

COPIA

COMU



Per copia conforme all'originale
e in carta libera per uso amm^{vo}

Moricone, li 27 MAR. 1995

Il Segretario Comunale

IL SEGRETARIO COMUNALE CAP
Dott. S. Ida Modestino



IL SINDACO
MARIANO GIULIATTINI

[Handwritten signature]

L'ASSESSORE AL P.R.G.
(Ludovico Terchietti)

[Handwritten signature]

P.R.G.

PIANO
REGOLATORE
GENERALE

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

TAV

IL PROGETTISTA

SCALA:

ING. ARCH. UGO RENDINE

9

DATA OTTOBRE 1994

AGGIORNAMENTI

COMUNE DI MORICONE

Prot. 4554

del 15 NOV. 1994

I N D I C E

Art. 1)	ELABORATI DEL P.R.G.	PAG.	1
Art. 2)	CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PRG	PAG.	2
Art. 3)	INDICI URBANISTICI	PAG.	2
Art. 4)	INDICI EDILIZI	PAG.	4
Art. 5)	AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI	PAG.	5
Art. 6)	INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E INTERVENTI NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO	PAG.	6
Art. 7)	ZONE DI ESPANSIONE	PAG.	9
Art. 8)	ZONE PRODUTTIVE	PAG.	12
Art. 9)	ZONE E - ATTIVITA' AGRICOLE	PAG.	14
Art. 10)	ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI	PAG.	15
Art. 11)	DISCARICA INERTI	PAG.	16
Art. 12)	CENTRO DI TRASFERENZA R.S.U.	PAG.	16
Art. 13)	DEPURATORE	PAG.	16
Art. 14)	VINCOLI	PAG.	16
Art. 15)	BARRIERE ARCHITETTONICHE	PAG.	17
Art. 16)	NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEL PRG	PAG.	17
	a) Strumenti urbanistici attuativi	PAG.	17
	b) Intervento edilizio diretto	PAG.	17
	c) Piani particolareggiati di esecuzione	PAG.	18
	d) Piani di edilizia economica e popolare e piani di insediamenti produttivi	PAG.	18
	e) Piani di lottizzazione convenzionata	PAG.	18
	f) Convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione e dei piani particolareggiati	PAG.	19

Nota: Il presente fascicolo <<NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE>> si compone di testata, indice e di N° 20 pagine il tutto firmato dal Progettista in ogni parte e singola pagina.

Nota:

In caso di discordanza fra elaborati a scala diversa prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati in scala più dettagliata, mentre in caso di discordanza tra gli elaborati grafici e le presenti Norme prevalgono le indicazioni di queste ultime. Con l'approvazione definitiva del presente PRG, il vigente Regolamento Edilizio Comunale resta valido per quanto non in contrasto con le presenti Norme mentre decadono tutti gli articoli, o parte di essi, strettamente attinenti al Piano di Fabbricazione finora vigente. Si raccomanda comunque che l'Amministrazione Comunale rediga un nuovo Regolamento edilizio.

Art. 2) CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Tutto il territorio comunale di Moricone ed ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo sono soggetti al presente PRG ai sensi della Legge 17 agosto 1942 N° 1150 (e successive modificazioni) e ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 N° 10.

Ogni attività soggetta al presente PRG è subordinata a Concessione o autorizzazione da parte del Sindaco (salvo gli interventi, di opere interne, indicati all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 N° 47) ed il richiedente partecipa agli oneri ad essa relativi.

La realizzazione di quanto previsto nel P.R.G. è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (in seguito elencate nel dettaglio) o all'assunzione di impegno, con apposito atto, da parte del richiedente a realizzarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali.

Art. 3) INDICI URBANISTICI

Valgono le seguenti note definizioni:

a) St: superficie territoriale (mq);
per superficie territoriale di una sottozona si intende l'area comprendente, oltre alla superficie fondiaria (di cui appresso), le superfici necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria interne alla sottozona; nella Tav. 7, nella tabella "Insediamenti residenziali", la St delle varie sottozone è indicata nella 2° colonna mentre nella tabella <<Insediamenti produttivi>> è indicata nella 3° colonna.

b) Sf: superficie fondiaria (mq);
per superficie fondiaria di una sottozona si intende quella parte della superficie territoriale St utilizzabile per l'edificazione; essa scaturisce depurando la St delle aree necessarie alle urbanizzazioni primarie e secondarie; la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

c) It: indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq);
esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie

territoriale St ; ad es. nella TAV. 7, nella tabella "Insediamenti residenziali", l'indice territoriale esistente e quello finale sono rispettivamente riportati nella colonna 4° e 6°.

d) I_f : indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq);
esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria S_f ; ovviamente, per ogni sottozona, dovrà risultare

$$I_t \times St = I_f \times S_f \quad \text{con} \quad \begin{array}{l} I_t < I_f \\ St > S_f \end{array}$$

e) D_t : densità territoriale (ab/ha);
per densità territoriale di una sottozona si intende il rapporto fra il numero degli abitanti (già insediati o complessivamente insediabili all'interno della sottozona) e la superficie territoriale St della sottozona stessa; detta densità è di norma ricavata, in armonia con quanto riportato all'ultimo comma dell'art. 3 del D.L. 02/04/1968 N° 1444, moltiplicando per 100 il valore dell'indice territoriale I_t e cioè associando ad ogni abitante mc 100 della cubatura esistente o da realizzare; nella TAV. 7, nella tabella "Insediamenti residenziali" detta regola è valida per le sottozone C che sono allo stato attuale del tutto inedificate e per la parte residenziale delle sottozone D2 e D3, mentre non risulta verificata per le cubature già esistenti nelle altre sottozone (A-B-C) dove già esiste una edificazione in atto e ciò sia per il contenuto della <<Nota>> riportata a fine legenda della tavola stessa e sia perchè, date le caratteristiche orografiche e socio-economiche di Moricone, molta cubatura esistente è assorbita da parti di fabbricati non adibite a residenze (cantinoni seminterrati, garages e magazzini a piano terra); nella stessa tavola e sempre nella tabella "Insediamenti residenziali" vi è una correlazione diretta tra la 5° e la 7° colonna nel senso che alla <<Nuova cubatura>> realizzabile nelle varie sottozone (A-B-C) corrisponde un numero di <<Nuovi vani>> pari alla centesima parte della nuova cubatura ad eccezione delle sottozone D2 e D3 dove invece gli effettivi nuovi vani residenziali sono pari all'ottantesima parte della nuova cubatura <<strettamente residenziale>>.

f) Sup : superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq);
all'interno di ogni sottozona comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti
- strade e spazi pedonali
- spazi di sosta e parcheggi pubblici
- reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono
- pubblica illuminazione
- spazi per il verde pubblico "primario", attrezzato o meno (cioè al servizio dei singoli isolati o condomini).

g) Sus : superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq);
all'interno di ogni sottozona comprende le eventuali aree destinate

alle seguenti opere:

- pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo
- attrezzature pubbliche: centri civici, centri amministrativi, culturali, sociali, sanitari, assistenziali, ricreativi, commerciali ecc..
- attrezzature religiose
- spazi per il verde pubblico <<di quartiere>> sia esso sistemato a parco naturale o attrezzato per lo sport o per accogliere particolari impianti.

Art. 4) INDICI EDILIZI.

a) Sc: superficie coperta (mq);
misura l'area massima risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (bowindows), i porticati, le tettoie, le pensiline; sono escluse dal computo della superficie coperta: i balconi aperti di sporgenza fino a ml 1,50, i cornicioni e le gronde fino a ml 1,20, le pensiline di ingresso al fabbricato di superficie non maggiore di mq 6,00, le parti interamente interrate, le piscine e le vasche all'aperto, i piani caricatori in genere e in zona industriale o assimilata (zone D).

b) Qc: rapporto massimo di copertura (%);
esprime la percentuale delle superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria ($Sc/Sf \times 100$).

c) H: altezza dell'edificio (ml);
l'altezza delle pareti di un edificio non può oltrepassare i limiti fissati nella presente normativa; non vanno computati nell'altezza i soli <<volumi tecnici>> (compreso gli extracorsa degli ascensori, il torrino del vano scala a partire dal calpestio dell'ultimo pianerottolo fino alla copertura) purchè questi siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e siano realizzati secondo soluzioni architettoniche compiute; l'altezza di una parete va misurata dalla <<linea di terra>> (definita dal piano medio stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla <<linea di copertura>> quest'ultima è definita dall'estradosso del solaio di copertura, se a terrazzo, o dalla <<linea di gronda>> del tetto intesa come intersezione della parete esterna con il piano intradosso del tetto; le pendenze delle falde di tetto inferiori al 35% non danno luogo ad aumenti di altezza mentre per pendenze superiori e fino al 50% l'aumento sarà pari a 1/2 del dislivello tra la linea di gronda e l'intradosso della linea di colmo e per pendenze ancora superiori sarà pari a 2/3.

d) V: volume dell'edificio in (mc);
è espresso dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze lorde tenendo anche presente il punto precedente; non determinano volume computabile i <<volumi tecnici>>

sopra accennati e che di seguito si elencano in dettaglio:

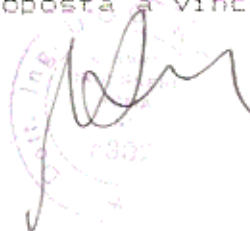
- extracorsa ascensore
- torrino scala con sviluppo oltre l'estradosso del terrazzo oppure oltre la linea di gronda
- serbatoi idrici, vasi di espansione degli impianti termici, canne fumarie e di ventilazione
- locali lavanderia e/o serbatoio sistemati oltre la linea di gronda o oltre l'estradosso del terrazzo fino ad una superficie lorda di 8 mq per ogni fabbricato
- sottotetti, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto purchè queste non concorrano all'incremento dell'altezza del fabbricato e purchè l'altezza utile massima del sottotetto non superi ml 2,20 e i locali in esso contenuti non siano destinati o utilizzati per residenze, uffici ed altre attività produttive; si precisa infine che i volumi degli edifici sono quelli fuori terra e debbono misurarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato.

Art. 5) AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) "le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";
- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 10/06/1927 N° 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa Legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata Legge 1766/27".

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo



tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge 1766 del 1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.

Nella TAV. 6ter - Uso civico e sviluppo urbanistico - sono riportate in scala 1:2000, sia su base aerofotogrammetrica e sia su base catastale, le aree interessate dall'uso civico inserite nelle previsioni di Piano <<per uno sviluppo urbanistico armonico>> (vedi Relazione); l'elenco in possesso del Comune N° 8693 dell'11/10/1988 della Regione Lazio - Ass.to Agricoltura (pure richiamato in Relazione), riporta tutti i terreni che nell'ambito del territorio comunale sono soggetti ad uso civico ma come citato nella Circolare prot. 61483 del 03/02/1993 dello stesso Ass.to Regionale all'Agricoltura, esso vale fino a dimostrazione contraria e sulla base di atti che ciascuno interessato deve produrre.

Art. 6) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E INTERVENTI NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO.

Dalle Tavole SA-SB-SC-SD e dalla TAV. 7 si legge chiaramente che gran parte del Centro di Moricone, la cui perimetrazione completa è meglio leggibile nella TAV. 6, è costituito dal patrimonio edilizio esistente salvo l'inserimento di altre zone di espansione o produttive.

Per quanto riguarda l'esistente e il completamento, mentre resta inteso che in dette zone a prevalente carattere residenziale sono ammesse botteghe, uffici e altre attività non rumorose e/o nocive, dall'altra parte, con il presente Piano, si intende mettere in atto le seguenti azioni:

a) Zona A - Centro Storico:

in quanto degradato è interamente soggetto ai Piani attuativi di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978 N° 457 artt. 27 - 28; nelle more di approvazione di detti Piani sono consentiti, a mezzo Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco e secondo le definizioni dell'art. 31 della su richiamata legge, interventi di:

- a1) manutenzione ordinaria
- a2) manutenzione straordinaria
- a3) restauro e risanamento conservativo

b) Sottozone B1-1 e B1-2 - Completamento edilizio e ristrutturazione:

attraverso diretta Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco è ammessa la realizzazione di 15 vani per complessivi mc 1500 nelle due sottozone al fine di dotare quegli alloggi che ne fossero sprovvisti di nuovi vani adibiti a servizi igienici e di cucine,

oppure, nel caso non esista alcuna camera da letto, di dotarli di una camera da letto per ogni alloggio; detti manufatti saranno consentiti qualora si eliminino le eventuali latrine pensili (normalmente sui balconi) e solo qualora venga rispettato il Regolamento edilizio e il rapporto 1:1 tra fabbricati, oppure, in deroga e in caso di provata necessità, ci sia l'assenso scritto di tutti i terzi interessati dall'intervento; in tale sottozona sono consentite, oltre agli interventi previsti in zona A, <<anche ristrutturazioni edilizie>> (così come definite al punto d) art. 31 L. 457/1978); sono consentite ed auspicabili le coperture a tetto purché queste <<non concorrano all'incremento dell'altezza del fabbricato>> così come specificato all'art. 4) punto d).

c) Sottozone B2.1 - B2.2 - B2.3 - B2.4 - B2.5 - BC1 - BC2 -
Completamento e ristrutturazione edilizia:

anche per tali sottozone attraverso la Concessione diretta e per tutti gli edifici, compresi quelli ricadenti in verde privato, sono consentite ed auspicabili le coperture a tetto come espresso al precedente punto, sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia anche volta al completamento della copertura a tetto laddove questa esista solo parzialmente e non sia compiuta da un punto di vista architettonico; nella TAV. 7 sono indicate le varie sottozone e nelle TAVV: 8A - 8B sono individuati gli interventi per sopraelevazioni, ampliamento, e nuovi edifici attuabili a mezzo della Concessione Edilizia diretta; nelle stesse tavole, per le zone suddette, è stato compilato un vero e proprio <<Piano planovolumetrico>> di diretta attuazione in quanto sono indicate le sagome dei nuovi interventi, il numero dei piani e la nuova cubatura realizzabile:

c1) per quanto attiene al numero dei piani <<per edifici ex novo>> ci si riferisce a tutti i piani relativi al prospetto a valle più alto ipotizzando per il piano seminterrato (non abitabile e definito Piano terra) una altezza lorda di ml 4,00 = ml (3,70+0,30) (computata però per metà ai fini del calcolo della cubatura fuori terra), di ml 3,00 (cioè ml 2,70+0,30) per ciascuno dei piani superiori e di ml 1,00 per quanto riguarda l'imposta del tetto del piano mansarda dove questa è consentita (quando è prevista la mansarda sono anche realizzabili gli abbaini purché non superino la linea di colmo del tetto ed abbiano una copertura con una inclinazione di almeno il 10% ed uno sviluppo orizzontale non maggiore del 30% della falda di tetto e fermo restando la pendenza del 35% di detta falda);

c2) sempre per gli <<edifici ex novo>> qualora l'altezza di ml 4,00 del piano seminterrato non sia sufficiente a colmare il dislivello tra l'accesso a valle e quello a monte, è ammessa una maggiorazione di altezza fino a colmare detto dislivello e senza aumento di cubatura computabile, stessa cosa vale se per il piano immediatamente superiore al piano seminterrato dovessero essere previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza; ad es.

negozi; in tal caso per questo piano è ammessa una altezza di ml $(3,20+0,30)=ml\ 3,50$ che però verrà computata come fosse pari a ml 3,00;

- c3) per gli edifici indicati PT/P è consentito realizzare il piano terra non residenziale con accesso a valle a condizione che venga realizzato un solaio di copertura con sovraccarico utile di 1000 Kg/mq ad uso parcheggio pubblico per sole autovetture;
- c4) l'unico intervento indicato PT/L riguarda l'attuale ristorante sito al bivio per Monteflavio e per esso è permesso realizzare il Piano terra e il sovrastante lastrico solare resterà di proprietà privata con possibilità di uso pubblico (ristorazione all'aperto o simili);
- c5) per tutti gli altri interventi di sopraelevazione ogni piano indicato potrà avere altezza di ml $(2,70+0,30)=ml\ 3,00$ e, ove prevista, la mansarda e gli abbaini avranno le stesse caratteristiche di cui al punto ci precedente;
- c6) le sagome degli edifici nelle zone B riportate nelle Tavole SA e SB rappresentano il massimo ingombro dei corpi dei fabbricati; esse quindi non tengono conto di eventuali aggetti di balconi, di logge e corpi rientranti; continua a valere, per i balconi, quanto già previsto nel Regolamento Edilizio vigente e sono consentiti anche eventuali portici (di estensione non superiore al 15% della sagoma di massimo ingombro ed anche al di fuori di questa) purchè vengano realizzati in modo da non interessare il distacco su strada e non alterino i distacchi verso i confini laddove questi, tenendo presente la sagoma suddetta, siano già inferiori a mt 3,00;
- c7) e coperture a tetto (semplice o a mansarda) dovranno avere almeno due falde;
- c8) le aree a verde privato indicate nelle TAVV. SA - SB, nelle parti non interessate da alberature di alto fusto, potranno anche essere edificate realizzando manufatti non residenziali completamente interrati, se trattasi di terreno pianeggiante, o seminterrati se trattasi di terreno scosceso sempre però garantendo una soluzione di sistemazione decorosa e definitiva della copertura che comporti la posa di sovrastante terreno vegetale di spessore cm 80 mantenuto il tutto a manto erboso e con essenze locali a basso fusto o cespugliose almeno in numero di una essenza ogni 10 mq di copertura e purchè venga curata e/o ripristinata la alberatura ad alto fusto presente nel resto dell'area.
- c9) nelle sottozone B2, nei lotti ove non sia previsto espressamente alcuna intervento di nuove edificazioni e qualora venga dimostrato dal proprietario che il proprio lotto è interessato da una volumetria esistente che in rapporto all'estensione del terreno dia luogo ad un indice fondiario inferiore al 60% del - nuovo indice territoriale - indicato nella sesta colonna della

tabella «Insediamenti residenziali» di TAV. 7, spetta allo stesso proprietario una edificazione supplementare; la volumetria corrispondente a detta edificazione, sommata alla volumetria esistente, dovrà al massimo dare luogo ad un indice fondiario pari al 60% dell'indice territoriale indicato nella richiamata sesta colonna di cui sopra; per esercitare questo diritto sarà richiesta una asseverazione giurata da parte di tecnico abilitato che dimostri la consistenza della volumetria esistente e la nuova volumetria di cui si ha diritto in rapporto al lotto di proprietà e sulla base documentata di situazioni catastali e tipi di frazionamento antecedenti alla data di adozione del presente Piano; le sagome dei nuovi fabbricati e delle sopraelevazioni saranno libere ma gli stessi interventi dovranno rispettare quanto previsto al precedente punto c6) con un numero massimo di piani risultanti pari a tre sul prospetto più alto.

d) Sottozone B3.1 - B3.2 - B3.3 - Completamento (Pedicate a valle):

Tali sottozone, in gran parte formate da terreni di uso civico già edificati, sono classificate zone di completamento ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 02/05/1980 N° 28 (Nuclei edilizi sorti spontaneamente) e sono inserite nel PRG in forza dell'art. 7 della stessa legge. L'edificabilità in dette sottozone si attua mediante lo strumento del Piano particolareggiato di cui all'art. 8 della L.R. 28/80 mentre le condizioni per il rilascio della Concessione edilizia sono dettate dal successivo art. 16 e dall'art. 16bis a sua volta introdotto dall'art. 2 della L.R. 28/04/1993 N° 27 (lotti interclusi). In dette sottozone, pertanto, nelle more di approvazione del P.P. attuativo, è consentita l'edificazione solo nei lotti interclusi di superficie non superiore a mq 1500, che non siano soggetti ad uso civico, secondo le modalità e i dettami dell'art. 16bis su richiamato, con un numero di piani non superiore a tre sul prospetto più alto, con superficie coperta non superiori a mq 200, con il nuovo indice territoriale riportato nella TAV. 7 e con distacchi dai confini non inferiori a ml 5,00. Per i parametri a cui dovrà attenersi il P.P. vedere TAV. 7.

e) Sottozone B3.4 - B4 - Completamento (Pedicate a monte e Matano):

Per tali sottozone vale quanto detto per le precedenti con l'aggiunta però che esse sono zone rientranti nel perimetro del Parco dei Monti Lucretili e soggette alla normativa del P.T.P. - Ambito 7 - adottato dalla Regione Lazio.

Per le presenti zone e per quelle del comprensorio di Pedicate a valle, nonché per le previsioni sul Monte Screebia, già si è pronunciata favorevolmente l'Università Agraria di Moricone (vedi Relazione).

Per i parametri a cui dovrà attenersi il P.P. vedere TAV. 7.

ART. 7) ZONE DI ESPANSIONE

a) Sottozona C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7: Espansione edilizia - Comprensorio di Colle Palombara:

Dalla TAV. 7 e dalla TAV. 8B risultano evidenti gli interventi possibili per le suddette zone residenziali essendo bene individuati gli ambiti di ciascuna sottozona, la eventuale divisione in lotti edificabili e le eventuali sagome dei fabbricati; in particolare si aggiungono e si precisano le seguenti prescrizioni:

- a1) l'intero comprensorio, così come perimetrato in TAV. 8B, può accogliere 395 nuovi vani complessivi e dovrà essere preferibilmente oggetto di Piano di lottizzazione convenzionata esteso allo intero perimetro o, in subordine, sogetto a Piano Particolareggiato di iniziativa comunale; nell'ipotesi di P.P. di iniziativa comunale, il Comune realizzerà la viabilità principale e potrà essere demandata ai privati, a mezzo apposite convenzioni, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria interne a ciascuna sottozona con successiva cessione delle aree necessarie sia all'urbanizzazione primaria e sia a quella secondaria; tutti i proprietari dei terreni interni al comprensorio di Colle Palombara dovranno cedere anche le aree per la viabilità principale del comprensorio stesso con relativi scomputi degli oneri di cui alla Legge 10/1977;
- a2) come si evince dalla TAV. 8B il comprensorio è del tutto definito per quanto riguarda le previsioni planimetriche, le dotazioni dei servizi e la eventuale suddivisione in lotti; pertanto qualsiasi sia lo strumento attuativo (predisposto da privati o dal Comune) questo potrà solo eventualmente ridimensionare i lotti e distribuire diversamente le cubature mentre dovrà del tutto affrontare la sistemazione <<altimetrica>> (cioè dare le varie quote) e la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria; valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni:
- a3) sottozona C1: indice territoriale 1,20 mc/mq; nuovi vani insediabili N° 62; nuova cubatura mc 6.200; altezza massima degli edifici sul prospetto più alto ml 13,00; in caso di variazione delle sagome indicate si dovrà rispettare il distacco 1:1 tra fabbricati e ml 5,00 dalle strade e dai confini di lotto; sagome e porticati sono sogetti alle limitazioni già indicate al punto c6) dell'art. 6);
- a4) sottozona C2: indice territoriale 1,00 mc/mq; nuovi vani insediabili N° 37; nuova cubatura mc 3.700; altezza massima degli edifici sul prospetto più alto ml 11,50; per quanto attiene le sagome e per i significati di sagome e porticati, vale quanto detto al punto precedente;
- a5) sottozona C3: indice territoriale 1,12 mc/mq l'intera area contribuisce alla cubatura realizzabile e le aree a servizio dovranno essere cedute al Comune a scomputo oneri L. 10/77; nuovi vani insediabili N° 125; nuova cubatura mc 12.480; è ammessa la

costruzione di un unico fabbricato (FT a negozi, uffici e assimilabili, piani superiori ad uso abitazione) di ingombro massimo ml 16,00 x ml 60,00 e di altezza ml 13,00 con antistante portico lato piazza di profondità massima di ml 6,00 e di lunghezza massima pari a ml 60,00;

- a6) sottozona C4-C5: indice territoriale 0,40 mc/mq; nuovi vani insediabili, rispettivamente, 43 - 64; per ciascuna sottozona l'intera area contribuisce alla cubatura realizzabile e le aree a servizio o viarie dovranno essere cedute al Comune a scomputo oneri L. 10/77; nuova cubatura rispettiva mc 4.324 e mc 6.416; altezza massima dei fabbricati ml 8,50; per quanto attiene le sagome ecc. vale quanto detto al punto a3) precedente; verso la strada a valle (Variante interna) nella zona a verde privato non sono ammesse costruzioni di sorta;
- a7) sottozona C6 - C7: indice territoriale 0,40 mc/mq; nuovi vani previsti, rispettivamente, 40 - 24; nuove rispettive cubature mc 4.024 e mc 2.392; altezza massima dei fabbricati ml 8,50; per quanto attiene le sagome ecc. vale quanto detto al punto a3) precedente; verso la strada a valle (Variante interna) nella sottozona C6 il distacco non potrà essere inferiore a mt 7,00.

b) sottozona C8 - Località Crocetta:

Indice territoriale 1,20 mc/mq; nuovi vani previsti N° 70; nuova cubatura mc 6.930; è necessario il Piano di lottizzazione convenzionata che rispetti le seguenti prescrizioni: fabbricati con 3 piani nel prospetto più alto; distacchi 1:1 tra fabbricati; distacco di ml 7,00 dalle strade comunali di Colle Palombara e della Crocetta (Variante interna); tutti gli altri distacchi ml 5,00; dotazione ulteriore di parcheggi pubblici per almeno mq 300 e verde pubblico di quartiere per almeno mq 400;

c) sottozona C9 - Località Crocetta:

Indice territoriale 1,20 mc/mq; nuovi vani previsti N° 24; nuova cubatura mc 2.400; può essere rilasciata Concessione edilizia diretta su progetto edilizio unitario di tutto il comparto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: 3 piani nel prospetto più alto; distacchi 1:1 tra fabbricati; distacco di ml 7,00 dalla strada comunale della Crocetta; tutti gli altri distacchi ml 5,00; dotazione ulteriore di parcheggi pubblici per almeno mq 100;

d) sottozona C10 - Località Monte Castello:

Indice territoriale 0,60 mc/mq; nuovi vani previsti N° 194; nuova cubatura mc 19.422; è necessario il Piano di lottizzazione convenzionata (o in subordine il Piano Particolareggiato di iniziativa comunale) che rispetti le seguenti prescrizioni: fabbricati con 2 piani nel prospetto più alto con auspicabile soluzione a gradoni; copertura a tetto senza abbaini; distacco dal perimetro del centro Storico almeno di ml 50,00 (come prescrivono le Norme del P.T.P.);

distacco dalle strade tangenziali a valle di ml 10,00; rapporto 1:1 tra fabbricati e di ml 5,00 dai confini di lotto e strade interne; parcheggi pubblici in ragione di almeno mq 1.000 e verde pubblico di quartiere per almeno mq 2.000;

e) sottozona C11 - Adiacenze campo di calcio:

Indice territoriale 0,20 mc/mq; nuovi vani previsti N° 60; nuova cubatura mc 6.040; è necessario il Piano di lottizzazione convenzionata che rispetti le seguenti prescrizioni: fabbricati con 2 piani nel prospetto più alto con auspicabile soluzione a gradoni; copertura a tetto senza abbaini; distacco dalla strada prov. per Monteflavio di ml 15,00; rapporto 1:1 tra fabbricati e di ml 5,00 dai confini di lotto, dalla strada a valle e da eventuali strade interne; parcheggi pubblici per almeno mq 300 e verde pubblico di quartiere per almeno mq 600.

Art. 8) ZONE PRODUTTIVE.

a) Sottozona D1 - Opifici:

Consiste nell'area dove sorgono i frantoi oleari delle due Cooperative Agricole di Moricone; in questa sottozona possono essere rilasciate direttamente dal Sindaco Concessioni edilizie per manufatti che insieme a quelli esistenti diano luogo ad una superficie coperta non superiore al 40% della superficie del lotto di competenza comprendendovi sia i manufatti produttivi che possono raggiungere ml 8,50 d'altezza (ad uno o più piani) e sia parti accessorie ad uso ufficio (incorporate o no ai manufatti produttivi) la cui superficie utile di calpestio non può oltrepassare il 4% della superficie del lotto di competenza; il distacco dalla strada statale non potrà essere inferiore a ml 7,00 mentre tutti gli altri distacchi dai confini e dalle altre strade non potrà essere inferiore a mt 5,00; all'interno dei lotti il 30% dovrà essere sistemato a parcheggio e il restante 30% a verde con essenze di alto fusto in numero di una essenza ogni mq 200 di lotto.

b) Sottozone D2 - D3 - Agricoltura specializzata:

Si tratta di <<sottozone produttive a carattere agricolo specializzato>> (quali orti, frutticoltura specializzata e vivai all'aperto e serre per orto-florovivaistica al coperto); non sono necessariamente soggette a Piano Particolareggiato e quindi possono essere edificate su Concessione Edilizia diretta, per esse infatti nel PRG già sono stati individuati i servizi F2* - F3* - F4* (vedi TAV. 7); è comunque necessario che i proprietari interessati riuniti in Consorzio presentino al Comune un piano di viabilità e di redistribuzione dei lotti (con lotto minimo di mq 2.000) da sottoporre a semplice approvazione da parte del Consiglio Comunale e della Commissione Edilizia prima dell'approvazione dei singoli progetti; in dette sottozone è consentita la costruzione di serre e capannoni agricoli di altezza massima di ml 4,00 la cui superficie

massima coperta non superi il 40% della superficie del lotto ed all'interno di tale percentuale è ammessa la realizzazione di una superficie utile di calpestio per uso ufficio pari all'1% della superficie del lotto; è anche ammessa nell'ambito di ciascun lotto, la costruzione di una casa per un massimo di 130 mq. lordi distribuiti su uno o due piani di fabbricati isolati (o in aderenza se trattasi di lotti confinanti) con copertura a tetto semplice senza abbaini; i distacchi tra ogni fabbricato all'interno del lotto e tra quelli di lotti limitrofi e rispetto alle strade e ai confini non potrà essere inferiore a ml 4,00 le aree F2* - F3* resteranno di proprietà del Consorzio che le gestirà per scopi promozionali e ricreativi mentre la area F4* a parcheggio e quella necessaria alla strada di penetrazione saranno cedute al Comune a scorporo di quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria; apposita convenzione stabilirà che al Comune spetterà la realizzazione e manutenzione della strada di penetrazione e del parcheggio mentre tutto il resto (realizzazioni e manutenzioni) sarà a carico del Consorzio.

c) Sottozona D4 - Trasformazione, stoccaggio, vendita prodotti agricoli:

La sua attuazione si compie con il Piano di lottizzazione convenzionata o di iniziativa pubblica, non escludendo i Piani di Intervento Produttivo (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71; non sono ammesse costruzioni residenziali ad eccezione di quella dell'unico custode per una superficie lorda abitativa <<una tantum>> di mq 110 su un unico piano rialzato; il P.P. dovrà prevedere lotti minimi di mq 2.500 su cui potranno essere realizzati capannoni di altezza massima ml 8,00 (su uno o due piani) che occupino al massimo il 40% della superficie del lotto; la superficie utile di calpestio degli uffici non potrà superare il 2% della sup. del lotto; oltre ai piazzali di manovra e alla viabilità interna dovrà essere lasciata un'area a servizi di estensione pari allo standard minimo previsto dalle norme vigenti all'atto dell'adozione del P.P. (attualmente è il 10% dell'area della sottozona); i distacchi dai confini di lotto e dalla viabilità interna sono fissati in ml 4,00 facendo salva la fascia di rispetto stradale indicata nelle tavole grafiche.

d) Sottozona D5 - Lavorazioni artigianali:

Vale tutto quanto detto nel punto precedente con la sola modifica del lotto minimo che passa a mq 1.000.

e) Sottozona D6 - Lavorazioni industriali:

Trattasi di una area a suo tempo adibita a lavorazioni industriali (carpenteria metallica pesante) ed ora dismessa, sita in prossimità del confine del Comune di Montelibretti; attualmente è interessata per quasi 2/3 dal vincolo di rispetto di 150 mt dal fosso di S. Nicola (acqua pubblica); la parte residua dovrà rispettare il distacco stradale di ml 10,00 dalla provinciale per Montelibretti; è necessario un piano di lottizzazione che dovrà prevedere, come si ricava dalla Tabella - Insediamenti produttivi - della Tav. 7, la suddivisione

dell'area in tre lotti di superficie minima di mq 15.000 compresa la parte sotto vincolo; è ammessa la costruzione e/o la demolizione e ricostruzione di capannoni industriali di altezza ml 4,00, di superficie coperta pari al 20% della sup. del lotto con locali uffici incorporati di superficie utile di calpestio pari all'1% del lotto; è ammessa all'interno di ciascun lotto la costruzione di una casa per il custode (ad un piano rialzato di superficie lorda mq 110); i distacchi minimi, fatta salva la fascia di rispetto stradale, tra fabbricati e dai confini dei lotti e dalle strade interne dovrà essere almeno di ml 5,00; dovrà essere lasciata un'area a servizio di estensione pari allo standard minimo previsto dalle norme vigenti all'atto dell'adozione del Piano di lottizzazione (attualmente si può sopporre il 10% della sola parte di sottozona libera da vincoli).

Art. 9) ZONA E - ATTIVITA' AGRICOLE.

Si premette che l'intero territorio comunale può essere suddiviso in due sottozone agricole ben distinte:

- l'intera parte di territorio ricadente all'interno del perimetro del Parco dei Monti Lucretili con esclusione delle sottozone B3.4 - B4 e del centro di trasferimento per R.S.U. di cui al presente Piano;
- la restante parte del territorio con esclusione delle zone A-B-C-D-F - aree cimiteriali - aree sede della viabilità principale e secondaria - area depuratore.

Per la prima, oltre alla normativa che verrà emanata dall'Amministrazione del Parco dei Monti Lucretili quando verrà approvato il Piano di Assetto, valgono anche le previsioni del P.T.P.- Ambito 7; essi quindi non è oggetto di normativa secondo il presente Piano; per la seconda valgono le norme di cui appresso.

In queste aree sono consentiti manufatti per le attrezzature necessarie all'attività agricola e all'allevamento del bestiame e cioè: magazzini per prodotti agricoli, sementi, fertilizzanti ecc., silos, ricoveri per macchine agricole, impianti di lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici, stalle, serbatoi, acquedotti, elettrodotti ecc, abitazioni strettamente necessarie alla conduzione dei fondi.

Il rilascio della Concessione edilizia non è subordinata ad alcun Piano particolareggiato di attuazione ma è comunque subordinato a preventivo atto d'obbligo notarile, da iscrivere nei Registri immobiliari, di asservimento del terreno cui è associato il progetto da assentire. Il rilascio delle Concessioni è altresì, subordinato al rispetto, delle seguenti prescrizioni:

- lotto minimo mq 5.000
- distacchi dai confini e dalle strade mt. 10,00
- altezza massima mt. 7,00
- indice di edificabilità per uso residenziale 0,03 mc/mq
- indice di edificabilità per uso agricolo 0,07 mc/mq.
- le abitazioni dovranno rispettare le norme di cui al D.M. 05/07/1975

- (altezza minima, requisiti igienico-sanitari ecc.)
- lo sviluppo in pianta dei piani scantinati non potrà eccedere una volta e mezzo quella del piano terra
- i distacchi vanno computati dal filo esterno degli eventuali portici
- portici di estensione non superiore al 30% del P.T.

Per gli appezzamenti di terreno di superficie compresa tra i mq. 2.000 e i mq. 4.999 è consentita la costruzione di un locale di superficie lorda pari a mq. 25 (venticinque) con altezza massima lorda esterna di m. 3,30 e altezza massima netta interna di m. 3,00. Tali locali non potranno avere più di una porta, la cui superficie non dovrà essere superiore a mq. 4,20, e di N° 2 finestre la cui superficie dovrà essere ciascuna inferiore a mq. 0,80 e le cui imposte inferiori dovranno trovarsi a non meno di m. 1,80 dal pavimento.

Per i capannoni, di stretto uso agricolo e ad un solo piano non soppalcabile, è consentita una altezza netta interna maggiore di ml 3,00 e fino a ml 5,00 fermo restando che il computo della relativa cubatura scaturisce dal prodotto della superficie lorda in pianta per l'altezza <<virtuale>> di ml 3,00.

In caso di richiesta di Concessione edilizia per intraprendere una attività di agriturismo il lotto minimo è fissato in mq 10.000 e al suo interno, fermo restando i distacchi, l'altezza e gli indici e quant'altro di cui sopra, è consentita in aggiunta la realizzazione di un manufatto uso <<foresteria>> ad un piano in ragione di 1 stanza di mq 15 netti con WC per ogni 2.000 mq di terreno asservito; è consentita anche la costruzione di box in legno per ricovero cavalli e altri animali; il progetto dettagliato corredato dalla documentazione della attività di agriturismo che si vuole intraprendere dovrà essere preventivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale e non costituisce oggetto di variante al P.R.G..

Art. 10) ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI.

Tali zone sono destinate a servizi e attrezzature gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi. Il progetto edilizio esecutivo di ciascuna zona è approvato dal Consiglio Comunale che approva anche la eventuale convenzione se trattasi di opere date in concessione.

In particolare:

- per il verde pubblico naturale o attrezzato ed ivi compresi gli impianti sportivi e ricreativi, i simboli riportati negli elaborati grafici per le attrezzature esistenti o di progetto sono solo indicativi in quanto le varie utilizzazioni possono essere modificate con deliberazione di Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al PRG;
- per la sottozona F5* (impianti sportivi e turistici ricreativi in località la <<Screbbia>>) occorre il Piano Particolareggiato obbligatorio e per esso vale quanto previsto dall'art. 8 della L.R. N° 72/1975 ed inoltre:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale per scopi residenziali, in considerazione del fatto che trattasi di area di proprietà

- dell'Università Agraria, è nullo;
- b) l'indice di fabbricabilità territoriale per l'edilizia alberghiera non deve superare 0,50 mc/mq;
 - c) il 50% delle sup. territoriali va destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;
 - d) l'indice di copertura (rapporto tra sup. costruita e sup. territoriale) non può essere superiore al 20%;
 - e) una quota parte o tutta l'edilizia alberghiera può essere interessata da manufatti per case di riposo per anziani;
 - f) la convenzione tra il Comune, la Università Agraria e il gestore (pubblico o privato), oltre a contenere tutte le disposizioni tipiche per la realizzazione di un Piano Particolareggiato e della strada di accesso, dovrà contenere una normativa che preveda un uso <<privilegiato>> delle strutture per la popolazione di Moricone e ciò in virtù del fatto che trattasi di terreni di uso collettivo;
 - g) i proventi derivanti all'Università Agraria dalle attività che si potranno in essere saranno impiegati per opere di miglioria sul restante patrimonio di uso civico.

Art. 11) DISCARICA INERTI - Località Riago:

Dovrà essere realizzata in conformità delle Leggi e regolamenti vigenti e potrà essere gestita, a <<convenzione>>, dal proprietario del fondo o, direttamente, dal Comune.

Art. 12) CENTRO DI TRASFERENZA R.S.U.:

E' già in funzione ed è gestito direttamente dal Comune; nell'ambito del lotto di pertinenza sono ammesse eventuali ulteriori impianti atti a migliorare il servizio.

Art. 13) DEPURATORE :

L'area destinata alla depurazione degli scarichi civili è già interessata da un depuratore funzionante e può accogliere eventuali ampliamenti dell'impianto.

Art. 14) VINCOLI:

Tutti i vincoli elencati nelle tavole di Piano soggiacciono alle norme di legge e di regolamento indicate, per ciascuno di esso, nella legenda delle Tavole stesse.

In particolare per le fasce di rispetto stradali fuori del Centro abitato, normate dall'art. 1 del DPR 147/93 e dal DPR 495/1992, anche laddove non indicate, devono essere considerate esistenti e conseguentemente da rispettare, ove ne ricorrano le condizioni, derivando la loro esistenza da precise disposizioni di legge.

Risultano validi e regolati da proprie disposizioni, a carattere nazionale, tutti gli altri vincoli quali quelli di elettrodotto, di gasdotto, di acquedotto.

Art. 15) BARRIERE ARCHITETTONICHE :

Nelle progettazioni edilizie di opere private, pubbliche o di godimento pubblico ed in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli artt. 27 e 28 della Legge 30 marzo 1971 N° 118, nel Regolamento di attuazione della Legge medesima approvato con DPR 27/04/1978 N° 384, nelle Leggi Regionali 19/09/1974 N° 62 e 12/06/1975 N° 72 (art.4), nonché nella Legge 09/01/1989 N° 13 e nel D.M. LL.FP. 14/06/1989 N° 236, intesi ad eliminare e a superare le cosiddette barriere architettoniche.

Art. 16) NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEL PRG.

a) Strumenti urbanistici attuativi.

Gli strumenti urbanistici attuativi, intermedi tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto, specificano le previsioni del P.R.G. e la disciplina da osservare per l'edificazione.

Gli strumenti attuativi possono essere dei seguenti tipi:

- 1) piani particolareggiati di esecuzione (PPE), di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 N° 1150 e successive integrazioni e modificazioni;
- 2) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla Legge 18 aprile 1962 N° 167 e successive integrazioni e modificazioni;
- 3) piani delle aree destinate a insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 N° 865;
- 4) piani di recupero (PR) di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978 N° 457;
- 5) piani di lottizzazione convenzionata (PLC) di cui all'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 N° 765.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori soltanto in alcune zone del territorio comunale indicate (con il relativo tipo di strumento) nelle presenti norme e nei corrispondenti elaborati grafici.

In tali zone il rilascio di concessioni relative a opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato all'approvazione dello strumento attuativo indicato per ciascuna di tali zone, riferito ad almeno una unità urbanistica (comprensorio o comparto) individuata negli elaborati grafici del P.R.G.

b) Intervento edilizio diretto.

Nelle zone del territorio comunale nelle quali non sia richiesto o sia approvato lo strumento urbanistico attuativo, il PRG si attua mediante l'intervento edilizio diretto, che consiste nella realizzazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione.

L'intervento edilizio diretto si realizza con:

- 1) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme consentite;
- 2) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati su concessione comunale.

c) Piani particolareggiati d'esecuzione.

I Piani particolareggiati di esecuzione (PPE) devono indicare:

- 1) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati dal PPE e le relative opere;
- 2) le reti stradali, veicolari e pedonali;
- 3) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del PRG;
- 4) il progetto planovolumetrico dell'intera area, se previsto dal Programma di attuazione;
- 5) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- 6) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- 7) gli eventuali schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

Il PPE deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

d) Piani di edilizia economica e popolare e piani di insediamenti produttivi.

Questi altri strumenti attuativi d'iniziativa comunale, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il PPE al precedente articolo oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

e) Piani di lottizzazione convenzionata.

Nelle zone nelle quali il P.R.G. prevede lo strumento urbanistico attuativo e questo non sia redatto di iniziativa comunale, la proprietà può elaborare piani di lottizzazione convenzionata (PLC).

Il PLC deve indicare:

- 1) uno stralcio del PRG, con l'individuazione delle aree interessate dal PLC;
- 2) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- 3) la planimetria dello stato di fatto (almeno in scala 1:500) della zona interessata dal PLC, con l'individuazione delle curve di

livello e dei caposaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;

- 4) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;
- 5) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- 6) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni di PRG;
- 7) il progetto planovolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500;
- 8) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- 9) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- 10) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- 11) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione sottoscritta da tutte le proprietà interessate dal FLC.

Il Comune può procedere alla formazione di comparti per la lottizzazione, secondo le modalità della L.R. 28 luglio 1978 N° 35 artt. 21 e 23.

- f) Convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione e dei piani particolareggiati.

Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione (obbligatorie) e dei piani particolareggiati devono precisare:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria o, comunque, di quelle con destinazione pubblica situate all'interno dei perimetri dei comprensori e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 2) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il FLC;
- 3) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al comprensorio oggetto dello strumento attuativo e l'assunzione degli oneri e della esecuzione delle opere suddette che saranno poste a carico della proprietà, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma; il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'Ufficio Tecnico Erariale nel caso di applicazione dell'art. 16 della Legge 22 ottobre 1971 N° 865, mentre per le opere sarà quello che scaturisce tenendo a riferimento il prezzario regionale vigente;
- 4) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle UU.PP. e delle UU.SS., fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- 5) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di UU.PP. ed UU.SS., al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- 6) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di UU.SS. e per

la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque, entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del FLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;

- 7) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal FLC, anche suddivisi per fasi, ma comunque, entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza ecc., come sopra;
- 8) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 9) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova concessione comunale;
- 10) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 comma 1 e 4 della Legge 28 gennaio 1977 N° 10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

OTTOBRE 1994

IL PROGETTISTA

