

ALLEGATO "A"



COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio

U.O. - RECUPERO URBANISTICO DELLE PERIFERIE

**NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA
DA RECUPERARE**

LINEE GUIDA

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

ALLEGATO "A"



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

**NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA
DA RECUPERARE**

LINEE GUIDA

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

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

Art. 1 FINALITA'

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

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

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

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

Art. 2 METODOLOGIA PER UNA CORRETTA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

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

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

La pianificazione esecutiva potrà quindi riguardare il recupero urbanistico del:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3 IL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO: SOGGETTO PROPONENTE E SOGGETTO ATTUATORE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4 CALCOLO DELL’IMPONIBILE CATASTALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Il piano esecutivo sarà di **iniziativa pubblica su sollecitazione privata**:

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

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

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

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

In particolare si potranno avere i seguenti casi:

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

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

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

Successivamente all'approvazione del piano esecutivo il rilascio dei **permessi di costruire, sarà subordinato alla stipula della convenzione.**

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

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

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

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

a) Iter urbanistico di approvazione:

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

b) Iter di attuazione:

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

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

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

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

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

a) Iter urbanistico di approvazione:

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

b) Iter di attuazione:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a1) Iter urbanistico di approvazione ordinario:

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

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

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

Art. 7 LOTTO LIBERO, PARZIALMENTE EDIFICATO ED EDIFICATO.

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

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

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

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

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

Nel piano esecutivo i lotti sono distinti in:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8 DIRITTO EDIFICATORIO DEI LOTTI LIBERI

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

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

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

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

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

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

Art. 9 DIRITTO EDIFICATORIO DEI LOTTI PARZIALMENTE EDIFICATI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ai **lotti liberi e parzialmente edificati di superficie non superiore a 1.000 mq** è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

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

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

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

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

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

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

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

Nei seguenti casi di **iniziativa pubblica**:

- se, la titolarità risulta essere quella di **"soggetto proponente"**, il contributo straordinario sarà corrispondente al **45% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** (oppure al 55% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo) per i proprietari che hanno dato il mandato a redigere la proposta di piano esecutivo;

- se, la titolarità risulta essere quella di **"soggetto proponente"**, ma i proprietari non hanno dato il mandato a redigere la proposta di piano esecutivo è previsto il pagamento di contributi straordinari nella misura del **50% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** (oppure del 60% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo);

- se, **i privati non presentino alcuna proposta di piano esecutivo** o la presentino non possedendo la **titolarità richiesta** è previsto il pagamento di contributi straordinari nella misura del **50% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, (oppure del 60% a seguito dell'applicazione della misura di cui al punto 3 del terzo comma del presente articolo).

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

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

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

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

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

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

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

Art. 14 AREE FONDIARIE:

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

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

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

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

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

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

- a) **zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, interna al Nucleo originario.**

Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico “Zonizzazione su base catastale” con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm 1,00;

- b) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione, interna al Nucleo originario.**

Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico “Zonizzazione su base catastale” con linee a tratto e punto inclinate a 45° ad interspazio di mm 1,00;

- c) **zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, esterna al Nucleo originario.**

Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico “Zonizzazione su base catastale” con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm 2,00;

- d) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione, esterna al Nucleo originario.**

Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico “Zonizzazione su base catastale” con linee a tratto e punto inclinate a 45° ad interspazio di mm 2,00;

- e) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione, interna ai comparti soggetti a convenzione.**

Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell'elaborato grafico “Zonizzazione su base catastale” con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 1,50.

- f) **aree stradali private ed aree stradali private aperte al pubblico transito.**

Tali aree stradali risultano nell'elaborato grafico “Zonizzazione su base catastale” campite con le stesse linee di cui alle aree fondiari. Nell'elaborato grafico “Rete viaria e Parcheggi Pubblici” non risultano con campitura.

Le **strade private** dovranno essere identificate da apposito cartello recante la scritta “STRADA PRIVATA”. L'onere per la realizzazione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali strade e dei relativi servizi, salvo diverse e successive determinazioni dell'Amministrazione Comunale, resta a carico dei proprietari frontisti. Le strade private ove necessario saranno gravate da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti.

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

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

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

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

Art. 15 AREE PUBBLICHE:

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

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

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

Le aree pubbliche sono:

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

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

c) **servizi pubblici di quartiere.**

I **servizi pubblici di quartiere** sono indicati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati “Zonizzazione su base catastale”, “Aree con destinazione pubblica” e “Rete viaria e Parcheggi Pubblici” con un quadrettato di mm 2 e con il simbolo che ne indica la destinazione d’uso.

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

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

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

Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell’elaborato grafico “Zonizzazione su base catastale” con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 1,50.

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

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

Art. 16 COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 17 COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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