 maggio 2006, a seguito di problematiche e chiarimenti emersi nel corso di incontri con i rappresentanti dei Consorzi di Autorecupero e con le Associazioni delle Periferie, è stata concessa una proroga di ulteriori 180 giorni (dal 27 aprile 2006) per la presentazione dei Piani definitivi dei nuclei interessati dalla 1^ fase, una proroga di ulteriori 180 giorni (dal 27 febbraio 2006) per la presentazione delle Proposte preliminari dei nuclei interessati dalla 2^ fase e sono state chiarite alcune modalità di presentazione e di attuazione dei Piani;

Che, alle scadenze sopra riportate, con riferimento alle 41 proposte di Piani preliminari approvate, sono stati presentati 12 Piani definitivi, mentre per i 16 nuclei

oggetto della presentazione di proposte incomplete e/o non coerenti, sono state presentate 5 proposte di Piani preliminari;

Che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 197 del 9 maggio 2007, a seguito di ulteriori problematiche emerse, sono stati esplicitati ulteriori criteri per la formazione dei Piani definitivi, è stato prorogato al 31 dicembre 2007 il termine per la presentazione dei Piani definitivi dei nuclei di 1<sup>a</sup> fase e delle Proposte preliminari dei nuclei di 2<sup>a</sup> fase ed è stato fissato il contributo straordinario relativo all'edificazione aggiuntiva, sia residenziale che non residenziale, cioè relativo alla nuova volumetria oltre quella esistente, pari al 50% degli "oneri concessori" dovuti;

Che, a tale data, sono state presentate 14 proposte di Piani di Recupero Urbanistico, delle quali 4 corrispondenti a nuclei per i quali era già stata presentata una proposta alla precedente scadenza e 10 del tutto nuove, talché nel complesso sono state presentate 27 proposte di Piani di Recupero Urbanistico preliminari o definitivi;

Che, a seguito di una istruttoria su tutte le proposte di Piani presentate, l'Ufficio ha invitato i Consorzi ad integrare tali proposte, in quanto gli elaborati sono risultati incompleti o non coerenti con i criteri fissati per la formazione dei Piani per il recupero urbanistico preliminari o definitivi;

Che, allo stato, non è pervenuta agli Uffici dai Consorzi proponenti, alcuna modifica e/o integrazione alla documentazione presentata;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, sono anche stati approvati i "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B – Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968. Per tali "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" rappresentati negli elaborati grafici prescrittivi 3a\*3 – "Sistemi e regole" rapp. 1:10.000, sono stati sostanzialmente confermati i perimetri originari già rappresentati nel nuovo Piano Regolatore Generale adottato nel 2003, recependo in particolare gli ampliamenti, già previsti nelle proposte preliminari, dei 45 nuclei (1<sup>a</sup> fase) approvati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 189/2005, la quale per questi 45 nuclei aveva anche autorizzato la predisposizione dei Piani definitivi;

Che il Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R.L. n. 556/2007 come modificata ed integrata dalla D.G.R.L. n. 1025/2007, pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 14 febbraio 2008, ha accolto solo parzialmente, nelle tavole D e negli allegati 3G/3HA/3HB, le proposte di modifica avanzate dal Comune di Roma ai Piani Territoriali Paesistici vigenti, riguardanti i nuclei di edilizia ex abusiva, ed ha al tempo stesso riportato, in tutte le tavole, in maniera riduttiva le aree urbanizzate relative ai c.d. "toponimi", basandosi su una cartografia non aggiornata e "compromettendo" così, in alcuni casi, la possibilità di definire i nuclei, come individuati nel nuovo Piano Regolatore Generale approvato. In particolare l'art. 60 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale disciplina le "varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico", facendo esplicito riferimento più volte "alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal P.T.P.R" che però in molti casi non coincidono con i nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare come definiti nel nuovo PRG approvato;

Che, con deliberazione n. 32 del 29 luglio 2008, il Consiglio Comunale ha ratificato la Relazione istruttoria relativa alle osservazioni presentate al Piano Territoriale Paesistico Regionale dai soggetti interessati e formulato le proprie osservazioni, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 24/1986;

Che, con nota prot. R.L. n. 165219 del 28 settembre 2008, la Direzione Territorio e Urbanistica della Regione Lazio ha comunicato al Comune di Roma che: "con l'approvazione del NPRG di Roma è stata anche approvata la perimetrazione di detti

nuclei abusivi ex L.R. n. 28/1980, pertanto se i Piani Particolareggiati risultano iscritti nei perimetri definiti nel NPRG gli stessi non si configurano più in variante urbanistica ma risultano conformi al nuovo piano. Si precisa tuttavia, che detti Piani Particolareggiati, qualora conformi al NPRG dovranno seguire la procedura di cui alla L.R. n. 36/1987 art. 1”;

Che, nel frattempo, non è pervenuto da parte dei Consorzi alcun adeguamento o integrazione a quanto richiesto precedentemente dall’Ufficio, il quale ha convocato, nei mesi di novembre e dicembre 2008, una serie di riunioni tecnico-operative svolte con i Progettisti ed i Rappresentanti dei Consorzi per verificare eventuali problematiche sorte nell’ambito del processo di pianificazione di molti nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare così come approvati dal nuovo PRG;

Considerato che, fin dall’adozione della Variante di PRG denominata “Piano delle Certezze”, veniva indicata, quale procedura più opportuna per il recupero urbanistico dei “nuclei di edilizia ex abusiva”, la pianificazione di iniziativa privata, affinché si avesse maggiore certezza di disporre delle aree pubbliche e delle risorse private per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nella fase di attuazione della pianificazione esecutiva, una volta approvata;

Che, vista la rilevanza sociale ed economica della manovra di recupero urbanistico dei “nuclei di edilizia ex abusiva” ed “i tempi di procedimentalizzazione ed approvazione del nuovo PRG non coerenti con tali obiettivi e con le aspettative dei destinatari della manovra urbanistica”, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 2 agosto 2005, si era ritenuto necessario approvare lo schema di Accordo Procedimentale per “avviare un percorso amministrativo praticabile sul piano formale e coerente con le esigenze della Comunità dei cittadini interessati” in quanto l’Accordo Procedimentale “dà garanzia di coordinamento interistituzionale tra gli Enti competenti e, conseguentemente, di definizione certa dei tempi della procedura di recupero”;

Che tutti gli atti e le deliberazioni di Giunta e di Consiglio Comunale che hanno riguardato i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, fino alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, hanno definito indirizzi e criteri di carattere urbanistico secondo una “strategia” sempre riconducibile all’approvazione di una manovra complessiva di recupero urbanistico dei “nuclei di edilizia ex abusiva” che, con procedure acceleratorie (Accordo Procedimentale), avesse i contenuti di una Variante speciale dedicata al recupero dei nuclei (ex L.R. n. 28/1980) distinta dall’iter di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale;

Che, dei 71 “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare” individuati nel PRG vigente rispetto ai perimetri definiti nel nuovo PRG come adottato nel 2003, risultano, in particolare, ampliati 45 nuclei, sostanzialmente conformi alle proposte preliminari, approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 2 agosto 2005;

Che, se la Pianificazione esecutiva, relativa ai rimanenti 26 nuclei i cui perimetri sono rimasti sostanzialmente gli stessi del NPRG adottato, fosse redatta in conformità all’art. 1 della L.R. n. 36/1987, come ribadito con nota prot. R.L. n. 165219 del 28 settembre 2008 dalla Direzione Territorio e Urbanistica della Regione Lazio, non sarebbero ora più applicabili la maggior parte degli indirizzi e dei criteri di carattere urbanistico contenuti in tutti gli atti e le deliberazioni di Giunta e di Consiglio Comunale precedenti l’approvazione del nuovo PRG; infatti gli eventuali “ampliamenti” rispetto al perimetro del nucleo, come definito nel nuovo PRG adottato nel 2003, precedentemente consentiti da quegli indirizzi e da quei criteri, costituirebbero adesso, dopo l’approvazione del nuovo PRG, “varianti sostanziali” ai sensi dell’art. 4 della L.R. n. 36/1987, comportando per i Piani esecutivi procedure di approvazione “inopportuna” più complesse;

Che gli incontri con i rappresentanti dei Consorzi di Autorecupero e con le Associazioni delle Periferie, effettuati per verificare lo stato della pianificazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare, hanno confermato le problematiche relative sia alla parte procedurale-amministrativa che a quella tecnico-progettuale, sorte soprattutto a seguito dell'approvazione del nuovo PRG; in particolare tali problematiche hanno riguardato:

- possibilità di ampliamento dei perimetri dei nuclei come approvati nel nuovo PRG;
- modalità di applicazione degli indici territoriali e fondiari relativi all'edificazione;
- requisiti richiesti in ordine alla titolarità per la presentazione e per l'attuazione dei piani definitivi;
- messa a punto delle procedure per l'approvazione dei piani definitivi;
- definizione delle modalità di quantificazione del contributo straordinario;

Che la rilevanza sociale ed economica della manovra di recupero urbanistico dei "nuclei di edilizia ex abusiva" impegna l'Amministrazione Comunale a ridefinire con chiarezza e coerenza gli indirizzi ed i criteri di carattere urbanistico precedentemente dettati per dare la "certezza del diritto", attraverso una pianificazione esecutiva che possa essere approvata con procedure accelerate e tempi certi;

Che non si ritiene più opportuno far riferimento alla distinzione per fasi, come definite nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 189/2005, privilegiando, per il prosieguo dell'iter di approvazione, la migliore definizione della Pianificazione esecutiva che sarà presentata coerentemente con le "Linee Guida" di cui alla presente deliberazione;

Che una Commissione composta da esperti Tecnici comunali del Dipartimento VI e del Dipartimento XVI, costituita con determinazione dirigenziale n. 953 del 17 novembre 2008, con il supporto di un Gruppo di Lavoro della U.O. n. 9 del Dipartimento VI, costituito con determinazione dirigenziale n. 975 del 27 novembre 2008, ha analizzato le problematiche emerse nel corso delle riunioni, relative allo stato di attuazione della pianificazione per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva ed ha ridefinito indirizzi e criteri di carattere urbanistico per la formazione, approvazione ed attuazione dei piani esecutivi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, affinché questi siano contenuti in un apposito provvedimento da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;

Che, qualora i piani esecutivi presentati a seguito della presente deliberazione, determinassero "varianti sostanziali" al nuovo PRG approvato, tali da assumere una rilevanza in termini urbanistici che non consenta la loro approvazione mediante la procedura ordinaria prevista dall'art. 4 della L.R. n. 36/1987, si determinerebbe la necessità per l'Amministrazione Comunale di promuovere una Variante speciale ex L.R. n. 28/1980, artt. 8 e 9 anche ricorrendo a procedure accelerate mediante un apposito Accordo Procedimentale da concertare con la Regione Lazio. Si evidenzia tuttavia che l'opportunità di ricorrere ad una eventuale Variante speciale potrà essere decisa dal Consiglio Comunale solo ad esito di una istruttoria dei piani esecutivi, da cui emerga la "rilevanza urbanistica" della manovra di recupero dei nuclei;

Ritenuto che la manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva ha una particolare rilevanza socio-economica e che l'Amministrazione Comunale fin dal suo avvio ha adottato meccanismi partecipativi con i proprietari interessati, meccanismi condivisi dalla Regione Lazio;

Che pertanto appare opportuno per l'Amministrazione Comunale, al fine di portare a completamento la manovra complessiva di recupero urbanistico, favorire la formazione di tutti i Piani;

Che l'Amministrazione Comunale intende, in fase di pianificazione esecutiva, privilegiare l'iniziativa privata, che, nel corso degli anni, ha contribuito ad avvicinare le istituzioni al territorio;

Che è necessario decidere in ordine al recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, se adottare le modalità definite nel nuovo PRG approvato, oppure confermare gli indirizzi ed i criteri di carattere urbanistico già definiti in tutti i precedenti atti e deliberazioni di Giunta e di Consiglio Comunale, nei casi in cui non siano tra loro coerenti;

Che appare quindi evidente come il percorso tecnico-amministrativo seguito dai c.d. "toponimi" non si possa ritenere coerentemente concluso con l'approvazione del nuovo PRG, ancorché esso abbia definito i perimetri dei nuclei. Infatti gli indirizzi ed i criteri di carattere urbanistico, contenuti in particolare nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 2 agosto 2005 ed in tutte le altre deliberazioni di Giunta Comunale riguardanti i "toponimi", se fossero oggi assunti per procedere nella pianificazione esecutiva dei "nuclei di edilizia ex abusiva" (in particolare di quelli che non erano di 1<sup>a</sup> fase) farebbero risultare i relativi Piani in "variante essenziale" al nuovo PRG in rapporto alle NTA, o in relazione ai perimetri approvati, oppure a causa dell'incremento dei "pesi insediativi";

Preso atto dell'allegata Relazione d'Ufficio, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Legge Regionale n. 28 del 2 maggio 1980 e s.m.i.;

La Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i.;

La deliberazione Consiglio Comunale n. 92/1997, di adozione del Piano delle Certezze, con l'individuazione dei perimetri dei nuclei ex abusivi da recuperare riportati in apposito elenco (toponimi) e in un allegato grafico in scala 1:50.000 (All. C1); Piano approvato con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004;

La deliberazione Giunta Comunale n. 263 del 27 gennaio 2001, di approvazione dell'Avviso Pubblico per la formazione dei Piani di Recupero Urbanistico dei nuclei individuati nell'allegato B;

La deliberazione Giunta Comunale n. 38 del 29 gennaio 2002, di modifiche al bando di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 263/2001;

La deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 19-20 marzo 2003, di adozione del nuovo PRG con recepimento dei perimetri dei nuclei di cui all'allegato C1 della deliberazione Consiglio Comunale n. 92/1997, riportati negli elaborati prescrittivi Sistemi e regole 1:10.000, costituenti perimetrazione anche ai sensi della L.R. n. 28/1980 art. 1;

La deliberazione Giunta Comunale n. 219 del 20 aprile 2004, di approvazione di ulteriori criteri integrativi per la formazione dei Piani;

La deliberazione Consiglio Comunale n. 189 del 2 agosto 2005, di approvazione dello schema di Accordo Procedimentale, di ulteriori criteri urbanistici e delle proposte dei Piani Preliminari, così come individuate nell'allegato E;

La deliberazione Giunta Comunale n. 197 del 9 maggio 2007, di approvazione di ulteriori criteri integrativi per la formazione dei Piani di Recupero;

La deliberazione n. 18 del 12 febbraio 2008, di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, con l'individuazione definitiva dei perimetri dei nuclei di edilizia ex abusiva;

La D.G.R.L. n. 556/2007, modificata ed integrata dalla D.G.R.L. n. 1025/2007, di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;

Il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali";

La legge n. 326 del 24 novembre 2003;

Il D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia";



Considerato che, in data 7 luglio 2009 il Dirigente della U.O. n. 9 del Dipartimento VI, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta. “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U. delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: T. Egiddi”;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000;

Che la VIII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 4 dicembre 2009, ha espresso parere favorevole;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L., in ordine all’emendamento approvato;

Tutto quanto sopra premesso, considerato, visto e ritenuto:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

- di proseguire nel processo di recupero urbanistico dei Nuclei di Edilizia ex Abusiva, privilegiando ed incentivando la pianificazione di iniziativa privata;
- di approvare le “Linee Guida” (allegato A), che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per la “formazione, approvazione ed attuazione della pianificazione esecutiva per il recupero urbanistico” dei nuclei di edilizia ex abusiva.

In particolare, considerato che è necessario acquisire in tempi brevissimi le aree al fine di realizzare tempestivamente le opere pubbliche, le Norme del Piano dovranno prevedere che, a seguito dell’approvazione dello stesso, i proprietari dei lotti edificati, nonché dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati esterni al comprensorio e/o ai comparti soggetti a convenzione, per attivare la volumetria aggiuntiva/incentivante loro attribuita, procedano in tempi brevissimi alla sottoscrizione di atto d’obbligo per la cessione o alla cessione delle aree pubbliche, con la decadenza, in caso di inerzia, dalla titolarità di tale volumetria, ferma restando la facoltà da parte dell’Amministrazione Comunale di procedere all’acquisizione delle aree.

Ed inoltre, considerati i limitati proventi derivanti dalla corresponsione degli oneri afferenti alle concessioni in sanatoria gravanti sull’edificazione esistente, la copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano dovrà essere garantita dai contributi ordinari e straordinari relativi alle nuove previsioni edificatorie.

A tal fine la copertura totale dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere raggiunta attraverso l’applicazione dei seguenti criteri, gradatamente subordinati, anche con l’eventuale ricorso a strumenti finanziari per le necessarie anticipazioni:

1. incremento dell’indice territoriale dei lotti fuori perimetro originario;
2. obbligatorietà ed incremento della volumetria da cedere all’Amministrazione Comunale nei comparti fondiari pubblici con il relativo incremento anche della volumetria aggiuntiva dei lotti liberi. La volumetria nei comparti fondiari pubblici potrà essere messa a bando ed i proventi derivanti potranno essere utilizzati per il finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria ancora mancanti;

3. aumento della volumetria realizzabile sull'intero piano e "densificazione" della stessa, attraverso un proporzionale incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, con il conseguente aumento degli introiti derivanti dagli oneri concessori ordinari e straordinari.

Relativamente alla volumetria incrementata, il contributo straordinario sarà corrisposto in misura doppia rispetto a quanto di norma dovuto.

Qualora, nonostante l'applicazione di tutte le misure di cui sopra e/o a causa dell'esistenza di impedimenti oggettivi alla loro applicazione, continuasse a permanere il "disavanzo tra i costi e le risorse disponibili per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti", l'Amministrazione Comunale valutando in senso positivo l'ulteriore iter di adozione del piano esecutivo, prenderà contestualmente atto che tale disavanzo sarà a carico del Bilancio comunale una volta approvato il piano esecutivo;

- di approvare, relativamente al contributo straordinario già previsto nell'Avviso Pubblico di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 263/2001, l'applicazione dei diversi parametri secondo i criteri specificati nelle "Linee Guida", al fine di incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati;
- di fissare al 30 giugno 2010 il termine per la presentazione da parte dei privati dei piani esecutivi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, individuati e redatti secondo le "Linee Guida" allegate al presente provvedimento;
- di dare mandato agli Uffici affinché apportino le necessarie modifiche ed integrazioni agli elaborati:
  - "Documentazione per la presentazione da parte dei privati dei piani esecutivi, modalità di redazione degli elaborati, schemi delle Norme Tecniche di Attuazione e dell'Atto d'Obbligo Unilaterale";
  - "Elaborato grafico esemplificativo (Album formato A3) che elenca e riporta i perimetri dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare come individuati nel PRG approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18/2008";

al fine di renderli coerenti con le modifiche e le integrazioni approvate dal Consiglio Comunale;

- di dare mandato agli Uffici, ad esito dell'istruttoria dei piani esecutivi presentati, di procedere alla definizione degli stessi in base alle procedure previste dalla L.R. n. 36/1987 e s.m.i. e/o qualora una pluralità di piani configuri una variante "urbanisticamente rilevante" al PRG approvato, di adottare una Variante speciale ai sensi della L.R. n. 28/1980 e s.m.i. relativa all'intera manovra di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva;
- di procedere ad una eventuale ridefinizione dell'Accordo Procedimentale tra Comune e Regione, ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241/1990 e s.m.i., al fine di garantire, mediante la collaborazione, interistituzionale tra gli Enti, l'accelerazione per una rapida definizione della manovra complessiva per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva;
- di provvedere alla pubblicazione della presente deliberazione secondo le forme e gli strumenti che consentano la più ampia diffusione e partecipazione.

## RELAZIONE D'UFFICIO

### *Storia dei Toponimi*

La Memoria di Giunta del 16/4/1996 rappresenta il primo atto amministrativo, successivo a quello individuato con la "perimetrazione" delle zone "O" di P.R.G. alla metà degli anni settanta, che si occupa di nuovo del fenomeno dell'abusivismo. Tale Memoria si propone di dare una risposta alla domanda abitativa che non ha trovato adeguata collocazione nel mercato ed avvia una nuova manovra di recupero urbanistico che interessa i nuclei di edificazione spontanea sorti negli ultimi trent'anni.

Sin da allora vengono definiti alcuni criteri di pianificazione che permangono a tutt'oggi: *"non un percorso indifferenziato che includa tutte le "zone non perimetrare" in un'unica tipologia, bensì strumenti differenziati, che aderiscano alla realtà molto differenziata dal punto di vista urbanistico ambientale ed edilizio.... e ....dare priorità ai contenuti operativi ed alle effettive possibilità di realizzazione delle diverse soluzioni e diversi strumenti che si propongono"*.

Il fenomeno dell'abusivismo viene quantificato nella sua complessità, in particolare sono individuati 4.000 ettari circa di aree lottizzate e parzialmente edificate, di cui 1.800 ettari circa relativi a lotti in tutto o in parte edificati e 2.200 ettari circa relativi a lotti liberi.

I nuclei sono classificati in 5 tipologie urbanistiche, in base alla loro localizzazione in continuità o meno con le zone "O" ed alla loro densità edilizia ed abitativa.

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio del 1997 viene adottata la Variante Generale denominata "Piano delle Certezze", che individua in un apposito elenco 55 aree, nuclei abusivi non perimetrati, riportati in una planimetria a scala 1:50.000 con la sola denominazione della località in cui sono posti i cosiddetti "toponimi".

La scelta di non perimetrare le aree deriva dall'esperienza maturata durante la precedente attuazione delle zone "O"; in tale sede si è rilevato infatti che la perimetrazione preventiva genera attese in ordine a possibili completamenti edificatori sulle aree libere e conflitti sulla definizione dei perimetri, che si possono risolvere solo attraverso la pianificazione esecutiva.

Il "Piano delle Certezze" definisce inoltre le modalità e le fasi principali dell'iter procedurale, privilegiando la pianificazione di iniziativa privata nella convinzione che in tal modo, nella fase esecutiva, sia più agevole disporre delle aree pubbliche e delle risorse private per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tale iter procedurale prevede una prima fase di perimetrazione preliminare dei nuclei e di predisposizione di un Avviso pubblico per la definizione delle regole e dei criteri informativi delle proposte private, una seconda fase di presentazione delle proposte preliminari ed una terza fase di messa a punto dei Piani di Recupero definitivi.

La successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 176 del 9 novembre 2000, di controdeduzioni alle osservazioni al "Piano delle Certezze", incrementa il numero dei "nuclei di edilizia abusiva", portandoli da 55 ad 80 unità (Allegato "C1").

La deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 27 gennaio 2001 approva un Avviso Pubblico nel quale, per la prima volta, vengono fornite le linee guida per la formazione dei Piani di Recupero urbanistico e le perimetrazioni preliminari dei nuclei che, salvo parziali modifiche, resteranno sostanzialmente invariate fino all'approvazione del nuovo P.R.G.. In particolare l'Avviso Pubblico definisce le modalità di presentazione dei Piani di Recupero, i loro contenuti, i limiti di edificabilità, i criteri per il reperimento degli standard e gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni.

A causa della complessità degli elaborati richiesti, della novità rappresentata dall'iter adottato e delle difficoltà sorte nel conseguire i necessari accordi tra privati per raggiungere il livello di rappresentatività richiesto, le deliberazioni Giunta Comunale n. 433 dell'8 agosto 2001 e n. 38 del 29

gennaio 2002 concedono due proroghe per la presentazione dei Piani preliminari, rispetto alla scadenza inizialmente prevista dall'Avviso pubblico, prorogandola prima al 31 gennaio 2002 e successivamente al 30 giugno 2002.

Poiché la maggior parte delle 66 proposte, relative a 68 nuclei, pervenute a seguito dell'Avviso pubblico sono risultate carenti negli elaborati e/o non complete, con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento VI n. 120 del 30 giugno 2002, vengono nuovamente riaperti i termini per la presentazione delle proposte e fissati al 31 dicembre 2002, per consentire modifiche e integrazioni.

Successivamente la Regione Lazio, in sede di esame del Piano delle Certezze, con nota 56391 del 14 aprile 2003, formula le seguenti considerazioni: *“i toponimi (...) non possono essere oggetto di specifico provvedimento di valutazione tecnica amministrativa in quanto privi di una specifica perimetrazione che li individui dal punto di vista tecnico e urbanistico”*; la Regione conferma comunque di condividere *“il meccanismo partecipativo che il Comune intende adottare per la soluzione urbanistica dei toponimi raccomandando che nella predisposizione dei piani attuativi vengano tenute in considerazione l'incremento nell'erogazione dei servizi e del verde attrezzato, l'accessibilità e la caratterizzazione degli spazi pubblici e la qualificazione edilizia”*; la Regione formula inoltre le seguenti prescrizioni: *“si prende atto delle indicazioni delle località elencate nell'allegato “C1” di cui alla deliberazione n. 176 del 9 novembre 2000 che costituiscono una prima ricognizione dell'esigenza di recuperare nuclei spontaneamente sorti. Di conseguenza il Comune dovrà provvedere con successivi provvedimenti di variazione al P.R.G. vigente, secondo la legislazione vigente ad apportare idonee varianti urbanistiche relative a tali zone di recupero”*.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, mediante la quale viene adottato il nuovo Piano Regolatore Generale, negli elaborati “Sistemi e regole” vengono rappresentati in scala 1:10.000 i perimetri dei “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, che, sostanzialmente confermano quelli dell'Avviso Pubblico.

L'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione, che riguarda specificatamente i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, disciplina la formazione dei Piani di recupero, riconferma sostanzialmente i contenuti dell'Avviso Pubblico, e prevede anche che il Comune abbia la facoltà di adottare ed approvare i Piani seguendo le diverse modalità consentite dalla L.R. n. 28/80.

La superficie territoriale interessata da detti nuclei è di circa 1.573 ha circa, al cui interno è insediata una popolazione residente di 86.947 abitanti; è inoltre prevista una nuova volumetria di 2.655.363 mc.

Il 26 gennaio 2004 il Consiglio Comunale con la deliberazione n. 11 adotta le controdeduzioni in risposta al parere della Regione Lazio relativo al “Piano delle Certezze” e conferma l'intenzione di continuare nel processo di recupero urbanistico, privilegiando la pianificazione di iniziativa privata. Nello stesso giorno si approva l'Ordine del Giorno n. 8 che impegna il Sindaco e la Giunta ad attivare tutte le procedure acceleratorie per la valutazione complessiva della manovra e per l'adozione dei singoli piani attuativi proposti dai Consorzi.

A seguito di questo nuovo impulso, l'Amministrazione Comunale attiva una serie di incontri con i Consorzi proponenti i Piani, al fine di verificare la coerenza delle 66 proposte preliminari presentate, relative a 68 nuclei, con le regole e le perimetrazioni fissate dall'Avviso Pubblico. Da questo confronto nasce l'esigenza di formulare nuovi criteri per la formazione dei Piani di Recupero, che la Giunta Comunale, al fine di migliorare la qualità urbanistico-ambientale delle proposte preliminari ed ottenere una più efficace attuazione delle stesse, approva con deliberazione n. 219 del 20 aprile 2004.

All'interno di questo contesto acquista un ruolo rilevante la deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 2 agosto 2005, che approva 41 proposte di Piani “preliminari”, relativi a 45 nuclei, in quanto ritenute complete e coerenti con i criteri fissati dall'Amministrazione (nuclei di 1<sup>a</sup> fase).

Riguardo ai rimanenti 27 nuclei, le 16 proposte, che non rispettano i suddetti criteri (nuclei di 2<sup>a</sup> fase), non vengono approvate, mentre per gli altri 11 nuclei non viene presentata alcuna proposta.

Tale deliberazione prevede inoltre che i Consorzi dei 45 nuclei di 1<sup>a</sup> fase predispongano entro 180 giorni i Piani definitivi ed invita i Consorzi dei nuclei di 2<sup>a</sup> fase a ripresentare entro 120 giorni i Piani Preliminari. Per gli 11 nuclei che non sono stati oggetto della presentazione di alcuna proposta l'Amministrazione Comunale dovrà procedere direttamente alla pianificazione esecutiva.

Con la stessa deliberazione, oltre ad individuare ulteriori indirizzi e criteri di carattere urbanistico integrativi a quelli già definiti, si approva uno schema di Accordo Procedimentale, ritenendo questo lo strumento più idoneo ad avviare *“un percorso amministrativo praticabile sul piano formale e coerente con le esigenze della Comunità dei cittadini interessati”* in quanto *“dà garanzia di coordinamento interistituzionale tra gli Enti competenti e, conseguentemente, di definizione certa dei tempi della procedura di recupero”*.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006, si approvano le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il N.P.R.G. adottato. Complessivamente sono state controdedotte relativamente ai *“nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”* 1.499 osservazioni, di cui 985 aventi essenzialmente per oggetto proposte di ampliamento dei nuclei, 429 richieste di individuazione di nuovi nuclei ed 85 richieste varie.

I criteri di approvazione delle osservazioni sono i seguenti: *“sono state ritenute accoglibili le richieste ricadenti all'interno dei perimetri dei Piani approvati per i nuclei di prima fase e, più in generale, per tutti i nuclei, le richieste di inserimento di aree già edificate adiacenti ai perimetri originari, o ad aree edificate a loro volta adiacenti ai perimetri”*. Si delibera altresì: *“di rinviare la scelta di inserimento di aree libere, in via prioritaria per tutti i nuclei di 2<sup>a</sup> fase, all'iter attuativo in corso al fine di poter meglio verificare in quella sede l'effettiva necessità di aree a standard e di completamento e le relazioni con il nucleo previsto; di verificare i caratteri di densità, accessibilità, morfologia dei tessuti che rendono identificabili le aree come nuclei urbani da recuperare, in coerenza con i criteri definiti nel Piano delle Certezze, nel caso di richieste di nuovi nuclei.”*

A seguito di ulteriori proroghe concesse per la presentazione dei Piani di recupero urbanistico definitivi o preliminari, nel periodo tra aprile del 2006 e dicembre 2007, vengono presentati complessivamente 27 Piani. Sulla base delle istruttorie effettuate dall'Ufficio, nessuna proposta di Piano viene approvata, in quanto gli elaborati risultano incompleti o non coerenti con i criteri fissati. Allo stato attuale non è pervenuta da parte dei Consorzi proponenti, alcuna modifica e/o integrazione alla documentazione presentata.

Complessivamente, i nuclei di edilizia da recuperare che provvedimenti e strumenti urbanistici hanno definito, a partire dalla Memoria di Giunta del 16 aprile 1996 ad oggi, sono 84. Il nuovo Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 individua 71 *“nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”*; i restanti nuclei vengono trattati all'interno di altre procedure o di altri strumenti urbanistici, quali i Programmi integrati, le zone “O” ed i Programmi di recupero urbano di cui alla L. 493/1993.

I perimetri dei *“nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”*, rappresentati negli elaborati grafici prescrittivi 3a\*3 - *“Sistemi e regole”* del nuovo P.R.G. approvato, confermano sostanzialmente quelli originari ad eccezione degli ampliamenti approvati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 189/2005; i nuclei sono disciplinati dall'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione ed inseriti all'interno del Sistema insediativo della *“Città da ristrutturare”*.

All'interno del nuovo P.R.G. approvato i 71 *“nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”* interessano un vasto territorio di 1.767 ettari circa, per una volumetria complessiva di circa 10.600.000 mc circa di cui il 70% già realizzato (il 95% con destinazione residenziale).

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R. n. 556 /07 ha accolto solo parzialmente le proposte di modifica avanzate dal Comune di Roma ai P.T.P. vigenti, basando, tra l'altro,

l'individuazione delle aree urbanizzate su una cartografia non aggiornata e "compromettendo", in alcuni casi, la possibilità di definire i nuclei come individuati dal nuovo Piano Regolatore Generale approvato.

In particolare l'art. 60 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale, che disciplina le "varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico", fa esplicito riferimento "alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal P.T.P.R".

Con deliberazione n. 32 del 29 luglio 2008 il Consiglio Comunale ratifica la Relazione istruttoria relativa alle osservazioni presentate al Piano Territoriale Paesistico Regionale dai soggetti interessati e formula le proprie osservazioni, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/86;

La Direzione Territorio e Urbanistica della Regione Lazio, con nota prot. R.L. n. 165219 del 28 settembre 2008, comunica al Comune di Roma che "con l'approvazione del N.P.R.G. di Roma è stata anche approvata la perimetrazione di detti nuclei abusivi ex L.R. 28/80, pertanto se i piani particolareggiati risultano iscritti nei perimetri definiti nel N.P.R.G. gli stessi non si configurano più in variante urbanistica ma risultano conformi al nuovo piano. Si precisa tuttavia, che detti piani particolareggiati, qualora conformi al N.P.R.G. dovranno seguire la procedura di cui alla L.R. 36/87 art. 1".

Nei mesi di novembre e dicembre 2008, l'Ufficio convoca una serie di riunioni tecnico-operative con i progettisti ed i rappresentanti dei Consorzi per verificare le problematiche emerse nell'ambito del processo di pianificazione dei nuclei, conferma i principali indirizzi e criteri di carattere urbanistico già definiti nei precedenti atti e deliberazioni e formula ipotesi di modifiche all'interno del processo di pianificazione che sono risultate necessarie a seguito dell'approvazione del nuovo P.R.G.. Le problematiche che progettisti e rappresentanti dei Consorzi hanno evidenziato riguardano in particolare i seguenti argomenti:

- possibilità di ampliamento dei perimetri dei nuclei come approvati nel nuovo P.R.G.;
- modalità di applicazione degli indici territoriali e fondiari relativi all'edificazione;
- requisiti richiesti in ordine alla titolarità per la presentazione e per l'attuazione dei piani definitivi;
- messa a punto delle procedure per l'approvazione dei piani definitivi;
- definizione delle modalità di quantificazione del contributo straordinario;

Successivamente una Commissione composta da esperti Tecnici comunali del Dip. VI e del Dip. XVI, costituita con Determinazione Dirigenziale n. 953 del 17 novembre 2008, con il supporto di un Gruppo di Lavoro dell'Ufficio, costituito con Determinazione Dirigenziale n. 975 del 27 novembre 2008, ha analizzato le problematiche emerse nel corso delle suddette riunioni ed ha ridefinito nuovi indirizzi e criteri di carattere urbanistico per la formazione, l'approvazione e l'attuazione dei piani esecutivi dei "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare".

#### ***Finalità e contenuti della deliberazione***

In relazione alla rilevanza socio-economica dell'intera manovra di recupero dei "nuclei di edilizia ex abusiva", alla base della scelta della presente deliberazione si individuano le seguenti finalità:

- fornire una adeguata risposta all'esigenza di recupero della periferia romana;
- favorire i meccanismi partecipativi alla pianificazione ed attuazione del nucleo, privilegiando l'iniziativa privata in modo tale da avvicinare le istituzioni al territorio;
- ridefinire i criteri e gli indirizzi della manovra di recupero per garantire la "certezza del diritto" e le stesse opportunità a tutti i nuclei;
- proseguire nella ricerca di strategie che mirino ad accelerare i tempi sia della pianificazione che della attuazione del recupero dei nuclei;
- proseguire nel percorso che gli indirizzi ed i criteri di carattere urbanistico già hanno tracciato nei precedenti atti e deliberazioni, quando coerenti con il nuovo P.R.G. approvato.

I contenuti oggetto della deliberazione sono i seguenti:

- di proseguire nel processo di recupero urbanistico dei Nuclei di Edilizia ex Abusiva, privilegiando ed incentivando la pianificazione di iniziativa privata;
- di approvare le "Linee Guida" (allegato A), che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per la *"formazione, approvazione ed attuazione della pianificazione esecutiva per il recupero urbanistico"* dei nuclei di edilizia ex abusiva nonché per la *"documentazione per la presentazione da parte dei privati dei piani esecutivi, modalità di redazione degli elaborati, schemi delle Norme Tecniche di Attuazione e dell'Atto d'Obbligo Unilaterale"*, corredate dall'elaborato grafico esemplificativo (Album formato A3) che elenca e riporta i perimetri dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare come individuati nel P.R.G. approvato con deliberazione C.C. n. 18/2008;
- di approvare, relativamente al contributo straordinario già previsto nell'Avviso Pubblico di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 263/2001, l'applicazione dei diversi parametri secondo i criteri specificati nelle *"Linee Guida"* e nello schema delle *"Norme Tecniche di Attuazione"*, al fine di incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati;
- di fissare in 180 giorni, dall'approvazione della presente deliberazione, il termine per la presentazione da parte dei privati dei piani esecutivi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, individuati e redatti secondo le *"Linee Guida"* allegate al presente provvedimento;
- di dare mandato agli Uffici, ad esito dell'istruttoria dei piani esecutivi presentati, di procedere alla definizione degli stessi in base alle procedure previste dalla L.R. n. 36/87 e s.m.i. e/o qualora una pluralità di piani configuri una variante *"urbanisticamente rilevante"* al P.R.G. approvato, di adottare una Variante speciale ai sensi della L.R. n. 28/80 e s.m.i. relativa all'intera manovra di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva;
- di procedere ad una eventuale ridefinizione dell'Accordo Procedimentale tra Comune e Regione, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/90 e s.m.i., al fine di garantire, mediante la collaborazione interistituzionale tra gli Enti, l'accelerazione per una rapida definizione della manovra complessiva per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva;
- di provvedere alla pubblicazione della presente deliberazione secondo le forme e gli strumenti che consentano la più ampia diffusione e partecipazione.

La deliberazione di *"Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva"* ha l'obiettivo di accelerare la definizione della pianificazione esecutiva dei *"nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare"*.

A tal fine si ritiene opportuno assumere analoghi indirizzi e criteri contenuti nella deliberazione di C.C. n. 189/05 per i 26 nuclei che non hanno avuto il piano preliminare approvato o che non hanno presentato progetti, così da garantire un trattamento omogeneo a quello adottato per i 45 nuclei approvati con la deliberazione di C.C. n. 189/05 ed ampliati rispetto al perimetro originario, nel nuovo P.R.G. approvato.

In particolare si rileva che molti dei piani esecutivi avrebbero oggi, a seguito dell'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, un iter in *"variante sostanziale"*, ai sensi dell'art. 4 del L.R. n. 36/87, qualora si applicassero ad essi i medesimi criteri urbanistici contenuti negli atti e nelle deliberazioni dell'Amministrazione Comunale, relativi ai nuclei di edilizia ex abusiva, precedenti l'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Appare opportuno pertanto definire attraverso *"Linee Guida"* quanto necessario per individuare l'iter di formazione, redazione ed approvazione dei piani esecutivi e per conseguire un'attuazione facile e rapida della manovra di recupero urbanistico dei *"nuclei di edilizia ex abusiva"* il cui percorso di *"definizione"* è iniziato fin dal 1996.

Gli indirizzi ed i criteri proposti nelle *"Linee Guida"*, pur consentendo, se necessario, varianti al nuovo P.R.G., ripropongono in senso più restrittivo quanto definito dagli indirizzi e dai criteri

urbanistici contenuti negli atti e nelle deliberazioni precedenti la sua approvazione; ciò per evitare, ove possibile, inopportune modifiche ed ampliamenti, che comporterebbero inevitabilmente il rallentamento dell'approvazione della pianificazione esecutiva dei nuclei ed un consumo eccessivo del territorio.

Ad esito dell'istruttoria dei piani esecutivi, l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di approvarli singolarmente, ai sensi dell'art. 1 e/o 4 della L.R. n. 36/87, o di inserirli all'interno di una complessiva nuova Variante speciale al P.R.G. approvata ai sensi della L.R. n. 28/80, manovra che sarà indispensabile qualora le "varianti sostanziali", risultino "urbanisticamente rilevanti". L'iter approvativo della Variante speciale al P.R.G., eventualmente affiancato dalla ridefinizione dell'Accordo Procedimentale con la Regione Lazio, per un'approvazione più rapida, riguarderà necessariamente l'intera manovra di recupero dei nuclei e seguirà un percorso parallelo ma indipendente da quello dei piani che abbiano le caratteristiche previste dall'art. 1 della L.R. n. 36/87 e che quindi procederanno con tempi ridotti.

Ove si ricorra alla Variante speciale ex L.R. n. 28/80 sarà richiesta la sola valutazione della consistenza in termini di superfici e di pesi insediativi dei piani rispondenti ai contenuti dell'art. 1 della L.R. 36/87; sarà altresì possibile l'attuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva con la procedura di cui all'articolo 8 della legge di cui si tratta solo successivamente all'approvazione della Variante stessa e dei relativi piani esecutivi; si potrà inoltre adottare la procedura di cui all'art. 9 della L.R. n. 28/8, che consente di attuare direttamente la Variante senza la necessità di approvare successivi piani definitivi.

#### **Contenuti della pianificazione esecutiva**

La pianificazione esecutiva potrà riguardare il recupero urbanistico del:

- a) *nucleo di edilizia ex abusiva* il cui perimetro è stato approvato nel P.R.G. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- b) *nucleo di edilizia ex abusiva* (il cui perimetro è stato approvato nel P.R.G. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008) cui si associano "gruppi di lotti edificati" che, ancorché non in diretta adiacenza per esserne parte integrante, siano comunque ritenuti indispensabili per consentire la riconnessione ed il completamento morfologico-funzionale dell'insediamento. In tal caso il perimetro del nucleo riguarderà l'insieme costituito dal *nucleo approvato* di riferimento e dai "gruppi di lotti edificati" ad esso associati;
- c) "*nuovo*" *nucleo di edilizia ex abusiva* quando riguarda "gruppi di lotti edificati" con adeguati caratteri di densità, distanza, accessibilità, morfologia dei tessuti che li rendano identificabili come "nucleo" e che quindi presenti le caratteristiche di cui all'art. 4 della L.R. 28/80 (rilevanza socio-economica, razionale inserimento nel territorio e compatibilità con i vincoli);

Il recupero urbanistico del *nucleo di edilizia ex abusiva* si otterrà mediante l'attuazione del piano esecutivo una volta approvato.

La pianificazione esecutiva dovrà prevedere *aree fondiarie* per il completamento dell'edificato esistente ed *aree pubbliche* per il miglioramento della qualità della vita del quartiere.

Le *aree fondiarie* sono l'insieme della viabilità prevista privata dal piano esecutivo e delle aree destinate all'edificazione dei privati.

Le *aree pubbliche* sono l'insieme della viabilità prevista pubblica dal piano esecutivo, delle aree destinate a *verde pubblico*, a *servizi pubblici* ed a *parcheggi pubblici* e delle eventuali *aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fonditorio pubblico*.

Le quantità delle aree destinate dal piano esecutivo a *verde pubblico*, a *servizi pubblici* ed a *parcheggi pubblici*, potranno essere definite solo dopo aver calcolato l'*esistente Superficie Utile Lorda (volumetria) abitativa e non abitativa* e la *nuova Superficie Utile Lorda (volumetria) abitativa e non abitativa* prevista dal piano esecutivo.



E' auspicabile che il piano esecutivo preveda anche *aree fondiarie di nuova edificazione interne al comparto fondiario pubblico* sulle quali l'Amministrazione Comunale possa disporre una edificabilità *abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*.

Affinché la pianificazione esecutiva sia poi efficace ad una rapida attuazione è opportuno che la destinazione delle *aree pubbliche* sia prevista su *aree libere* cioè non compromesse da costruzioni (comprese quelle eventualmente non legittimabili ai sensi di legge) e quindi su aree effettivamente disponibili a tale funzione.

Resta inteso che le aree libere, oltre le *aree pubbliche* di cui sopra, dovranno ricomprendere anche le *aree fondiarie*, sulle quali sarà ridistribuita tutta la volumetria corrispondente alle aree libere stesse.

E' consentito l'ampliamento del perimetro del nucleo per includere *aree libere*, prioritariamente lotti già frazionati antecedentemente il 31 marzo 2003, nei casi e nelle quantità necessarie a prevedere le *aree pubbliche* che risultano insufficienti all'interno del nucleo.

Per la sostenibilità e l'efficacia del recupero urbanistico il piano esecutivo dovrà avere un **indice medio fondiario**, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di *area fondiaria* del piano esecutivo, pari o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq).

E' previsto, in sede di rilascio del permesso di costruire, un **maggiore o minore esborso di contributi straordinari se l'indice fondiario del lotto risultasse rispettivamente inferiore o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq)**.

E' consentito l'accorpamento della S.U.L. (volumetria) e dei relativi accessori assenti su lotti ancorché discontinui tra loro. Gli accorpamenti potranno riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all'interno di comparti soggetti a convenzione e di eventuali aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne a comparti fondari pubblici.

Ogni singolo lotto con destinazione di *area fondiaria*, compresa quella *fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale* non potrà comunque concentrare, salvo se già esistente, una S.U.L. (volumetria) che comporti il superamento dell'**indice fondiario massimo** ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

Ai fini della formazione del piano esecutivo per il calcolo delle aree pubbliche da reperire è necessario calcolare la S.U.L. (volumetria) esistente abitativa e non abitativa e la nuova volumetria abitativa e non abitativa prevista dal piano esecutivo.

La **S.U.L. (volumetria) assentita e/o assentibile** riferita a ciascun lotto è costituita dalla somma della eventuale **S.U.L. (volumetria) esistente**, di quella eventuale scaturita dal **diritto edificatorio** spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo e dell'eventuale **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva** dipendente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo.

Il **diritto edificatorio** del lotto scaturisce indipendentemente dalla destinazione attribuita dal piano esecutivo, secondo le modalità in esso definite ed è subordinato in generale alla cessione pro-quota di una parte del lotto. I *lotti liberi e parzialmente edificati* potranno assumere nel piano esecutivo la destinazione di *area fondiaria e/o* potranno, in tutto o in parte, assumere una destinazione ad *area pubblica e/o ad area fondiaria di redistribuzione* per accogliere chi cede il lotto con destinazione di area pubblica.

Ai fini della formazione del piano esecutivo e per il calcolo del **diritto edificatorio**, distinguiamo i lotti a secondo se sono interni o esterni al **nucleo originario**.

Il **Nucleo originario**, è definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003.

Il **Nucleo approvato**, è definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3a\*3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

La **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva**, dipende dalle previsioni del piano esecutivo; è attribuita ai *lotti edificati* nei casi in cui il piano esecutivo preveda la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica; è altresì attribuita ai *lotti liberi*, per incentivare la previsione nel piano esecutivo di "*comparti fondiari pubblici*", che comporta la cessione di *aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*.

Tutte le aree pubbliche, necessarie per le destinazioni **abitative e non abitative**, dell'intero piano esecutivo saranno reperite sui lotti liberi e/o sui lotti parzialmente edificati, interni e/o esterni al Nucleo originario, mediante la cessione di aree, di cui si faranno carico i proprietari dei lotti interessati da volumetrie ancora da realizzare.

La dotazione minima di queste aree pubbliche sarà la somma delle "*aree pubbliche per le destinazioni abitative*" e delle "*aree pubbliche per le destinazioni non abitative*" a carico urbanistico medio.

Le aree pubbliche sono:

- **Viabilità pubblica:**

E' la viabilità esistente che il Piano esecutivo prevede pubblica con eventuali adeguamenti nelle caratteristiche geometriche o è una nuova viabilità prevista dal Piano esecutivo.

- **Aree pubbliche necessarie per le destinazioni abitative:**

Sono le aree pubbliche a standard destinate dal piano esecutivo a *verde, servizi e parcheggi* afferente la S.U.L. (volumetria) abitativa.

Queste "*aree pubbliche per le destinazioni abitative*", all'interno del piano esecutivo, saranno reperite in misura non inferiore a 22 mq/ab e non superiore a 26 mq/ab.

Tenendo conto che:

- Ogni 120 mq di S.U.L. (volumetria) abitativa si considera corrispondente ad un *abitante*;
- Ogni 37,50 mq di Superficie Utile Lorda residenziale si considera corrispondente ad un *abitante*;

La misura minima di 22 mq/ab che deve essere prevista in sede di piano esecutivo sarà così ripartita:

- Per ogni *abitante almeno* 6,50 mq di aree pubbliche per *servizi pubblici*;
- Per ogni *abitante almeno* 9,50 mq di aree pubbliche per *verde pubblico*;
- Per ogni *abitante almeno* 6,00 mq di aree pubbliche per *parcheggi pubblici*.

- **Aree pubbliche necessarie per le destinazioni non abitative:**

Sono le aree pubbliche destinate dal Piano esecutivo a *verde e parcheggi* afferente la S.U.L. (volumetria) non abitativa a carico urbanistico medio.

Queste "*aree pubbliche per le destinazioni non abitative*", all'interno del Piano esecutivo, saranno reperite pari a 10 mq di *parcheggi pubblici* per ogni 10 mq di S.U.L. non abitativa e pari a 4 mq di *verde pubblico* per ogni 10 mq di S.U.L. non abitativa.

**Chi presenta i piani e chi li attua. Le procedure di approvazione del piano**

Per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno distinguere il "*soggetto proponente*" dal "*soggetto attuatore*" per "misurare" la titolarità sia al momento **del mandato da parte dei proprietari a redigere la proposta di piano esecutivo (soggetto proponente)** che al momento **della stipula dell'Atto notarile d'obbligo unilaterale sottoscritto dai proprietari che sostanzialmente accettano il piano esecutivo presentato (soggetto attuatore)**. Infatti "*il mandato da parte dei proprietari a redigere la proposta di piano esecutivo*" non fa scaturire direttamente alcun impegno in merito all'accettazione del piano esecutivo, che è rimandato al momento in cui i proprietari saranno chiamati a sottoscrivere dal notaio l'atto d'obbligo. Questo chiarimento si ritiene necessario per permettere fin dall'inizio una più "facile" partecipazione da parte di tutti alla "costruzione" del piano esecutivo che, se maggiormente "condiviso", potrà dare maggiore certezza all'attuazione.

In sede di rilascio di permesso di costruire per tutte le nuove S.U.L. (volumetrie) previste nel piano esecutivo, oltre i contributi relativi agli **oneri concessori ordinari**, cioè quelli afferenti alle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, è previsto il pagamento di **contributi straordinari** nella misura del 50% o del 45% o del 40% dei contributi ordinari afferenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che sarà specificata nelle Norme Tecniche di Attuazione di ogni piano esecutivo. La diversa misura del contributo straordinario, prevista per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, dipenderà dalla titolarità che i privati potranno dimostrare all'Amministrazione Comunale calcolata secondo i criteri specificati nelle presenti "Linee Guida". In particolare il contributo straordinario sarà corrispondente al **40% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel caso in cui la titolarità sia quella di "soggetto attuatore"** e quindi nel caso di **delibera di iniziativa privata**.

Nei seguenti casi di **iniziativa pubblica**:

- se, la titolarità risulta essere quella di **"soggetto proponente"**, il contributo straordinario sarà corrispondente al **45% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** per i proprietari che hanno dato il mandato a redigere la proposta di piano esecutivo;
- se, la titolarità risulta essere quella di **"soggetto proponente"** ma i proprietari non hanno dato il mandato a redigere la proposta di piano esecutivo è previsto il pagamento di contributi straordinari nella misura del **50% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**;

se, i privati non presentino alcuna proposta di piano esecutivo o la presentino con una **titolarità insufficiente** è previsto il pagamento di contributi straordinari nella misura del **50% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**.

Sarà necessario calcolare il valore dell'imponibile catastale dell'intero piano per verificare il possesso della titolarità, da parte del soggetto privato, a presentare la proposta di piano esecutivo (*soggetto proponente*) e successivamente ad attuarlo, una volta che sia stato approvato (*soggetto attuatore*).

La titolarità si consegue ove si dimostri di rappresentare e/o di possedere almeno i tre quarti dell'imponibile catastale di tutte le aree oggetto del piano esecutivo. Tale titolarità dovrà essere dimostrata, secondo le modalità previste, all'atto della presentazione da parte dei *soggetti proponenti* del piano esecutivo e dovrà successivamente risultare dall'atto di impegno notarile sottoscritto e consegnato dai *soggetti attuatori*.

L'iniziativa si definisce privata quando il piano esecutivo è stato redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 1 e 2 della L.R. n. 36/87 ed i soggetti proponenti avranno dimostrato di possedere anche la titolarità ad attuarlo.

I piani esecutivi, seppur presentati dai privati (*soggetti proponenti*) si definiscono di iniziativa pubblica se prevedono "Varianti sostanziali" e seguono la procedura dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 o, anche se redatti ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 36/87, non hanno conseguito la rappresentatività richiesta per l'attuazione.

L'iniziativa privata o pubblica comporterà diverse modalità procedurali per l'approvazione dei piani esecutivi.

Nel caso in cui il piano sia di **iniziativa privata**, non è necessaria la pubblicazione della prima deliberazione di Consiglio Comunale per le eventuali osservazioni e/o opposizioni; con la seconda deliberazione di Consiglio Comunale di presa d'atto delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni Regionali scaturite a seguito dell'istruttoria ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 36/87, si approva definitivamente il piano.

Nel caso in cui il piano sia di **iniziativa pubblica**, la deliberazione di Consiglio Comunale di adozione viene pubblicata per le eventuali osservazioni e/o opposizioni. L'approvazione definitiva avviene o con la seconda deliberazione di Consiglio Comunale di presa d'atto delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni Regionali scaturite a seguito dell'istruttoria regionale (qualora il piano possa seguire la procedura di cui all'art. 1 della L.R. n. 36/87) o con la deliberazione di Giunta Regionale (qualora il piano esecutivo abbia seguito la procedura dell'art. 4 della L.R. n. 36/87).

Nel caso di **iniziativa privata**, dopo la consegna da parte dei privati dell'atto d'obbligo notarile a cedere le aree nella loro disponibilità previste pubbliche dal piano e prima della predisposizione della conseguente deliberazione di Consiglio Comunale, l'Ufficio notificherà la richiesta di adesione agli

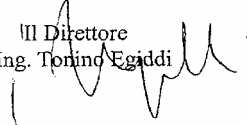
eventuali dissenzienti proprietari delle residue aree pubbliche (per ottenere così il 100% della disponibilità delle aree previste pubbliche dal piano). Nel caso di iniziativa privata, la titolarità di un immobile catastale pari ad almeno i tre quarti di quello di tutte le aree comprese nel perimetro del piano esecutivo, permette all'Amministrazione Comunale (in sede di prima deliberazione di Consiglio) di autorizzare gli aderenti, ai sensi degli art. 21, 22, 23 della L.R. n. 35/78, ad espropriare le eventuali aree previste pubbliche (strade, parcheggi, verde e servizi) di proprietà di eventuali dissenzienti. Al momento della stipula della Convenzione occorrerà poi che i proponenti abbiano la disponibilità di tutte le aree previste pubbliche all'interno del piano esecutivo approvato, stipulando eventualmente una polizza fidejussoria, pari al valore di mercato delle aree ancora da espropriare, ma la procedura espropriativa delle quali sia già stata avviata. Mediante tale polizza fidejussoria, l'A.C. può procedere senza attendere che diventi efficace il decreto di esproprio delle eventuali aree previste pubbliche di proprietà dei dissenzienti. Resta inteso che, una volta divenuta efficace la procedura di esproprio, il diritto edificatorio relativo alle aree espropriate passerà ai privati che, in sede di prima deliberazione di Consiglio Comunale, siano stati autorizzati ad attivare tale procedura espropriativa. Nel caso di **iniziativa pubblica**, l'Ufficio comunicherà invece l'avvio del procedimento, ai sensi della L. n. 241/90 e del D.P.R. n. 327/01, ai proprietari delle aree previste pubbliche dal piano prima della predisposizione della deliberazione di Consiglio Comunale di adozione.

**Solo ad esito dell'istruttoria di tutti i piani esecutivi pervenuti a seguito della presente deliberazione, l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'opportunità di approvare i piani singolarmente, ai sensi degli artt. 1 e/o 4 della L.R. n. 36/87, o mediante il ricorso ad una Variante speciale al P.R.G., ai sensi della L.R. n. 28/80, che si renderà necessaria allorché le "varianti sostanziali" risultassero "urbanisticamente rilevanti".**

In ogni caso la predisposizione di una Variante speciale al P.R.G., con l'eventuale ricorso alla ridefinizione dell'Accordo Procedimentale con la Regione Lazio, per un'approvazione accelerata, che riguarderà necessariamente l'intera manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva, non rallenterà l'iter di approvazione molto più rapido previsto dall'art. 1 e/o 2 della L.R. n. 36/87, che potrebbe seguire un piano esecutivo se redatto in conformità al nuovo P.R.G. approvato.

Infatti, nell'adottare un'eventuale Variante speciale relativa a tutti i "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", si predisporrebbe comunque un percorso "parallelo", che permetta l'approvazione della Variante speciale senza che sia preclusa un'anticipata approvazione dei piani esecutivi con la procedura degli art. 1 e/o 2 della L.R. n. 36/87.

Il Direttore  
Ing. Tonino Egidi



ALLEGATO "A"



**COMUNE DI ROMA**

**DIPARTIMENTO VI**

**Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. - RECUPERO URBANISTICO DELLE PERIFERIE**

**NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA  
DA RECUPERARE**

**LINEE GUIDA**

**FORMAZIONE, APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE  
DELLA PIANIFICAZIONE ESECUTIVA PER IL  
RECUPERO URBANISTICO**



**COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO VI  
Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. - RECUPERO URBANISTICO DELLE PERIFERIE**

**NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA  
DA RECUPERARE**

**LINEE GUIDA**

**FORMAZIONE, APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE  
ESECUTIVA PER IL RECUPERO URBANISTICO**

**FORMAZIONE, APPROVAZIONE  
ED ATTUAZIONE  
DELLA PIANIFICAZIONE ESECUTIVA  
PER IL RECUPERO URBANISTICO**

**Art. 1 FINALITA'**

Dare un'efficace risposta alla Periferia romana in merito al completamento della rilevante manovra economico e sociale per il recupero urbanistico dei "nuclei di edilizia ex abusiva" sorti spontaneamente negli ultimi trent'anni.

L'obiettivo è quello di favorire la pianificazione urbanistica di tutti i nuclei con il concorso dei proprietari interessati ed approvare i relativi piani esecutivi con procedure accelerate e tempi certi.

E' importante, quindi, che tutti gli indirizzi ed i criteri garantiscano ai "nuclei di edilizia ex abusiva" le stesse opportunità e consentano, una volta approvato il piano esecutivo, la più facile attuazione di quel recupero urbanistico la cui "definizione", iniziata da oltre tredici anni, deve ora intraprendere un cammino "certo" senza ulteriori indugi.

Per questo si privilegerà la pianificazione di iniziativa privata in quanto potrà dare maggiore certezza all'attuazione del piano esecutivo una volta approvato e potrà quindi rendere più facilmente disponibili le aree pubbliche e le risorse private per la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione necessarie al miglioramento della qualità della vita di questi quartieri.

**Art. 2 METOLOGIA PER UNA CORRETTA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

La pianificazione di che trattasi riguarderà in generale la formazione di piani esecutivi per il recupero urbanistico relativi ai "nuclei di edilizia ex abusiva" i cui perimetri siano stati approvati nel Piano Regolatore Generale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

Sarà inoltre consentito proporre piani esecutivi riguardanti "gruppi di lotti edificati e non edificati" che abbiano adeguati caratteri di densità, distanza, accessibilità, morfologia dei tessuti che li rendano identificabili come "nuclei" e che presentino le caratteristiche di cui all'art. 4 della L.R. 28/80 (rilevanza socio - economica, razionale inserimento nel territorio e compatibilità con i vincoli) anche nel caso in cui non siano già stati definiti come "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" nel P.R.G. approvato.

La pianificazione esecutiva potrà quindi riguardare il recupero urbanistico del:

- a) *nucleo di edilizia ex abusiva* il cui perimetro è stato approvato nel P.R.G. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- b) *nucleo di edilizia ex abusiva* (il cui perimetro è stato approvato nel P.R.G. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008) cui si associano "gruppi di lotti edificati e non edificati" che, ancorché non in diretta adiacenza per esserne parte integrante, siano comunque ritenuti indispensabili per consentire la ricommissione ed il completamento morfologico-funzionale dell'insediamento. In tal caso il perimetro del nucleo riguarderà l'insieme costituito dal *nucleo approvato* di riferimento e dai "gruppi di lotti edificati e non edificati" ad esso associati;
- c) "*nuovo*" *nucleo di edilizia ex abusiva* quando riguarda "gruppi di lotti edificati e non edificati" con adeguati caratteri di densità, distanza, accessibilità, morfologia dei tessuti che li rendano identificabili come "nucleo" e che quindi presenti le caratteristiche di cui all'art. 4 della L.R. 28/80 (rilevanza socio - economica, razionale inserimento nel territorio e compatibilità con i vincoli);

Il recupero urbanistico del *nucleo di edilizia ex abusiva* si ottiene mediante l'attuazione del piano esecutivo una volta approvato.

La pianificazione esecutiva dovrà prevedere *aree fondiarie* per il completamento dell'edificato esistente ed *aree pubbliche* per il miglioramento della qualità della vita del quartiere.

Le *aree fondiarie* sono l'insieme della viabilità prevista privata dal piano esecutivo e delle aree destinate all'edificazione dei privati.

Le *aree pubbliche* sono l'insieme della viabilità prevista pubblica dal piano esecutivo, delle aree destinate a *verde pubblico*, a *servizi pubblici* ed a *parcheggi pubblici* e delle eventuali *aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico*.

Le quantità delle aree destinate dal piano esecutivo a *verde pubblico*, a *servizi pubblici* ed a *parcheggi pubblici*, indicate nel presente testo, potranno essere definite solo dopo aver calcolato l'*esistente Superficie Utile Lorda (volumetria) abitativa e non abitativa* e la *nuova Superficie Utile Lorda (volumetria) abitativa e non abitativa* prevista dal piano esecutivo.

Risulta opportuno trasformare la **Volumetria** (come definita nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. previgente) in **Superficie Utile Lorda (S.U.L.)** utilizzando, come parametro di conversione, l'altezza convenzionale di m. 3,20 coerentemente con il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

E' auspicabile che il piano esecutivo preveda anche *aree fondiarie di nuova edificazione interne al comparto fondiario pubblico* sulle quali l'Amministrazione Comunale possa disporre una edificabilità *abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*.

Affinché la pianificazione esecutiva sia poi efficace per una rapida attuazione è opportuno che la destinazione delle *aree pubbliche* sia prevista su *aree libere* cioè non compromesse da costruzioni (comprese quelle eventualmente non legittimabili ai sensi di legge) e quindi su aree effettivamente disponibili a tale funzione.

E' consentito l'ampliamento del perimetro del nucleo per includere *aree libere*, prioritariamente lotti già frazionati antecedentemente al 31 marzo 2003, nei casi e nelle quantità necessarie a prevedere le *aree pubbliche per standard* che risultino insufficienti all'interno del nucleo originario, in conformità alla L.R. n. 36/87 e s.m.i.

Affinché il recupero urbanistico sia sostenibile ed efficace il piano esecutivo dovrà avere un **indice medio fondiario**, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi, esclusi quelli interni ai comparti fondiari pubblici, con destinazione ad *area fondiaria* nel piano esecutivo, pari o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq).

Ogni singolo lotto con destinazione ad *area fondiaria*, compresa quella *fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale* non potrà comunque concentrare, salvo se già esistente, una S.U.L. (volumetria) che comporti il superamento dell'**indice fondiario massimo** ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

Per S.U.L. (volumetria) esistente in sede di richiesta e/o avvio di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o atto amministrativo, va verificata e considerata solo quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, a prescindere da quanto eventualmente considerato in sede di piano esecutivo, esclusivamente ai fini della pianificazione urbanistica del nucleo nella sua totalità e del computo degli standard.

### Art. 3 IL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO:

#### SOGGETTO PROPONENTE E SOGGETTO ATTUATORE

Per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno distinguere il "*soggetto proponente*" dal "*soggetto attuatore*" per "misurare" la titolarità sia al momento del mandato da parte dei proprietari a redigere la proposta di piano esecutivo (*soggetto proponente*) che al momento della stipula dell'Atto notarile d'obbligo unilaterale sottoscritto dai proprietari che accettano il piano esecutivo presentato e si impegnano a cedere le aree (*soggetto attuatore*). Infatti "il mandato da parte dei proprietari a redigere la proposta di piano esecutivo" non fa scaturire automaticamente per essi alcun impegno in merito all'accettazione del piano esecutivo. Tale impegno è rimandato al momento in cui i proprietari saranno chiamati a sottoscrivere dal notaio l'atto d'obbligo. Questo chiarimento si ritiene necessario per permettere fin dall'inizio una più "facile" partecipazione da parte di tutti alla "costruzione" del piano esecutivo che, se maggiormente "condiviso", potrà dare maggiore certezza di essere attuato.

Premesso che tutti i proprietari delle aree, libere o edificate anche parzialmente, comprese nel perimetro del piano esecutivo concorreranno al recupero urbanistico dell'intero nucleo di edilizia ex abusiva, si acquisisce la titolarità di:

- **Soggetto proponente**, quando i proprietari delle aree libere e/o edificate, che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro del piano esecutivo, abbiano dato formale mandato per l'elaborazione e la presentazione del piano esecutivo all'Amministrazione Comunale, ovvero quando il piano esecutivo sia corredato dal mandato per l'elaborazione e la presentazione, sottoscritto da un numero di proprietari che rappresenti almeno l'imponibile catastale di cui sopra, o da un delegato con mandato collettivo di rappresentanza conferito da un numero di proprietari delle aree libere e/o edificate comprese nel perimetro del piano esecutivo, che rappresenti almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero ambito oggetto del piano. La dimostrazione della documentazione attestante la titolarità del "*soggetto proponente*" alla elaborazione ed alla presentazione del piano esecutivo, avverrà secondo quanto successivamente stabilito nelle presenti Linee Guida.
- **Soggetto attuatore**, quando i proprietari delle aree libere e/o edificate che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro del piano esecutivo,



avendo dimostrato la titolarità a presentare il piano esecutivo, possano dimostrare che abbiano anche la titolarità ad attuarlo. Il **“soggetto proponente”** acquisirà anche la titolarità ad attuare il piano esecutivo e sarà quindi **“soggetto attuatore”** quando un numero di proprietari, che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro del piano esecutivo, a seguito di una richiesta degli Uffici, prima della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del piano esecutivo stesso, avrà sottoscritto un **Atto notarile d'obbligo unilaterale** per l'accettazione del piano esecutivo, con, in particolare, il relativo impegno alla cessione delle aree pubbliche all'Amministrazione Comunale ed all'assunzione degli oneri ordinari e straordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il piano esecutivo da presentare all'Amministrazione Comunale, che dovrà essere conforme agli indirizzi ed ai criteri della presente deliberazione, è costituito da elaborati scritti e grafici che rappresenteranno l'analisi dello “stato di fatto” e da elaborati scritti e grafici che saranno quelli di progetto “urbanisticamente prescrittivi” (zonizzazione, aree pubbliche, norme tecniche di attuazione, ecc.).

Qualora i **soggetti proponenti** non siano diventati anche **soggetti attuatori**, cioè non abbiano conseguito anche la titolarità ad attuare il piano esecutivo, il piano presentato costituirà una “proposta non vincolante” per l'Amministrazione Comunale che, per il prosieguo dell'iter amministrativo di approvazione, assumerà direttamente l'iniziativa (iter di iniziativa pubblica su sollecitazione privata).

Se invece i **soggetti proponenti** dimostreranno di possedere anche la titolarità ad attuare il piano (**soggetti attuatori**) con la sottoscrizione dell'atto notarile d'obbligo unilaterale, il **piano esecutivo** verrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. In questo caso ed in conformità agli artt. 1, 1bis, e 2 della L.R. n. 36/87 e s.m.i. l'iter amministrativo di approvazione sarà quello di iniziativa privata, più rapido. Qualora il soggetto attuatore, che rappresenti almeno i tre quarti dell'imponibile catastale di tutte le aree comprese nel perimetro del piano esecutivo, non raggiunga il 100% della proprietà delle aree necessarie per l'attuazione delle opere pubbliche previste nel progetto esecutivo, questo sarà legittimato all'esproprio delle aree degli eventuali non aderenti secondo quanto previsto dall'art. 23 della L.R.n.35/78. Solo dopo la stipula della convenzione verranno rilasciati i permessi di costruire.

I proprietari di aree libere e/o edificate che non abbiano raggiunto la titolarità sopra richiesta possono presentare piani esecutivi che l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare senza assumere alcun “impegno” in ordine ad una loro eventuale condivisione.

In sede di rilascio di permesso di costruire per tutte le nuove S.U.L. (volumetriche) previste nel piano esecutivo, oltre i contributi relativi agli **oneri concessori ordinari**, cioè quelli afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, è previsto il pagamento, di **contributi straordinari** nella misura specificata nell'articolo 13 delle presenti Linee Guida, a titolo di incentivo per una progettazione dei privati il più possibile condivisa.

#### Art. 4 CALCOLO DELL'IMPONIBILE CATASTALE

Ai fini della dimostrazione del possesso della titolarità per la presentazione e l'attuazione del piano esecutivo, il calcolo dell'**imponibile catastale minimo richiesto, pari ai tre quarti**, va riferito al valore dell'imponibile di tutte le aree comprese nel perimetro oggetto del piano esecutivo.

Si evidenzia che il calcolo dell'imponibile catastale non è idoneo a dare risultati omogenei, allorché coesistono beni iscritti al Catasto Fabbricati e beni iscritti al Catasto Terreni, i cui valori, in termini di rendite catastali, non sono affatto omogenei perché i terreni vengono iscritti in catasto sulla base del reddito dominicale ed agrario.

Per le finalità e gli obiettivi dei piani esecutivi per il recupero urbanistico, l'omogeneità di calcolo è conseguita utilizzando il valore dell'imponibile catastale desunto dai valori riportati nel solo Catasto Terreni, prendendo come riferimento il **reddito dominicale** risultante in catasto per le aree libere ed un **reddito dominicale presunto per le aree edificate** (ricavando ad esempio tale **reddito dominicale presunto** o dal certificato storico catastale, rivalutato all'attualità o, più semplicemente dalla media dei redditi dominicali dei lotti liberi, ubicati nell'immediato intorno).

Non possono concorrere al raggiungimento dei tre quarti dell'imponibile catastale come sopra definito:

- a) gli immobili su cui insistono S.U.L. (volumetriche) abusivamente realizzate e non legittimabili ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) gli immobili acquisiti al patrimonio del Comune di Roma o di altre Pubbliche Amministrazioni per effetto dell'art. 31 e 44 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- c) gli immobili la cui proprietà sia in corso di contestazione mediante procedimento giudiziale, salvo che tutti i soggetti interessati aderiscano alla proposta di piano esecutivo.

**Art. 5 PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA, DI INIZIATIVA PUBBLICA SU SOLLECITAZIONE PRIVATA E DI INIZIATIVA PUBBLICA**

Il piano esecutivo sarà di iniziativa privata qualora i soggetti proponenti abbiano anche la titolarità ad attuarlo (siano anche soggetti attuatori) e riguardi il nucleo di edilizia ex abusiva il cui perimetro è quello approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, salvo le eventuali variazioni non essenziali consentite dagli artt. 1 e 1bis della L.R. n. 36/87.

In questo caso il piano esecutivo sarà approvato in base alla procedura di cui all'art. 2 della L.R. n. 36/87.

Il piano esecutivo sarà di iniziativa pubblica su sollecitazione privata:

- a) quando i soggetti proponenti il piano esecutivo non abbiano la titolarità ad attuarlo;
- b) quando i soggetti proponenti abbiano la titolarità ad attuarlo ma il piano esecutivo riguardi:
  - i nuclei di edilizia ex abusiva con varianti essenziali la cui approvazione comporti il ricorso alla procedura di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/87 ovvero l'approvazione di una variante speciale al P.R.G. ai sensi della L.R. n. 28/80;
  - i nuclei di edilizia ex abusiva nel caso in cui siano un insieme costituito dal nucleo approvato di riferimento e da "gruppi di lotti edificati e non edificati" ad esso associati. L'approvazione del piano esecutivo relativo al nucleo comporta la procedura di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/87 oppure l'approvazione di una variante speciale al P.R.G. ai sensi della L.R. 28/80;
  - i "nuovi" nuclei di edilizia ex abusiva, in quanto l'approvazione dei relativi piani comporta necessariamente una procedura di approvazione all'interno di una complessiva nuova variante speciale al P.R.G. ai sensi della L.R. n. 28/80;

Il piano esecutivo sarà di iniziativa pubblica quando i soggetti proponenti non abbiano la titolarità a presentarlo ovvero nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e nei casi in cui non siano stati presentati piani esecutivi.

**Art. 6 PROCEDURE E MODALITA' DI APPROVAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI:**

Le procedure per l'approvazione dei piani esecutivi dei nuclei di edilizia ex abusiva saranno quelle di cui agli artt. 1, 1bis, 2 o 4 della L.R. n. 36/87 e s.m.i.

In particolare si potranno avere i seguenti casi:

**1 Piano esecutivo di iniziativa privata (artt. 1, 1bis e 2 della L.R. n. 36/87):**

*E' la procedura del Piano esecutivo presentato dai privati (soggetti proponenti) che, stipulando l'Atto d'obbligo notarile, abbiano anche la titolarità ad attuare il piano esecutivo una volta approvato (soggetti attuatori).*

- a) **Iter urbanistico di approvazione:**
  - **Prima deliberazione di Consiglio Comunale:** approva il piano esecutivo e prende atto di eventuali proprietari dissenzienti, che risulteranno dalla mancata sottoscrizione dell'Atto notarile d'obbligo unilaterale. Questa deliberazione che, ove rispondente agli artt. 1bis e 2 della L.R. 36/87 non sarà pubblicata per eventuali osservazioni e/o opposizioni.
  - Invio alla Regione ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 36/87. Trascorsi i 30 giorni dell'istruttoria regionale circa l'accertamento di conformità alla legge, gli Uffici predisporranno la seconda deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione definitiva.
  - **Seconda deliberazione di Consiglio Comunale:** risponde ad eventuali osservazioni scaturite dall'istruttoria effettuata dalla Regione inerente la conformità, approva eventuali progetti delle opere di urbanizzazione da "scomputare", legittima i soggetti attuatori all'esproprio delle aree degli eventuali non aderenti secondo quanto previsto dall'art. 23 della L.R. 35/78 ed autorizza gli Uffici alla stipula con il soggetto attuatore della Convenzione con la relativa accettazione della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree a destinazione pubblica.

- b) **Iter di attuazione:**  
Successivamente all'approvazione del piano esecutivo il rilascio dei *permessi di costruire, sarà subordinato alla stipula della convenzione.*

La convenzione riguarderà la cessione delle aree pubbliche e l'eventuale realizzazione, da parte dei privati in qualità di soggetti attuatori, a scomputo totale o parziale degli oneri ordinari e straordinari, delle opere di urbanizzazione i cui progetti saranno ad essa allegati.

**2 Piano esecutivo di iniziativa pubblica su sollecitazione privata (art. 1 della L.R. 36/87):**

*E' la procedura del Piano esecutivo presentato dai privati (soggetti proponenti) che, non avendo stipulato e presentato l'Atto d'obbligo notarile come richiesto, non potranno conseguire anche la titolarità ad attuare il piano esecutivo una volta approvato (non potranno cioè diventare soggetti*

attuatori). Potrà essere adottato dall'Amministrazione Comunale che potrà anche modificare il piano esecutivo presentato.

**a) Iter urbanistico di approvazione:**

- **Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione** del piano esecutivo che sarà pubblicata per eventuali osservazioni e/o opposizioni.
- **Deliberazione di Consiglio Comunale di controdeduzione** alle osservazioni e/o opposizioni pervenute a seguito della pubblicazione.
- Invio alla Regione ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 36/87. Trascorsi i 30 giorni dell'istruttoria regionale circa l'accertamento di conformità alla legge, gli Uffici predisporranno la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione definitiva.
- **Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione definitiva** del piano esecutivo.

**b) Iter di attuazione:**

In caso di **edificazione diretta**, successivamente all'approvazione del piano esecutivo, solo dopo l'avvenuta cessione dell'area pubblica di spettanza del singolo lotto, sarà consentito il rilascio del relativo **permesso di costruire**.

Nei casi di **edificazione indiretta** il rilascio dei **permessi di costruire** sarà subordinato alla stipula di **convenzioni** che potranno riguardare parti del piano esecutivo (comparti soggetti a convenzione).

La convenzione riguarderà la cessione delle aree pubbliche previste all'interno dei comparti soggetti a convenzione e l'eventuale realizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri ordinari e straordinari delle opere di urbanizzazione i cui progetti saranno ad essa allegati.

**3 Piano esecutivo di iniziativa pubblica su sollecitazione privata (art. 4 della L.R. 36/87):**

*E' la procedura del Piano esecutivo presentato dai privati (soggetti proponenti) che, essendo in variante "sostanziale" al P.R.G., potrà essere adottato dall'Amministrazione Comunale che potrà anche modificare il piano esecutivo presentato.*

**a) Iter urbanistico di approvazione:**

- **Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione** del piano esecutivo che sarà pubblicata per eventuali osservazioni e/o opposizioni.
- **Deliberazione di Consiglio Comunale di controdeduzione** alle osservazioni e/o opposizioni pervenute a seguito della pubblicazione.
- Invio alla Regione ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87. Entro 120 giorni gli Uffici della Regione a seguito di un esito positivo dell'istruttoria, predisporranno la deliberazione di Giunta Regionale per l'approvazione definitiva del piano esecutivo.
- **Deliberazione di Giunta Regionale di approvazione** definitiva del piano esecutivo.

**b) Iter di attuazione:**

In caso di **edificazione diretta**, successivamente all'approvazione del piano esecutivo, solo dopo l'avvenuta cessione dell'area pubblica di spettanza del singolo lotto, sarà consentito il rilascio del relativo **permesso di costruire**.

Nei casi di **edificazione indiretta** il rilascio dei **permessi di costruire** sarà subordinato alla stipula di **convenzioni** che potranno riguardare parti del piano esecutivo (comparti soggetti a convenzione).

La convenzione riguarderà la cessione delle aree pubbliche previste all'interno dei comparti soggetti a convenzione e l'eventuale realizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri ordinari e straordinari delle opere di urbanizzazione i cui progetti saranno ad essa allegati.

**4 Piano esecutivo di iniziativa pubblica (art. 1 della L.R. 36/87):**

*E' la procedura del Piano esecutivo redatto dall'Amministrazione Comunale perché non presentato da privati, ovvero presentato da privati che non abbiano la titolarità per la presentazione (soggetto proponente).*

*Segue lo stesso iter urbanistico di approvazione e di attuazione del Piano esecutivo di iniziativa pubblica su sollecitazione privata (art. 1 della L.R. 36/87) di cui sopra.*

**5 Piano esecutivo di iniziativa pubblica (art. 4 della L.R. n. 36/87):**

*E' la procedura del Piano esecutivo, in variante "sostanziale" al P.R.G., redatto dall'Amministrazione Comunale perché non presentato da privati, ovvero presentato da privati che non abbiano la titolarità per la presentazione (soggetto proponente).*

*Segue lo stesso iter urbanistico di approvazione e di attuazione Piano esecutivo di iniziativa pubblica su sollecitazione privata (art. 4 della L.R. 36/87) di cui sopra.*

Le procedure per l'approvazione dei piani esecutivi dei **nuclei di edilizia ex abusiva** di cui sopra sono quelle riferite alla L.R. n. 36/87 e s.m.i.; solo ad esito dell'istruttoria dei piani esecutivi presentati dai privati e nel caso fossero proposte "varianti", l'Amministrazione Comunale potrà

valutare l'opportunità di approvare singolarmente i piani esecutivi "in variante", ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, piuttosto che all'interno di una complessiva Variante Speciale al P.R.G. approvato, ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i., che potrebbe risultare indispensabile allorché le "varianti sostanziali" contenute nei piani esecutivi risultassero "urbanisticamente rilevanti". In tal caso:

**6 Variante Speciale al P.R.G. (ai sensi della L.R. n. 28/80):**

*La Variante Speciale potrà ricomprendere i piani esecutivi dei "nuclei di edilizia ex abusiva" presentati dai privati (soggetti proponenti) e/o i piani esecutivi redatti dall'Amministrazione Comunale perché non presentati da privati ovvero presentati da privati che non abbiano la titolarità sufficiente per la presentazione. Con l'approvazione della variante speciale ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/80 si avrà la possibilità di attuare il recupero dei relativi nuclei senza la necessità di approvarne i piani esecutivi. La Variante Speciale potrà inoltre definire in sede di "perimetrazione", ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/80, i "nuclei di edilizia ex abusiva" che non abbiano piani opportunamente definiti, e la cui attuazione sia quindi subordinata all'approvazione della Variante stessa ed alla successiva approvazione (ai sensi della L.R. n. 36/87) dei relativi piani esecutivi.*

*Nel caso di ricorso alla Variante Speciale al P.R.G. (ai sensi della L.R. n. 28/80), che riguarderà necessariamente tutti i "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", sarà opportuno predisporre un percorso (contemporaneo e distinto) che non precluda un'anticipata approvazione di quei piani esecutivi che, redatti in conformità al nuovo P.R.G., potrebbero essere approvati più rapidamente ai sensi degli artt. 1, 1bis, e 2 della L.R. 36/87.*

**a1) Iter urbanistico di approvazione ordinario:**

- *Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione della Variante Speciale, che sarà pubblicata per eventuali osservazioni e/o opposizioni.*
- *Deliberazione di Consiglio Comunale di controdeduzione alle osservazioni e/o opposizioni pervenute a seguito della pubblicazione.*
- *Invio alla Regione per il parere del Comitato Tecnico Regionale, che potrà essere espresso successivamente ad una positiva istruttoria da parte degli Uffici della Regione che, dopo aver reso l'eventuale parere positivo, predisporranno la deliberazione di Giunta Regionale per l'approvazione definitiva. Ad eventuali osservazioni del Comitato Tecnico Regionale l'Amministrazione Comunale dovrà rispondere con apposita **deliberazione di Consiglio Comunale**.*
- *Deliberazione di Giunta Regionale di approvazione definitiva della Variante Speciale.*

**a2) Iter urbanistico di approvazione nel caso si procedesse alla ridefinizione dell'Accordo Procedimentale con la Regione, per un'approvazione accelerata della Variante Speciale:**

- *Deliberazione di Consiglio Comunale di indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'A.P. ed adozione della Variante Speciale che sarebbe pubblicata per eventuali osservazioni.*
- *Sottoscrizione del Sindaco dell'A. P. per la Variante Speciale, dopo la chiusura della Conferenza di Servizi (con Regione, ecc.) istituita per l'acquisizione dei pareri e per controdedurre le eventuali osservazioni pervenute.*
- *Sottoscrizione del Presidente della Regione dell'A. P. previa autorizzazione con **deliberazione di Giunta Regionale**.*
- *Deliberazione di Consiglio Comunale di ratifica dell' A. P. entro 30 gg. dalla data di sottoscrizione del Presidente della Regione (pena decadenza dell'A. P.).*
- *Pubblicazione sul B.U.R.L. dell'Ordinanza del Sindaco e del testo dell' A. P.*

**Art. 7 LOTTO LIBERO, PARZIALMENTE EDIFICATO ED EDIFICATO.**

Ai fini della formazione del piano esecutivo per il calcolo delle aree pubbliche da reperire è necessario calcolare la S.U.L. (volumetria) esistente abitativa e non abitativa e la nuova volumetria abitativa e non abitativa prevista dal piano esecutivo.

Per **lotto** con la relativa superficie si intende, ai fini del computo del diritto edificatorio, quello desunto dal frazionamento catastale effettuato entro il 31 marzo 2003. La dimensione minima dei lotti che dovranno essere frazionati è fissata a mq 700, salvo prescrizioni peculiari derivanti dal piano esecutivo.

Nel caso in cui il nucleo presenti lotti privi di frazionamenti su base catastale, si potrà considerare la dimensione dei lotti computata su base millesimale, qualora i proprietari siano in possesso di legittimo e formale titolo di proprietà, attribuito su base millesimale in data antecedente al 31 marzo 2003.

La **Superficie Utile Lorda (S.U.L.)** viene definita come rapporto tra la volumetria edificata e/o edificabile secondo il P.R.G. previgente e l'altezza convenzionale di m. 3,20.

Per **S.U.L. (volumetria) esistente**, di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, che andrà verificata in sede di richiesta di qualsivoglia titolo autorizzativo, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel piano esecutivo i lotti sono distinti in:

**Lotti liberi** sono gli immobili, non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile.

All'interno del piano esecutivo i lotti liberi potranno assumere una destinazione pubblica e/o una destinazione fondiaria su cui potrà essere ridistribuita la S.U.L. (volumetria) corrispondente alle aree libere interessate da una destinazione pubblica.

**Lotti parzialmente edificati** sono gli immobili, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, inferiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio*.

**Lotti edificati** sono gli immobili, interni al piano esecutivo, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, uguale o superiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio* previsto per i lotti parzialmente edificati.

Il piano esecutivo è redatto sullo "stato di fatto" del territorio e la considerazione di una S.U.L. (volumetria) eventualmente non legittimabile con la relativa destinazione attribuita al lotto, non potranno incidere sullo stato giuridico predeterminato e non potranno quindi costituire acquisizione di alcun diritto diverso da quello preesistente l'adozione e l'approvazione del piano esecutivo, né potranno in particolare costituire titolo per la legittimazione di tale S.U.L. (volumetria).

La S.U.L. (volumetria) **assenntita e/o assentibile** riferita a ciascun lotto è costituita dalla somma della eventuale S.U.L. (volumetria) esistente, di quella eventuale scaturita dal *diritto edificatorio* spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo e dell'eventuale S.U.L. (volumetria) **aggiuntiva** dipendente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo.

Il *diritto edificatorio* del lotto scaturisce indipendentemente dalla destinazione attribuita dal piano esecutivo, secondo le modalità in esso definite ed è subordinato in generale alla cessione pro-quota di una parte del lotto. I lotti liberi e parzialmente edificati potranno assumere nel piano esecutivo la destinazione di *area fondiaria e/o* potranno, in tutto o in parte, assumere una destinazione ad *area pubblica e/o* ad *area fondiaria di redistribuzione* per accogliere chi cede il lotto con destinazione di area pubblica.

Ai fini della formazione del piano esecutivo e per il calcolo del *diritto edificatorio*, si distinguono i lotti a seconda che siano interni o esterni al *nucleo originario* come di seguito definito.

La S.U.L. (volumetria) **aggiuntiva**, dipende dalle previsioni del piano esecutivo; è attribuita ai lotti edificati nei casi in cui il piano esecutivo preveda la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica; è altresì attribuita ai lotti liberi, per incentivare la previsione nel piano esecutivo di "comparti fondiari pubblici", che comporta la cessione di *aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*.

Il *Nucleo originario*, è definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003.

Il *Nucleo approvato*, è definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3a\*3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

#### Art. 8 DIRITTO EDIFICATORIO DEI LOTTI LIBERI

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano lotti liberi gli immobili non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature inferiore a 28 mq.

- Ai lotti liberi interni al *nucleo originario di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq).
- Ai lotti liberi interni al *nucleo originario di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) e 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq).
- Ai lotti liberi interni al *nucleo originario di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.250 mq (4.000 mc).

- Ai **lotti liberi esterni al nucleo originario ed interni al nucleo approvato** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) e comunque una S.U.L. (volumetria) non superiore a mq 1.406,25 (4.500 mc).  
E' consentito, in variante al PRG vigente, al fine di garantire maggiori risorse pubbliche a disposizione dell'Amministrazione Comunale per ottenere una migliore qualità insediativa dei nuclei di edilizia ex abusiva attraverso la realizzazione di ulteriori opere oltre le primarie, quando sia già assicurata in origine ovvero quando sia stata assicurata la copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ancora mancanti mediante il ricorso alle misure previste nell'articolo 13, terzo comma, punti 1 e 2 delle presenti Linee Guida, attribuire ai lotti liberi i seguenti indici di fabbricabilità territoriale:
  - Ai **lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).
  - Ai **lotti liberi di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).
  - Ai **lotti liberi di superficie pari o superiore a 10.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Contestualmente sarà incrementato a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) sia l'indice fondiario medio relativo a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria del piano esecutivo, esclusi i comparti fondiari pubblici, sia, ai fini del calcolo del contributo straordinario, l'indice fondiario di riferimento per ciascun lotto, esclusi i comparti fondiari pubblici.

Sarà inoltre aumentato il contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti, con gli stessi decrementi e modalità già previsti nell'articolo 13 delle presenti Linee Guida nel caso del contributo straordinario fissato al 50% (il 5% per i *soggetti proponenti* ed il 10% per i *soggetti attuatori*; decrementi questi previsti per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati a seconda della loro "titolarità").

Sempre al fine di incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, i suddetti maggiori indici di fabbricabilità territoriale potranno essere applicati in caso di presentazione dei piani da parte dei proprietari delle aree libere e/o edificate, che abbiano dimostrato di possedere la "titolarità" di *soggetto proponente* e/o di *soggetto attuatore*, secondo i criteri di cui all'art.3 delle presenti Linee Guida."

#### **Art. 9 DIRITTO EDIFICATORIO DEI LOTTI PARZIALMENTE EDIFICATI**

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano **lotti parzialmente edificati** gli immobili con una S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature uguale o superiore a 28 mq.

- Ai **lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario di superficie non superiore a 1.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria), compresa quella esistente, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,141 mq/mq (0,45 mc/mq).
- Ai **lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria), compresa quella esistente, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,141 mq/mq (0,45 mc/mq) e 0,078 mq/mq (0,25 mc/mq).
- Ai **lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario di superficie pari o superiore a 10.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria), compresa quella esistente, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,078 mq/mq (0,25 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) complessiva comunque non superiore a 1.406,25 mq (4.500 mc).  
E' consentito, in variante al PRG vigente, al fine di garantire maggiori risorse pubbliche a disposizione dell'Amministrazione Comunale per ottenere una migliore qualità insediativa dei nuclei di edilizia ex abusiva, attraverso la realizzazione di ulteriori opere oltre le primarie, quando sia già assicurata in origine ovvero quando sia stata assicurata la copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ancora mancanti mediante il ricorso alle misure previste nell'articolo 13, terzo comma, punti 1 e 2 delle presenti Linee Guida, attribuire ai lotti parzialmente edificati i seguenti indici di fabbricabilità territoriale:
  - Ai **lotti parzialmente edificati di superficie non superiore a 1.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

- Ai lotti parzialmente edificati di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

- Ai lotti parzialmente edificati di superficie pari o superiore a 10.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Contestualmente sarà incrementato a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) sia l'indice fondiario medio relativo a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria del piano esecutivo, esclusi i comparti fondiari pubblici, sia, ai fini del calcolo del contributo straordinario, l'indice fondiario di riferimento per ciascun lotto, esclusi i comparti fondiari pubblici.

Sarà inoltre aumentato il contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti, con gli stessi decrementi e modalità già previsti nell'articolo 13 delle presenti Linee Guida nel caso del contributo straordinario fissato al 50% (il 5% per i soggetti proponenti ed il 10% per i soggetti attuatori; decrementi questi previsti per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati a seconda della loro "titolarità").

Sempre al fine di incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, i suddetti maggiori indici di fabbricabilità territoriale potranno essere applicati in caso di presentazione dei piani da parte dei proprietari delle aree libere e/o edificate, che abbiano dimostrato di possedere la "titolarità" di soggetto proponente e/o di soggetto attuatore, secondo i criteri di cui all'art.3 delle presenti Linee Guida."

#### **Art. 10 S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA AI LOTTI EDIFICATI ED AI LOTTI LIBERI E PARZIALMENTE EDIFICATI PER INCENTIVARE LA CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PER LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (eventualmente in variante)**

Ai lotti edificati interni ed esterni al nucleo originario, oltre la S.U.L. (volumetria) esistente, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq) qualora la sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche avvenga entro un anno dall'approvazione del piano esecutivo, e pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo. Tali indici saranno calcolati solo sull'area che sarà prevista in cessione.

La sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche entro i suddetti termini temporali comporterà anche l'esenzione dal pagamento del contributo straordinario relativo a tale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva.

Ai lotti liberi ed ai lotti parzialmente edificati esterni al comprensorio e/o ai comparti soggetti a convenzione, oltre la S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo. Tali indici saranno calcolati solo sull'area che sarà prevista in cessione.

Ai fini della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente come definito all'art. 2 delle presenti norme, con esclusione della S.U.L. (volumetria) realizzata a seguito dell'attuazione del presente piano esecutivo e comunque nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sono concessi i seguenti incentivi urbanistici, in alternativa a quelli eventualmente previsti da altra norma sovraordinata, espressi in termini di incremento della S.U.L. (volumetria) esistente:

- a) Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione non abitativa: +10%;
- b) Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa: +20%;
- c) Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa nel caso si abbiano 4 o più proprietari di porzione di edificio a più piani aventi parti comuni, ossia pertinenze degli appartamenti, quali androni, scale, tetti, ecc.: +30%
- d) Ristrutturazione urbanistica non abitativa: +30%;
- e) Ristrutturazione urbanistica abitativa: +40%.

Nei casi d) ed e), gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, saranno consentiti previa approvazione di apposito planivolumetrico da parte dei competenti organi comunali.

**Art. 11 S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA DA RIPARTIRE A TUTTI I LOTTI LIBERI DEL PIANO ESECUTIVO**

A tutti i *lotti liberi* del piano esecutivo, oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal *diritto edificatorio* spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano, è attribuita una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,031 mq/mq (0,10 mc/mq), calcolato sull'intera *area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale* del "comparto fondiario pubblico" prevista in cessione, salvo quanto diversamente stabilito nell'art.17 delle presenti Linee Guida.

Questa *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* andrà ad incrementare la S.U.L. (volumetria) scaturita dal *diritto edificatorio* spettante ai *lotti liberi* e sarà quindi ripartita pro-quota proporzionalmente alla superficie tra tutti i lotti liberi compresi nell'intero piano esecutivo.

L'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla S.U.L. (volumetria) aggiuntiva da applicarsi ai soli lotti liberi sarà di 0,..... mq/mq (0,..... mc/mq) (calcolo scaturito dal rapporto della S.U.L. (volumetria) aggiuntiva calcolata su tutte le superfici destinate dal piano esecutivo a comparti fondiari pubblici e le superfici corrispondenti a tutti i lotti liberi dell'intero piano esecutivo stesso).

**Art. 12 INDICE FONDIARIO MEDIO DEL PIANO ESECUTIVO ED INDICE FONDIARIO MASSIMO DI CIASCUN LOTTO**

Il piano esecutivo dovrà prevedere un *indice fondiario medio*, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di *area fondiaria*, esclusa quella *fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, dei comparti fondiari pubblici del piano esecutivo, pari o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), salvo quanto diversamente stabilito nell'art.13 delle presenti Linee Guida.

Ogni singolo lotto con destinazione di *area fondiaria*, compresa quella *fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, non potrà comunque concentrare, salvo se già esistente, una S.U.L. (volumetria) che comporti il superamento dell'*indice fondiario massimo* ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

Il rilascio del permesso di costruire su ogni *lotto libero*, sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e, con l'esclusione dei lotti dei comparti fondiari pubblici con destinazione di *area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, di un contributo straordinario, incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario del lotto sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), salvo quanto diversamente stabilito nell'art.13 delle presenti Linee Guida.

Il rilascio del permesso di costruire su un *lotto parzialmente edificato* sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e di un contributo straordinario (relativo alla S.U.L. - volumetria- da realizzare) che sarà incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario, relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare, sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), salvo quanto diversamente stabilito nell'art.13 delle presenti Linee Guida.

**Art. 13 ONERI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO: ONERI CONCESSORI ORDINARI E CONTRIBUTI STRAORDINARI**

Al *finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria* previste dal Piano esecutivo, oltre a quelle già realizzate o programmate e finanziate, si provvederà mediante:

- i proventi, relativi alla S.U.L. (volumetria) esistente all'interno del perimetro del piano esecutivo, se non già destinati ad altro uso, derivanti dai contributi ordinari (afferenti alle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria) acquisiti o da acquisire ai fini del rilascio delle concessioni in sanatoria;
- i proventi, relativi alla nuova S.U.L. (volumetria) compresa quella "*abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*" relativa ai comparti fondiari pubblici e quella "*aggiuntiva*", derivanti dai contributi ordinari (afferenti alle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria) dovuti;
- i proventi, relativi alla nuova S.U.L. (volumetria) compresa quella "*aggiuntiva*", derivanti dai contributi straordinari;
- i corrispettivi relativi all'eventuale concessione in proprietà, in diritto di superficie ed ogni altro eventuale onere compreso quello ordinario afferente alle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria dovuto in base alla S.U.L. (volumetria) abitativa e/o non abitativa che l'Amministrazione Comunale



vorrà destinare per finalità di interesse pubblico o generale sulle aree fondiari di nuova edificazione interne al comparto fondiario pubblico;

- il finanziamento cui concorre il Comune in misura corrispondente agli oneri acquisiti a seguito del rilascio dei permessi di costruire e/o a seguito delle concessioni rilasciate in sanatoria oltre quello che valuterà di impegnare, con ulteriori risorse a suo carico, per il completamento delle opere di urbanizzazione.

In sede di rilascio di permesso di costruire per tutte le nuove S.U.L. (volumetrie) previste nel piano esecutivo, oltre i contributi relativi agli **oneri concessori ordinari**, cioè quelli afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, è previsto il pagamento di **contributi straordinari** secondo le modalità riportate nei successivi commi del presente articolo.

Al fine di garantire una adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle **opere di urbanizzazione primaria** (come definite nell'art. 16 del DPR n. 380/01 e s.m.i.) mancanti nel nucleo edilizio oggetto di pianificazione, come risultanti dall'elaborato Tav. 10 - *Relazione di previsione di massima delle spese* del piano esecutivo, nel caso in cui le risorse a disposizione per **le suddette opere di urbanizzazione primaria** risultassero inferiori ai loro costi, anche qualora i contributi straordinari fossero interamente destinati alla loro realizzazione, il pareggio di bilancio dovrà essere raggiunto attraverso l'applicazione, gradatamente subordinata, delle seguenti misure fino alla copertura del disavanzo:

1- L'equiparazione, in variante al P.R.G., degli indici di fabbricabilità territoriale, relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati esterni al nucleo originario, agli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario.

2- Il piano esecutivo dovrà obbligatoriamente prevedere, in variante al P.R.G., i **comparti fondiari pubblici** con le relative *"aree fondiari di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale"*, con un **incremento della percentuale di S.U.L. (volumetria)** fino ad un massimo del 60% in più rispetto alla nuova S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio ancora da realizzare nel piano esecutivo.

3- L'incremento, in variante al P.R.G., degli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati, come di seguito riportato:

- Ai **lotti liberi e parzialmente edificati di superficie non superiore a 1.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).
- Ai **lotti liberi e parzialmente edificati di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).
- Ai **lotti liberi e parzialmente edificati di superficie pari o superiore a 10.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Contestualmente sarà incrementato a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) sia l'indice fondiario medio relativo a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria del piano esecutivo, esclusi i comparti fondiari pubblici, sia, ai fini del calcolo del contributo straordinario, l'indice fondiario di riferimento per ciascun lotto, esclusi i comparti fondiari pubblici.

Sarà inoltre aumentato il contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti, con gli stessi decrementi e modalità già previsti nel caso del contributo straordinario fissato al 50% (il 5% per i *soggetti proponenti* ed il 10% per i *soggetti attuatori*; decrementi questi previsti per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati a seconda della loro "titolarità").

Qualora, nonostante l'applicazione di tutte le misure di cui sopra e/o a causa dell'esistenza di impedimenti oggettivi alla loro applicazione, continuasse a permanere il **"disavanzo tra i costi e le risorse disponibili per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti"**, l'Amministrazione Comunale valutando in senso positivo l'ulteriore iter di adozione del piano esecutivo, prenderà contestualmente atto che tale disavanzo sarà a carico del bilancio comunale una volta approvato il piano esecutivo.

La diversa misura del contributo straordinario, prevista per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, dipenderà dalla titolarità che i privati potranno dimostrare di possedere all'Amministrazione Comunale calcolata secondo i criteri specificati nelle presenti "Linee Guida". In particolare il contributo straordinario sarà corrispondente al **40% dei contributi ordinari afferenti alle**

opere di urbanizzazione primaria e secondaria (oppure al 50% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo), nel caso in cui la titolarità sia quella di "soggetto attuatore" e quindi nel caso di iniziativa privata.

Nei seguenti casi di iniziativa pubblica:

- se, la titolarità risulta essere quella di "soggetto proponente", il contributo straordinario sarà corrispondente al 45% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (oppure al 55% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo) per i proprietari che hanno dato il mandato a redigere la proposta di piano esecutivo;
- se, la titolarità risulta essere quella di "soggetto proponente", ma i proprietari non hanno dato il mandato a redigere la proposta di piano esecutivo è previsto il pagamento di contributi straordinari nella misura del 50% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (oppure del 60% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo);
- se, i privati non presentano alcuna proposta di piano esecutivo o la presentano non possedendo la titolarità richiesta è previsto il pagamento di contributi straordinari nella misura del 50% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (oppure del 60% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo).

E' inoltre previsto, in sede di rilascio del permesso di costruire, un maggiore o minore esborso di contributi straordinari se l'indice fondiario del lotto risultasse rispettivamente inferiore o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), oppure a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo, ed in particolare:

- nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti inferiore all'indice fondiario di 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà aggiungere un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria;

qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo, nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti inferiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà aggiungere un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria;

- nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti superiore all'indice fondiario di 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà detrarre un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria;

qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo, nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti superiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà detrarre un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Qualora si intenda, successivamente al rilascio del permesso di costruire, trasferire sul lotto ulteriore volumetria, nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sarà dovuto per tale S.U.L. (volumetria) il corrispondente contributo ordinario ed il contributo straordinario nella misura del 50% dei contributi ordinari afferenti le sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (oppure del 60% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo).

Resta inteso che se il lotto è parzialmente edificato l'indice fondiario da prendere in considerazione, ai fini del calcolo degli oneri straordinari, sarà quello relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare.

#### **Art. 14 AREE FONDIARIE:**

Il piano esecutivo prevede destinazioni ad aree edificate e/o edificabili su lotti liberi, su lotti parzialmente edificati e su lotti edificati, interni ed esterni al Nucleo originario.

Tali aree fondiarie potranno essere ad *edificazione diretta*, nei casi di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica, mediante permesso di costruire, che si potrà ottenere successivamente all'approvazione del piano esecutivo ed alla cessione delle aree pubbliche di spettanza del singolo lotto, e/o ad *edificazione indiretta*, mediante permesso di costruire, subordinato all'approvazione del piano esecutivo ed alla successiva stipula di un'apposita convenzione per la cessione di aree e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità con il Codice degli Appalti, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti.

Nel piano esecutivo tra le aree fondiarie saranno individuate quelle di redistribuzione, aree fondiarie su cui si potrà accorpate la S.U.L. (volumetria) scaturita da cessioni di aree.

Le "*aree fondiarie di redistribuzione*" non possono essere inferiori a mq 400 al netto della viabilità pubblica e/o privata con una profondità minima dal fronte stradale di almeno m 20.

Sono inoltre considerate aree fondiarie le aree stradali private e le aree stradali private aperte al pubblico transito.

Nel piano esecutivo saranno definite le seguenti destinazioni di aree fondiarie:

- a) **zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, interna al Nucleo originario.**  
Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm 1,00;
- b) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione, interna al Nucleo originario.**  
Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee a tratto e punto inclinate a 45° ad interspazio di mm 1,00;
- c) **zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, esterna al Nucleo originario.**  
Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm 2,00;
- d) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione, esterna al Nucleo originario.**  
Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee a tratto e punto inclinate a 45° ad interspazio di mm 2,00;
- e) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione, interna ai comparti soggetti a convenzione.**  
Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 1,50.
- f) **aree stradali private ed aree stradali private aperte al pubblico transito.**  
Tali aree stradali risultano nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" campite con le stesse linee di cui alle aree fondiarie. Nell'elaborato grafico "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" non risultano con campitura.  
Le *strade private* dovranno essere identificate da apposito cartello recante la scritta "STRADA PRIVATA". L'onere per la realizzazione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali strade e dei relativi servizi, salvo diverse e successive determinazioni dell'Amministrazione Comunale, resta a carico dei proprietari frontisti. Le strade private ove necessario saranno gravate da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti.  
Le *strade private aperte al pubblico transito* saranno gravate da servitù di transito e da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti, che dovranno costituire un consorzio stradale secondo le norme vigenti.
- g) **Impianto di distribuzione di carburante (eventuale)**  
Tali aree sono individuate con apposito simbolo negli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici".  
Sulle eventuali aree destinate ad *impianto di distribuzione carburante*, è consentito attuare S.U.L. (volumetria) di servizio strettamente connessa con l'attività prevista, secondo quanto disposto dalle leggi e dai regolamenti di settore vigenti.

#### Art. 15 AREE PUBBLICHE:

Tutte le aree pubbliche, necessarie per le destinazioni *abitative e non abitative*, dell'intero piano esecutivo saranno reperite di norma sui lotti liberi e/o sui lotti parzialmente edificati, interni e/o esterni al

Nucleo originario, mediante la cessione di aree, di cui si faranno carico di norma i proprietari dei lotti interessati da volumetrie ancora da realizzare.

La dotazione minima delle aree pubbliche sarà la somma delle "aree pubbliche per le destinazioni abitative" e delle "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" considerate in ogni caso a carico urbanistico medio.

Le aree pubbliche sono:

- **Viabilità pubblica:**  
E' la viabilità esistente che il Piano esecutivo prevede pubblica con eventuali adeguamenti nelle caratteristiche geometriche o è la nuova viabilità prevista pubblica dal Piano esecutivo.
- **Aree pubbliche necessarie per le destinazioni abitative:**  
Sono le aree pubbliche a standard destinate dal piano esecutivo a *verde, servizi e parcheggi* afferenti la S.U.L. (volumetria) abitativa.  
Le "aree pubbliche per le destinazioni abitative", all'interno del piano esecutivo, saranno reperite in misura non inferiore a 22 mq/ab e non superiore a 26 mq/ab.  
Tenendo conto che:
  - Ogni 120 mc di S.U.L. (volumetria) abitativa si considera corrispondente ad un abitante;
  - Ogni 37,50 mq di Superficie Utile Lorda residenziale si considera corrispondente ad un abitante;
  - La misura minima di 22 mq/ab che deve essere prevista in sede di piano esecutivo sarà così ripartita:
    - Per ogni abitante almeno 6,50 mq di aree pubbliche per *servizi pubblici*;
    - Per ogni abitante almeno 9,50 mq di aree pubbliche per *verde pubblico*;
    - Per ogni abitante almeno 6,00 mq di aree pubbliche per *parcheggi pubblici*.
- **Aree pubbliche necessarie per le destinazioni non abitative:**  
Sono le aree pubbliche destinate dal Piano esecutivo a *verde e parcheggi* afferente la S.U.L. (volumetria) non abitativa considerata in ogni caso a carico urbanistico medio.  
Le "aree pubbliche per le destinazioni non abitative", all'interno del Piano esecutivo, saranno reperite pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di S.U.L. non abitativa e pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di S.U.L. non abitativa.  
In particolare nel piano esecutivo sono previste le seguenti destinazioni delle aree pubbliche:
  - n) **sedi varie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale pubblico.**  
Le *sedi varie pubbliche ed i parcheggi pubblici* sono indicati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigio.  
Per *sedi varie pubbliche* si intende la nuova viabilità pubblica prevista dal piano esecutivo o quella esistente che il piano esecutivo prevede pubblica con eventuali adeguamenti nelle caratteristiche geometriche.  
I *parcheggi pubblici* sono indicati con la lettera P. Le dimensioni delle sezioni stradali sono precisate negli elaborati grafici "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici".  
I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi rappresentati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti esecutivi dell'opera da realizzare, senza che ciò costituisca variante al piano esecutivo.  
Per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie nei lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a m 5 a condizione che siano comunque rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale.  
Il *verde di arredo stradale pubblico* è costituito dalle aree sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità ed è indicato negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con puntinato fitto e regolare.
  - b) **verde pubblico organizzato.**  
Il *verde pubblico organizzato* è indicato negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con puntinato fitto e regolare.  
Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità e dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere; le seguenti specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate con i simboli riportati in legenda:
    - 1) spazi per gioco bambini
    - 2) parco con attrezzature sportive e/o pre-sportive
    - 3) parco libero.

Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.

- c) **servizi pubblici di quartiere.**  
 I **servizi pubblici di quartiere** sono indicati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con un quadrettato di mm 2 e con il simbolo che ne indica la destinazione d'uso.  
 Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.  
 E' fatto obbligo prevedere un asilo nido, secondo quanto prescritto dal comma 4, articolo 8 delle N.T.A. del P.R.G. approvato.
- d) **aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico.**  
 Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 1,50.
- e) **piazze e spazi pubblici pedonali.**  
 Nei piani esecutivi dovranno essere di norma previsti, compatibilmente con lo stato di fatto, almeno una piazza centrale, altri spazi pubblici pedonali e piccoli giardini urbani.

#### Art. 16 COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

I Comparti Soggetti a Convenzione sono costituiti da **lotti liberi** cui è attribuita una S.U.L. (volumetria) che rimane subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale delle aree previste dal piano esecutivo o come **aree pubbliche** e/o come **comparti fondiari pubblici** con il relativo sedime fondiario per la nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale.

La S.U.L. (volumetria) assentibile ai **lotti liberi** interni ai Comparti Soggetti a Convenzione deriva, come per tutti gli altri lotti liberi del piano esecutivo, dal **diritto edificatorio** e da quella eventualmente "aggiuntiva" scaturita dalla previsione del piano esecutivo di **comparto fondiario pubblico**.

Resta inteso che la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva è quella pro-quota derivante dal rapporto della S.U.L. (volumetria) aggiuntiva, calcolata su tutte le superfici destinate dal piano esecutivo a comparti fondiari pubblici e le superfici corrispondenti a tutti i lotti liberi dell'intero piano esecutivo stesso.

Nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), la S.U.L. (volumetria) sarà accorpata sulla parte fondiaria di redistribuzione al netto delle **aree pubbliche** e/o **comparti fondiari pubblici** previsti in cessione.

I proprietari dei lotti liberi ricadenti nei comparti soggetti a convenzione, singolarmente o riuniti in soggetti giuridici appositamente costituiti, stipuleranno con l'Amministrazione Comunale una Convenzione per la cessione gratuita al Comune stesso delle aree con destinazione pubblica e per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione, in conformità alla legislazione vigente, alla disciplina per l'attuazione degli interventi edilizi previsti sulle aree fondiarie e nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal piano esecutivo e dalle Norme Tecniche di Attuazione di ogni piano esecutivo.

Resta inteso che per l'attuazione del comparto i proprietari dei lotti liberi dovranno stipulare con l'Amministrazione Comunale una Convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi e modalità sono meglio definiti nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 9 marzo 1998 e s.m.i.

I proprietari, nel caso non raggiungessero i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, possono proporre sulle aree di proprietà, l'**attuazione parziale in subcomparti**, per realizzare un intervento funzionalmente compiuto, rispettando in ogni caso le destinazioni ed i **parametri urbanistici** del Comparto più ampio. In tal caso l'Amministrazione Comunale inviterà i proprietari non aderenti all'attuazione dell'intero Comparto e decorso infruttuosamente il termine stabilito di trenta giorni l'intervento proposto sarà attuato previa approvazione dei subcomparti, mediante apposito provvedimento, anche con il concorso di coloro che nel frattempo avessero eventualmente aderito.

I proprietari secondo quanto previsto dall'art. 23 L.R. n. 35/78, qualora rappresentino almeno i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione possono riunirsi in Consorzio e conseguire la piena disponibilità del Comparto mediante l'espropriazione degli immobili dei proprietari non aderenti.

Qualora invece, a seguito dell'invito di cui sopra, i proprietari interessati all'attuazione rappresentassero un valore inferiore ai tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, questi potranno cedere all'Amministrazione Comunale la loro area di proprietà, nel caso in cui la destinazione d'uso fosse prevista pubblica e trasferire la quota spettante di S.U.L. (volumetria) fuori del Comparto Soggetto a Convenzione, su tutte le altre aree fondiarie previste dal piano esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

#### Art. 17 COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

Il **comparto fondiario pubblico** è costituito dalla sola "area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale".

I comparti fondiari pubblici possono essere ricompresi all'interno di un unico comprensorio soggetto a convenzione o di più ampi comparti anch'essi soggetti a convenzione.

La S.U.L. (volumetria) dei **lotti liberi** compresi nei comparti fondiari pubblici dovrà essere realizzata all'esterno del comparto fondiario pubblico e, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), potrà essere accorpata su tutte le altre aree fondiarie previste all'interno del piano esecutivo o sulla parte fondiaria di ridistribuzione del più ampio **comparto soggetto a convenzione** qualora sia previsto.

Resta inteso che la S.U.L. (volumetria) "**aggiuntiva**" è quella pro quota derivante dal calcolo scaturito dal rapporto tra la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva calcolata su tutte le superfici destinate dal piano esecutivo a comparti fondiari pubblici e le superfici corrispondenti a tutti i lotti liberi dell'intero piano esecutivo stesso.

I comparti fondiari pubblici, se previsti dal piano esecutivo, esprimeranno una S.U.L. (volumetria) corrispondente a non oltre il 20% in più della nuova S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio ancora da realizzare.

Al fine di garantire una adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle **opere di urbanizzazione primaria** mancanti nel nucleo edilizio oggetto di pianificazione (come risultanti dall'elaborato Tav. 10 - *Relazione di previsione di massima delle spese*" del piano esecutivo) nel caso in cui le risorse a disposizione per le **opere di urbanizzazione primaria** (come definite nell'art. 16 del DPR n. 380/01 e s.m.i.) risultassero inferiori ai loro costi, anche qualora i contributi straordinari fossero interamente destinati alla realizzazione delle suddette opere e si sia già fatto ricorso alla misura di cui al primo punto del terzo comma dell'articolo 13, il piano esecutivo dovrà obbligatoriamente prevedere i **comparti fondiari pubblici** con le relative "**aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale**" con un **incremento della percentuale di S.U.L. (volumetria)** fino ad un massimo del 60% in più rispetto alla nuova S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio ancora da realizzare nel piano esecutivo.

L'area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale del comparto fondiario pubblico dovrà avere una superficie non inferiore a mq 2.000.

Il piano esecutivo dovrà reperire, all'esterno del comparto fondiario pubblico, le corrispondenti aree pubbliche a standard come se tutta la S.U.L. (volumetria) "**abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale**", compresa la S.U.L. (volumetria) "**aggiuntiva**", fosse con destinazione abitativa.

Nel caso di pianificazione esecutiva di iniziativa privata e quindi di conformità al P.R.G. approvato, la S.U.L. (volumetria) "**abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale**", che sarà disponibile per l'Amministrazione Comunale, non potrà essere superiore a quella derivante dall'applicazione di un indice territoriale pari a 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) all'area fondiaria del comparto fondiario pubblico; all'interno della S.U.L. (volumetria) "**abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale**" la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva da ridistribuire a tutti i lotti liberi del piano esecutivo, per incentivare la formazione dei comparti fondiari pubblici, non potrà invece essere superiore a 0,031 mq/mq (0,10 mc/mq) calcolata sull'intera area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale prevista in cessione. Tali edificabilità non potranno superare quanto previsto al punto 3) lettera d) dell'art. 55 delle N.T.A. del P.R.G. approvato.

Nel caso di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica, la S.U.L. (volumetria) "**abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale**", che sarà disponibile per l'Amministrazione Comunale, non potrà essere superiore al 60% in più della nuova S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio ancora da realizzare nel piano esecutivo.

All'interno del comparto fondiario pubblico non potrà essere superato l'indice fondiario di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

La previsione all'interno del piano esecutivo di comparti fondiari pubblici farà attribuire, a fronte della cessione di queste aree al Comune, ai lotti liberi del piano esecutivo, oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal *diritto edificatorio* una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* pari al 25% di tutta la S.U.L. (volumetria) *"abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale"*, che sarà disponibile per l'Amministrazione Comunale.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al seguente mix funzionale:

*Abitative*: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria).

*Non Abitative*: minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria).

Quota Flessibile: 40% della S.U.L. (volumetria).

**DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DA  
PARTE DEI PRIVATI DEI PIANI ESECUTIVI,  
MODALITA' DI REDAZIONE DEGLI ELABORATI,  
SCHEMI DELLE NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE E DELL' ATTO D' OBBLIGO  
UNILATERALE**

Gli adempimenti istruttori tecnici ed amministrativi per la definizione della pianificazione esecutiva eseguiti dall'Ufficio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica a tal fine preposto, riguarderanno la verifica della rispondenza degli elaborati, presentati dai privati, a quanto previsto dalla presente deliberazione.

Tutta la documentazione di seguito elencata, debitamente compilata, sarà necessaria per la verifica del piano esecutivo presentato da soggetti privati.

L'Ufficio provvederà ad inviare al soggetto proponente lo schema dell'Atto d'obbligo notarile unilaterale, dopo una positiva verifica della rispondenza ai criteri ed agli indirizzi di cui alla presente deliberazione degli elaborati scritti e grafici del piano esecutivo.

Il "soggetto proponente", entro novanta giorni dal ricevimento dello schema, dovrà presentare l'Atto d'obbligo notarile unilaterale sottoscritto dai proprietari delle aree, libere e/o edificate anche parzialmente, che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro del piano esecutivo.

Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale potrà procedere d'ufficio nel prosieguo dell'iter.

Istanza e comunicazioni scritte del richiedente.

La domanda per la presentazione del piano esecutivo per il recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva dovrà essere indirizzata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Via del Turismo, n. 30 - 00144 Roma e dovrà essere sottoscritta dal proprietario o dal suo legale rappresentante, oppure, ove ricorra il caso, dai proprietari che rappresentino almeno i 3/4 dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro oggetto del piano esecutivo (calcolato in base ai criteri contenuti nelle presenti "Linee Guida") oppure, qualora i proprietari di tutte o di parte delle aree sopraddette (che rappresentino almeno i 3/4 dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro oggetto del piano esecutivo) siano costituiti in Consorzio od Associazione Consortile costituita per il recupero e la pianificazione delle aree, la domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante delegato allo scopo.

Dalla domanda dovrà risultare esplicitamente quanto segue:

a. Generalità del/i richiedente/i

- *Persone fisiche:*

Cognome, Nome, luogo e data di nascita, residenza, numero di codice fiscale ;

- *Società:*

Denominazione e Ragione Sociale, sede legale, estremi legali di costituzione capitale sociale, numero di codice fiscale.

- *Consorzi od Associazioni Consortili:*

Denominazione, domicilio legale, data ed estremi notarili dell'atto costitutivo del Consorzio od Associazione Consortile, numero di codice fiscale;

b. Generalità del legale rappresentante

Cognome, Nome, luogo e data di nascita residenza, numero di codice fiscale, estremi notarili del mandato;

c. Generalità del/i Tecnico/i incaricato/i (Architetto e/o Ingegnere)

Cognome, Nome, Titolo, numero di iscrizione all'Albo Professionale, domicilio, numero di codice fiscale;

d. Elenco dettagliato degli elaborati grafici e documentazioni allegate



e Nomina del Professionista

La domanda dovrà inoltre riportare in calce la nomina del/i professionista/i incaricato/i di redigere il progetto e di seguirne l'istruttoria presso i competenti Uffici e dovrà essere controfirmata dal/i professionista/i medesimo/i per accettazione dell'incarico.

L'eventuale revoca o rinuncia all'incarico professionale dovrà essere comunicata con le medesime modalità di cui sopra e dovrà espressamente contenere, debitamente sottoscritta dal richiedente e dal/i professionista/i, l'atto di rinuncia al prosieguo dell'incarico.

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti ed elaborati:

1) Documentazione attestante il titolo per sottoscrivere la domanda:

- *Persona/ fisica/che:*  
copia autentica degli atti di proprietà;  
certificati del Catasto Terreni;  
certificati del Catasto Fabbricati e certificati storici del Catasto Terreni antecedenti l'edificazione (in caso di presenza di edifici);  
concessioni edilizie o delle istanze di condono in corso.
- *Rappresentante legale:*  
copia autentica atto di delega (procura notarile);
- *Società:*  
certificato iscrizione C.C.I.A.A;
- *Consorzio od Associazione Consortile:*  
copia autentica atto costitutivo;  
copia autentica Statuto Consortile aggiornato alla data di presentazione della domanda;  
elenco Soci iscritti al Consorzio od alla Associazione Consortile alla data di presentazione della domanda;  
copia autentica del Verbale di Assemblea Consortile dal quale risulti espressamente l'assenso consortile a dar corso all'attuazione dell'intervento, nonché la nomina del rappresentante consortile a ciò demandato;  
copia autentica degli atti di proprietà;  
certificati del Catasto Terreni;  
certificati del Catasto Fabbricati e certificati storici del Catasto Terreni antecedenti l'edificazione (in caso di presenza di edifici);  
concessioni edilizie o delle istanze di condono in corso.

*Oltre quanto sopra richiesto per i "proponenti", i certificati catastali dovranno essere presentati per tutti gli altri "soggetti" la cui proprietà ricade all'interno dell'intero piano esecutivo.*

2) Elaborati grafici, che dovranno essere presentati in triplice copia cartacea e su supporto informatico; ulteriori copie verranno successivamente richieste in relazione alle effettive necessità:TAV. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE, DESTINAZIONI DI P.R.G. E VINCOLI

L'elaborato avrà valore indicativo. In ognuno dei seguenti stralci, il Nucleo di recupero ex abusivo da recuperare dovrà essere rappresentato con i perimetri del N.P.R.G. adottato, P.R.G. approvato e della Proposta di Piano Esecutivo per il Recupero del Nucleo:

- Inquadramento Infrastrutturale dell'Esistente
  - Planimetria su base aerofotogrammetrica in scala 1:10.000 estesa ad un congruo intorno del nucleo con il contesto insediativo infrastrutturale esistente, evidenziando lo schema delle connessioni esterne con le principali infrastrutture a rete (mobilità su gomma pubblica e privata, mobilità su ferro; rete idrica; rete fognante e depuratori; rete elettrica e gas).
- Piano Regolatore Generale
  - Tavole Serie 3a\*3, in scala 1:10.000 – "sistemi e regole" (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°18 del 12 Febbraio 2008).

- **Rete Ecologica in scala 1:10.000**
  - Tavole Serie 4\*4, in scala 1:10.000 – “sistemi e regole” (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°18 del 12 Febbraio 2008).
- **Pianificazione Territoriale Paesistica**  
PP.TT.PP approvati, Ambiti territoriali n. 15 e n. 2:
  - Tavole Serie E1, scala 1:25.000 - Rilievo dei vincoli paesaggistici;
  - Tavole Serie E3, scala 1:10.000 - Classificazione delle aree ai fini della tutela;
  - Tavole Serie E3 bis, scala 1:10.000 - Tutela dei beni di interesse archeologico e storico monumentale;
  - Tavole Serie E3 ter, scala 1:10.000 - Tutela dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico.
- **P.T.P.R. adottato, Ambito territoriale del Comune di Roma:**
  - Tav. A, scala 1:25.000 - Sistemi ed ambiti del paesaggio;
  - Tav. B, scala 1:25.000 - Beni paesaggistici;
  - Tav. C, scala 1:25.000 - Beni del patrimonio naturale e culturale;
  - Tav. D, scala 1:25.000 - Proposte Comunali ai PTP vigenti.
- **Tutele e vincoli riportati nel P.R.G.:**
  - Tavole scala 1:10.000 - “Carta per la qualità”, Elab. G2 Nuovo P.R.G.;
  - Tavole scala 1:20.000 - “Sistema delle infrastrutture tecnologiche”(eventuali), Elab. G5 Nuovo P.R.G.;
  - Tavole scala 1:10.000 - “Carta Storica, Archeologica, Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell’ Agro Romano”(eventuale) (vedi art. 16 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G. approvato).
- **Aree Naturali Protette (eventuale):**
  - Tavole indicanti il perimetro di istituzione e la suddivisione nelle zone di tutela A e B (ex L. n. 394/91 e L.R.L. n. 29/ 97) delle Riserve Naturali e dei Parchi;
  - Tavole dei Piani adottati/approvati delle Riserve Naturali e dei Parchi.
- **Tutele e vincoli idrogeologici (eventuale):**  
Tavole dei Piani elaborati dall’ Autorità di Bacino del Fiume Tevere, di seguito elencati:
  - Piano di Bacino del Fiume Tevere, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 80 del 28/9/99, ai sensi della L. n. 183/99;
  - Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, approvato con D.C.P.M. del 10/11/2006, ai sensi della L. n. 365/2000;
  - Piano Stralcio 1, Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto Orte-Castel Giubileo, approvato con D.C.P.M. del 31/7/2003;
  - Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere dal Castel Giubileo alla Foce, adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 31/7/2003;
  - Tavole indicanti le aree di salvaguardia delle sorgenti dell’ Acqua Vergine ai sensi del D.P.R. n. 236 del 1988, della D.G.R. Lazio n. 6795/95 e s.m.i.;
  - Tavole relative al “Piano stralcio delle attività estrattive del Bacino del Rio Galeria – Magliana nel Comune di Roma”, approvato ex. L.R.L. n. 27/93 dal Consiglio Regionale Lazio con Delib .n. 529 del 10/5/1999.

*L’elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*

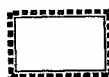
	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____"</b>	
<b>MUN. XXX</b>	<p style="text-align: center; font-weight: bold; margin: 0;">SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</p>
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i>  <i>Arch. Tina Ficara</i>  <i>Arch. Teresa Mirabile</i>  <i>Arch. Michela Poggipollini</i>  <i>Arch. Maurizio Santilli</i>  <i>Dir. Graf. Coord. Emanuela Morsetto</i>  <i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Panaiotti</i>  <i>Geom. Rufina Cruciani</i>  <i>Geom. Marco Fattori</i>  <i>Geom. Mauro Zanini</i>  <i>Geom. Rita Napolitano</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Torriai</i>  <i>Istr. Dir. Amm. Maria Cuzzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>	
<b>Tavola n. 1</b>	<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE, DESTINAZIONI DI P.R.G. E VINCOLI</b>
<i>scala 1:XXXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>
<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>

## LEGENDA

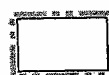
### PERIMETRI



PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

### INFRASTRUTTURE ESISTENTI



VIABILITA' E SVINCOLI



LINEA FERROVIARIA



COLLETTORE PER ACQUE DI PIOGGIA



COLLETTORE PER ACQUE NERE



ACQUEDOTTO



ELETTRODOTTO



DEPURATORE

**TAV. 2 ANALISI DELLO STATO DI FATTO**  
**Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario**

L'elaborato ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del Piano Esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, è prescrittivo per quanto attiene alla verifica dei soggetti proponenti il Piano Esecutivo. Tale elaborato, comprendente sia la planimetria catastale (in scala 1:1.000 o 1:2.000) che quella aerofotogrammetrica nella stessa scala, dovrà individuare:

- Perimetro del Piano Esecutivo;
- Lotti edificati proponenti il piano esecutivo;
- Lotti parzialmente edificati proponenti il piano esecutivo;
- Lotti liberi proponenti il piano esecutivo;
- Lotti edificati non proponenti il piano esecutivo;
- Lotti parzialmente edificati non proponenti il piano esecutivo;
- Lotti liberi non proponenti il piano esecutivo;
- Lotti di proprietà del Comune di Roma o di altri enti pubblici;
- Tabella con indicato per ogni singola proprietà, suddivisa in: proponenti il Piano Esecutivo, non proponenti il Piano Esecutivo, aree di proprietà del Comune di Roma o di altro Ente Pubblico quanto segue:
  - numero foglio catastale e, ove esistente, numero del relativo allegato, numero particelle;
  - La superficie catastale;
  - Il reddito dominicale da cui si dovrà desumere, per i "proponenti" e per i "non proponenti" il piano esecutivo la percentuale per la verifica dell'imponibile catastale, suddiviso in:
    - reddito dominicale effettivo per immobili censiti al Catasto Terreni;
    - reddito dominicale presunto per gli immobili iscritti al Catasto Fabbricati;
  - Il nominativo e/o ragione sociale del richiedente il condono edilizio;
  - N° Protocollo e data della domanda di condono edilizio;
  - N° Protocollo e data della eventuale concessione in sanatoria;
  - La Superficie Utile condonata;
  - La Superficie Non Residenziale condonata;
  - La Superficie Utile Lorda esistente suddivisa in abitativa e non abitativa;
  - La superficie Utile Lorda di Diritto Edificatorio (per i lotti parzialmente edificati è quella residua al netto della S.U.L. esistente).

*Qualora i soggetti "non proponenti" non forniscano i dati sopraindicati, il progettista dovrà comunque indicare:*

- numero foglio catastale e, ove esistente, numero del relativo allegato, numero particelle;
  - La superficie catastale;
  - Il reddito dominicale da cui si dovrà desumere, per i "proponenti" e per i "non proponenti" il piano esecutivo la percentuale per la verifica dell'imponibile catastale, suddiviso in:
    - reddito dominicale effettivo per immobili censiti al Catasto Terreni;
    - reddito dominicale presunto per gli immobili iscritti al Catasto Fabbricati;
- Resta inteso che il progettista dovrà altresì quantificare in via presuntiva:*
- La Superficie Utile Lorda esistente suddivisa in abitativa e non abitativa;
  - La superficie Utile Lorda di Diritto Edificatorio (per i lotti parzialmente edificati è quella residua al netto della S.U.L. esistente).

*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*

	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>		
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____"</b>			
<b>MUN.</b> <b>XXX</b>	<p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><i>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</i></p>		
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i></p> <p><i>Arch. Tina Ficora</i></p> <p><i>Arch. Teresa Mirabile</i></p> <p><i>Arch. Michela Foggipollini</i></p> <p><i>Arch. Maurizio Santilli</i></p> <p><i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Morzeletto</i></p> <p><i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Pansioti</i></p> <p><i>Geom. Rufina Cruciani</i></p> <p><i>Geom. Marco Fallari</i></p> <p><i>Geom. Mauro Zanini</i></p> <p><i>Geom. Rita Napolitano</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Tornisi</i></p> <p><i>Istr. Dir. Amm. Maria Cuzzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simona Gambadori, Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>			
<b>Tavola n.</b> <b>2</b>	<h2 style="margin: 0;">ANALISI DELLO STATO DI FATTO</h2> <p style="margin: 0;">Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario</p>		
<i>scala 1:XXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>	<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>

## LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



PROPONENTE IL PIANO ESECUTIVO



NON PROPONENTE IL PIANO ESECUTIVO



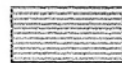
LOTTI EDIFICATI



LOTTI PARZIALMENTE EDIFICATI



LOTTI LIBERI



LOTTI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ROMA O DI ALTRO ENTE PUBBLICO

LOTTE PROPONENTI IL PIANO ESECUTIVO															
Estremi Catastali						Condoni Edilizi						Superficie Utile Lorda			
Foglio	Allegato	Particella	Superficie	Reddito Dominicale		Richiedente	Domanda	Concessione in Sanatoria	Superficie Utile (S.u.)	Superficie Non Residenziale (S.n.r.)	Esistente		Del Diritto Edificatorio Abitativo e Non Abitativo (*)		
				Effettivo	Presunto						Abitativa	Non Abitativa			
n°	n°	n°	mq	€	€	Nominativo	Prot. n°	Data	n°	Data	mq	mq	mq	mq	
Totale															

N.B. (\*): La S.U.L. del Diritto Edificatorio, per i lotti parzialmente edificati, è quella residua al netto della S.U.L. esistente

LOTTE NON PROPONENTI IL PIANO ESECUTIVO															
Estremi Catastali						Condoni Edilizi						Superficie Utile Lorda			
Foglio	Allegato	Particella	Superficie	Reddito Dominicale		Richiedente	Domanda	Concessione in Sanatoria	Superficie Utile (S.u.)	Superficie Non Residenziale (S.n.r.)	Esistente		Del Diritto Edificatorio Abitativo e Non Abitativo (*)		
				Effettivo	Presunto						Abitativa	Non Abitativa			
n°	n°	n°	mq	€	€	Nominativo	Prot. n°	Data	n°	Data	mq	mq	mq	mq	
Totale															

N.B. (\*): La S.U.L. del Diritto Edificatorio, per i lotti parzialmente edificati, è quella residua al netto della S.U.L. esistente

SOMMANO															
Estremi Catastali						Condoni Edilizi						Superficie Utile Lorda			
Foglio	Allegato	Particella	Superficie	Reddito Dominicale		Richiedente	Domanda	Concessione in Sanatoria	Superficie Utile (S.u.)	Superficie Non Residenziale (S.n.r.)	Esistente		Del Diritto Edificatorio Abitativo e Non Abitativo (*)		
				Effettivo	Presunto						Abitativa	Non Abitativa			
n°	n°	n°	mq	€	€	Nominativo	Prot. n°	Data	n°	Data	mq	mq	mq	mq	
Somma dei Totali															

N.B. (\*): La S.U.L. del Diritto Edificatorio, per i lotti parzialmente edificati, è quella residua al netto della S.U.L. esistente

LOTTE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ROMA O ALTRO ENTE PUBBLICO				
Estremi Catastali				
Foglio	Allegato	Particella	Superficie	
n°	n°	n°	mq	
Totale				

VERIFICA 75% DELL'IMPONIBILE CATASTALE =	TOTALE	REDDITO DOMENICALE LOTTE PROPONENTI
	TOTALE	SOMMA DEI REDDITI DOMENICALI DEI LOTTE PROPONENTI E NON PROPONENTI



**TAV. 3 ANALISI DELLO STATO DI FATTO**  
**Urbanizzazione Primaria e Secondaria**

Ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del Piano Esecutivo e dei criteri urbanistici adottati.  
L'elaborato redatto in scala 1:2.000 o 1:5.000 individuerà su planimetria aerofotogrammetrica o planoaltimetrica le infrastrutture e delle reti preesistenti.

*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*

	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>		
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____ "</b>			
<b>MUN.</b> <b>XXX</b>	<p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><i>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</i></p>		
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i>  <i>Arch. Tina Ficora</i>  <i>Arch. Teresa Mirabile</i>  <i>Arch. Michela Foggipollini</i>  <i>Arch. Maurizio Santilli</i>  <i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Maresletto</i>  <i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Panalotti</i>  <i>Geom. Rufina Cruciani</i>  <i>Geom. Marco Fattori</i>  <i>Geom. Mauro Zanini</i>  <i>Geom. Rita Napolitano</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Torraldi</i>  <i>Istr. Dir. Amm. Maria Casazzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Supp. Cost. Daniela Astrologo</i></p>			
<b>Tavola n.</b> <b>3</b>	<b>ANALISI DELLO STATO DI FATTO</b> Urbanizzazione Primaria e Secondaria		
<i>scala 1:XXXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>	<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>

## LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

### AREE PUBBLICHE ESISTENTI



VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO

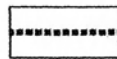


SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

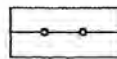


SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE

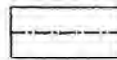
### INFRASTRUTTURE ESISTENTI



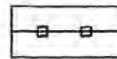
LINEA FERROVIARIA



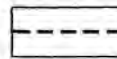
COLLETTORE PER ACQUE DI PIOGGIA



COLLETTORE PER ACQUE NERE



ACQUEDOTTO



ELETTRODOTTO



DEPURATORE

**DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE**


-  ASILO NIDO
-  SCUOLA MATERNA
-  SCUOLA ELEMENTARE
-  SCUOLA MEDIA INFERIORE
-  ATTREZZATURE PRE-SPORTIVE
-  ATTREZZATURE SPORTIVE
-  PARCO LIBERO
-  GIOCO BIMBI
-  ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:
  - CULTURALI
  - SANITARIE
  - ASSISTENZIALI
  - RICREATIVE
  - AMMINISTRATIVE
  - ANNONARIE
  - RELIGIOSE

**TAV. 4 RELAZIONE GEOLOGICA - VEGETAZIONALE**

Hanno valore vincolante per orientare la pianificazione. La relazione geologica sarà redatta da un geologo iscritto all'Albo professionale mentre l'eventuale relazione vegetazionale sarà redatta da un professionista iscritto al relativo Albo professionale (dottori agronomi, forestali e biologi):

1. Seguendo i criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n°2649 del 18 Maggio 1999, fatti salvi i casi di esclusione, solo per la relazione vegetazionale, ai sensi della D.G.R. 655/2001;
2. Considerando preliminarmente i dati degli elaborati geologici e vegetazionali del Piano Regolatore Generale e successivi aggiornamenti;
3. Considerando le prescrizioni emanate dalla ASL RM C (in sede di approvazione del P.R.G.) con particolare riguardo alla protezione di tutti gli edifici dalle emissioni radioattive del gas radon secondo gli indirizzi dell'Istituto superiore di Sanità e della normativa vigente.

*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*

	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>		
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____"</b>			
<b>MUN.</b> <b>XXX</b>	<p style="text-align: center;"><i><b>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</b></i></p>		
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i></p> <p><i>Arch. Tina Ficara</i></p> <p><i>Arch. Teresa Mirabile</i></p> <p><i>Arch. Michela Poggipollini</i></p> <p><i>Arch. Maurizio Santilli</i></p> <p><i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Morseletto</i></p> <p><i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Panaiotti</i></p> <p><i>Geom. Rufina Craciuni</i></p> <p><i>Geom. Marco Favari</i></p> <p><i>Geom. Mauro Zanini</i></p> <p><i>Geom. Rita Napolitano</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Torniai</i></p> <p><i>Istr. Dir. Amm. Maria Cuozzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>			
<b>Tavola n.</b> <b>4</b>	<b>RELAZIONI GEOLOGICA - VEGETAZIONALE</b>		
<i>scala 1:XXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>	<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>


**TAV. 5 ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE**

L'elaborato avrà valore vincolante e sarà eseguito su planimetria catastale scala 1:1.000 o 1:2.000 (sulla base originale del file dxf riportato al Catasto con aggiornamenti e data).

Saranno indicati:

- I seguenti perimetri:
  - Perimetro del Nucleo Originario;
  - Perimetro del Nucleo Approvato;
  - Perimetro del Piano Esecutivo;
  - Perimetro dei Comparti Soggetti a Convenzione.
  
- Le seguenti aree fondiarie:
  - Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interne al nucleo originario;
  - Zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione interna al perimetro del nucleo originario;
  - Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitative e non abitative esterne al nucleo originario;
  - Zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione esterne al nucleo originario
  - Zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai Comparti soggetti a convenzione;
  - Impianto di distribuzione di carburante.
  
- Le seguenti aree pubbliche:
  - Verde pubblico organizzato;
  - Servizi pubblici di quartiere;
  - Sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde d'arredo stradale;
  - Aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne al Comparto fondiario pubblico (ove previsto).
  
- Le seguenti destinazioni delle aree pubbliche:
  - asilo nido;
  - scuola materna;
  - scuola elementare;
  - scuola media inferiore;
  - attrezzature pre-sportive;
  - attrezzature sportive;
  - parco libero;
  - gioco bimbi;
  - attrezzature di interesse comune (culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative, amministrative, annonarie, religiose).
  
- Le tabelle dei dati generali del piano ed ove previsti dei comparti soggetti a convenzione e/o dei comparti fondiari pubblici

*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*

	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>		
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____"</b>			
<b>MUN. XXX</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; min-height: 150px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;"><i><b>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</b></i></p> </div>		
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i></p> <p><i>Arch. Tina Ficaru</i></p> <p><i>Arch. Teresa Mirabile</i></p> <p><i>Arch. Michela Poggipollini</i></p> <p><i>Arch. Maurizio Santilli</i></p> <p><i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Morseletto</i></p> <p><i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Panaiotti</i></p> <p><i>Geom. Rufina Cruciani</i></p> <p><i>Geom. Marco Fattori</i></p> <p><i>Geom. Mauro Zanini</i></p> <p><i>Geom. Rita Napolitano</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Tornai</i></p> <p><i>Istr. Dir. Amm. Maria Guozzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Stapp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>			
<b>Tavola n. 5</b>	<h2 style="margin: 0;">ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE</h2>		
<i>scala 1:XXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>	<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del file</i>



## LEGENDA

### PERIMETRI



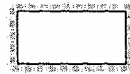
PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE

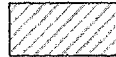
### AREE FONDIARIE



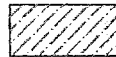
ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA INTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO



ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO



ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA ESTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO



ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE ESTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO



ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

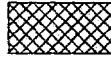


IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

## AREE PUBBLICHE



VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO



SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE



SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE



AREE FONDIARIE DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA CON FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDIARIO PUBBLICO (ove previsto)

## DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE



ASILO NIDO



SCUOLA MATERNA



SCUOLA ELEMENTARE



SCUOLA MEDIA INFERIORE



ATTREZZATURE SPORTIVE



PARCO CON ATTREZZATURE SPORTIVE E/O PRE-SPORTIVE



PARCO LIBERO



SPAZIO PER GIOCO BIMBI



ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

CULTURALI

SANITARIE

ASSISTENZIALI

RICREATIVE

AMMINISTRATIVE

ANNONARIE

RELIGIOSE

**DATI GENERALI DEL PIANO**

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha.		
Densità Territoriale		ab./ha	
Abitanti Previsti		n.	

**AREE FONDIARIE**

ZONA DI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.		
Conservazione						
Completamento	Esistente					
	Aggiuntivo					
Nuova Edificazione						
Nuova Edificazione Convenzionata						
<b>TOTALE</b>						

**AREE PUBBLICHE**

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.		
Nuova Edificazione						

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo		9,50
	Non Abitativo		10 mq / 10 mq S.U.L.
SERVIZI PUBBLICI			6,50
PARCHEGGIO	Abitativo		6,00
	Non Abitativo		4 mq / 10 mq S.U.L.
<b>TOTALE</b>			<b>22,00</b>
<b>SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE</b>			

<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>	<b>Superficie Mq.</b>
Aree Fondiarie	
Aree Pubbliche	
Strade e Arredo Viario	
<b>TOTALE</b>	

**COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE**

Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA						
	Totale mq.	Fondiarìa mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.	It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
1										
2										
3										
4										
5										
x										
x										
<b>Totale</b>										

**COMPARTI FONDIARI PUBBLICI**


Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA						
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.	It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°
A								
B								
C								
D								
E								
X								
X								
<b>Totale</b>								

**TAV. 6 AREE CON DESTINAZIONE PUBBLICA**

L'elaborato avrà valore vincolante e sarà eseguito su planimetria catastale scala 1:1.000 o 1:2.000.  
Saranno indicati:

- I seguenti perimetri:
  - Perimetro del Piano Esecutivo;
  - Perimetro dei Comparti Soggetti a Convenzione (ove previsti);
  - Perimetro dei Comparti Fondiari Pubblici (ove previsti).
- Le aree a destinazione pubblica.

*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*

	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>		
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____"</b>			
<b>MUN. XXX</b>	<p style="text-align: center;"><i>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</i></p>		
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i></p> <p><i>Arch. Tina Ficara</i></p> <p><i>Arch. Teresa Mirabile</i></p> <p><i>Arch. Michela Poggipollini</i></p> <p><i>Arch. Maurizio Sanilli</i></p> <p><i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Morzeletto</i></p> <p><i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Pavalotti</i></p> <p><i>Geom. Rufina Cruciani</i></p> <p><i>Geom. Marco Fattori</i></p> <p><i>Geom. Mauro Zanini</i></p> <p><i>Geom. Rita Napolitano</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Tornita</i></p> <p><i>Istr. Dir. Amm. Maria Cuozzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>			
<b>Tavola n. 6</b>	<h2 style="margin: 0;">AREE CON DESTINAZIONE PUBBLICA</h2>		
<i>scala 1:XXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>	<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>

## LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE



PERIMETRO COMPARTO FONDIARIO PUBBLICO (ove previsto)



AREE PUBBLICHE

**TAV. 7 RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI**


Ha valore vincolante per quanto riguarda la larghezza delle sedi stradali pubbliche e dei parcheggi pubblici.

L'elaborato sarà eseguito su planimetria aerofotogrammetrica in scala 1:1.000 / 1:2.000 con indicati:

- Perimetro del Piano Esecutivo;
- Sedi viarie, verde di arredo stradale e parcheggi pubblici;
- Percorsi pedonali pubblici (ove previsti);
- Piste ciclabili (ove previste);
- Viabilità privata;
- Sezioni stradali in scala 1:200.

*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*



	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>		
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____</b>			
<b>MUN. XXX</b>	<p style="text-align: center; margin: 10px 0;"><i>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</i></p>		
<p><b><i>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</i></b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i></p> <p><i>Arch. Tina Ficara</i></p> <p><i>Arch. Teresa Mirabile</i></p> <p><i>Arch. Michela Foggipollini</i></p> <p><i>Arch. Maurizio Santilli</i></p> <p><i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Morsetto</i></p> <p><i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Panaiotti</i></p> <p><i>Geom. Rufina Cruciani</i></p> <p><i>Geom. Marco Fattori</i></p> <p><i>Geom. Mauro Zanini</i></p> <p><i>Geom. Rita Napolitano</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Torniai</i></p> <p><i>Istr. Dir. Amm. Maria Cuozzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>			
<b>Tavola n. 7</b>	<b>SEDI VIARIE E PARCHEGGI PUBBLICI</b>		
<i>scala 1:XXXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>	<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>

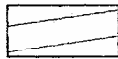
## LEGENDA



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO



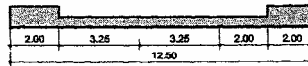
SEDI VIARIE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI ARREDO STRADALE



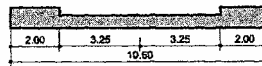
VIABILITA' PRIVATA

## SEZIONI STRADALI (Esemplificative) scala 1:200

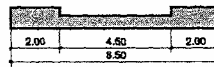
Sez. A



Sez. B



Sez. C




**TAV. 8 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Hanno valore vincolante per tutto quanto riguarda gli interventi assentiti e/o assentibili in attuazione del piano esecutivo.

Le norme tecniche rappresentano la normativa specifica per l'edificazione delle unità edilizie previste dal piano esecutivo. Oltre al rinvio alle norme di legge, regolamentari e di attuazione del PRG, dovranno indicare le caratteristiche e le prescrizioni di ogni singola zona individuata nel piano esecutivo.

*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato ed il contenuto delle N.T.A. saranno personalizzate per ogni piano esecutivo:*

	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>		
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____"</b>			
<b>MUN.</b> <b>XXX</b>	<p style="text-align: center; margin: 10px 0;"><i>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</i></p>		
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i></p> <p><i>Arch. Tina Ficara</i></p> <p><i>Arch. Teresa Mirabile</i></p> <p><i>Arch. Michela Poggipollini</i></p> <p><i>Arch. Maurizio Santilli</i></p> <p><i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Morseletto</i></p> <p><i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Panatotti</i></p> <p><i>Geom. Rufina Cruciani</i></p> <p><i>Geom. Marco Fattori</i></p> <p><i>Geom. Mauro Zanini</i></p> <p><i>Geom. Rita Napolitano</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Tornai</i></p> <p><i>Istr. Dir. Amm. Maria Cuzzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>			
<b>Tavola n.</b> <b>8</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>		
<i>scala 1:XXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>	<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>

## TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

### CAPO I - GENERALITA'

#### **art. 1 - Validità delle norme**

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare ..... e disciplinano le trasformazioni fisiche e funzionali all'interno del piano esecutivo una volta approvato.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e s.m.i., nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

#### **art. 2 - Lotto, Superficie Utile Lorda e volumetria esistente**

Per **lotto** con la relativa superficie si intende quello desunto dal frazionamento catastale effettuato entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in cui il nucleo presenti lotti privi di frazionamenti su base catastale, si potrà considerare la dimensione dei lotti computata su base millesimale, qualora i proprietari siano in possesso di legittimo e formale titolo di proprietà, attribuito su base millesimale in data antecedente al 31 marzo 2003.

La volumetria (come definita nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. previgente) è trasformata in **Superficie Utile Lorda (S.U.L.)** utilizzando, come parametro di conversione, l'altezza convenzionale di m. 3,20 coerentemente con il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

Per **S.U.L. (volumetria) esistente**, di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, in sede di richiesta e/o avvio di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o atto amministrativo, va verificata e considerata solo quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n.47/85 e s.m.i., a prescindere da quanto eventualmente considerato in sede di piano esecutivo, esclusivamente ai fini della pianificazione urbanistica del nucleo nella sua totalità e del computo degli standard.

Nel piano esecutivo i lotti sono distinti in:

**Lotti liberi** sono gli immobili, non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente compresa quella eventualmente non legittimabile.

All'interno del piano esecutivo i lotti liberi potranno assumere una destinazione pubblica e/o una destinazione fondiaria su cui potrà essere ridistribuita la S.U.L. (volumetria) corrispondente alle aree libere interessate da una destinazione pubblica.

**Lotti parzialmente edificati** sono gli immobili, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, inferiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio*.

**Lotti edificati** sono gli immobili, interni al piano esecutivo, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, uguale o superiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio* previsto per i lotti parzialmente edificati.

**Il piano esecutivo è redatto sullo "stato di fatto" del territorio e la considerazione di una S.U.L. (volumetria) eventualmente non legittimabile con la relativa destinazione attribuita al lotto, non potranno incidere sullo stato giuridico predeterminato e non potranno quindi costituire acquisizione di alcun diritto diverso da quello preesistente l'adozione e l'approvazione del piano esecutivo, né potranno in particolare costituire titolo per la legittimazione di tale S.U.L. (volumetria).**

## CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

**art. 3 - Perimetri**

Il presente Piano Esecutivo prevede i seguenti perimetri:

- a) **Nucleo originario**, è quello definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003.  
*Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto e punto.*
- b) **Nucleo approvato**, è quello definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3a\*3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.  
*Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con punti.*
- c) **Piano Esecutivo**, è definito dal Perimetro scaturito dalla pianificazione urbanistica che ricomprende il Nucleo originario, il Nucleo approvato ed eventuali ampliamenti.  
*Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto e due punti.*

**art. 4 - Aree fondiarie.**

Il presente piano esecutivo prevede destinazioni ad aree edificate e/o edificabili su lotti liberi, su lotti parzialmente edificati e su lotti edificati, interni ed esterni al Nucleo originario.

Tali aree fondiarie potranno essere ad *edificazione diretta*, nei casi di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica, mediante permesso di costruire, che si potrà ottenere successivamente all'approvazione del piano esecutivo ed alla cessione delle aree pubbliche di spettanza del singolo lotto e/o ad *edificazione indiretta* mediante permesso di costruire, subordinato all'approvazione del piano esecutivo ed alla successiva stipula di un'apposita convenzione per la cessione di aree e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità con il Codice degli Appalti, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti.

Nel piano esecutivo tra le aree fondiarie saranno individuate quelle **di redistribuzione**, aree fondiarie su cui si potrà accorpere la S.U.L. (volumetria) scaturita da cessioni di aree.

Sono inoltre considerate aree fondiarie le **aree stradali private** e le **aree stradali private aperte al pubblico transito**.

Nel piano esecutivo saranno definite le seguenti destinazioni di aree fondiarie:

- a) **zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, interna al Nucleo originario.**  
*Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm 1,00;*
- b) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione, interna al Nucleo originario.**  
*Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee a tratto e punto inclinate a 45° ad interspazio di mm 1,00;*
- c) **zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, esterna al Nucleo originario.**  
*Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm 2,00;*
- d) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione, esterna al Nucleo originario.**  
*Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee a tratto e punto inclinate a 45° ad interspazio di mm 2,00;*
- e) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione, interna ai comparti soggetti a convenzione.**  
*Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 1,50.*
- f) **aree stradali private ed aree stradali private aperte al pubblico transito.**  
*Tali aree stradali risultano nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" campite con le stesse linee di cui alle aree fondiarie. Nell'elaborato grafico "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" non risultano con campitura.*

Le **strade private** dovranno essere identificate da apposito cartello recante la scritta "STRADA PRIVATA". L'onere per la realizzazione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali strade è

dei relativi servizi, salvo diverse e successive determinazioni dell'Amministrazione Comunale, resta a carico dei proprietari frontisti. Le strade private ove necessario saranno gravate da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti.

Le *strade private aperte al pubblico transito* saranno gravate da servitù di transito e da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti, che dovranno costituire un consorzio stradale secondo le norme vigenti.

g) **Impianto di distribuzione di carburante (eventuale)**

*Tali aree sono individuate con apposito simbolo negli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici".*

Sulle eventuali aree destinate ad *impianto di distribuzione carburante*, è consentito attuare S.U.L. (volumetria) di servizio strettamente connessa con l'attività prevista, secondo quanto disposto dalle leggi e dai regolamenti di settore vigenti.

**art. 5 - Aree pubbliche:**

Tutte le aree pubbliche, necessarie per le destinazioni **abitative e non abitative**, dell'intero piano esecutivo saranno reperite di norma sui lotti liberi e/o sui lotti parzialmente edificati, interni e/o esterni al Nucleo originario, mediante la cessione di aree, di cui si faranno carico di norma i proprietari dei lotti interessati da volumetrie ancora da realizzare.

In particolare nel piano esecutivo sono previste le seguenti destinazioni delle aree pubbliche:

a) **sedi varie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale pubblico.**

*Le sedi varie pubbliche ed i parcheggi pubblici sono indicati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigio.*

Per *sedi varie pubbliche* si intende la nuova viabilità pubblica prevista dal piano esecutivo o quella esistente che il piano esecutivo prevede pubblica con eventuali adeguamenti nelle caratteristiche geometriche.

*I parcheggi pubblici sono indicati con la lettera P. Le dimensioni delle sezioni stradali sono precisate negli elaborati grafici "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici".*

I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi rappresentati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti esecutivi dell'opera da realizzare, senza che ciò costituisca variante al piano esecutivo.

Per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie nei lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a m 5 a condizione che siano comunque rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale.

Il **verde di arredo stradale pubblico** è costituito dalle aree sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità; è indicato negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto e irregolare, negli elaborati "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigio.

b) **verde pubblico organizzato.**

Il **verde pubblico organizzato** è indicato negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto e regolare e con simbolo che ne indica la destinazione d'uso e nell'elaborato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità e dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere; le seguenti specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate con i simboli riportati in legenda:

- 1) spazi per gioco bambini
- 2) parco con attrezzature sportive e/o pre-sportive
- 3) parco libero.

Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.

c) **servizi pubblici di quartiere.**

I **servizi pubblici di quartiere** sono indicati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale" con un quadrettato di mm 2 e con il simbolo che ne indica la destinazione d'uso e nell'elaborato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.

E' fatto obbligo prevedere un asilo nido, secondo quanto prescritto dal comma 4, articolo 8 delle N.T.A. del P.R.G. approvato.

- d) **aree fondiariae di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico.**

*Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 2,00.*

- e) **piazze e spazi pubblici pedonali.**

Nei piani esecutivi dovranno essere di norma previsti, compatibilmente con lo stato di fatto, almeno una piazza centrale, altri spazi pubblici pedonali e piccoli giardini urbani.

Per tali zone valgono le prescrizioni di seguito contenute nelle presenti Norme.

## TITOLO II – EDIFICAZIONE

### CAPO III – EDIFICABILITA' DEI LOTTI E RELATIVA S.U.L. (VOLUMETRIA)

#### art. 6 – S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile

La S.U.L. (volumetria) riferita a ciascun lotto è costituita dalla somma della eventuale S.U.L. (volumetria) esistente, di quella eventuale scaturita dal **diritto edificatorio** spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo e dell'eventuale S.U.L. (volumetria) **aggiuntiva** dipendente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo.

Il **diritto edificatorio** del lotto scaturisce indipendentemente dalla destinazione attribuita dal piano esecutivo, secondo le modalità in esso definite ed è subordinato in generale alla cessione pro-quota di una parte del lotto. I *lotti liberi e parzialmente edificati* potranno assumere nel piano esecutivo la destinazione di *area fondiaria e/o* potranno, in tutto o in parte, assumere una destinazione ad *area pubblica e/o* ad *area fondiaria di redistribuzione* per accogliere chi cede il lotto con destinazione di area pubblica.

La S.U.L. (volumetria) **aggiuntiva**, dipende dalle previsioni del piano esecutivo; è attribuita ai *lotti edificati* nei casi in cui il piano esecutivo preveda la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica; è altresì attribuita ai *lotti liberi*, per incentivare la previsione nel piano esecutivo di "*comparti fondiari pubblici*", che comporta la cessione di *aree fondiariae di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*.

### CAPO IV – S.U.L. (VOLUMETRIA) SCATURITA DAL DIRITTO EDIFICATORIO

#### art. 7 – Diritto edificatorio dei lotti liberi

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano **lotti liberi** gli immobili non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature inferiore a 28 mq.

- Ai *lotti liberi interni al nucleo originario di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq).
- Ai *lotti liberi interni al nucleo originario di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) e 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq).
- Ai *lotti liberi interni al nucleo originario di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.250 mq (4.000 mc).
- Ai *lotti liberi esterni al nucleo originario ed interni al nucleo approvato* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) e comunque una S.U.L. (volumetria) non superiore a mq 1.406,25 (4.500 mc).

E' consentito, in variante al PRG vigente, al fine di garantire maggiori risorse pubbliche a disposizione dell'Amministrazione Comunale per ottenere una migliore qualità insediativa dei nuclei di edilizia ex abusiva attraverso la realizzazione di ulteriori opere oltre le primarie, quando sia già assicurata in origine



ovvero quando sia stata assicurata la copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ancora mancanti mediante il ricorso alle misure previste nell'articolo 13, terzo comma, punti 1 e 2 delle Linee Guida, attribuire ai lotti liberi i seguenti indici di fabbricabilità territoriale:

- Ai *lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).
- Ai *lotti liberi di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).
- Ai *lotti liberi di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Contestualmente sarà incrementato a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) sia l'indice fondiario medio relativo a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria del piano esecutivo, esclusi i comparti fondiari pubblici, sia, ai fini del calcolo del contributo straordinario, l'indice fondiario di riferimento per ciascun lotto, esclusi i comparti fondiari pubblici.

Sarà inoltre aumentato il contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti, con gli stessi decrementi e modalità già previsti nell'articolo 13 delle Linee Guida nel caso del contributo straordinario fissato al 50% (il 5% per i *soggetti proponenti* ed il 10% per i *soggetti attuatori*; decrementi questi previsti per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati a seconda della loro "titolarità").

Sempre al fine di incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, i suddetti maggiori indici di fabbricabilità territoriale potranno essere applicati in caso di presentazione dei piani da parte dei proprietari delle aree libere e/o edificate, che abbiano dimostrato di possedere la "titolarità" di *soggetto proponente* e/o di *soggetto attuatore*, secondo i criteri di cui all'art.3 delle presenti Linee Guida.

#### **art. 8 – Diritto edificatorio dei lotti parzialmente edificati**

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano **lotti parzialmente edificati** gli immobili con una S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature uguale o superiore a 28 mq.

- ai *lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria), compresa quella esistente, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,141 mq/mq (0,45 mc/mq).
- ai *lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria), compresa quella esistente, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,141 mq/mq (0,45 mc/mq) e 0,078 mq/mq (0,25 mc/mq).
- ai *lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria), compresa quella esistente, corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,078 mq/mq (0,25 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) complessiva comunque non superiore a 1.406,25 mq (4.500 mc).

E' consentito, in variante al PRG vigente, al fine di garantire maggiori risorse pubbliche a disposizione dell'Amministrazione Comunale per ottenere una migliore qualità insediativa dei nuclei di edilizia ex abusiva, attraverso la realizzazione di ulteriori opere oltre le primarie, quando sia già assicurata in origine ovvero quando sia stata assicurata la copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ancora mancanti mediante il ricorso alle misure previste nell'articolo 13, terzo comma, punti 1 e 2 delle Linee Guida, attribuire ai lotti parzialmente edificati i seguenti indici di fabbricabilità territoriale:

- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).
- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).
- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Contestualmente sarà incrementato a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) sia l'indice fondiario medio relativo a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria del piano esecutivo, esclusi i comparti fondiari pubblici, sia, ai fini del calcolo del contributo straordinario, l'indice fondiario di riferimento per ciascun lotto, esclusi i comparti fondiari pubblici.

Sarà inoltre aumentato il contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti, con gli stessi decrementi e modalità già previsti nell'articolo 13 delle Linee Guida nel caso del contributo straordinario fissato al 50% (il 5% per i *soggetti proponenti* ed il 10% per i *soggetti attuatori*; decrementi questi previsti per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati a seconda della loro "titolarità").

Sempre al fine di incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, i suddetti maggiori indici di fabbricabilità territoriale potranno essere applicati in caso di presentazione dei piani da parte dei proprietari delle aree libere e/o edificate, che abbiano dimostrato di possedere la "titolarità" di *soggetto proponente* e/o di *soggetto attuatore*, secondo i criteri di cui all'art.3 delle presenti Linee Guida.

#### CAPO V – S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA

**art. 9 – S.U.L. (volumetria) aggiuntiva ai lotti edificati ed ai lotti liberi e parzialmente edificati per incentivare la cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione edilizia (eventualmente in variante)**

Ai *lotti edificati interni ed esterni al nucleo originario*, oltre la *S.U.L. (volumetria) esistente*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq) qualora la sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche avvenga entro un anno dall'approvazione del piano esecutivo, e pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo. Tali indici saranno calcolati solo sull'area che sarà prevista in cessione.

La sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche entro i suddetti termini temporali comporterà anche l'esenzione dal pagamento del contributo straordinario relativo a tale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva.

Ai *lotti liberi ed ai lotti parzialmente edificati esterni al comprensorio e/o ai comparti soggetti a convenzione*, oltre la *S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo. Tali indici saranno calcolati solo sull'area che sarà prevista in cessione.

Ai fini della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente come definito all'art. 2 delle presenti norme, con esclusione della S.U.L. (volumetria) realizzata a seguito dell'attuazione del presente piano esecutivo e comunque nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sono concessi i seguenti **incentivi urbanistici, in alternativa a quelli eventualmente previsti da altra norma sovraordinata**, espressi in termini di incremento della S.U.L. (volumetria) esistente:

- a) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione non abitativa: +10%*;
- b) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa: +20%*;
- c) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa nel caso si abbiano 4 o più proprietari di porzione di edificio a più piani aventi parti comuni, ossia pertinenze degli appartamenti, quali androni, scale, tetti, ecc.: +30%*
- d) *Ristrutturazione urbanistica non abitativa: +30%*;
- e) *Ristrutturazione urbanistica abitativa: +40%*.

Nei casi d) ed e), gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, saranno consentiti previa approvazione di apposito planivolumetrico da parte dei competenti organi comunali.

**art. 10 – S.U.L. (volumetria) aggiuntiva da ripartire a tutti i lotti liberi del piano esecutivo**

A tutti i *lotti liberi* del piano esecutivo, oltre la *S.U.L. (volumetria) scaturita dal diritto edificatorio* spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano, è attribuita una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,031 mq/mq

(0,10 mc/mq), calcolato sull'intera *area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale* del "comparto fondiario pubblico" prevista in cessione, salvo quanto diversamente stabilito nell'art.17 delle Linee Guida.

Questa S.U.L. (volumetria) *aggiuntiva* andrà ad incrementare la S.U.L. (volumetria) scaturita dal *diritto edificatorio* spettante ai *lotti liberi* e sarà quindi ripartita pro-quota proporzionalmente alla superficie tra tutti i lotti liberi compresi nell'intero piano esecutivo.

L'*indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla S.U.L. (volumetria) aggiuntiva da applicarsi ai soli lotti liberi* sarà di 0,..... mq/mq (0,..... mc/mq) (calcolo scaturito dal rapporto della S.U.L. (volumetria) *aggiuntiva* calcolata su tutte le superfici destinate dal piano esecutivo a comparti fondiari pubblici e le superfici corrispondenti a tutti i lotti liberi dell'intero piano esecutivo stesso)

## CAPO VI – INDICI FONDIARI

### art. 11 – Indice fondiario medio del piano esecutivo ed indice fondiario massimo di ciascun lotto

Il piano esecutivo dovrà prevedere un **indice fondiario medio**, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di *area fondiaria*, esclusa quella *fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, dei comparti fondiari pubblici del piano esecutivo, pari o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), salvo quanto diversamente stabilito nell'art.13 delle Linee Guida.

Ogni singolo lotto con destinazione di *area fondiaria*, compresa quella *fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, non potrà comunque concentrare, salvo se già esistente, una S.U.L. (volumetria) che comporti il superamento dell'**indice fondiario massimo** ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

Il rilascio del permesso di costruire su ogni *lotto libero*, sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e , con l'esclusione dei lotti dei comparti fondiari pubblici con destinazione di *area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, di un contributo straordinario, incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario del lotto sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), salvo quanto diversamente stabilito nell'art.13 delle Linee Guida.

Il rilascio del permesso di costruire su un *lotto parzialmente edificato* sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e di un contributo straordinario (relativo alla S.U.L. - volumetria- da realizzare) che sarà incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario, relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare, sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), salvo quanto diversamente stabilito nell'art.13 delle Linee Guida.

### art. 12 – Oneri per l'attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari

Per tutte le nuove S.U.L. (volumetrie) previste nel piano esecutivo, oltre i contributi relativi agli **oneri concessori ordinari**, cioè quelli afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, è previsto il pagamento, in sede di rilascio del permesso di costruire, di **contributi straordinari** secondo le modalità riportate nei successivi commi del presente articolo.

Al fine di garantire una adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle **opere di urbanizzazione primaria** (come definite nell'art. 16 del DPR n. 380/01 e s.m.i.) mancanti nel nucleo edilizio oggetto di pianificazione, come risultanti dall'elaborato Tav. 10 - *Relazione di previsione di massima delle spese* del piano esecutivo, nel caso in cui le risorse a disposizione per **le suddette opere di urbanizzazione primaria** risultassero inferiori ai loro costi, anche qualora i contributi straordinari fossero interamente destinati alla loro realizzazione, il pareggio di bilancio dovrà essere raggiunto attraverso l'applicazione, gradatamente subordinata, delle seguenti misure fino alla copertura del disavanzo:

1- L'equiparazione, in variante al P.R.G., degli indici di fabbricabilità territoriale, relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati esterni al nucleo originario, agli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati interni al nucleo originario.

2- Il piano esecutivo dovrà obbligatoriamente prevedere, in variante al P.R.G., i **comparti fondiari pubblici** con le relative "aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale", con un **incremento della percentuale di S.U.L. (volumetria)** fino ad un

massimo del 60% in più rispetto alla nuova S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio ancora da realizzare nel piano esecutivo.

3- L'incremento, in variante al P.R.G., degli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati, come di seguito riportato:

- Ai **lotti liberi e parzialmente edificati di superficie non superiore a 1.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).
- Ai **lotti liberi e parzialmente edificati di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).
- Ai **lotti liberi e parzialmente edificati di superficie pari o superiore a 10.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Contestualmente sarà incrementato a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) sia l'indice fondiario medio relativo a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria del piano esecutivo, esclusi i comparti fondiari pubblici, sia, ai fini del calcolo del contributo straordinario, l'indice fondiario di riferimento per ciascun lotto, esclusi i comparti fondiari pubblici.

Sarà inoltre aumentato il contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti, con gli stessi decrementi e modalità già previsti nel caso del contributo straordinario fissato al 50% (il 5% per i *soggetti proponenti* ed il 10% per i *soggetti attuatori*; decrementi questi previsti per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati a seconda della loro "titolarità").

Qualora, nonostante l'applicazione di tutte le misure di cui sopra e/o a causa dell'esistenza di impedimenti oggettivi alla loro applicazione, continuasse a permanere il **"disavanzo tra i costi e le risorse disponibili per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti"**, l'Amministrazione Comunale valutando in senso positivo l'ulteriore iter di adozione del piano esecutivo, prenderà contestualmente atto che tale disavanzo sarà a carico del bilancio comunale una volta approvato il piano esecutivo.

La diversa misura del contributo straordinario, prevista per incentivare la redazione dei piani esecutivi da parte dei privati, dipenderà dalla titolarità che i privati potranno dimostrare di possedere all'Amministrazione Comunale calcolata secondo i criteri specificati nelle presenti "Linee Guida". In particolare il contributo straordinario sarà corrispondente al **40% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** (oppure al 50% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida), **nel caso in cui la titolarità sia quella di "soggetto attuatore"** e quindi nel caso di **iniziativa privata**.

Nei seguenti casi di **iniziativa pubblica**:

- se, la titolarità risulta essere quella di **"soggetto proponente"**, il contributo straordinario sarà corrispondente al **45% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** (oppure al 55% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida) per i proprietari che hanno dato il mandato a redigere la proposta di piano esecutivo;
- se, la titolarità risulta essere quella di **"soggetto proponente"**, ma i proprietari non hanno dato il mandato a redigere la proposta di piano esecutivo è previsto il pagamento di contributi straordinari nella misura del **50% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** (oppure del 60% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida);
- se, i **privati non presentano alcuna proposta di piano esecutivo** o la presentano non possedendo la **titolarità richiesta** è previsto il pagamento di contributi straordinari nella misura del **50% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, (oppure del 60% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida).

In sede di rilascio del permesso di costruire, è previsto inoltre un **maggiore o minore esborso di contributi straordinari** se l'indice fondiario del lotto risulta **rispettivamente inferiore o superiore a 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq)**, oppure a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 3 del terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida, ed in particolare:

- nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti inferiore all'indice fondiario di 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà aggiungere un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di 0,219 mq/mq (0,70

mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria;

qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 3 del terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida, nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti inferiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà aggiungere un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria;

- nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti superiore all'indice fondiario di 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà detrarre un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di 0,219 mq/mq (0,70 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria;

qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 3 del terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida, nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti superiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà detrarre un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Qualora si intenda, successivamente al rilascio del permesso di costruire, trasferire sul lotto ulteriore volumetria, nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sarà dovuto per tale S.U.L. (volumetria) il corrispondente contributo ordinario ed il contributo straordinario nella misura del 50% dei contributi ordinari afferenti le sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (oppure del 60% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida).

Resta inteso che se il *lotto è parzialmente edificato* l'indice fondiario da prendere in considerazione, ai fini del calcolo degli oneri straordinari, sarà quello relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare.

## CAPO VII - ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA, NON ABITATIVA E DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA ED ESTERNA AL NUCLEO ORIGINARIO

### art. 13 – Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

In tali zone, previste come aree fondiari dal piano esecutivo, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *restauro e risanamento conservativo;*
- 4) *ristrutturazione edilizia;*
- 5) *demolizione e ricostruzione con incentivi urbanistici, di cui alle presenti Norme, espressi in termini di incremento della S.U.L. esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;*
- 6) *completamento della S.U.L. (volumetria) esistente e/o nuova edificazione residenziale fino alla realizzazione di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50.*

Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- *Abitative;*
- *Non abitative:*
- *Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;*
- *Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";*
- *Parcheeggi non pertinenziali.*

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

*Abitative:* minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

*Non Abitative:* minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria)

*Quota flessibile:* 40% della S.U.L. (volumetria)

**CAPO VIII – EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE E DEI COMPARTI FONDIARI PUBBLICI**

**art. 14 – Comparti soggetti a convenzione**

I Comparti Soggetti a Convenzione sono costituiti da **lotti liberi** cui è attribuita una S.U.L. (volumetria) che rimane subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale delle aree previste dal piano esecutivo o come **aree pubbliche** e/o come **comparti fondiari pubblici** con il relativo sedime fondiario per la nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale.

La S.U.L. (volumetria) assentibile ai **lotti liberi** interni ai Comparti Soggetti a Convenzione deriva, come per tutti gli altri lotti liberi del piano esecutivo, dal **diritto edificatorio** e da quella eventualmente **"aggiuntiva"** scaturita dalla previsione del piano esecutivo di **comparto fondiario pubblico**.

Resta inteso che la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva è quella pro-quota derivante dal rapporto della S.U.L. (volumetria) aggiuntiva, calcolata su tutte le superfici destinate dal piano esecutivo a comparti fondiari pubblici e le superfici corrispondenti a tutti i lotti liberi dell'intero piano esecutivo stesso.

Nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), la S.U.L. (volumetria) sarà accorpata sulla parte fondiaria di redistribuzione al netto delle **aree pubbliche** e/o **comparti fondiari pubblici** previsti in cessione.

**art. 15 – Comparti fondiari pubblici**

Il **comparto fondiario pubblico** è costituito dalla sola **"area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale"**.

I comparti fondiari pubblici possono essere ricompresi all'interno di un unico comprensorio soggetto a convenzione o di più ampi comparti anch'essi soggetti a convenzione.

La S.U.L. (volumetria) dei **lotti liberi** compresi nei comparti fondiari pubblici dovrà essere realizzata all'esterno del comparto fondiario pubblico e, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), potrà essere accorpata su tutte le altre aree fondiarie previste all'interno del piano esecutivo o sulla parte fondiaria di redistribuzione del più ampio **comparto soggetto a convenzione** qualora sia previsto.

Resta inteso che la S.U.L. (volumetria) **"aggiuntiva"** è quella pro quota derivante dal calcolo scaturito dal rapporto tra la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva calcolata su tutte le superfici destinate dal piano esecutivo a comparti fondiari pubblici e le superfici corrispondenti a tutti i lotti liberi dell'intero piano esecutivo stesso.

Nel caso di pianificazione esecutiva di iniziativa privata e quindi di conformità al P.R.G. approvato, l'indice territoriale, da cui scaturisce la S.U.L. (volumetria) **"abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale"**, che sarà disponibile per l'Amministrazione Comunale, non potrà essere superiore a quella derivante dall'applicazione di un indice territoriale pari a 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) all'area fondiaria del comparto fondiario pubblico; all'interno della S.U.L. (volumetria) **"abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale"** la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva da redistribuire a tutti i lotti liberi del piano esecutivo, per incentivare la formazione dei comparti fondiari pubblici, non potrà invece essere superiore a 0,031 mq/mq (0,10 mc/mq) calcolata sull'intera area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale prevista in cessione. Tali edificabilità non potranno superare quanto previsto al punto 3) lettera d) dell'art. 55 delle N.T.A. del P.R.G. approvato.

Nel caso di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica, la S.U.L. (volumetria) **"abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale"**, che sarà disponibile per l'Amministrazione Comunale, non potrà essere superiore al 60% in più della nuova S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio ancora da realizzare nel piano esecutivo.

All'interno del comparto fondiario pubblico non potrà essere superato l'indice fondiario di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

La previsione all'interno del piano esecutivo di comparti fondiari pubblici farà attribuire, a fronte della cessione di queste aree al Comune, ai lotti liberi del piano esecutivo, oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal **diritto edificatorio** una S.U.L. (volumetria) **aggiuntiva** pari al 25% di tutta la S.U.L. (volumetria) **"abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale"**, che sarà disponibile per l'Amministrazione Comunale.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al seguente mix funzionale:

*Abitative*: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria).

*Non Abitative*: minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria).

Quota Flessibile: 40% della S.U.L. (volumetria).

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici dei comparti fondiari pubblici:

<b>COMPARTI FONDIARI PUBBLICI</b>								
Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
A								
B								
C								
D								
E								
X								
X								
<b>Totale</b>								

**art. 16 - Attuazione dei comparti soggetti a convenzione.**

**Interventi edilizi. Destinazioni d'uso**

I proprietari dei lotti liberi ricadenti nei comparti soggetti a convenzione, singolarmente o riuniti in soggetti giuridici appositamente costituiti, stipuleranno con l'Amministrazione Comunale una Convenzione per la cessione gratuita al Comune stesso delle aree con destinazione pubblica e per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione, in conformità alla legislazione vigente, alla disciplina per l'attuazione degli interventi edilizi previsti sulle aree fondiarie e nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal piano esecutivo e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Resta inteso che per l'attuazione del comparto i proprietari dei lotti liberi dovranno stipulare con l'Amministrazione Comunale una Convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi e modalità sono meglio definiti nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 37 del 9 marzo 1998 e n. 25 del 7 febbraio 2005.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici dei comparti soggetti a convenzione:

<b>COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE</b>										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondaria mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1										
2										
3										
4										
5										
x										
x										
<b>Totale</b>										

I proprietari, nel caso non raggiungessero i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, possono proporre sulle aree di proprietà, l'**attuazione parziale in subcomparti**, per realizzare un intervento funzionalmente compiuto, rispettando in ogni caso le *destinazioni* ed i *parametri urbanistici* del Comparto più ampio. In tal caso l'Amministrazione Comunale inviterà i proprietari non aderenti all'attuazione dell'intero Comparto e decorso infruttuosamente il termine stabilito di trenta giorni l'intervento proposto sarà attuato previa

approvazione dei subcomparti, mediante apposito provvedimento, anche con il concorso di coloro che nel frattempo avessero eventualmente aderito.

I proprietari secondo quanto previsto dall'art. 23 L.R. n. 35/78, qualora rappresentino almeno i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione possono riunirsi in Consorzio e conseguire la piena disponibilità del Comparto mediante l'espropriazione degli immobili dei proprietari non aderenti.

Qualora invece, a seguito dell'invito di cui sopra, i proprietari interessati all'attuazione rappresentassero un valore inferiore ai tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, questi potranno cedere all'Amministrazione Comunale la loro area di proprietà, nel caso in cui la destinazione d'uso fosse prevista pubblica e trasferire la quota spettante di S.U.L. (volumetria) fuori del Comparto Soggetto a Convenzione, su tutte le altre aree fondiarie prestite dal piano esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *restauro e risanamento conservativo;*
- 4) *ristrutturazione edilizia;*
- 5) *demolizione e ricostruzione con mantenimento della S.U.L. (volumetria) preesistente senza aumento della superficie lorda. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;*
- 6) *nuova edificazione abitativa e non abitativa di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50.*

Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- *Abitative;*
- *Non abitative;*
- *Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;*
- *Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";*
- *Parcheggi non pertinenziali.*

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

*Abitative:* minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

*Non Abitative:* minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria)

*Quota flessibile:* 40% della S.U.L. (volumetria)

## CAPO IX - NORME GENERALI

### art. 17 – Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è fissata a mq 700. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati al 31 marzo 2003 o derivanti da prescrizioni del piano esecutivo.

### art. 18 – Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)

In tutte le aree fondiarie interne al piano esecutivo e nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), è consentito l'accorpamento della S.U.L. (volumetria) e dei relativi accessori assenti su lotti ancorché discontinui tra loro.

Gli accorpamenti potranno riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all'interno di comparti soggetti a convenzione e di eventuali aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne a comparti fondiari pubblici.

L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 13,50.

### art. 19 – Distacchi

In tutte le zone previste dal piano esecutivo, per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml. 5,00.



In deroga, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie sui lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a m 5 se comunque siano rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale.

In ogni caso, dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade previste dal piano esecutivo:

- non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le **strade private aperte al pubblico transito** e per le **strade pubbliche** di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- non dovrà essere inferiore a ml. 7,50 per le **strade pubbliche** di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 per le **strade pubbliche** di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nel caso in cui per mantenere tali distacchi dal filo delle sedi stradali (sia pubbliche che private aperte al pubblico transito) risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, salvo quanto previsto per i comprensori soggetti a convenzione, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici limitrofi esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco, garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 3 ml.

Oltre quanto sopra consentito, nel caso di aree interne a comparti soggetti a convenzione e/o a comparti fondari pubblici, eventuali deroghe ai distacchi ed alle inclinate saranno consentite, in sede di attuazione, previa approvazione di apposito planivolumetrico.

#### **art. 20 - Accessori**

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, oltre la S.U.L. (volumetria) prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non agibili anche in aderenza all'edificio nella misura complessiva non superiore ad 1/50 dell'area del lotto con altezza lorda non superiore a m. 2,50. Tali locali potranno anche essere realizzati in aderenza, a confine con altro lotto, previo accordo tra i confinanti, fatti salvi i distacchi dalle aree pubbliche.

#### **art. 21 - Costruzioni in aderenza**

In tutte le aree fondiarie finitime potranno essere consentite costruzioni in aderenza, subordinando il rilascio del permesso di costruire relativo al singolo edificio alla preventiva approvazione del progetto riguardante il complesso delle costruzioni in aderenza, da redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

### **CAPO X - NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI**

#### **art. 22 - Obbligo di mantenere in buono stato gli immobili**

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio immobile in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico. In caso contrario ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio, con i relativi costi a loro addebitati.

#### **art. 23 - Sistemazione zone di distacco**

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco alberi di specie autoctone, nel numero di almeno uno per ogni 100 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

#### **art. 24 - Recinzioni**

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone e spazi a destinazione pubblica, dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, conformi al progetto approvato ed al regolamento edilizio vigente, nonche' ad eventuali norme sovraordinate.

## INDICE

## TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

<b>CAPO</b>	<b>GENERALITA'</b>
<b>I</b>	
art. 1	Validità delle norme
art. 2	Lotto, Superficie Utile Lorda e volumetria esistente
<b>CAPO</b>	<b>CONTENUTO DEL PIANO</b>
<b>II</b>	
art. 3	Perimetri
art. 4	Aree fondiarie
art. 5	Aree pubbliche

## TITOLO II - EDIFICAZIONE

<b>CAPO</b>	<b>EDIFICABILITA' DEI LOTTI E RELATIVA S.U.L. (VOLUMETRIA)</b>
<b>III</b>	
art. 6	S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile
<b>CAPO</b>	<b>S.U.L. (VOLUMETRIA) SCATURITA DAL DIRITTO EDIFICATORIO</b>
<b>IV</b>	
art. 7	Diritto edificatorio dei lotti liberi
art. 8	Diritto edificatorio dei lotti parzialmente edificati
<b>CAPO</b>	<b>S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA</b>
<b>V</b>	
art. 9	S.U.L. (volumetria) aggiuntiva ai lotti edificati
art. 10	S.U.L. (volumetria) aggiuntiva da ripartire a tutti i lotti liberi del piano esecutivo
<b>CAPO</b>	<b>INDICI FONDIARI</b>
<b>VI</b>	
art. 11	Indice fondiario medio del piano esecutivo ed indice fondiario massimo di ciascun lotto
art. 12	Oneri per l'attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari
<b>CAPO</b>	<b>ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA, NON ABITATIVA E DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA ED ESTERNA IL NUCLEO ORIGINARIO</b>
<b>VII</b>	
art. 13	Interventi edilizi. Destinazioni d'uso
<b>CAPO</b>	<b>EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE E DEI COMPARTI FONDIARI PUBBLICI</b>
<b>VIII</b>	
art. 14	Comparti soggetti a convenzione
art. 15	Comparti fondiari pubblici
art. 16	Attuazione dei comparti soggetti a convenzione. Interventi edilizi. Destinazioni d'uso
<b>CAPO</b>	<b>NORME GENERALI</b>
<b>IX</b>	
art. 17	Lotti minimi
art. 18	Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)
art. 19	Distacchi
art. 20	Accessori
art. 21	Costruzioni in aderenza


<b>CAPO</b>	<b>NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI</b>
<b>X</b>	
art. 22	Obbligo di mantenere in buono stato gli immobili
art. 23	Sistemazione zone di distacco
art. 24	Recinzioni

**TAV. 9 RELAZIONE TECNICA**

L'elaborato conterrà la descrizione degli interventi e dei criteri seguiti dal piano: ha valore informativo e di orientamento ai fini dell'interpretazione degli elaborati. In particolare descriverà la proposta d'intervento, nei diversi aspetti urbanistici, in forma sintetica ma efficace, sulla base del seguente indice di riferimento:

- Principi e criteri generali di impostazione della proposta d'intervento;
- Inquadramento territoriale (rispetto al contesto insediativo, infrastrutturale, ambientale, esistente e programmato);
- Descrizione dello stato dei luoghi;
- Descrizione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali;
- Descrizione del Piano esecutivo per il recupero urbanistico;
- Descrizione dei tipi edilizi, dal punto di vista distributivo, funzionale e ambientale, anche mediante parametri dimensionali e prestazionali.

*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*

	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____"</b>	
<b>MUN.</b> <b>XXX</b>	<p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><i>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</i></p>
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i></p> <p><i>Arch. Tina Ficara</i></p> <p><i>Arch. Teresa Mirabile</i></p> <p><i>Arch. Michela Poggipollini</i></p> <p><i>Arch. Maurizio Sandilli</i></p> <p><i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Morseletto</i></p> <p><i>Geom. Coima Damiano Vecchio</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Funaioli</i></p> <p><i>Geom. Raffaella Cruciani</i></p> <p><i>Geom. Marco Fattori</i></p> <p><i>Geom. Mauro Zanini</i></p> <p><i>Geom. Rita Napolitano</i></p> <p><i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Tornai</i></p> <p><i>Istr. Dir. Amm. Maria Cuazzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>	
<b>Tavola n.</b> <b>9</b>	<h2 style="margin: 0;">RELAZIONE TECNICA</h2>
<i>scala 1:XXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>
<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>

**TAV. 10 RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE**

E' un elaborato di massima delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del piano esecutivo. Tale elaborato rappresenta la relazione mediante la quale viene attivato il ricorso alle misure previste dal terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida per ottenere il pareggio di bilancio tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione e viene inoltre stimato l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Comunale per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

Di seguito si rappresenta la metodologia per la quantificazione dei costi e delle risorse delle opere da realizzare:

**LE COSTI****• Opere di urbanizzazione primaria da realizzare (di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e s.m.i.):**

Per ogni opera di urbanizzazione primaria prevista dal Piano Esecutivo dovranno essere indicati:

- Il dimensionamento di massima dell'opera;
- Il costo parametrico ed il ribasso medio per appalti di opere della stessa categoria aggiudicati dal Comune di Roma negli ultimi 3 anni che saranno forniti dai competenti Uffici comunali;
- l'eventuale costo della spesa occorrente per l'acquisizione delle aree;
- Il costo presunto relativo alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla direzione dei lavori, agli oneri della sicurezza, al collaudo dell'opera da realizzare;
- La somma dei costi di cui sopra per ogni singola opera da realizzare ed il totale dei costi di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

Al fine di stabilire l'attivazione delle misure previste dal terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida, misure previste per ottenere il pareggio di bilancio tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione, gli Uffici assumeranno, nel caso in cui il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risultasse superiore, come parametro di riferimento massimo per il Piano Esecutivo il valore di Euro/Ha.....

Il suddetto parametro di riferimento massimo sarà fornito dai competenti Uffici comunali.

**• Opere di urbanizzazione secondaria da realizzare (di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e s.m.i.):**

Per ogni opera di urbanizzazione primaria prevista dal Piano Esecutivo dovranno essere indicati:

- Il dimensionamento di massima dell'opera;
- Il costo parametrico ed il ribasso medio per appalti di opere della stessa categoria aggiudicati dal Comune di Roma negli ultimi 3 anni che saranno forniti dai competenti Uffici comunali;
- l'eventuale costo della spesa occorrente per l'acquisizione delle aree;
- Il costo presunto relativo alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla direzione dei lavori, agli oneri della sicurezza, al collaudo dell'opera da realizzare e quant'altro necessario;
- La somma dei costi di cui sopra per ogni singola opera da realizzare ed il totale dei costi di tutte le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare.

Totale costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria calcolate come nei punti precedenti.

**LE RISORSE****• Oneri di urbanizzazione disponibili a seguito del rilascio delle concessioni in sanatoria.****• Oneri di urbanizzazione primaria relativi ai permessi di costruire da rilasciare.**

Nella relazione si dovrà precisare:

- Il parametro di riferimento che ne fissa l'importo;
- La S.U.L. (volumetria) cui si applica il parametro, con riferimento alla tabella dell'elaborato "Zonizzazione su base catastale" del Piano Esecutivo;
- Il calcolo dell'importo complessivo.

• **Oneri di urbanizzazione secondaria relativi ai permessi di costruire da rilasciare.**

Nella relazione si dovrà precisare:

- Il parametro di riferimento che ne fissa l'importo;
- La S.U.L. (volumetria) cui si applica il parametro, con riferimento alla tabella dell'elaborato "Zonizzazione su base catastale" del Piano Esecutivo;
- Il calcolo dell'importo complessivo.

• **Contributo straordinario relativo ai permessi di costruire da rilasciare.**

Nella relazione si dovrà precisare:

- Il parametro di riferimento che ne fissa l'importo;
- La S.U.L. (volumetria) cui si applica il parametro, con riferimento alla tabella dell'elaborato "Zonizzazione su base catastale" del Piano Esecutivo;
- Il calcolo dell'importo complessivo.

• **Proventi ricavabili dall'eventuale cessione in proprietà o in diritto di superficie della S.U.L. (volumetria), che vorrà effettuare l'Amministrazione Comunale, relativa alle aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa interne ai comparti fondiari pubblici.**

Al fine della quantificazione di tali proventi, si assume come parametro di riferimento il valore di Euro/mc.....per la cessione in proprietà della S.U.L. (volumetria) abitativa ed il valore di Euro/mc.....per la cessione in proprietà della S.U.L. (volumetria) non abitativa, ipotizzando che tutta la S.U.L. (volumetria) disponibile per l'Amministrazione Comunale scaturita dai comparti fondiari pubblici sia ceduta in proprietà e che il mix funzionale sia, rispetto al totale della S.U.L. (volumetria) disponibile, pari al 90% di S.U.L. (volumetria) abitativa ed al 10% di S.U.L. (volumetria) non abitativa. I suddetti parametri di riferimento saranno forniti dai competenti Uffici comunali.

Totale risorse desunto dalla somma degli importi di cui sopra.

**FINANZIAMENTO A CARICO DEL BILANCIO COMUNALE**

Sarà distinto tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria e l'importo complessivo è dato dalla differenza tra il totale dei costi ed il totale delle risorse.

Nel caso in cui le risorse a disposizione per **le opere di urbanizzazione primaria** (come definite nell'art. 16 del DPR n. 380/01 e s.m.i.) **mancanti** nel nucleo edilizio oggetto di pianificazione, risultassero inferiori ai loro costi, anche qualora siano state applicate tutte le misure di cui al terzo comma dell'Articolo 13 delle Linee Guida e/o a causa dell'esistenza di impedimenti oggettivi alla loro applicazione, l'Amministrazione Comunale potrà comunque valutare in senso positivo l'ulteriore iter di adozione del piano esecutivo, prendendo contestualmente atto che tale disavanzo sarà a carico del bilancio comunale una volta approvato il piano esecutivo.


*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*

**TAV. 11 ELENCO DELLE PROPRIETÀ CATASTALI VINCOLATE**


La tavola, che avrà valore indicativo, dovrà riportare, per ogni singola proprietà, l'estratto catastale suddivise in:

- Immobili Soggetti a Esproprio;
- Immobili Soggetti a Convenzione
- Immobili nelle Aree Fondiarie Interne ai Comparti Fondiari Pubblici.

*L'elaborato sarà rappresentato come di seguito indicato:*

	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>		
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____"</b>			
<b>MUN. XXX</b>	<div style="border: 1px solid black; height: 150px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center; padding: 5px;"><i>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</i></p> </div>		
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i>  <i>Arch. Tina Ficora</i>  <i>Arch. Teresa Mirabile</i>  <i>Arch. Michela Poggipollini</i>  <i>Arch. Maurizio Santilli</i>  <i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Morsetto</i>  <i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Panatieri</i>  <i>Geom. Rufina Cruciani</i>  <i>Geom. Marco Fattori</i>  <i>Geom. Mauro Zanini</i>  <i>Geom. Rita Napolitano</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Torniai</i>  <i>Istr. Dir. Ann. Maria Cuozzo, Istr. Ann. Anna Medaglia, Istr. Ann. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Sapp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>			
<b>Tavola n. 10</b>	<b>RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE</b>		
<i>scala 1:XXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>	<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>



	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI ROMA</h1> <p style="margin: 0;">DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. CITTA' PERIFERICA</p>		
<b>PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. _____ - " _____"</b>			
<b>MUN. XXX</b>	<p style="text-align: center;"><i>SPAZIO RISERVATO AI PROPONENTI, AL RAPPRESENTANTE LEGALE, AL GRUPPO DI PROGETTAZIONE PER L'INSERIMENTO DEI RISPETTIVI NOMINATIVI, RECAPITI TELEFONICI, E-MAIL</i></p>		
<p><b>Coordinamento e supporto tecnico amministrativo:</b></p> <p><i>Direttore Ing. Tonino Egiddi</i>  <i>Arch. Tina Ficara</i>  <i>Arch. Teresa Mirabile</i>  <i>Arch. Michela Poggipollini</i>  <i>Arch. Maurizio Savilli</i>  <i>Dis. Graf. Coord. Emanuela Morzeletto</i>  <i>Geom. Cosma Damiano Vecchio</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Bruno De Lorenzo</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Anna Maria Panaiotti</i>  <i>Geom. Rufina Cruciani</i>  <i>Geom. Marco Fattori</i>  <i>Geom. Mauro Zanini</i>  <i>Geom. Rita Napolitano</i>  <i>Istr. Tec. Sistemi Graf. Irene Torniai</i>  <i>Istr. Dir. Amm. Maria Cuozzo, Istr. Amm. Anna Medaglia, Istr. Amm. Simonetta Gambadori, Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo</i></p>			
<b>Tavola n. 11</b>	<b>ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE</b>		
<i>scala 1:XXXXX</i>	<i>Data: xx/xx/xxxx</i>	<i>Aggiornamenti:</i>	<i>nome del File</i>

## **IMMOBILI**

### **SOGGETTI A ESPROPRIO**

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al

Visura n.:                      Pag:

Data:                      Ora:

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di ROMA ( Codice: H501C)							
		Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)							
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio:		Particella:					
<b>Immobile</b>									
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) In are ca		Dati Classamento Dobuz      Reddito Dominicale      Agrario	
<b>Notifica</b>				Partita		450262			
<b>INTESTATI</b>									
		<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>CODICE FISCALE</b>			
N.									
1									
2									
<b>DATI DERIVANTI DA</b>									
<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>									

**IMMOBILI**  
**NEI COMPARTI SOGGETTI**  
**A CONVENZIONE**

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al

Visura n.: Pag:

Data: Ora:

Dati della richiesta		Comune di ROMA ( Codice: H501C) Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)										
Catasto Terreni		Foglio:		Particella:								
<b>Immobile</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porta	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduc	Reddito	Dominicale		Agrario	
Notifica		Partita		450262								
<b>INTERESTATI</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI			
1												
2												
<b>DATI DERIVANTI DA</b>												

## **IMMOBILI**

**NELLE AREE FONDIARIE  
INTERNE AI COMPARTI  
FONDIARI PUBBLICI**

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al

Data:                      - Ora:

Visura n.:                      Pag:

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di ROMA ( Codice: H501C) Sezione di SEZIONE C (Provincia di ROMA)							
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio:                      Particella:							
<b>Immobile</b>									
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito	Dominicali	Agrario
Notifica		Partita		450262					
<b>INTESTATI</b>									
N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE
1									
2									
<b>DATI DERIVANTI DA</b>									

**Tav. 12 Eventuali elaborati propedeutici all'acquisizione dei pareri previsti dalle leggi**

- *Usi civici.*  
Verifica preliminare dell'eventuale esistenza di aree gravate da usi civici. In caso sussistano, per la necessaria richiesta alla Regione del parere di competenza, dovrà essere predisposta, ai sensi della L.R. n. 59/95 art. 6, "l'Analisi Territoriale" e lo "Studio di Fattibilità" redatti da un perito demaniale iscritto all'Albo regionale.
- *Relazione sulla mobilità.*  
L'elaborato dovrà contenere:
  - Una descrizione degli effetti prodotti dall'insediamento proposto sulla mobilità, individuati sulla base di idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/atuati nelle ore di punta e di morbida;
  - La verifica della compatibilità dell'insediamento con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e dell'efficacia delle soluzioni proposte;
  - Lo studio dei sistemi di trasporto per adeguare le infrastrutture, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dall'insediamento proposto.
- *Relazione sull'impatto acustico.*  
L'elaborato dovrà essere redatto da un tecnico competente ai sensi della legge 26 ottobre 1995 n. 447, e contenere quanto previsto al punto 3.3. delle Norme Tecniche di cui alla delibera di Consiglio Comunale del 23 maggio 2002 n. 60 e successiva adozione definitiva di Consiglio Comunale del 29 gennaio 2004 n. 12 (nelle more dell'approvazione del regolamento di disciplina della gestione del rumore ambientale sul territorio del Comune di Roma ex lege n. 447/95 e L.R.L. n. 18/01).
- *Elaborati relativi a procedure in materia ambientale - paesaggistica, idrogeologica, ecc.* quali ad esempio: lo Studio di Inserimento Paesistico S.I.P. (con riferimento agli art. 28, 29 e 30 della L.R.L. n. 24/98), ecc.

**Eventuali altri elaborati necessari in relazione alla localizzazione, alla dimensione ed alle caratteristiche del piano esecutivo e del territorio in cui esso ricade.**



## SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

RELATIVO AL PIANO ESECUTIVO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di .....  
 ..... innanzi a me ..... Notaio in  
 ..... con studio in ..... iscritto nel Collegio Notarile di ....., senza  
 l'assistenza dei testimoni, alla quale, d'accordo tra loro e con il mio consenso dichiarano di rinunciare,  
 sono presenti i sigg.:

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, intervengono in proprio od in  
 rappresentanza di:(nel caso di persone giuridiche: Società, Consorzi od Associazioni Consortili)  
 ..... in forza della procura rilasciata con atto del  
 Notaio..... che si allega al presente Atto sotto la lettera ".....".

#### PREMESSO

Che:

- il sig..... e' proprietario delle aree ubicate in Roma, della superficie di circa Ha.....distinte al Nuovo Catasto Terreni al foglio....., allegato....., particelle.....,
- il sig..... e' proprietario delle aree ubicate in Roma, della superficie di circa Ha.....distinte al Nuovo Catasto Terreni al foglio....., allegato....., particelle.....,
- il sig..... e' proprietario delle aree ubicate in Roma, della superficie di circa Ha.....distinte al Nuovo Catasto Terreni al foglio....., allegato....., particelle.....  
*(oppure, nel caso di persone giuridiche: Società, Consorzi od Associazioni Consortili)*
- il sig.....interviene in rappresentanza di:....., proprietario/a delle aree ubicate in Roma, della superficie di circa Ha ..... distinte al Nuovo Catasto Terreni al foglio ..... , allegato ..... , particelle ..... , meglio identificate nella planimetria allegata al presente Atto con la lettera ".....", come risulta dagli atti di proprietà prodotti dai comparenti, sui quali io Notaio ho proceduto ad espletare le verifiche di rito;
- che detti proprietari comparenti, a seguito dell'esame degli atti di cui al punto precedente, risultano detenere la disponibilità di un valore di imponibile catastale pari al ..... (in misura pari o superiore al 75%) di quello relativo a tutte le aree interne al perimetro oggetto del Piano di che trattasi;
- che detti comparenti sono quindi legittimati, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale del Lazio 28 luglio 1978 n. 35 e s.m.i., all'attuazione del Piano di che trattasi, anche con le modalità e gli obblighi previsti dalla suddetta normativa regionale;
- che, in base alla documentazione esibitami, sulla quale io Notaio ho effettuato le verifiche di rito, i manufatti presenti sulle aree di proprietà di detti comparenti risultano essere legittimi, legittimati, ovvero legittimabili a seguito della presentazione di domande di condono edilizio ai sensi della normativa vigente in materia;
- che, ai sensi di quanto disposto dalla Deliberazione di C.C. n.....del....., hanno presentato in data ..... prot..... del Dipartimento VI, un Piano per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex Abusiva da recuperare denominato .....
- che, con nota n. .... del ..... del Dipartimento VI, sono stati invitati a presentare l'Atto d'Obbligo di che trattasi;

- che il citato Piano prevede, tra l'altro, la cessione gratuita al Comune di Roma di aree a destinazione pubblica, in conformità a quanto previsto negli elaborati progettuali allegati al presente Atto;
- che, fermi restando gli oneri relativi al costo di costruzione, per quanto attiene agli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, i proprietari dichiarano che intendono **realizzare in tutto o in parte le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei contributi ordinari e straordinari dovuti (oppure) pagare i contributi ordinari e straordinari dovuti al momento del rilascio del permesso di costruire;**
- che fanno parte integrante del presente Atto i seguenti elaborati:
  - a) il Piano esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex Abusiva da recuperare, costituito dai seguenti allegati:
 

	(riportare allegati)
(eventuale) ulteriore documentazione	(riportare allegati)

TUTTO CIO' PREMESSO

Quale parte integrante e sostanziale del presente Atto:

- a) i sottoscritti proprietari dichiarano di approvare, senza alcuna riserva, tutti gli interventi sia pubblici che privati previsti dal Piano esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo Di Edilizia ex Abusiva da recuperare denominato:.....;
- b) i sottoscritti proprietari si impegnano ad attuare gli interventi pubblici ed a realizzare gli interventi privati con destinazione residenziale, con destinazione non residenziale e con destinazione commerciale, in conformità al Piano esecutivo, alle relative Norme Tecniche di Attuazione ed alle altre norme vigenti;
- c) i sottoscritti proprietari si obbligano irrevocabilmente, per loro e per i propri successori ed eventuali aventi causa, a stipulare, entro il termine di 120 giorni dalla richiesta del Comune di Roma, apposita convenzione urbanistica, ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia, nonché delle Deliberazioni di C.C. n. 37/98, n. 25/2005 e s.m.i., relativa al Piano per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex Abusiva da recuperare denominato:.....;
- d) i proprietari si impegnano altresì a presentare, per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il frazionamento delle aree conformemente al Piano esecutivo, una volta approvato;
- e) i medesimi proprietari si obbligano ad eseguire a loro cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dai progetti successivamente approvati dall'Amministrazione Comunale, a scomputo totale o parziale del contributo per spese di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, nel rispetto della normativa nazionale e di quella comunitaria; i costi delle OO.UU., stimati in questa prima fase in base a tabelle parametriche, verranno calcolati in maniera puntuale e definitiva, secondo la normativa del Comune di Roma e sovraordinata vigente, al momento della stipula della convenzione. I proprietari componenti dichiarano altresì di essere a conoscenza di quanto disposto dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.; pertanto si obbligano irrevocabilmente, qualora si debbano realizzare opere d'importo superiore alla soglia comunitaria, ad affidare le stesse nel rispetto delle procedure di gara previste dal citato Decreto Legislativo;
 

*(oppure)*

 i proprietari, per quanto attiene ai contributi ordinari relativi gli oneri delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ai contributi straordinari, si impegnano a pagare i relativi contributi all'A.C., al momento del rilascio del permesso di costruire;
- f) i proprietari suddetti si impegnano a corrispondere al Comune di Roma, al momento del rilascio del permesso di costruire, il contributo relativo al costo di costruzione
- g) gli stessi proprietari si obbligano irrevocabilmente, per loro e per i propri successori ed eventuali aventi causa, a trasferire al patrimonio comunale, senza alcun corrispettivo in denaro, appena ne verrà fatta richiesta, tutte le aree previste in cessione, e tutte le aree occorrenti per le urbanizzazioni indicate negli elaborati tecnici come sopra allegati, già frazionate e censite al N.C.T., libere da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, di qualunque natura o specie, anche per imposte e tributi arretrati, anche mediante l'eventuale ricorso alla procedura prevista dall'art. 23 della Legge Regionale del Lazio 28 luglio 1978 n. 35 e s.m.i. nel caso esistano proprietari dissenzienti,

e, piu' precisamente, si obbligano a cedere:

- area di mq..... foglio..... particella..... con destinazione.....
  - area di mq..... foglio..... particella..... con destinazione.....
  - area di mq..... foglio..... particella..... con destinazione.....
- h) i proprietari comparenti si impegnano altresì, nel caso esistano proprietari dissenzienti, a garantire all'A.C. il conseguimento della disponibilità di tutte le aree da espropriare, mediante una fideiussione bancaria o assicurativa, per un importo pari al valore di mercato delle aree da espropriare;
- i) i proprietari medesimi si obbligano ad accettare ed a recepire eventuali variazioni di carattere tecnico-urbanistico che il Comune di Roma potrà richiedere al fine di adeguare il Piano per il Recupero Urbanistico del Nucleo di che trattasi a nuove previsioni urbanistiche od a strumenti sovraordinati anche in itinere, purchè tali variazioni non alterino in modo sostanziale l'impianto del progetto, snaturandone in modo assolutamente prevalente la portata;
- l) i proprietari suddetti dichiarano di essere a perfetta conoscenza e di accettare espressamente, senza riserva alcuna, che il contributo per opere di urbanizzazione di cui al D.P.R. n. 380/01 verrà calcolato ed applicato sulla base dei parametri applicabili temporalmente all'atto della sottoscrizione della convenzione, costituendo il presente Atto d'Obbligo solo un presupposto endoprocedimentale della convenzione urbanistica, in alcun modo impegnativo o vincolante per il Comune di Roma.

Resta inteso che:

- le spese catastali e di misurazione e picchettazione delle aree, nonché quelle notarili sono a carico dei soggetti privati comparenti;
- in caso di mancato adempimento dell'impegno a stipulare la convenzione, entro il termine di cui alla lettera a), i proprietari saranno tenuti al pagamento di una penale, garantita da fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo;
- l'efficacia del presente Atto è subordinata all'accettazione dello stesso da parte dell'A.C. ed alla contestuale approvazione del Piano esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex Abusiva denominato:.....

Le parti mi esonerano dal dare lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Atto fatto in Roma, ove sopra, e letto da me Notaio ai Signori Comparenti, che sottoscrivono con me Notaio, i quali, da me interpellati, dichiarano che il presente Atto contenuto in..... fogli bollati, scritto in..... pagine intere ed in linee..... della presente in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio è pienamente conforme alla loro volontà.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 41 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Angelini, Aurigemma, Berruti, Bianconi, Casciani, Cirinnà, Cochi, Coratti, De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gazzellone, Gramazio, Guidi, La Fortuna, Marroni, Masino, Mei, Mennuni, Naccari, Nanni, Onorato, Orsi, Ozzimo, Pelonzi, Pomarici, Quarzo, Rocca, Rossin, Santori, Siclari, Smedile, Stampete, Todini, Torre, Valeriani, Vannini Scatoli, Visconti e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 122.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
M. POMARICI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del  
**21 dicembre 2009.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....