



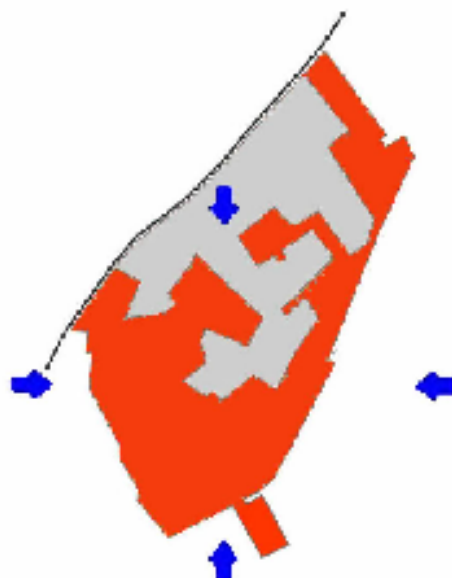
CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

(provincia di ROMA)

**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
"COLLE GIANNETTA 2"**

ai sensi dell'art. 9 L.R. 28/80
e art. 10, c. 9 L. 1150/42

località Colle Giannetta



PROPONENTE:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA e N.T.A. (zona B)

Città di Guidonia Montecelio

Piazza Mazzini 20

C.F. 02777200590

P. IVA 01116281004

PROGETTIST

Arch. Antonio Di Renzo

Sindaco: Arch. Dario Fusco

Assessore: Ing. Massimo

Castavacca

Direttore: Ing. Umberto Romanel

Relazione Illustrativa

Sommario

1. Introduzione	pag. 1
2. Descrizione della zona	pag. 1
3. Impostazione del Piano di Recupero	pag. 2
4. La cornice urbanistica	pag. 3
5. Opere di urbanizzazione	pag. 3
6. Cronoprogramma di attuazione	pag. 4

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ai sensi della L.R. 28/80, i comuni del Lazio, dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvato, nel cui territorio siano individuati nuclei edilizi abusivi in contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico, provvedono ad adottare una speciale variante diretta al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, sempre che ricorra:

- a) la rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;
- b) la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano;
- c) la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti sul territorio.

Lo strumento previsto dal legislatore per la riqualificazione dei nuclei spontanei è costituito da una apposita variante, definita per l'appunto "Variante Speciale di Recupero dei Nuclei abusivi", attraverso cui provvedere prioritariamente alla dotazione minima degli standard di servizi di cui al D.M. 1444/68 e nel contempo approntare tutte le misure necessarie ad assicurare la funzionalità degli insediamenti spontanei al quadro urbano di riferimento.

La proposta progettuale è stata redatta sulla base delle risultanze dell'analisi dello stato di fatto; si è sostanzialmente provveduto ad assoggettare a variante le zone a suo tempo perimetrate dall'Amministrazione, a costituire comparti entro i quali reperire gli spazi pubblici indispensabili per coprire il fabbisogno arretrato di servizi relativo agli insediamenti residenziali esistenti.

Il presente documento costituisce la relazione generale illustrativa del Piano di Recupero, elaborato ai sensi della L. R. n. 28/80, definito all'interno del "Mosaico delle aree di riqualificazione urbana: individuazione dei perimetri piani di recupero L. 28/80" approvato con D.G.C. n. 211 del 11/08/2010 "Atto di indirizzo per l'avvio del procedimento del mosaico delle aree di riqualificazione urbana".

1. INTRODUZIONE

Il presente Piano di Recupero individua gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse, e a tale fine riferisce l'area interessata dall'intervento come zona di completamento residenziale e zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche/private.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA assoggettata al Piano di Recupero.

La zona soggetta a Piano di Recupero, per una superficie complessiva di 40 Ha circa, è situata nel quadrante nord-occidentale dell'abitato urbano di Guidonia Montecelio ed è collocata nella penisola edificata, compresa tra il tracciato della S.P. 48 e il tracciato storico di via della Selciatella. La sua ubicazione subito a ridosso del centro abitato cittadino e di una delle arterie viarie principali di collegamento, hanno determinato la vocazione mista residenziale/produttiva della zona in oggetto.

La quota di residenza in particolare, non presenta evidenti tratti di degrado degli edifici esistenti, cui alcuni interventi, anche se disorganizzati e parziali, di ristrutturazione e manutenzione eseguiti dai singoli proprietari, sono stati sufficienti ad assicurare un buono standard di qualità abitativa residenziale.

I dati di rilievo sono i seguenti:

RESIDENZIALE ESISTENTE (mc)	113043
NON RESIDENZIALE ESISTENTE (mc)	17934,56

3. IMPOSTAZIONE del Piano di Recupero.

L'intervento di recupero si rivolge ad una porzione piuttosto ampia del territorio. A tale Piano si affida il compito di produrre uno scenario di trasformazione della zona che prevede un intervento sul tessuto urbanistico attraverso l'introduzione di un tessuto insediativo caratterizzato da spazi aperti e luoghi di microcentralità in stretto legame alle zone limitrofe dalla grande capacità insediativa.

Gli elaborati progettuali di Piano mostrano chiaramente lo stato di consistenza delle costruzioni esistenti. Le singole costruzioni sono state rilevate e singolarmente numerate a cui corrisponde una tabella che consente di individuare la cubatura di ciascuna costruzione, il numero di piani, la sua destinazione d'uso distinta tra residenziale e non residenziale. Per quanto riguarda la densità edilizia si è scelto un indice di fabbricabilità sufficiente a rispondere alle necessità di costruire una abitazione ad uso familiare: questo indice di fabbricabilità residenziale è di 0,56 mc/mq, con altezza massima di metri 7,50 per un numero massimo di 2 piani. La dotazione dei servizi prevista dal D.M. 2/4/1968 n. 1444 è stata reperita all'interno del perimetro di piano; ad esso sono state aggregate aree inedificate immediatamente confinanti, oggetto a loro volta di variante al P.R.G., indispensabili ad una localizzazione degli standard compiuta con carattere estensivo.

Il metodo usato per il dimensionamento urbanistico è stato quello di procedere alla redazione di uno strumento di attuazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 28/80. Si è partiti dal calcolo della volumetria esistente per poi determinare l'indice di utilizzazione territoriale, dal quale è stato infine derivato l'indice di fabbricabilità di 0,56 mc/mq. L'indice di utilizzazione territoriale così determinato risulta essere 0,11mq/mq rispettando dunque la soglia prevista dalla L.R. 28/80.

Sono state individuate una serie di aree sature e n. 25 comparti di attuazione unitaria (ai sensi dell'art. 23 della L. n. 1150/1942 come modificata dal D.P.R. n. 327/2001) comprensivi della viabilità esistente e di progetto.

Alla base della scelta progettuale è stato posto il metodo della perequazione: l'attuazione avverrà attraverso le forme previste dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e per gli altri tramite comparti di attuazione unitaria con permesso di costruire in convenzione, e cessione delle aree pubbliche

realizzate. Le aree di progetto comprese nella fascia di rispetto di 50 ml dal filo di via della Selciatella, da garantire per l'esistenza del vincolo archeologico (come da tav C P.T.P.R.), sono state destinate a verde privato di "rispetto pertinenziale".

4. LA CORNICE URBANISTICA.

Il Piano Regolatore Generale vigente classifica l'area in oggetto come area agricola; *la zona E comprende tutto il territorio comunale destinato alla conservazione dell'aspetto caratteristico del paesaggio e alla conservazione e sviluppo delle attività.* Tale sottozona è caratterizzata da un'edilizia discontinua diffusa nel territorio e in essa sono consentite opere nel rispetto dei parametri come definiti dal P.R.G. vigente all'art. 11 delle N.T.A.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

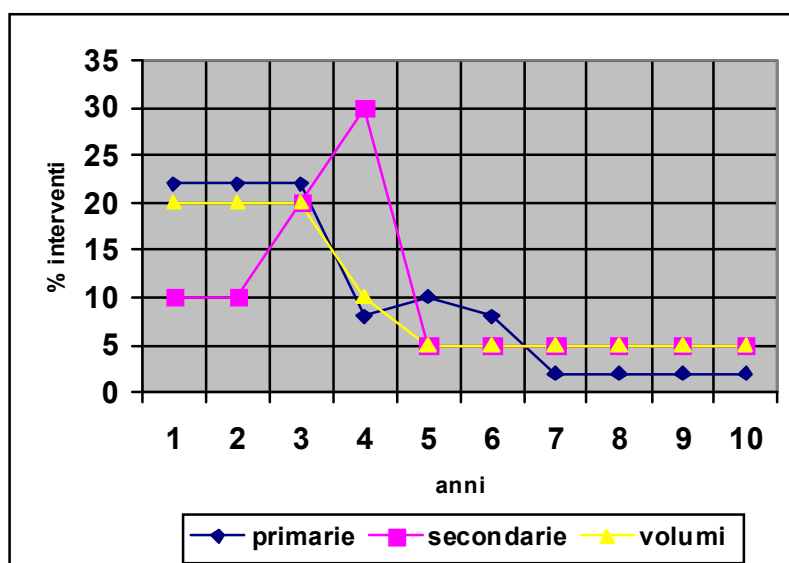
Salvo che per la viabilità principale, peraltro priva di adeguato sistema pedonale e spazio per il parcheggio, non sono presenti opere di urbanizzazione secondaria e i servizi primari devono essere completati e collegati funzionalmente con quelli esistenti nei nuclei edificati limitrofi.

L'area per la sua particolare localizzazione urbana e per i suoi utilizzi pregressi è urbanizzata. Essa è infatti inserita tra le strade pubbliche già infrastrutturate dalle reti comunali.

Il Piano di Recupero prevede il potenziamento e la razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per adeguarle alla nuova edificazione ed ai moderni requisiti tecnologici.

Il tutto avverrà mediante progetti esecutivi collegati ai progetti edilizi di concessione, in rapporto con le amministrazioni competenti per i singoli servizi.

6. CRONOPROGRAMMA di attuazione



Norme Tecniche di Attuazione

Sommario

- Art. 1 - Campo di applicazione
- Art. 2 - Normativa di riferimento ed altre prescrizioni
- Art. 3 - Zonizzazione e destinazione d'uso
- Art. 4 - Indici e capacità edificatoria
- Art. 5 - Capacità edificatoria
- Art. 6 - Comparti
- Art. 7 - Volumetrie nei comparti
- Art. 8 - Standard urbanistici
- Art. 9 - Norme sanitarie
- Art. 10 - Definizioni
- Art. 11 - Barriere architettoniche
- Art. 12 - Recinzioni e passi
- Art. 13 - Alberature
- Art. 14 - Mutamento d'uso e standard urbanistici
- Art. 15 - Norme ambientali
- Art. 16 - Opere di urbanizzazione primaria e allacciamento alle reti
- Art. 17 - Usi civici
- Art. 18 - Disposizioni finali
- Appendice A - Schemi tipo di convenzione

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

Campo di applicazione

Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione della Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio, definita dai seguenti elaborati di tipo urbanistico:

Tav. **n. 1** – *vincoli e pianificazione vigente*

Tav. **n. 2** – *perimetro intervento su catastale*

Tav. **n. 3** – *perimetro intervento su aereofoto*

Tav. **n. 4** – *viabilità*

Tav. **n. 5** – *zonizzazione*

Art. 2

Normativa di riferimento ed altre prescrizioni

1. Per quanto non espressamente disciplinato in questa sede valgono:

- le norme di attuazione del P.R.G., approvato con D.G.R. n. 430 del 10/02/1976.
- le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale vigente
- le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di igiene, polizia urbana e scarichi
- la normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia, con particolare riferimento a:
 - prescrizioni per le zone sismiche relativamente alla altezza massima dei nuovi edifici e alle limitazioni alle altezze in funzione della larghezza delle sezioni stradali;
 - abolizione delle barriere architettoniche.

2. Le presenti norme tecniche di attuazione si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute.

In tali casi, nelle more di formale modificazione della presente Variante, si applica la normativa preordinata.

Art. 3

Zonizzazione e destinazione d'uso

L'intera zona ha carattere residenziale e gli interventi avverranno nel rispetto della normativa vigente in materia di destinazioni d'uso ammissibili; oltre quella residenziale o comunque quella concessa dal titolo abilitativo, gli interventi previsti sono i seguenti:

- a) uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
- b) esercizi commerciali al dettaglio;
- c) attività artigianali non moleste a servizio della residenza ai piani seminterrati o terreni;
- d) sale cinematografiche, teatrali e per attività ricreative in genere;
- e) locali per la cultura fisica;
- f) sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative;
- g) servizi sanitari privati;
- h) attrezzature scolastiche private (scuole materne e scuole dell'obbligo, in aggiunta agli asili nido disciplinati dal piano di localizzazione comunale vigente) purché ubicate in edifici interamente riservati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;
- i) ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;
- l) pensioni e convivenze;
- m) alberghi, motels, case per ferie con capacità ricettiva non superiore a 25 posti letto;
- n) depositi e magazzini non di vendita.

Art. 4

Indici e capacità edificatoria

Con specifico riferimento alla tavola delle aree sature e dei comparti, l'indice di edificabilità è posto pari a 0,56 mc/mq, per quanto concerne le aree sature i volumi sono quelli indicati nei rispettivi rilievi. Gli edifici, ricompresi in aree sature oppure prive di capacità edificatoria o interne ai singoli comparti, per i quali è stato richiesto ed ottenuto condono edilizio, hanno il medesimo stato di diritto degli altri edifici; su detti edifici condonati, sono ammessi tutti gli interventi indicati dall'art. 3, comma 1, del DPR n. 380/01, ivi compresa la possibilità di integrare superfici e volumi come assentiti, con interrati, seminterrati e coperture a tetto, con le destinazioni d'uso consentite, e quanto altro consentito dalla presente normativa.

Art. 5

Capacità edificatoria

In tale zona sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 06.06.01 n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

L'attuazione degli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire, di cui all'art.10, comma 1 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i., è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- i locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione.
Gli interrati e seminterrati così come le soffitte, in caso di copertura a tetto, e i volumi tecnici non sono conteggiati ai fini del calcolo della volumetria abitabile.
E' consentito impostare l'estradosso del solaio relativo al piano terra abitabile a mt 0,80 dalla quota di campagna per i terreni in piano, anche se nella parte sottostante viene realizzato un seminterrato.
Nel caso di costruzioni in pendio che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.
- La costruzione su terreno in pendio può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno, a condizione di non superare mai sul fronte a valle la massima altezza consentita.
- Nel caso di terreni in pendio la quota di imposta dell'estradosso del solaio del piano terra abitabile ai fini del calcolo della cubatura verrà conteggiata come media delle quote misurate a monte e a valle della sagoma dell'ingombro dell'edificio ante-operam.
- Nel caso di copertura a tetto a due o più falde la pendenza non può superare il 35%.
- La sagoma dei fabbricati prospettanti deve essere contenuta nell'inclinata del rapporto 1/1; i distacchi dai confini non possono essere inferiori a ml 5,00 per gli edifici residenziali, con altezze misurate alla gronda non superiori a 7,50 ml; per edifici con destinazioni diverse come indicate dal piano, i distacchi dai confini non possono essere inferiori a ml 6,00, per gli edifici non residenziali con altezze misurate alla gronda non superiori a 10,50 ml. Le distanze minime dei fabbricati, residenziali e non residenziali, con le strade esistenti e di progetto di larghezza inferiore a ml 8,00, non possono essere inferiori a ml 5,00, e per le strade di larghezza superiore a 8,00 ml, non possono essere inferiori a ml 7,50.
- Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni residenziali, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.
- I bow-window e gli altri corpi aggettanti similari debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature, e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti bow-window sono, comunque, non ammissibili nelle prescritte zone di distacco sia dai confini che dalle strade pubbliche e private.
- Le altezze massime al colmo, in caso di copertura a tetto, non possono superare ml 3,00 misurato dall'estradosso dell'ultimo solaio; i volumi tecnici ricavati al sottotetto sono consentiti solo se a servizio delle abitazioni sottostanti, sono ammessi aggetti di cornice nella misura massima di ml 1,20; l'imposta della falda del tetto deve coincidere con l'estradosso del solaio di copertura piana. Nelle coperture a tetto, sono ammessi abbaini sulla falda nella misura del 33% della somma lineare delle falde del prospetto del tetto.
- L'altezza massima degli edifici è fissata in metri 7,50 misurati dalla quota di imposta del fabbricato alla linea di gronda o dall'estradosso del solaio di copertura nel caso di

copertura a terrazzo. Nel caso di edifici realizzati su terreni in pendenza l'altezza massima è misurata a partire dalla quota più alta di intersezione del fabbricato con il terreno. Il numero massimo di piani abitabili è fissato in numero di due.

- Sono consentite logge e porticati anche chiusi su tre lati nella misura di un quinto della superficie del piano abitabile.
- La superficie minima del lotto edificabile non dovrà essere inferiore a 800 metri quadrati.
- La cubatura massima realizzabile su un singolo lotto non potrà comunque essere superiore a 2200 metri cubi.
- Il planivolumetrico è indicativo. Nella edificazione si dovranno tuttavia rispettare le seguenti norme:
- distacco minimo dal ciglio stradale di m 5,00; distacco minimo dagli altri confini del lotto di mt 5,00; visuale libera tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio da edificare misurata dalla linea di gronda o dall'estradosso del solaio di copertura del terrazzo.
- Il rapporto 1/1 tra altezza e distanza tra edifici potrà derogare per quanto riguarda i volumi tecnici.
- Sono consentiti corpi accessori nella misura di 35 mq per uso garage o deposito.

Art. 6

Comparti

I comparti unitari perimetrali vengono attuati mediante la stipula di una convenzione urbanistica, attraverso i seguenti parametri:

- cessione gratuita delle aree destinate a parchi e giardini pubblici (F1); su dette porzioni possono essere organizzati dalla proprietà, Punti Verde Qualità, come nelle direttive dell'Amministrazione Comunale;
- realizzazione e cessione gratuita delle aree a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport (F2); con gestione perpetua convenzionata con il Comune; detta opportunità comporta la corresponsione al Comune di un canone annuo di controprestazione da definirsi in sede di stipula della convenzione, per detta gestione convenzionata si riserva il diritto di prelazione ai proprietari delle aree;
- spazi pubblici riservati alle attività collettive (F3): dette aree possono essere assoggettate ad interventi convenzionati o diretti dell'Amministrazione Comunale;
- cessione gratuita dell'area definita per servizi pubblici (F4).

Le opere di urbanizzazione primarie restano a totale e completo carico della proprietà interessate e saranno assoggettate a scomputo, nella misura di legge, parziale e/o totale: l'eventuale surplus necessario dovrà essere a completo carico dei privati senza rivalsa. Le modalità di attuazione delle lavorazioni dovranno seguire le procedure di cui al D.Lgs. n. 163/2006.

Lo stesso dicasi per le opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 7

Volumetrie nei comparti

All'interno dei comparti, nel rispetto degli standard e dei vincoli esistenti, la volumetria edificabile si articola secondo la seguente tabella:

	mq	V.E. Resid. (mc)	V.E. N.Resid. (mc)
COMPARTO 1	7620	2115,44	0
COMPARTO 2	9042	2510,21	0
COMPARTO 3	13543	3759,79	0
COMARTO 4	14637	4063,50	0
COMPARTO 5	10544	2927,20	0
COMPARTO 6	14155	3929,69	0
COMPARTO 7	17196	4773,93	1.374
COMPARTO 8	22111	6138,44	1.767
COMPARTO 9	16984	4715,08	0
COMPARTO 10	9379	2603,77	0
COMPARTO 11	24548	6815,00	0
COMARTO 12	18136	5034,90	0

COMARTO 13	13177	3658,18	0
COMARTO 14	22999	6384,97	0
COMARTO 15	24265	6736,44	0
COMARTO 16	29082	8073,74	0
COMARTO 17	12482	3465,23	0
COMARTO 18	17283	4798,09	0
COMARTO 19	22581	6268,92	0
COMARTO 20	16237	4507,70	0
COMARTO 21	13052	3623,47	1.043
COMARTO 22	5591	1552,14	0
COMARTO 23	35583	9878,55	0
COMARTO 24	10826	3005,49	0
COMARTO 25	6134	1702,89	490
	[mq]	[mc]	[mc]
TOT	403.099	113.043	4.674

Il progetto di comparto, contenente la localizzazione pro-quota degli standard urbanistici di spettanza coordinati come da tavola allegata - *zonizzazione* e con le prescrizioni riportate in

legenda, viene approvato in sede di rilascio del titolo abilitativi, contestualmente alla presentazione del progetto con il quale si richiede la stipula della convenzione.

La tavola allegata è prescrittiva per quanto riguarda la quantificazione degli standard all'interno dei comparti, ma puramente indicativa per la localizzazione degli stessi, la cui unica prescrizione è che rimangano localizzati all'interno del comparto come da tabella precedente.

Le volumetrie possono essere traslate e rimodulate all'interno del comprensorio, purchè sia rispettata tutta la ulteriore normativa cui esse sarebbero state assoggettate nel posto di provenienza.

Art. 8 **Standard urbanistici**

Le norme di riferimento per il rispetto delle quantità di standard urbanistici prevedibili, sono quelle riferibili all'art. 9 ed alla Tabella 'A' allegata alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e quelle di cui al D.M. Ilpp n. 1444/1968.

I dati di riscontro sono i seguenti:

* a tali aree corrispondono alle aree sulle quali non è possibile insediare volumetria per la presenza del vincolo archeologico su via della Selciatella, e pertanto da destinare a verde di rispetto pertinenziale. Tali aree rappresentano comunque, un incremento funzionale degli standard urbanistici, ed assicurano in ogni caso una garanzia del contenimento de consumo di suolo.						mq
verde di rispetto pertinenziale (per vincolo archeologico: 50 ml da via della Selciatella) *						1.702
				abitanti totali		2.486,94
Standard urbanistici ai sensi del DI n° 1444 del 2.4.1968						
		Mq/ Abitanti			Mq	mq/mq
F_1	aree destinate a parchi e giardini pubblici	10	5		11.191	0,03
F_2	verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport (punti verde qualità)		5		12.435	0,03
F_3	spazi pubblici	5,5	parcheggi = 3		7.460,82	13.678,17
						0,02

	riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi		attività collettive e spazi pubblici =2,5		6.217,35		0,02
F_4	Servizi pubblici	4,5	scuole 4,5		11.191,23	11.191,23	0,03
	Totale	20				48.495,34	0,12

Art. 9

Norme sanitarie

Per quanto riguarda l'applicazione della normativa igienico-sanitaria, valgono le norme di cui al D.M. Sanità 5.7.1975.

Tutti i vani derivati dalla applicazione della volumetria urbanistica residenziale, debbono essere dotati di illuminazione naturale diretta.

La produzione di acqua calda sanitaria deve essere assicurata almeno per il 50% da impianti con energia rinnovabile, da dimostrarsi parallelamente alla redazione del progetto di isolamento termico, depositato prima dell'inizio dei lavori edilizi, assicurando il rispetto delle nuove norme sulla certificazione energetica come vigenti a livello cronologico - temporale.

L'Ente eserciterà il controllo in fase di richiesta del certificato di agibilità, anche per singola unità immobiliare.

Valgono in ogni caso le norme di cui al Dlgs. n. 115/2008, della L.R. n. 6/2008 e delle Linee Guida emanate dal Ministero Sviluppo Economico.

Art. 10

Definizioni

Si stabiliscono le seguenti definizioni:

LOGGIA: organismo architettonico aperto verso l'esterno attraverso sostegni isolati: può essere costruita a sé stante o essere parte dell'edificio. Il suo sviluppo dovrà essere contenuto entro il 20% della superficie lorda nel piano stesso.

PORTICO: parte dell'edificio al livello del suolo, aperto o chiuso su tre lati coperto a tetto (a terrazzo, balcone, loggia, bow-window praticabili), è sorretto da colonne e pilastri; ha funzione

decorativa, di riparo e di passaggio. Il suo sviluppo dovrà essere contenuto entro il un quinto della superficie lorda del piano rialzato.

VERANDA: locale o galleria continua esterna al fabbricato principale e da questo a volte sporgente a sbalzo, con i lati verso l'esterno aperti. Il suo sviluppo dovrà essere contenuto entro il 10% della superficie lorda del piano attinente.

BOW-WINDOW: è consentito erigere bow-windows nell'organismo architettonico, fermo restando che la loro proiezione a terra sia computata ai fini del distacco ammissibile; il loro volume resta in carico, comunque, al volume massimo ammissibile per l'area oggetto dell'intervento.

BALCONI: aggetti morfologicamente e strutturalmente rilevanti, per i quali non sono fissati limiti dimensionali, salvo il rispetto delle norme civilistiche e, per il distacco dal confine stradale, di avere almeno un distacco del proprio filo esterno a ml 3,00, prescindendo dal filo di realizzazione del parapetto.

Art. 11

Barriere architettoniche

Saranno rispettate le disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche previste dalla L. 13/89, tramite apposito elaborato tecnico-costruttivo.

Art. 12

Recinzioni e passi

Ogni lotto dovrà essere opportunamente recintato.

Detta recinzione dovrà essere realizzata in muratura per una altezza non superiore a ml 1,20, ed in struttura trasparente (o ad interschermatura parziale) fino all'altezza massima - per differenza - di ml 2,60 da terra o dal marciapiede esterno se esistente o progettato.

Gli eventuali cancelli elettrici o elettronici, anche comandati a distanza, dovranno essere posti con una rientranza, rispetto al filo di recinzione, di almeno ml 3,00, salvo il maggior rispetto dovuto all'applicazione - soprattutto in curva - delle norme di cui al vigente Codice della Strada.

Art. 13

Alberature

In ciascun lotto da edificare, saranno messe a dimora, alberature pari ad una pianta ad alto fusto ed una a medio fusto per ogni 100 mc abitabili ed il progetto del verde dovrà essere allegato agli elaborati progettuali finalizzati al rilascio della singola concessione.

Art. 14

Mutamento d'uso e standard urbanistici

Il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a non residenziale, con o senza opere, è sempre ammesso (con permesso di costruire o con S.C.I.A.) previa verifica positiva del carico urbanistico indotto, nella misura del 20% della cubatura realizzabile.

Il mutamento d'uso di immobili ad uso abitativo per essere adibiti ad asili nido è sottoposto a S.C.I.A.. Restano ferme le previsioni normative in materia di sicurezza, igiene e tutela della salute, nonché, le disposizioni contenute nei regolamenti condominiali.

Le modalità di individuazione planoaltimetrica delle aree a standard urbanistici, a parità di superficie totale, possono essere anche le seguenti:

- a. verde: a raso; parcheggi: primo interrato;
- b. attrezzature: a raso; parcheggi: primo interrato;
- c. parcheggi: a raso; parcheggi: primo interrato;
- d. parcheggi: a raso; parcheggi: primo interrato e/o primo sopraelevato;
- e. attrezzature: a raso; parcheggi: primo interrato e/o primo sopraelevato;
- f. parcheggi: a raso; verde: primo sopraelevato.

Art. 15

Norme ambientali

Per gli interventi di recupero di nuova costruzione i progetti edilizi oltre al rispetto di tutte le normative in materia dovranno prevedere:

- l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico attraverso la certificazione casa-clima, minimo classe B;
- la realizzazione di impianti di riscaldamento centralizzati;
- la realizzazione di superfici a verde a copertura dei volumi interrati nello spessore previsto dalla normativa vigente;
- la realizzazione di superfici a verde sulle coperture piane degli edifici (tetti verdi), per quanto e nell'estensione possibile.

Art. 16

Opere di urbanizzazione primaria e allacciamento alle reti

Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti alle reti infrastrutturali esistenti previo accordo e autorizzazioni degli enti preposti ai singoli servizi tecnologici.

Art. 17
Usi civici

I terreni gravati da uso civico, già riscattati all'epoca della presentazione del Piano sono da intendersi nella piena disponibilità del proprietario.

Per i terreni gravati da uso civico, per i quali è stata presentata domanda di riscatto si potrà dare seguito alla richiesta se la stessa è stata presentata prima della presentazione del Piano al Consiglio Comunale.

I terreni gravati da uso civico, per i quali non è stata presentata alcuna domanda di riscatto prima della presentazione del Piano, sono da intendersi di proprietà esclusiva del Comune di Guidonia Montecelio.

Art. 18
Disposizioni finali

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. del P.R.G. e al regolamento nonché alle Norme Urbanistiche nazionali e regionali.

Appendice A
Schemi tipo di convenzione

CONVENZIONE URBANISTICA

(schema tipo approvato con D.C.C. n. 45/1998 ed aggiornato per mero adeguamento legislativo)

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI (Roma) E
_____ PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
....., AI SENSI DEL , da
realizzarsi in località

Premesso:

- che _____ è proprietario delle aree site in Comune di _____, distinte in catasto alla Sezione _____, Foglio n. .., mappale n. .., per una superficie complessiva di mq , di cui agli elaborati di progetto;
- che in data prot.n. il richiedente ha avanzato domanda ed ha prodotto gli elaborati di cui risulta composto il piano di in parola, ai sensi della Legge Regionale n. 36/1987, da realizzarsi sull'area in questione al fine di attuare in esecuzione il p.r.g. vigente;
- che il programma proposto si pone in esecuzione allo strumento urbanistico generale, ancorchè decaduto;
- che, nel caso di ricorso, ai sensi dell' art.34 del Dlgs n. 267/2000, l'eventuale accordo di programma in esecuzione, se adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale e ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. n. 616/77;
- che l'accordo di programma sopra citato è stato adottato dal Presidente della Giunta Regionale con atto n. del; *(eventuale)*
- che l'accordo di programma sopra citato è stato ratificato dal Consiglio Comunale con atto n. del, esecutivo; *(eventuale)*
- che _____ ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e di accettare tutte le prescrizioni impartite;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n., è stato approvato uno schema tipo di convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sopra costituite si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2

L'attuazione del piano di sull'area citata in premesse avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e agli elaborati grafici e declaratori che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 3

Il Sig. _____, in relazione al disposto del paragrafo 1) quinto comma dell'art. 8 della Legge n. 765/67, si obbliga per sé e aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria di progetto realizzate e quelle destinate alle opere secondarie.

ARTICOLO 4

Il Sig. _____ , in relazione al disposto del paragrafo 2) quinto comma dell'art. 8 della Legge n. 765/67, si obbliga per sè e aventi causa ad assumere gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria complete e precisamente per la realizzazione di:

- viabilità carrabile e pedonale;
- spazi di sosta e parcheggio;
- fognature acque nere;
- fognature acque bianche;
- impianto di depurazione ;
- rete idrica e antincendio;
- canalizzazioni varie reti energetiche e similari;
- area a verde pubblico attrezzato, oppure _____ .

Ogni servizio sarà consegnato funzionante e sottoposto a verifica da parte degli Uffici Comunali competenti.

Le opere specifiche da realizzare saranno in accordo con il Comune ed eseguite direttamente dal proponente *a/senza* scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, mentre saranno versati con le consuete modalità gli oneri secondari e quelli per edilizia religiosa ed il costo di costruzione secondo il metodo adottato dall'Ente.

ARTICOLO 5

Il Sig. _____ , si obbliga per sè e aventi causa a presentare i progetti delle opere pubbliche a scomputo da sottoporsi all'approvazione dei competenti organi comunali, secondo l'iter previsto.

ARTICOLO 6

Le opere previste saranno eseguite nel rispetto dei tempi descritti nel programma dei lavori allegato al piano di lottizzazione.

ARTICOLO 7

In relazione all'eventuale prestazione di garanzia fidejussoria, per coprire i costi di cui alle opere primarie oggetto di scomputo e di accordo, si accetta l'importo derivante dall'applicazione dei coefficienti vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, da rilasciarsi, comunque, secondo il programma dei lavori sopra citato in avanzamento con la realizzazione delle opere di urbanizzazione; lo svincolo della garanzia avverrà entro 90 giorni dall'accertamento della esecuzione delle opere in parola.

ARTICOLO 8

Il Comune di si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere suddette in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei

modi stabiliti per legge e per regolamento vigenti, quando il proponente stesso non abbia tempestivamente provveduto ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a mesi tre.

ARTICOLO 9

Per le opere elencate nel precedente Articolo 4, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi a cura e spese dei proponenti, per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali, alle cui prescrizioni eventuali si dovrà soggiacere. In tali progetti verranno indicati i punti di immissione (e le relative quote) degli scarichi fognatizi, nonchè, i punti di allaccio delle reti idriche ed antincendio ed altre energetiche per ogni singolo comparto, nonchè, verrà redatto un verbale di linee e quote per i manufatti.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza del Comune e diretti da tecnico nominato a cura e spese dei proponenti, mentre, per le operazioni di collaudo, il tecnico verrà nominato dal Comune e le relative spese saranno poste a carico dei soggetti proponenti; detta nomina dovrà avvenire entro 90 giorni dalla richiesta dei proponenti, salvo, per silenzio dell'Amministrazione Comunale, nominare detto tecnico a cura e spese dei proponenti medesimi.

ARTICOLO 10

La esecuzione delle opere primarie previste, avverrà prima della realizzazione dei manufatti edilizi privati, anticipandone i tempi per i sei mesi di lavori rispetto ai 36 mesi previsti per l'attuazione totale dell'intervento, ciò in proporzione economica sugli interventi per comparto.

ARTICOLO 11

Il Sig. _____ , si obbliga per sè e aventi causa a sostenere tutti gli oneri relativi alla delimitazione delle strade, dei parcheggi, degli isolati e delle aree di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su planimetria con gli opportuni riferimenti.

Le aree per opere di urbanizzazione saranno opportunamente cintate, con recinzione di cui ai rispettivi progetti, realizzata a cura e spese dei proponenti, come a loro carico saranno le spese per la presentazione del piano particellare con nuovo frazionamento.

ARTICOLO 12

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'Articolo 4 precedente saranno ceduti gratuitamente al Comune in proprietà appena accertata la conformità ai progetti e la esecuzione a regola d'arte; con detto passaggio l'Ente si assume i conseguenti oneri di manutenzione.

ARTICOLO 13

Il Sig. _____ , si obbliga per sè e aventi causa a presentare i progetti edilizi e quanto altro occorra per ottenere il permesso di costruire per singolo comparto ed a loro cura e spese, e di realizzare secondo le previsioni progettuali medesime.

ARTICOLO 14

E' consentito ai proprietari vicini di allacciarsi alle opere realizzate e di usare le medesime secondo i limiti e le modalità stabilite dall'Ente, e, comunque, successivamente all'assunzione in proprietà da parte dello stesso.

ARTICOLO 15

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità, ai sensi del DPR n. 380/2001, se non quando sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e delle opere come nei precedenti descritti.

ARTICOLO 16

Tutte le spese relative alla presente convenzione saranno a totale carico dei soggetti proponenti.

ARTICOLO 17

Il Sig. _____ , si impegna espressamente per sè e aventi causa a rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse competere in presenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ARTICOLO 18

Il Sig. _____ , si impegna per sè e aventi causa a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel programma risultino indicate come libere da edificazione.

ARTICOLO 19

Per quanto non convenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle Leggi ed ai Regolamenti sia generali che comunali in vigore.