



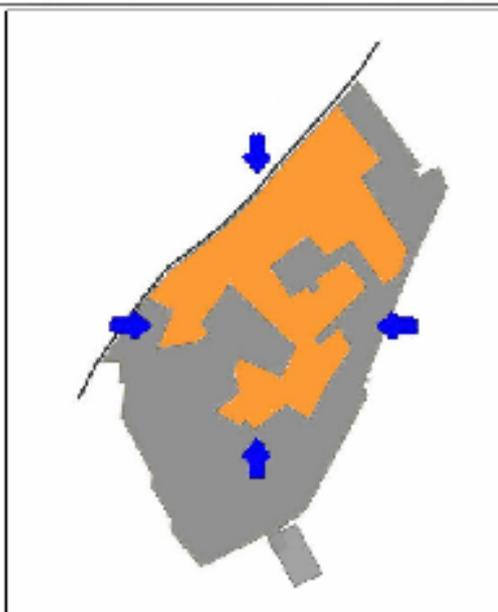
CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

(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



PROSPETTIVE:

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

Città di Guidonia Montecelio
Piazza Martelli 20
01100/720280
01100/1529102

PROSPETTIVE:

Arch. Antonio Di Bonzo

Sindaco: Arch. Rigo Rubek

Assessore: Ing. Massimo
Castrocollo
Dirigente: Ing. Umberto Ferrucci

01100/720280

Relazione Illustrativa

Sommario

1. Introduzione	pag. 1
2. Lo stato di fatto	pag. 1
3. Previsioni del P.R.G.	pag. 1
4. La proposta progettuale	pag. 1
5. Il metodo	pag. 2
6. Perequazione e modalità di attuazione	pag. 2
7. Il dimensionamento	pag. 2
8. Standard urbanistici	pag. 3
9. Cronoprogramma di attuazione	pag. 4

1. INTRODUZIONE

Il presente progetto propone, ai sensi della L.R. 28/80, art. 9 e L. 1150/42 art. 10 c. 9, la lottizzazione dei terreni, immediatamente a ridosso dei nuclei edilizi abusivi oggetto della variante di recupero Colle Giannetta.

La divisione in comparti consente la realizzazione dei nuovi fabbricati residenziali in piena autonomia di tempi e modalità di attuazione previa realizzazione di un progetto urbanistico che sviluppi in modo unitario e coordinato l'insieme dell'intera lottizzazione residenziale in sintonia con le più moderne ed attuali tecniche del costruire a regola d'arte.

2. LO STATO DI FATTO

Come è possibile rilevare dall'esame degli elaborati grafici allegati il Piano in oggetto interessa una superficie complessiva territoriale dell'area di intervento pari a 263.118 mq localizzata a nord - ovest dell'insediamento di Guidonia; è delimitata a nord dalla viabilità pubblica di via della Selciatella, mentre a sud tocca il perimetro del Piano di Recupero redatto ai sensi della L.R. 28/80.

Il terreno, utilizzato prevalentemente a prato, presenta un andamento pressoché pianeggiante con una leggera inclinazione naturale in direzione nord-sud.

3. PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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.

4. LA PROPOSTA PROGETTUALE

Preliminarmente alla redazione del presente Piano di Lottizzazione si è reso necessario procedere ad una verifica dell'ambito di intervento in rapporto al reale stato dei luoghi ed all'assetto delle proprietà.

In particolare, al fine di assicurare un miglior collegamento viario anche tra via di Casal Bianco - via di Colle Giannetta e via della Selciatella e più in generale una razionale e funzionale organizzazione della viabilità nel suo complesso e delle aree a standard maggiorate della quota che non è stato possibile localizzare all'interno del perimetro del Piano di Recupero, si è provveduto a reperire in prossimità del limite territoriale dell'area di intervento del Piano di Recupero anche la fascia direttamente a nord dello stesso ed oggetto del Piano in esame.

Il Piano Particolareggiato così si sviluppa su una superficie territoriale complessiva di 263.118 mq, suddivisa in 12 comparti edificatori.

Come evidenziato negli elaborati progettuali, e nella presente relazione, la proposta progettuale comporta un incremento dell'ambito di intervento tale da determinare Variante allo Strumento Urbanistico Generale ai sensi della L. 1150/42 art. 10 c. 9.

Va sottolineato, inoltre, che con l'adeguamento della superficie territoriale prevista dal Piano Particolareggiato in variante viene adeguato anche il corrispettivo incremento della possibilità edificatoria ammessa, da riferirsi ad una zona C3 del P.R.G. vigente.

Viste le diverse esigenze delle proprietà legate anche alle reali conformazioni urbanistiche e territoriali si prevede di dividere l'intero piano di lottizzazione in 12 comparti legati da un progetto urbanistico ed architettonico unitario ma che li renda indipendenti sotto il profilo tecnico ed esecutivo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e quindi anche con distinte convenzioni.

5. IL METODO

Il metodo usato è stato quello di procedere alla redazione di uno strumento di attuazione in variazione urbanistica ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 c. 9.

Si è partiti dalla presa d'atto della viabilità primaria consolidata e dal tessuto urbano presente, calcolando l'indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq (come per le zone C3 di P.R.G.), per complessivi abitanti n. 1.314,59.

Il tessuto urbano è stato considerato, come da P.R.G., agricolo: a tutto ciò che in fase attuativa risultasse essere già costruito, la cubatura corrispondente verrà decurtata dal calcolo della cubatura realizzabile; a tali fabbricati saranno riconosciuti mèri interventi di recupero urbanistico e architettonico-estetico.

6. PEREQUAZIONE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il metodo della perequazione è stato posto alla base della scelta progettuale, prevedendo uno sviluppo con indice pari a quello di P.R.G. per le aree libere, e dotazione degli standard urbanistici per le proprietà aventi detta disponibilità. L'attuazione, quindi, avverrà per la molteplicità degli interventi attraverso le forme previste dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e per gli altri, tramite comparti di attuazione unitaria con permesso di costruire in convenzione, e cessione delle aree pubbliche realizzate.

7. II DIMENSIONAMENTO

La presente proposta conferma la realizzazione della divisione del Piano in 12 comparti urbanistici indipendenti nella loro attuazione previo progetto unitario e accordo da stabilirsi con opportune convenzioni che ne indichino le percentuali di concorso monetario per oneri e costi aggiuntivi in riferimento alle singole proprietà e quindi ai lavori da sostenere per le infrastrutture di progetto.

I dati di riscontro sono i seguenti:

DIMENSIONAMENTO URBANISTICO	
SUPERFICIE LOTTO At (Mq)	263118,00
INDICE FABBRICABILITA' It (mc/mq)	0,50
CUBATURA REALIZZABILE V.E. (mc)	131559,00
di cui RESIDENZIALE (mc)	105247,20
di cui SERVIZI CONNESSI (mc)	26311,80
POPOLAZIONE	
	1315,59

8. STANDARD URBANISTICI

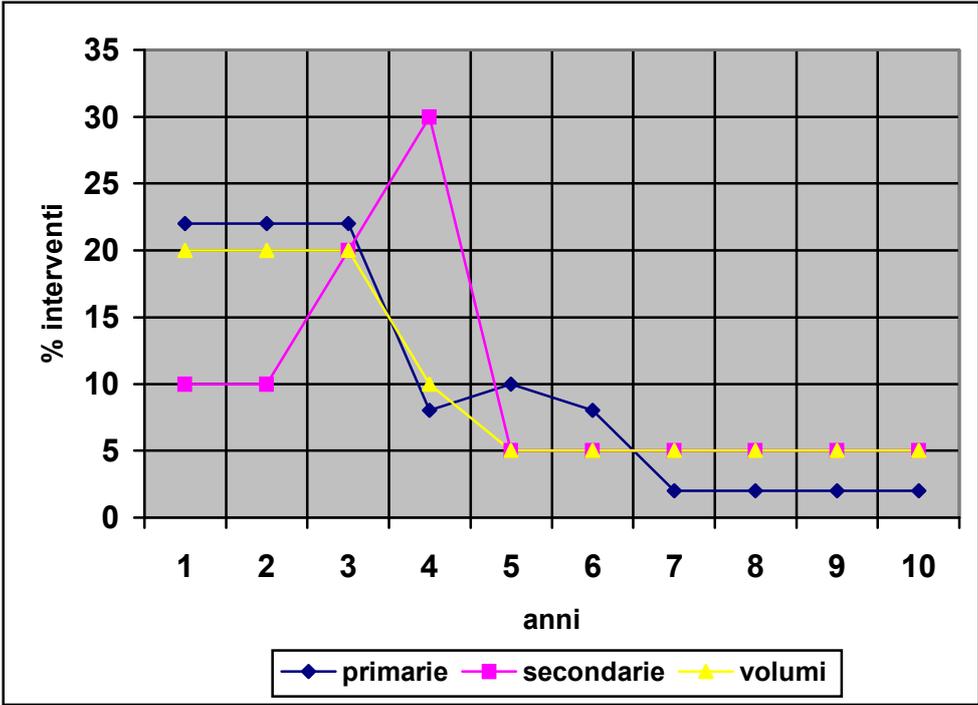
Le norme di riferimento per il rispetto delle quantità di standard urbanistici prevedibili, sono quelle riferibili all'art. 9 ed alla Tabella 'A' allegata alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., e quelle di cui al D.M. Ilpp n. 1444/1968, precisando che la rimodulazione effettuata è, comunque, rispettosa degli standard urbanistici minimi del decreto.

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 del consumo di suolo.	mq
--	----

						24.110	
verde di rispetto pertinenziale (per vincolo archeologico: 50 ml da via della Selciatella) *							
Standard urbanistici ai sensi del DM n° 1444 del 2.4.1968							
		mq/ Abitanti			mq		mq/mq
F_1	aree destinate a parchi e giardini pubblici	9	4,0		5.262	11.840	0,02
F_2	verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport (punti verde qualità)		5,0		6.578		0,03
F_3	spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	4,5	parcheggi = 2,5		1.315,59	2.631,18	0,01
			attività collettive e spazi pubblici =2		1.315,59		0,01
F_4	Servizi pubblici	4,5	scuole 4,5		5.920,16	5.920,16	0,02
	Totale	18			20.391,65	44.501,65	0,08

9. CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE



Norme Tecniche di Attuazione

Sommario

- Art. 1 - Campo di applicazione
- Art. 2 - Aree per il parcheggio privato
- Art. 3 - Prescrizioni
- Art. 4 - Comparti e titoli abilitativi
- Art. 5 - Comparti e capacità edificatoria
- Art. 6 - Volumetrie nei comparti
- Art. 7 - Standard urbanistici
- Art. 8 - Norme sanitarie
- Art. 9 - Definizioni
- Art. 10 - Recinzioni e passi
- Art. 11 - Usi civici
- Art. 12 - 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*

Le norme che seguono si applicano ai comprensori, individuati nelle tavole urbanistiche e cartografiche, definite dallo strumento generale quali zone C3.

Art. 2

Aree per il parcheggio privato

Le aree destinate a parcheggio privato (esterne o nel sottosuolo), obbligatorie ai sensi di legge, sono stabilite nella misura di 1 mq ogni 10 mc v.p.p. di volumetria urbanistica, ai sensi della Legge n. 122/1989, ove trattasi di volumi a destinazione residenziale e non residenziale (attinente le residenze). Vanno, invece, realizzate nella misura stabilita per le attività produttive, ai sensi delle leggi speciali cui si riferiscono, e se trattasi di uso commerciale valgono, per essi parcheggi, le norme di attuazione di cui alla L. R. n. 33/1999.

Art. 3

Prescrizioni

L'altezza massima è fissata in ml 7,50.

L'altezza massima (H) dei nuovi edifici, deve altresì rispettare, ove sia prospiciente a strade, i seguenti limiti:

- per strade $L < 11$ ml $H = L$
- per strade $L > 11$ ml $H = 11 + (L - 11)$

ove per L si intende la larghezza della sede viaria calcolata tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada compresa la carreggiata. Per le definizioni si veda la tabella 4.2. delle norme tecniche per le costruzioni in relazione alla normativa sismica per le zone 1 e 2.

L'altezza deve rappresentare l'ordinata media, rispetto allo stato del terreno post-operam, estesa a tutti i fronti, e misurata dalla congiungente delle imposte del corpo di fabbrica alla congiungente delle linee di gronda (all'intradosso), nel caso di obbligatoria copertura a tetto.

Il distacco dai confini catastali e dai confini stradali è posto nel rispetto delle norme antisismiche e del rapporto 1/1, nonché, dovrà rispettare la dimensione di ml 5,50, a parità dei precedenti.

Sono consentite costruzioni a confine previo accordo tra confinanti e progetto unitario presentato dalle parti aderenti. Per i lotti parzialmente interessati dagli standards urbanistici, è consentito un distacco nella misura minima di ml 3,00, salvo il rispetto della normativa antisismica ed il rapporto civilistico con un eventuale corpo di fabbrica pubblico.

Nel caso di sopraelevazione, con o senza coperture a tetto, di fabbricati esistenti, in deroga ai punti precedenti potrà essere mantenuta la sagoma orizzontale e/o verticale, fermo restando il Codice Civile ed il rapporto 1/1.

Art. 4

Comparti e titoli abilitativi

Il presente strumento viene attuato attraverso:

- il permesso di costruire libero (per gli interventi di cui all'art. 10, comma 1, punti a) e c) del D.P.R. n. 380/2001);
- il permesso di costruire convenzionato (sia per i comparti edificatori, sia per gli interventi di ristrutturazione urbanistica così definiti dall'art. 3, comma 1, punto f) del D.P.R. n. 380/2001);

L'attività edilizia libera è quella definita dall'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001.

Il progetto di comparto, contenente la localizzazione pro-quota degli standards urbanistici di spettanza coordinati come da Tavola allegata e con le prescrizioni riportate in legenda, viene approvato in sede di rilascio del titolo abilitativo di cui al precedente comma, contestualmente alla presentazione del progetto con il quale si richiede uno degli atti amministrativi descritti in precedenza.

Nel caso in cui sia garantito il rispetto di ogni condizione e parametro urbanistico, può essere richiesto intervento diretto anche non da tutti i proprietari ricompresi in un comparto di attuazione unitaria.

Art. 5

Comparti e capacità edificatoria

La volumetria consentita è quella derivata dal calcolo di comparto e dalla sua ripartizione in sede di lotti conseguenti al comparto stesso, applicando l'indice di edificabilità territoriale, distinto poi per le due categorie generali di destinazioni d'uso [residenziale e non residenziale].

Il calcolo del volume totale fruisce dalla superficie in pianta di ciascun livello per l'altezza di riferimento, la quale viene stabilita nella misura minima obbligatoria di ml 2,70 netti per le altezze interne aumentate di almeno ml 0,30 netti di solaio e finiture relative, per le destinazioni residenziali ed assimilabili, salvo quelle commerciali o quelle derivate da applicazioni legislative puntuali. L'unica prescrizione è che la somma delle altezze di piano deve essere uguale all'altezza massima consentita. La misura di fine altezza è quella dell'intradosso dell'ultimo solaio attinente l'aggetto della falda di copertura cui si riferisce l'altezza medesima. Il solaio si intende comprensivo dello spessore necessario ai fini dell'isolamento termico ed acustico, lo stesso dicasi della tamponatura esterna: in entrambi i casi, ove per ragioni direttamente connesse alla progettazione dei due isolamenti, fosse necessario aumentare detti spessori, la parte eccedente i ml 0,30 non verrà computata nella relativa volumetria ammissibile.

L'imposta del primo solaio di calpestio fuori terra, relativamente al piano rialzato, può essere posta a ml 0,80 dalla livelletta (anche se quale media delle imposte sui margini del corpo di fabbrica) di sistemazione esterna del lotto: in detto caso il volume derivato viene escluso dal calcolo della volumetria ammissibile e non costituisce addendo nella formazione dell'altezza massima consentita, fermo restando il distacco antisismico ed il rapporto civilistico dell'1/1, allo stesso modo dicasi dei vani scala di qualunque tipologia e delle gallerie distributive delle aree commerciali.

Il numero dei piani ammessi è conseguenza delle modalità di impostazione planovolumetrica dei volumi urbanistici di progetto.

Restano esclusi, altresì, dal computo volumetrico i cavedi - orizzontali e/o verticali - necessari al contenimento delle strutture, impianti e tecnologie necessarie per la conduzione e vita all'interno dei vani degli interventi.

Gli impianti e strutture di tipo solare e fotovoltaico possono essere localizzate ovunque sul suolo pertinente all'intervento in questione, ovvero sulla copertura dei corpi di fabbrica, non costituendo volume o simile, tantomeno assoggettato a particolari procedure edilizio-urbanistiche.

I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere coperti a tetto obbligatoriamente, salvo i casi in cui viene comprovata l'esigenza di mantenimento della immagine estetica con i fabbricati vicini, potrà essere totalmente o parzialmente piana, anche praticabile.

Detta copertura, dovrà essere almeno a due falde, aventi la medesima direttrice di intersezione al colmo, nelle varie tipologie consentite compresa quella a padiglione.

L'inclinazione di dette falde non potrà essere superiore all'inclinata del 35% ed avere la partenza al piede in aggetto di almeno ml 1,20 sull'imposta del corpo di fabbrica per la parete verticale di pertinenza, ed una cornice di almeno ml 0,30. L'altezza interna massima netta della citata copertura a tetto, posta tra l'intradosso del colmo e l'estradosso del solaio di calpestio dell'ultimo piano, non può essere superiore a ml 3,00, detta superficie dovrà essere contenuta in apposito

controsoffitto non strutturale posto a ml 2,20 in complanarità con gli abbaini, salvo le coperture a calpestio differenziato. Le destinazioni d'uso dei volumi del sottotetto, con distribuzione delle tramezzature compatibili con i diversi usi cui sono progettate, sono quelle ammesse dal vigente regolamento edilizio.

Potrà essere prevista una parziale copertura a terrazzo praticabile, nella misura massima del 20% della superficie lorda di contorno del livello attinente, con la prescrizione che dovrà essere contenuta entro l'involucro scatolare del piano sottotetto medesimo.

Nelle falde citate, è consentito aprire uno o più abbaini; lo sviluppo lineare orizzontale complessivo di tali abbaini, in libera scelta localizzativa, dovrà essere contenuto nel 40% di quello relativo alla falda di appartenenza. Detti abbaini, anche nella tipologia cosiddetta 'francese' debbono avere una altezza massima netta interna di ml 2,20 ed il loro sviluppo non dovrà mai superare il colmo del tetto.

Nel caso di copertura a tetto, parzialmente o totalmente destinata a volumetria urbanisticamente rilevante, detta volumetria stessa dovrà essere computata nel volume massimo ammissibile per l'area oggetto dell'intervento, e la relativa altezza dovrà rispettare quanto detto nel precedente articolo 11, comma 2.

Fanno eccezione per il superamento del colmo gli ornamenti, i fregi, i torrini artisticamente di rango, i lucernai, i vani extracorsa degli ascensori o similari, gli impianti per le energie rinnovabili e quanto disposto da leggi puntuali.

Art. 6

Volumetrie nei comparti

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

	Superficie Territoriale (mq)	V.E. TOT. (mc)	V.E. Resid. (mc)	V.E. N. Resid. (mc)
COMPARTO A	13477	6739	5391	1348
COMPARTO B	33190	16595	13276	3319
COMPARTO C	13054	6527	5222	1305
COMPARTO D	9959	4980	3984	996

COMPARTO E	15859	7930	6344	1586
COMPARTO F	25004	12502	10002	2500
COMPARTO G	23657	11829	9463	2366
COMPARTO H	21278	10639	8511	2128
COMPARTO I	20460	10230	8184	2046
COMPARTO L	17640	8820	7056	1764
COMPARTO M	33178	16589	13271	3318
COMPARTO N	36362	18181	14545	3636
totale	263118	131559	105247	26312

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 di *zonizzazione* 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. 7

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. lpp 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 del consumo di suolo.					mq		
verde di rispetto pertinenziale (per vincolo archeologico: 50 ml da via della Selciatella) *					24.110		
Standard urbanistici ai sensi del DM n° 1444 del 2.4.1968							
			mq/Abitanti		mq	mq/mq	
F_1	aree destinate a parchi e giardini pubblici		4,0		5.262	0,02	
F_2	verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport (punti verde qualità)	9	5,0		6.578	0,03	
F_3	spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	4,5	parcheggi = 2,5		1.315,59	2.631,18	0,01
				attività collettive e spazi pubblici =2	1.315,59		0,01
F_4	Servizi pubblici	4,5	scuole 4,5		5.920,16	5.920,16	0,02
	Totale	18			20.391,65	44.501,65	0,08

Art. 8

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 100% 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.

Art. 9 **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 10% 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 40% della superficie lorda del piano rialzato.

VERANDA: locale o galleria continua esterna al fabbricato principale ed a 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. 10 **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. 11 **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. 12

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.

La disciplina urbanistica delle aree destinate a standard urbanistici, seguono la normativa del Piano Regolatore Generale e possono essere realizzate dai privati, in regime convenzionato con atto della Giunta Municipale, previa sottoscrizione di protocollo di intesa con gli uffici,, con prelazione per i proprietari cedenti.

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

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "COLLE GIANNETTA 2"
(art. 9 L.R. 28/80 e art. 10, c. 9 L. 1150/42)

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 sè 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, nonché, i punti di allaccio delle reti idriche ed antincendio ed altre energetiche per ogni singolo comparto, nonché, 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.