

RELAZIONE GENERALE

1.1. Analisi

Il comprensorio di studio si è andato evolvendo nel tempo ed è caratterizzato da una vocazione residenziale: è, infatti, interessato da edifici che nella quasi totalità sono adibiti ad uso residenziale per esigenze primarie, costruiti parte con titolo di proprietà e parte in maniera spontanea. Gli edifici a destinazione non residenziale sono magazzini o sono destinati ad attività produttive che mal si conciliano con la vocazione prevalentemente residenziale.

I dati di rilievo sono i seguenti:

Volumetria residenziale:	mc	41.273,10
Volumetria non residenziale:	mc	3.271,00
Abitanti insediati:	ab	454
Unità immobiliari:	n	52

Delle quali 6 non residenziali e 46 residenziali

Salvo che per la viabilità principale, peraltro priva di sistema pedonale e spazi per 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.

2. Il piano urbanistico attuativo

2.1. Metodo

Il metodo usato è stato quello di procedere alla redazione di uno strumento di attuazione ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 28/1980.

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 edificabilità territoriale di 0,4176

Per ciascuna particella è stato calcolata la volumetria realizzabile, e sono stati così individuati quei lotti per i quali non è più possibile prevedere un aumento di cubatura (cfr tavola 6).

L'indice di utilizzazione territoriale così determinato risulta essere 0,2 rispettando dunque la soglia prevista dalla Legge Regionale.

2.2. Aree sature e comparti di attuazione unitaria

Sono state individuate una serie di aree sature, perimetrare nella Tavola n. 6, e per differenza n. 6 comparti di attuazione unitaria (ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 1150/1942 come modificato dal D.P.R. n. 327/2001) comprensivi della viabilità esistente.

2.3. Recupero e riqualificazione

Il recupero e la riqualificazione del comprensorio sono stati assicurati dalle seguenti scelte progettuali:

- Riconnessione del tessuto esistente ad un disegno coerente e congruo con i vicini comprensori;
- Individuazione delle dotazioni di servizi pubblici primari calcolati sul totale derivato dalla somma della volumetria esistente con la volumetria di nuova costruzione;
- Dotazione delle aree pubbliche per urbanizzazioni secondarie;
- Progettazione della viabilità con sezioni esplicative, ai fini di garantire una corretta progettazione e realizzazione delle stesse;

2.4. Perequazione e modalità di attuazione

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. n. 380/2001 e per gli altri, tramite comparti di attuazione unitaria con permesso di costruire in convenzione (sia per i comparti che per gli interventi di ristrutturazione urbanistica), e cessione delle aree pubbliche realizzate. Le precedenti aree di progetto vincolate dalla fascia di rispetto del fosso sono state destinate a verde privato attrezzato e convenzionato, di fatto riproducendo il vincolo ancorché realizzato e gestito dal privato.

3. Il dimensionamento

3.1. Dati

I dati di riscontro sono i seguenti:

RESIDENZIALE esistente (mc)	41.273,10
RESIDENZIALE ammissibile (mc)	41.273,10
VOLUME NON RESIDENZIALE AMMISSIBILE = 20% RESIDENZIALE NUOVA COSTRUZIONE (mc)	8254,62
Volume NON RESIDENZIALE ESISTENTE	3.271,00
Volume NON RESIDENZIALE REALIZZABILE	4.983,62
Superficie Territoriale (mq)	217.982,00
INDICE territoriale (riferito alla sola volumetria residenziale)	0,3786
Abitanti insediabili	454

3.2. Domanda residenziale

I dati di riscontro sono i seguenti:

• Volume residenziale ammesso:	mc	41.273,10
• Volume residenziale esistente:	mc	41.273,10
• Superficie dei comparti:	mq	86.258,00
• Volume residenziale nuovo:	mc	41.273,10
• Abitanti insediati:	n	454
• Abitanti residui:	n	454

3.3. Domanda per attività

I dati di riscontro sono i seguenti:

• Volume non residenziale ammesso:	mc	8254,62
• Volume non residenziale esistente:	mc	3.271,00
• Volume non residenziale da realizzare:	mc	4.983,62

4. Gli standards urbanistici

4.1. Normativa di riferimento

Le norme di riferimento per il rispetto delle quantità di standards 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.

4.2. Il computo degli standards

I dati di riscontro sono i seguenti:

					abitanti =	908,01
Standard urbanistici ai sensi del DM n° 1444 del 2.4.1968						
			Mq/Abitanti	Mq		
*	verde privato vincolato					35.800
F_1	aree destinate a parchi e giardini pubblici	9,3	3,7	3.339	8.444	
F_2	verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport (punti verde qualità)		8,3	7.532		
F_3	spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	4,58	parcheggi = 2,58	2.342	4.158,02	
			attività collettive e spazi pubblici =2	1.816,02		
F_4	Servizi pubblici	4,5	scuole 4,5	4.086,04		4.086,04
	Totale	18,38		19.179		54.843,17*

* A dette aree debbono, per i soli fini di dimostrare una maggior dotazione, essere aggiunte le aree sulle quali non è possibile insediare volumetria per la presenza del vincolo di rispetto del fosso, e pertanto destinate a verde privato attrezzato e convenzionato. Tali aree, la cui superficie totale è 35.800 mq rappresentano, comunque, un incremento funzionale degli standard urbanistici, ed assicurano in ogni caso una garanzia del contenimento del consumo di suolo.

Le proporzioni riguardo le quantificazione per categoria sono le seguenti:

[posto base = 100%]

standards urbanistici percentualizzati:

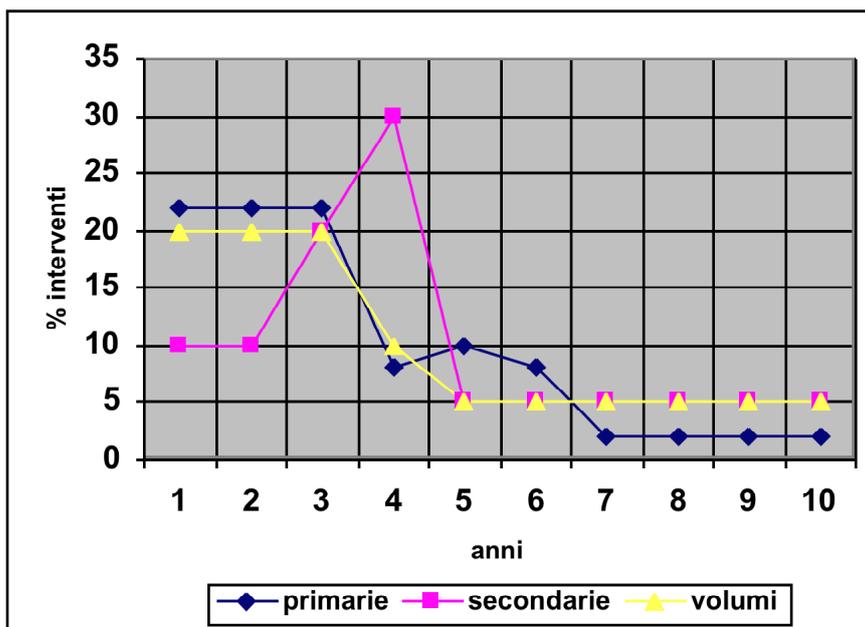
25% [da rispettare nei comparti in quota parte]

comparto	sup territoriale	cubatura residenziale edificabile	cubatura non residenziale edificabile	standard totali	F4	F1	F2	F3
comparto a	42.364	16.083	3189,5168	8161	4086	1630	2445	0
comparto b	13.101	4.974		2524	0	0	2524	0
comparto c	7.368	2.797		1419	0	568	852	0
comparto d	7.210	2.737		1389	0	556	833	
comparto e	8.614	3.270	897,0516	1659	0	0	0	1659
comparto f	7.601	2.886	897,0516	1464	0	586	879	

4.3 Attuazione privata di aree pubbliche

La disciplina urbanistica delle aree destinate a standards urbanistici, segue la normativa del p.r.g.; le stesse possono essere realizzate anche 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.

5. Cronoprogramma di attuazione



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Articolo 1 – comprensorio di riferimento

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si riferiscono alle aree ricomprese nel perimetro del Piano Urbanistico di Recupero ai sensi della L.R. n.28/80, ricadente nel Comune di Guidonia Montecelio, nella frazione di La Botte, in località Le Prate.

Tale perimetro è stato definito all'interno del "Mosaico delle aree di riqualificazione urbana: individuazione dei perimetri piani di recupero L28/80" 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".

2. Articolo 2 – elaborati componenti

Il piano urbanistico proposto si compone dei seguenti elaborati:

- Tavola n. 0a sdf 0a Inquadramento territoriale pianificazione vigente
- Tavola n. 0b sdf 0b Zonizzazione acustica
- Tavola n. 1 sdf 1 Perimetrazione su base catastale (2010)
- Tavola n. 2 sdf 2 Base catastale con viabilità esistente
- Tavola n. 3 sdf 3 Perimetrazione su aereofotogrammetria
- Tavola n. 4 sdf 4 Base catastale 2010 con aereo fotogrammetrico
- Tavola n. 5 sdf 5 Analisi dello stato di fatto su foto aerea e volumetria esistente
- Tavola n. 6 pr 1 Aree lotti edificati Lotti saturi e lotti con cubatura residua
- Tavola n. 7 pr 2 Viabilità di progetto –Sezioni e isole ecologiche
- Tavola n. 8 pr 3 Zonizzazione e comparti
- Tavola n. 9 pr 4 OO.UU Primarie- Rete fognante e rete idrica;
OO.UU. Primarie- Rete elettrica e pubblica illuminazione

- Allegato A Relazione generale – Norme tecniche di attuazione – Cornice finanziaria
– Cronoprogramma – Schema convenzione cessione aree
- Allegato B Stima dei costi – Urbanizzazioni
- Allegato C Rilievo volumetria dei fabbricati
- Allegato D Visure catastali
- Allegato E Dichiarazioni dei proprietari
- Allegato F Relazione Vegetazionale
- Allegato G Relazione geologica
- Allegato H Relazione LR 6/2008 ; L 13/89 ; L 46/90

3. Articolo 3 – ricomprensione normativa

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione ricadenti entro il perimetro del presente strumento, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel medesimo.

4. Articolo 4 – indici e capacità edificatoria

Con specifico riferimento alla tavola delle aree sature e dei comparti, l'indice di edificabilità territoriale riferito alla sola volumetria residenziale è posto pari 0,3786 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; sui detti edifici condonati, sono ammessi tutti gli interventi indicati dall'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, 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.

5. Articolo 5 – comparti

I comparti unitari perimetrati "A" "B" "C" "D" ed "E" 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 Verdi Qualità , come nelle direttive dell'Amministrazione Comunale;
- realizzazione e cessione gratuita delle aree a verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport (punti verde qualità) (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 delle 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 Dlgs n. 163/2006.

Lo stesso dicasi per le opere di urbanizzazione secondaria.

Articolo 6 – volumetria nei comparti

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

comparto	superficie territoriale	cubatura residenziale edificabile	cubatura non residenziale edificabile	standard totali	F1	F2	F3	F4
comparto a	42.364	16.083	3189,5168	8161	1630	2445	----- -	4086
comparto b	13.101	4.974	-----	2524	0	2524	----- -	----- -
comparto c	7.368	2.797	-----	1419	568	852	----- -	----- -
comparto d	7.210	2.737	-----	1389	556	833	----- -	----- -
comparto e	8.614	3.270	897,0516	1659	----- -	----- -	1659	----- -
comparto f	7.601	2.886	897,0516	1464	586	879	----- -	----- -

Il progetto di comparto, contenente la localizzazione pro-quota degli standards urbanistici di spettanza coordinati come da Tavola 5 e con le prescrizioni riportate in legenda, viene approvato in sede di rilascio del titolo abilitativo, contestualmente alla presentazione del progetto con il quale si richiede la stipula della convenzione.

La Tavola 8 Zonizzazione e Comparti 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.

Articolo 7 – norme generali

La struttura fondiaria è la stessa che compare nelle tavole della Zonizzazione.

La superficie destinata a verde privato vincolato, a standard e da cedere per la realizzazione della viabilità e parcheggi è considerata per il calcolo della volumetria realizzabile sul lotto o all'interno dei comparti.

La realizzata viabilità andrà ceduta unitamente alle altre opere.

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);
- la segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, in quanto il piano è dotato di quanto richiesto da detto articolo.

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

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.

Articolo 8 –norme varie

Nell'edificazione si dovranno rispettare le seguenti Norme:

- a) Altezza massima mt. 12,50;
- b) Distacco minimo dal ciglio stradale:
 - ml 5 per lato per strade inferiori a 7 m;
 - ml 7,5 per lato per strade di larghezza compresa fra 7 e 15 m;
- c) Distacco minimo dai confini del lotto di mt. 5,00;
- d) È consentita la costruzione a confine del verde privato fermo restando i distacchi previsti nei punti b) e c);
- e) Visuale libera tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio da edificare, misurata dalla linea di gronda o dall'estradosso del solaio di copertura a terrazzo;

Il rapporto 1/1 tra altezza e distanza tra edifici, potrà derogare per quanto riguarda i volumi tecnici, timpani ed eventuali aggetti.

Sono consentite costruzioni a confine previo accordo tra confinanti. 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.

Sono consentiti corpi accessori per ogni edificio da realizzare nella misura di 35 mq. Per uso garage o deposito. Tali volumi accessori non sono computati ai fini della volumetria.

Gli interrati così come i sottotetti, nel caso di realizzazione di coperture inclinate, e i volumi tecnici non sono conteggiati ai fini del calcolo della volumetria abitabile.

Vista la relazione geologica è obbligatorio impostare l'estradosso del solaio relativo al piano terra abitabile, a m 0,80 (non computati ai fini della volumetria) dalla quota di campagna del lotto per i terreni in piano, anche se nella parte sottostante viene realizzato un seminterrato.

Nel caso di costruzioni in pendio:

- qualora l'edificio abbia un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra;
- la costruzione 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;
- la quota di imposta dell'estradosso del solaio del piano terra abitabile ai fini del calcolo della cubatura verrà conteggiata come media della quota misurata a monte e a valle della sagoma di ingombro dell'edificio ante-operam.

Le aree non aventi specifica destinazione urbanistica per ciascun comparto, sono destinate a verde privato vincolato, lo stesso dicasi per le aree non occupate da edifici o viabilità esistente nelle aree sature.

Dette aree, sono normalmente destinate a giardino ed alla piantumazione di essenze arboree di medio ed alto fusto secondo le indicazioni progettuali, che potranno essere di un medio più un alto fusto ogni 400 mc. Esse possono, per ragioni progettuali, essere destinate alla localizzazione di arredi da giardino, box privati fuori terra, gazebo, strutture temporanee vetrate o similari, viabilità di accesso e distribuzione interna, serre private, parcheggi superficiali, o interrati coperti a verde (per non più di una superficie impermeabile di ¼ del totale), e le altre compatibili con l'uso, e la funzionalità, dell'area e dell'edificio realizzato.

Tali volumi possono essere realizzati anche a confine (previo accordo con i confinanti) senza interferire nei distacchi 1:1 purchè l'altezza massima non superi quella della recinzione del lotto.

In ogni caso, per ciascun lotto edificabile, dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% di quella complessivamente pertinente l'intervento oggetto della richiesta.

I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m. e provvisti di scivoli con pendenza massima non superiore all'8%.

Articolo 9 – coperture

I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere coperti a tetto obbligatoriamente.

Detta copertura, dovrà essere almeno a due falde; l'inclinazione di dette falde non potrà essere superiore all'inclinata del 35% e 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.

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. Per la tipologia degli abbaini si consiglia il tipo 'alla francese'.

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 8.

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.

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.

Articolo 10 - verde privato vincolato convenzionato

Le aree perimetrare come verde naturale privato vincolato possono essere attrezzate per sport e tempo libero e gestite in convenzione come da schema tipo deliberato dal Consiglio Comunale, allegato alle presenti norme.

Qualunque intervento rimane subordinato alla procedura D.Lgs 42/2004.

Articolo 11 – parcheggi privati

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 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.

Articolo 12 – 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.

Articolo 13 – destinazione d'uso

Per le costruzioni abusive esistenti o parzialmente realizzate si applicheranno le norme nazionale e regionali vigenti in materia.

La destinazione d'uso dei fabbricati è impressa dal titolo abilitativo.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo svolgimento dell'iter burocratico previsto.

Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, sono le seguenti:

- Uffici pubblici di interesse comune;
- Sedi di società, banche ed istituti;
- Magazzini di vendita (supermercati, magazzini a prezzo unico...);
- Uffici privati aperti al pubblico;
- Studi medici e vari

Sono vietate tutte le attività industriali e quelle tossiche e nocive.

Articolo 14 – ristrutturazione edilizia

Per le costruzioni esistenti, attraverso lo strumento del permesso di costruire o SCIA, art. 22 comma 3 del DPR 380/2001 è possibile la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con l'opportunità di mantenere lo stesso volume, se legittimamente autorizzato, alterando anche la sagoma nel rispetto dei distacchi, altezze e di quanto è previsto dalle presenti norme.

E' tuttavia consentito l'accorpamento delle sagome esistenti, attraverso la loro traslazione in ottemperanza all'art. 17 della legge regionale n. 15/2008.

Per tutti gli edifici esistenti, e nella consistenza rilevata dal presente strumento, per i quali non sono previsti aumenti volumetrici, è consentito a livello di 'una tantum' la realizzazione di un lieve incremento volumetrico [ai fini del miglioramento della qualità abitativa e fino ad un massimo di mc 60,00], per i soli fini igienico-sanitari relativi alla realizzazione di servizi igienici integrativi, cucina, servizi tecnologici, impianti solari o fotovoltaici, e similari.

Articolo 15 – 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.

Articolo 16 – 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.

Articolo 17 – 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.

Articolo 18 – 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.

Articolo 19 – mutamento d'uso e standards urbanistici

Il cambio di destinazione d'uso senza opere con o senza opere è sempre ammesso (con permesso di costruire o con s.c.i.a.) previa verifica positiva del carico urbanistico indotto.

Ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 326/2003, 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 standards 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. |

Articolo 20 – norma di rinvio

Per tutto quanto non previsto nelle presenti Norme, si farà riferimento alle N.T.A. del P.R.G., al Regolamento Edilizio nonché alle Norme Urbanistiche Nazionali e Regionali.

SCHEMA DI CESSIONE DELLE AREE

AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE N. 765/1967

REPUBBLICA ITALIANA

Addì _____, del mese di _____, dell'anno _____, avanti a _____, Notaio in _____, con studio in _____, via _____, n. _____, iscritto al ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____, alla presenza dei seguenti testimoni:

-

-

SONO PRESENTI:

1. Il Comune di _____, rappresentato da _____ ;

2. Il Sig. _____ ;

della identità personale e poteri costituiti io Notaio sono certo, gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto regolato come segue:

Premesso:

- che la Società _____, è proprietaria delle seguenti aree:

meglio individuate nell'allegato stralcio catastale all'atto di convenzione;

- che il Comune di _____ è dotato di piano regolatore generale vigente il quale include i terreni in oggetto in un perimetro di piano _____ nella forma di piano di _____ ;

- che detto strumento urbanistico generale include i terreni in oggetto in un comprensorio;

- che il progetto di piano di _____ con soluzione attuativa si inquadra nella previsione del vigente p.r.g. e rispetta le norme tecniche di attuazione;

- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la C.E.C., coma da verbale del _____ ;
- che il Consiglio Comunale con atto n. ____ del _____, ha approvato il progetto di piano di ;
- che il Consiglio Comunale, con atto n. ____ del _____ , ha recepito i successivi atti;
- che il vigente p.r.g. prevede l'attuazione del piano di oggetto del presente atto;
- che il Consiglio Comunale per autorizzare il piano di ha richiesto la stipula della convenzione con soluzione attuativa;
- che in data odierna si è proceduto alla stipula della convenzione per il piano di zona , comprensorio , con destinazione a e con soluzione attuativa;
- che nell'art. ____ della richiamata convenzione, il assumeva in osservanza di quanto disposto dall'articolo 8 della Legge n. 765/1967, l'onere di cedere gratuitamente al Comune di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate negli elaborati grafici alla tavola n. ____ e precisamente le aree di mq _____, con destinazione _____ secondo il seguente schema:

giuste le risultanze dell'allegato tipo di frazionamento n. ____ del _____ ;

- che all'art. ____ della richiamata convenzione il assumeva, inoltre, l'onere di cedere gratuitamente al Comune di , tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, indicate negli elaborati grafici alla tavola n. ____ con la dicitura ` _____ ` , ovvero le aree di mq _____, con destinazione _____ e più precisamente:

giuste le risultanze dell'allegato tipo di frazionamento n. ____ del _____ ;

- che rispetto alla cessione delle aree secondarie è fatto salvo il diritto di cui alle norme tecniche di attuazione del piano di all'articolo _____ , ivi comprese quelle con (o senza) volumetria da cedere secondo le norme tecniche di attuazione in questione;

- che la cessione delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere a titolo gratuito e contestuale alla stipula della convenzione mediante atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto, a spese del
- che le aree da cedere dovranno rimanere in possesso della società cedente fino allo scadere del termine fissato nell'art. ____ della richiamata convenzione per il completamento, da parte del cedente, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Tutto ciò premesso i comparenti nelle predette qualità, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSA

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - TRASFERIMENTI E IMMOBILI

PRIMA CESSIONE

La società _____ in persona di _____, cede a titolo gratuito al Comune di che, come sopra rappresentato, acquista il seguente suolo destinato alle opere di urbanizzazione primaria:

della superficie totale di mq _____, giusta le risultanze del tipo di frazionamento già nominato;

SECONDA CESSIONE

La società _____ in persona di _____, cede a titolo gratuito al Comune di che, come sopra rappresentato, acquista il seguente suolo destinato alle opere di urbanizzazione secondaria:

della superficie totale di mq _____, giusta le risultanze del tipo di frazionamento già nominato, con (o senza) la volumetria da cedere secondo le norme tecniche di attuazione in questione;

ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI

Nelle presenti cessioni si comprendono tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive degli immobili predetti che vengono ceduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trovano , nulla escluso od eccettuato.

ARTICOLO 4 - PROVENIENZA

In ordine alla provenienza la società cedente, come rappresentata, dichiara di essere divenuta proprietaria delle aree oggetto della presente cessione per

ARTICOLO 5 - GARANZIE

Garantisce la parte cedente la buona e piena proprietà e libera disponibilità di quanto ceduto, ad essa pervenuto in forza del titolo preindicato, ne garantisce, altresì, la libertà da pesi, canoni, censi, oneri di qualsiasi natura, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti o pretese di terzi.

La parte cedente dichiara che sono state regolarmente pagate le imposte principali, complementari e suppletive relative ai precedenti trasferimenti, e di essere al corrente con il pagamento di tasse, imposte, tributi e contributi inerenti gli immobili ceduti che restano a suo carico esclusivo per atti o fatti anteriori alla data odierna, anche se non ancora accertati, notificati o iscritti a ruolo.

ARTICOLO 6 - EFFETTI DELLE CESSIONI E POSSESSO

Il presente atto produce effetti attivi e passivi a partire da oggi.

Il possesso giuridico delle aree cedute passa al Comune di , sin da questo momento, per quanto attiene a quello materiale le parti precisano che le aree cedute dovranno rimanere in possesso della società cedente fino allo scadere del termine fissato dall'art. ____ della richiamata convenzione per il completamento, da parte della società cedente, delle opere di urbanizzazione primaria, mentre quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria vengono immediatamente poste nel possesso anche materiale.

ARTICOLO 7 - IPOTECA LEGALE

Le parti, come costituite, rinunciano a qualsiasi ipoteca legale, nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8 - DICHIARAZIONE DI CUI ALLA LEGGE n. 47/1985 E D.P.R. n. 380/2001

La società cedente, come sopra rappresentata, ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47/1985 e come nel D.P.R. n. 380/2001, produce il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree in parola rilasciato dal Comune di in data _____ e dichiara che dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dello strumento urbanistico generale da esso risultanti.

Detto certificato da cui risulta che le aree in oggetto ricadono, secondo il p.r.g. del Comune di, in zona, sottozona, con destinazione, e viene allegato previa lettura sotto la lettera ` ___ `.

ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

Ai fini fiscali la parte cedente dichiara che il valore delle aree trasferite è di complessivi euro _____ (euro _____).

La stessa richiede per il presente atto le agevolazioni tributarie ex D.P.R. n. 601/1973, art. 32, che dispone per le cessioni a titolo gratuito in favore dei Comuni l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Il presente atto è esente da I.N.V.I.M. trattandosi di acquisto a titolo gratuito da parte di Comune.

Le altre spese come per legge.

ARTICOLO 10 - DOMICILIO

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano a norma di legge ed eleggono domicilio confermando quello da ciascuno di loro dichiarato in costituzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di questo atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su fogli _____ facciate _____ ho dato lettura, presenti i testi, alle parti che lo approvano.

Firme:

- Comune di: _____

- Società cedente: _____

- Teste: _____

- Teste: _____

- Notaio: _____

