

COMUNE DI SACROFANO

(Provincia di Roma)

"CONTRIBUTO AI COMUNI PER LO STUDIO
SULL'ABUSIVISMO EDILIZIO ED IL RECUPERO DEI NUCLEI
SORTI SPONTANEAMENTE"
L.R. n. 28/ 80 e successive modifiche

VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO DEL
NUCLE EDILIZIO DENOMINATO "NOCE CRISTO"



PROGETTISTA :
Arch. ALESSANDRO MARIA ANGELETTI

| | | |
|---------------------------|------------------------------|----------|
| REVISIONE | | DATA : |
| EMISSIONE | | DATA : |
| SCALA : Varie | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | TAV : |
| SCALA DI PLT : 1 : 0.1 | | 6 |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DELLA VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO DEI NUCLEI EDILIZI SORTI SPONTANEAMENTE NEL COMUNE DI
SACROFANO IN LOCALITA' NOCECRISTO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DELLA VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO DEI NUCLEI EDILIZI SORTI
SPONTANEAMENTE NEL COMUNE DI SACROFANO
IN LOCALITA' NOCECRISTO**

| | |
|---|----|
| Norme Istituzionali | 4 |
| Art. 1 – Il Quadro Giuridico | 4 |
| Art. 2 Caratteristiche della Variante Speciale in Località “ Nocecristo” | 5 |
| La presente “Variante Speciale in attuazione prevede i seguenti parametri urbanistici:..... | 5 |
| Art. 3 – Vigenza delle Norme Tecniche di Attuazione..... | 6 |
| Art. 4 Elenco degli elaborati riguardanti la Variante Speciale | 6 |
| Art. 5 Validità delle norme | 7 |
| Norme Sulla Fabbricabilità’ | 8 |
| Art. 6) Utilizzazione Delle Aree | 8 |
| Art. 7) Destinazione D'uso Dei Suoli | 8 |
| Art. 8) Aree interne Parzialmente Edificate o libere (Residenziali,)..... | 8 |
| Art. 9) Coperture | 10 |
| Art. 10) Norme Di Misurazione..... | 10 |
| Art. 11) Fili Fissi | 11 |
| Art. 12) Area Di Inviluppo..... | 11 |
| Art. 13) Parcheggi Per Visitatori..... | 11 |
| Art. 14) Tipologie..... | 12 |
| Norme sulla politica dei suoli | 12 |
| Art. 15) Servizi Pubblici..... | 12 |
| Art. 16) Viabilità Del Piano | 14 |
| Art. 17) Convenzioni E Concessioni..... | 14 |
| Art. 18) Accorpamento Dei Lotti (Ricomposizione Catastale) | 15 |
| Art. 19) Edificazione In Aderenza (Ricomposizione Catastale)..... | 16 |
| Art. 20) Trasferimenti Delle Cubature (Ricomposizione Catastale)..... | 16 |
| Norme accessorie | 16 |
| Art. 21) Piantumazioni..... | 16 |
| Art. 22) Recinzioni..... | 17 |
| Art. 23) Locali Interrati..... | 17 |

| | |
|---|----|
| Art. 24) Adeguamenti su base catastale aggiornata e per errori di localizzazione di cubatura esistente..... | 17 |
| Norme finali | 18 |
| Art. 25) Norme Finali E Transitorie..... | 18 |

Norme Istituzionali

Art. 1 – Il Quadro Giuridico

La presente “Variante Speciale per il recupero dei Nuclei Edilizi sorti spontaneamente” del “Piano Regolatore Generale” adottato con deliberazione n°5 del Consiglio Comunale del 21 gennaio 1977 ed approvato con delibera regionale n° 3510 del 21/06/1983, è regolata da quanto disposto dalla Legge n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla Legge 765/67 e sue successive modificazioni, dalle Leggi nn. 1497/39, 1089/39 e 431/85, dalla Legge 1776/27 relativa agli Usi Civici, dalla Legge Regionale n. 28/80 e dalla Legge Regionale n. 76/85, nonché dalla Legge Regionale 38 del 22 /12/1999, dai Decreti relativi ai vincoli idrogeologici, ed inoltre dalla Delibera Regionale n. 2271 del 28/4/1987 di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Ambito n. 4 e dagli atti di adozione n° 555 del 25/07/2007 e n° 1025 del 21/12/2007.

La sua ubicazione ed estensione trova origine nella Delibera C/C N° 50 del 20 dicembre 2005

Il piano in data 26.11.09 D.C.C. 37 è stato adottato da C.C e pubblicato; furono anche consegnata le risposte alle osservazioni presentate.

Durante l'iter della progettazione, adozione e pubblicazione del Piano, l'Università Possidenti di Bestiame di Sacrofano, proprietaria di quasi la totalità dell'area ove è previsto il PP, ha deciso di procedere all'assegnazione delle aree agli attuali occupanti.

L'Amministrazione, quindi, avendo osservato, che il processo di affrancamento ha delineato una più precisa conformazione della zona, ha deciso di far rielaborare, il piano, per essere più aderenti alla situazione attuale del territorio.

Inoltre preso atto che nelle pratiche in corso di affrancazione delle proprietà, alcune volte vengono accatastati manufatti attualmente usati come magazzini o depositi ma che in periodi passati hanno anche avuto funzione di residenza, si ritiene di considerare per le edificazioni esistenti, la cui cubatura è rilevata nel Piano, e che hanno le caratteristiche della sanabilità secondo le indicazioni del Piano stesso (Art. 8 delle N.T.A.) la possibilità di un eventuale cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale considerato che la cubatura rilevata per la presente Variante speciale è stata considerata tutta residenziale.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alle Leggi e Norme vigenti nella Regione Lazio anche in materia di terre di Uso Civico e terre private gravate da Usi Civici.

Art. 2 Caratteristiche della Variante Speciale in Località " Nocecristo"

La presente "Variante Speciale in attuazione prevede i seguenti parametri urbanistici:

Dati attuali

| | | |
|--|---------|-----------|
| - Estensione Territoriale | = mq | 50.773,00 |
| - Strade e Piazze | = mq | 16.046,00 |
| - Superficie efficace | = mq | 34.727,00 |
| - Cubatura esistente | = mc | 22.505,00 |
| - Abitanti insediati | = n° | 225 |
| - Indice Fabbricabilità Territoriale esistente | = mc/mq | 0,44 |
| - Superficie efficace vincolata | = mq | 19.752,00 |
| - Cubatura esistente in area vincolata | = mc | 15.004,00 |
| - Indice Fabbricabilità Fondiaria esistente | = mc/mq | 0,76 |
| - Superficie efficace non vincolata | = mq | 14.975,00 |
| - Cubatura esistente in area non vincolata | = mc | 7.501,00 |
| - Indice Fabbricabilità Fondiaria esistente | = mc/mq | 0,50 |

Dati di progetto

| | | |
|--|---------|-----------|
| - Indice Fabbricabilità Territoriale di progetto | = mc/mq | 0,57 |
| - Nuova cubatura prevista | = mc | 6.665,00 |
| - Totale nuova e vecchia cubatura | = mc | 29.170,00 |
| - Nuovi e vecchi abitanti | = n° | 292 |
| - Indice Fabbricabilità Fondiaria in area vincolata di progetto dato dallo 0,10% dell'if esistente | = mc/mq | 0,84 |
| - Nuova cubatura prevista in area vincolata | = mc | 1.501,00 |
| - Indice Fabbricabilità Fondiaria in area non vincolata di progetto. | = mc/mq | 0,85 |
| - Nuova cubatura prevista in area non vincolata | = mc | 5.164,00 |

| | | |
|--|---------|-------------|
| - Indice di utilizzazione territoriale di progetto | = % | 0,19 < 0,20 |
| - Nuova densità territoriale (29/5,00) | = ab/Ha | 58,00 |

Calcolo degli standard

| | | |
|---|------|----------|
| - Servizi pubblici (D.M. 1444) di standard (291X18) | = mq | 5.238,00 |
| - Servizi pubblici di progetto | = mq | 6.153,00 |

Di cui:

| | | |
|------------------|------|----------|
| - Servizi comuni | = mq | 2.281,00 |
| - Parcheggi | = mq | 816,00 |
| - Verde pubblico | = mq | 3.056,00 |

per un totale di mq 6.153,00 > 5.238,00

Prescrizioni per i lotti di nuove costruzioni o demolizione e ricostruzione

| | | |
|---|------|--------------------|
| - Loto minimo | = mq | 300,00 |
| - Altezza massima | = ml | 7,50 |
| - Distanza dalle strade e dai confini | = ml | 5,00 |
| - Permeabilità | = % | 40,00 |
| - Indice di piantumazione | = | 1pianta ogni 80 mc |
| - Parcheggi di pertinenza o interrati o da monetizzare | | |
| - Divieto di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in area vincolata. | | |
| - Ogni azione prevista compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà subordinata all'affrancamento del lotto. | | |

Art. 3 – Vigenza delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le i norme della presente Variante Speciale, si applicano solo all'interno del nucleo edilizio abusivo perimetrato, così come approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 50 del 20 dicembre 2005 e come, indicato nella TAV.2.

Art. 4 Elenco degli elaborati riguardanti la Variante Speciale

Tutti gli elaborati grafici ed analitici della perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi, approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 50 del 20 dicembre 2005 fanno parte integrante della presente Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi, in modo particolare essa costituisce la documentazione di riferimento per la

dimostrazione dello stato di fatto, relativo alla domanda di concessione edilizia.

Gli elaborati della Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti spontaneamente nel Comune di Sacrofano in località Nocecristo sono i seguenti:

- Tav. 1 – Relazione Tecnica e Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- Tav. 2 – Elaborato grafico
- Tav. 3 – Elaborato grafico
- Tav. 4 – Norme Tecniche di Attuazione

Art. 5 Validità delle norme

Hanno valore **vincolativo**:

- i confini del Piano Particolareggiato;
- la quantità di cubatura edificabile ammessa;
- la tipologia e destinazione d'uso degli edifici, come descritto nei successivi articoli;
- l'altezza massima degli edifici, come descritto nei successivi articoli;
- i perimetri regolatori;
- le distanze dai confini e dalle strade
- l'ubicazione delle infrastrutture primarie e secondarie

Hanno valore **indicativo**:

- i tracciati della viabilità pubblica in relazione a eventuali modifiche necessarie sopraggiunte al momento della progettazione esecutiva ;
- forme e tracciato della viabilità privata all'interno delle aree interne;
- le proposte di rimodellamento del terreno.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione rappresentano integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione Speciale del Piano Regolatore del Comune di Sacrofano, approvato con delibera della Giunta Regionale n° 2468 del 16 aprile 1985, e delle Norme Tecniche di Attuazione della “Variante Generale al Piano Regolatore Generale” adottato con deliberazione n°91 del Consiglio Comunale del 16/12/2003 e dotato di parere favorevole all’approvazione del Comitato Tecnico Consultivo Regionale espresso con voto n°37/2 della seduta del 10 /07/2003, ove in contrasto con esse, ne costituiscono variante.

Norme Sulla Fabbricabilità'

Art. 6) Utilizzazione Delle Aree

La presente "Variante Speciale" prevede l'utilizzazione di tutte le aree comprese nel perimetro e ne prescrive le Destinazioni d'Uso, sia quelle pubbliche che quelle private, regolate secondo quanto descritto negli articoli seguenti.

Le indicazioni riportate nella tavole grafiche, rappresentano le norme prescrittive per l'ubicazione dei nuovi fabbricati e di quelli demoliti e ricostruiti, il loro allineamento sull'eventuale filo fisso, l'ubicazione di fasce libere su i perimetri dei lotti, l'ubicazione di eventuali parcheggi privati per visitatori nel previsto distacco dalla strada che dovrà essere dotato di vegetazione.

Pertanto le aree interne sono edificabili in ragione della loro intera superficie alla quale viene applicato l'Indice di Fabbricabilità Fondiario.

L'eventuale utilizzazione della cubatura considerata in misura del 20% da destinarsi a "non residenziale" deve essere reperita ai piani terra dei fabbricati con destinazione: ufficio, studio professionale, magazzino, rimessa ecc.

Art. 7) Destinazione D'uso Dei Suoli

La presente "Variante Speciale" prevede le seguenti destinazioni d'uso delle aree:

- Aree interne parzialmente edificate, o libere residenziali
- Zone a Servizi Pubblici
- Parcheggi pubblici (D.M. 1444/'68)
- Zona a verde pubblico attrezzato (D.M. 1444/'68)
- Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze.

Art. 8) Aree interne Parzialmente Edificate o libere (Residenziali,)

Riguardano tutte le aree nelle quali non esiste una edificazione o, già esiste una edificazione che tuttavia non raggiunge quella prevista dalla "Variante Speciale".

In queste zone risultano ubicati anche interventi oggetto di quanto contenuto nella Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo.

Pertanto la “Variante Speciale” per questi interventi recepisce le edificazioni effettuate, nelle dimensioni e volumetrie in cui si trovavano alla data del 31.03.2003 così come indicato nell’art. 25 della L.R. 21/09, e come riportato nella presente “Variante Speciale” salvo eventuali incrementi previsti da altri articoli delle presenti Norme, ferme rimanendo le disposizioni, le classificazioni, le procedure, le competenze e quant’altro previsto nella Legge n. 47/’85 e leggi successivamente emanate sull’argomento di sanatoria dell’Abusivismo.

Interventi ammessi

Per gli interventi, le cui aree di sedime sono state anche oggetto di affrancamento dall’Università dei Possidenti di bestiame, sono ammesse:

per le aree in zona vincolata:

per i soli edifici o parti di essi assoggettati alle procedure di sanatoria, dell’esistente, interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio:

- a) Ampliamento nella percentuale massima del 10% senza superare l’indice fondiario di zona;
- b) Interventi previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell’art. 32 della legge 5 agosto 1978 n. 457

In tali zone per gli edifici, o parti di essi assoggettati a sanatoria, non è consentita la trasformazione delle destinazioni d’uso esistenti ed oggetto di condono

per le aree in zona non vincolata:

per i soli edifici o parti di essi assoggettati alle procedure di sanatoria dell’esistente:

- a) Ampliamento fino a raggiungere l’indice fondiario di zona;
 - b) Demolizione e ricostruzione;
 - c) I cambi di destinazione d’uso;
- per le aree libere:
- d) Nuova Costruzione;
 - e) Nuova costruzione dopo demolizione del manufatto non sanato

Documentazione asseverata.

Per il progressivo riassorbimento di carenze riscontrabili nei documenti ufficiali (catastali) o per eventuali, evidenti, difformità dal rilievo dello stato di fatto, in occasione della richiesta di Concessione edificatoria per ampliamento o per demolizione e ricostruzione dovrà essere presentato all’Amministrazione

Comunale, da un tecnico abilitato, una perizia giurata sullo stato dell'immobile, che comprenda un rilievo accurato dell'edificio esistente, con adeguata documentazione fotografica, che attesti:

- le dimensioni del fabbricato esistente;
- la cubatura fuori ed entro terra;
- le altezze e i distacchi esistenti;
- le destinazioni d'uso esistenti;
- la data di ultimazione dei lavori;

Inoltre dovrà essere prodotto nell'ambito della perizia, un planovolumetrico quotato in cui sia evidenziato l'inserimento dell'edificio esistente ed il suo eventuale ampliamento, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.

Norme di riqualificazione urbanistica

Premesso che per tutto ciò di cui non si fa qui riferimento, segue la normativa del REC del Comune di Sacrofano e delle NTA del PRG vigente, le seguenti norme sono indicate per favorire una riqualificazione architettonica e urbanistica della zona;

Art. 9) Coperture

La presente "Variante Speciale" prescrive come obbligatorie le coperture a tetto, con manto alla romana, pendenza massima delle falde del 35%.

Tali coperture dovranno essere realizzate anche in occasione di manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni, consolidamento, ampliamento o nuove costruzioni con la sostituzione delle coperture piane esistenti e secondo i contenuti delle presenti Norme.

Le utilizzazioni di tali sottotetti non potranno essere residenziali ma rappresenteranno i complementi degli edifici (volumi tecnici, cantine e soffitte).

Art. 10) Norme Di Misurazione

Le altezze degli edifici vanno computate dal piede del fabbricato, a sistemazioni esterne avvenute, dalla quota dell'eventuale marciapiede o della quota di campagna, fino al punto di intersezione tra parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura.

Le altezze interne dei locali abitabili sono quelle indicate dalle norme del Piano Regolatore Generale approvato.

Per la totalità delle aree ricomprese nel perimetro della “Variante Speciale” le misure delle superfici fondiarie per il calcolo delle cubature previste dal Piano Particolareggiato sono quelle derivanti dai certificati catastali, dai certificati di affiancamento da parte dell’Università dei possidenti di bestiame o eventuali perizie giurate.

Art. 11) Fili Fissi

I grafici della “Variante Speciale” nella tavola n° 13 riportano i perimetri regolatori, nelle aree interne, questi dovranno essere intesi anche come fili fissi dei fronti dei nuovi edifici e di quelli sottoposti a demolizione e ricostruzione. I fabbricati dovranno risultare in aderenza a tali fili fissi per l'85% del prospetto corrispondente.

Potranno risultare avanzati rispetto al filo fisso soltanto balconi, pensiline, cornici, marcapiani e gronde.

Art. 12) Area Di Inviluppo

I grafici della “Variante Speciale” non riportano le aree di inviluppo delle superfici di sedime dei vari edifici.

I fabbricati potranno avere una disposizione libera all'interno dei perimetri reegolatori, nel rispetto di quanto altro prescritto dalla presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 13) Parcheggi Per Visitatori

In considerazione delle caratteristiche della struttura del tessuto urbano e delle sezioni stradali esistenti, le nuove costruzioni dovranno dotarsi, nell’area di distacco dalle strade, di un parcheggio privato, per visitatori, che affacci sulla strada, mentre per i completamenti di edifici già esistenti, saranno ubicati ove ciò sia tecnicamente possibile; la superficie di tale parcheggio, pari a 8,0 mq ogni 200 mc di costruzione fuori terra, non verrà detratta dalla superficie del lotto per il calcolo della cubatura realizzabile. Dovrà comunque essere garantito in ogni caso il libero accesso al lotto medesimo.

In caso di fronti in curva o in condizioni altimetriche sfavorevoli dovrà essere concordata con gli uffici tecnici la posizione e il dimensionamento di tale parcheggio per visitatori.

I contenuti del presente articolo verranno a sommarsi con quanto previsto dalla legge n. 765/'67 e legge n. 122/'90.

Art. 14) Tipologie

Case unifamiliari o plurifamiliari, case a schiera, altezza max. 7,50 mt.

Distacchi dai confini : mt 5,00.

Per i lotti di larghezza inferiore a 18 mt è ammessa la costruzione in aderenza previa convenzione con i vicini **art. 19**).

Distacco dalla strada: aderenza per l'85% al filo fisso qualora riportato nel Piano Particolareggiato **art. 12**).

Ubicazione degli edifici: all'interno dell'area edificabile come specificato dagli articoli **11**) e **12**).

Norme sulla politica dei suoli

Art. 15) Servizi Pubblici

Vengono riportati sulla tavola n° 9 della "Variante Speciale".

Comprendono aree per:

- Parcheggi Pubblici
- Verde Pubblico attrezzato
- Allargamenti o nuove sedi di strada e piazze

Le utilizzazioni delle aree destinate ad uso pubblico, per la dotazione dei Servizi previsti dal D.M. n. 1444/'68, dovranno comportare la realizzazione, al loro interno, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio degli utenti dei servizi. Su dette aree, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura di un albero ogni 50 mq.

Le aree destinate a Servizi Pubblici possono essere acquisite al Demanio Comunale mediante esproprio o mediante Convenzione tra Amministrazione Comunale e privato che consideri l'area con la stessa cubatura virtuale che sarebbe realizzabile, applicando i parametri caratteristici del Piano Particolareggiato nel quale l'area per Servizio Pubblico è inserita.

Tale cubatura così calcolata sarà trasferibile su altri lotti dello stesso richiedente secondo le procedure previste dall'**Art. 20)** delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Zone a Servizi Pubblici.

I servizi pubblici previsti nella presente “Variante Speciale” rappresentano quelli previsti dagli standard stabiliti dal D.M. n° 144/68.

Nell’ambito delle superfici stabilite, in applicazione del citato D.M. per la “Variante Speciale” in oggetto, l’Amministrazione Comunale definisce le forme di servizi e l’utilizzazione all’interno delle tipologie qui di seguito elencate.

Servizi Pubblici di interesse comune. (SP)

Le aree incluse in questa zona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di Convenzione con il Comune e successiva Concessione Edilizia:

Le eventuali costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria di 2 mc/mq, l'altezza massima degli edifici, indicativamente, non deve essere maggiore di ml 8,00.

Parcheggi Pubblici. (Pn°)

Le aree indicate nella “Variante Speciale” a parcheggio pubblico non sono realizzabili da privati se non previa specifica Convenzione e dovranno essere utilizzate a cura dell'Amministrazione, per spazi di sosta, all'aperto.

Verde Pubblico attrezzato. (VP)

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano.

Sono consentite soltanto le attrezzature relative all’arredo urbano che integrino la destinazione di zona, compresi eventuali piccoli chioschi di ristoro.

Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze.

Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le aree di rispetto delle strade e le piazze.

Le strade sono classificate come segue:

- A) Strade di interesse locale: strade Comunali.
- B) Strade interne alla “Variante Speciale” o di lottizzazione,

La sezione minima per quelle Comunali sarà di 10 ml, e i 6 ml per quelle interne o di lottizzazione

L'indicazione grafica nelle planimetrie di Piano Particolareggiato delle strade, dei nodi stradali e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto definitivo dell'opera.

Art. 16) Viabilità Del Piano

Gli allargamenti di sezioni stradali e l'apertura di piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che private, sono prescrittive, pertanto nel rilascio di Concessioni Edilizie su lotti interessati dalle suddette previsioni di Piano, il richiedente dovrà sottrarre le sedi stradali dall'area del lotto edificabile. In conseguenza di ciò gli eventuali Distacchi ed Inclinate ove non altrimenti prescritto in altri articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prenderanno origine dal limite del lotto così rideterminato.

Art. 17) Convenzioni E Concessioni

Aree per Servizi Pubblici

All'interno dei perimetri indicati nelle tavole grafiche, trattandosi di Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, la Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei Registri Immobiliari) riguarda i singoli proprietari di aree e concerne la cessione di terreno per allargamenti stradali e per i Servizi Pubblici previsti, regolati dalle Norme di P.R.G.

I proprietari delle aree ricadenti all'interno delle zone sature, nel caso di demolizione e ricostruzione, nelle zone in cui è permesso, stipuleranno Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei registri immobiliari) per la cessione di aree per allargamenti stradali usufruendo dei fattori compensativi e di trasferimento. Il Comune può comunque procedere all'esproprio di dette aree per le esigenze della viabilità e del rispetto del D.M. 1444/68.

Nel caso di cessione gratuita delle aree da destinare a Servizi, tramite Convenzione tra l'Amministrazione comunale e la proprietà, a fronte dell'applicazione di un "coefficiente moltiplicatore" pari a 1,03 delle cubature che sarebbero edificabili sulle aree impegnate dalla previsione di Servizi Pubblici, risultanti dall'applicazione degli Indici di Fabbricabilità dello Strumento esecutivo, è possibile trasferire le cubature secondo le modalità previste dal successivo **art. 20**).

La disponibilità delle aree per Servizi Pubblici è ottenuta dall'Amministrazione Comunale attraverso il loro esproprio o attraverso il convenzionamento di cui all'**art. 22)** delle presenti N.T.A.

I lotti oggi costruiti in eccedenza agli indici e parametri della "Variante Speciale" dovranno, in sede di proposta di demolizione e ricostruzione sottoscrivere le Convenzioni e gli Atti d'Obbligo previsti dalle presenti N.T.A..

Restano applicabili i parametri compensativi sulle aree espropriabili previste dalla "Variante Speciale".

Aree per strade e piazze

Nelle procedure di rilascio di Concessione ad edificare, il richiedente dovrà impegnarsi, con apposito Atto d'Obbligo registrato, a cedere a titolo gratuito l'uso dell'area interessata da sede stradale e suo allargamento, se questa è privata, ovvero cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale la proprietà dell'area interessata da sede stradale o suo allargamento, se questa si affaccia su area pubblica.

A fronte di tali cessioni verrà applicato un coefficiente d'incremento del 03% delle cubature edificabili sull'area residua del lotto impegnato dalla cessione, calcolata come indicato negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 18) Accorpamento Dei Lotti (Ricomposizione Catastale)

Al fine di favorire la ricompattazione delle zone edificate e nello stesso tempo frenare la diffusione indiscriminata di una edificazione polverizzata, è ammesso l'accorpamento di più lotti contigui di terreno edificabile, dietro Convenzione tra i proprietari, dove ogni lotto afferisce le caratteristiche edificatorie sue proprie. L'ubicazione del fabbricato risultante dovrà rispettare norme e regolamenti come se il lotto fosse unico. L'altezza del fabbricato dovrà essere quella più alta concessa sui lotti che hanno dato origine all'accorpamento.

Nel caso si debba far riferimento all'altezza degli edifici confinanti, questi vanno riferiti al lotto già accorpato.

Art. 19) Edificazione In Aderenza (Ricomposizione Catastale)

In considerazione della particolare situazione particellare catastale, sarà ammessa la costruzione a confine, per i lotti di larghezza inferiori a ml 18 previa Convenzione con i vicini con Atto registrato da presentarsi alla richiesta di rilascio di Concessione Edilizia.

Art. 20) Trasferimenti Delle Cubature (Ricomposizione Catastale)

Al fine di favorire la ricompattazione delle zone edificate e nello stesso tempo frenare la diffusione indiscriminata di una edificazione polverizzata, è ammesso il trasferimento delle cubature previste nello strumento urbanistico, da lotto edificabile ad altro anch'esso edificabile, con le seguenti modalità e limitazioni purché ricadente nel perimetro dello stesso Piano Particolareggiato.

Premesso che la presente norma non modifica quanto previsto nel P.R.G. per effetto del D.M. n. 1444/'68, il richiedente dovrà sottoscrivere atto d'obbligo unilaterale che dichiari la rinuncia irrevocabile alla edificazione sul lotto trasferito. Tale atto d'obbligo dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. L'Amministrazione Comunale dovrà controllare, tenendo un apposito elenco delle Concessioni rilasciate, che non vengano superati i limiti della Densità Territoriale prevista per l'intero perimetro del Piano Particolareggiato.

Qualora si dovesse superare l'Indice di densità territoriale previsto per il Piano Attuativo impegnato, la richiesta di trasferimento delle cubature non potrà avere seguito.

Il fabbricato risultante dall'accorpamento delle cubature dovrà rispettare distacchi, altezze, eventuali inclinate e le altre norme caratteristiche del lotto ricevente.

Norme accessorie

Art. 21) Piantumazioni

Gli interventi di natura edificatoria che verranno effettuati all'interno della "Variante Speciale" i dovranno comportare la messa a dimora di un albero di alto fusto ogni

150 mc di costruzioni fuori terra, dipendenti sia da nuove edificazioni sia da opere di manutenzione straordinaria, trasformazione o ampliamento.

Tale norma si applica in presenza di disponibilità di spazi liberi (giardini, orti, distacchi ecc.)

Art. 22) Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica, dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, in conformità ad un progetto regolarmente approvato e dovranno essere realizzate in conformità con le prescrizioni del Piano Paesistico, per un'altezza, se non realizzata con essenze vegetali, di mt 2,50.

Art. 23) Locali Interrati

E' ammessa la realizzazione di locali interrati con destinazione d'uso non residenziale.

Nei casi di locali interrati, sottostanti edifici residenziali e non, la superficie degli stessi non potrà eccedere al perimetro della superficie coperta, del 20%,

La destinazione d'uso ammissibile sarà comunque sempre quella non residenziale, anche se parzialmente fuori terra;

La realizzazione di locali interrati dovrà, in ogni caso, lasciare libero da ogni costruzione almeno 5 mt di terreno dai confini di proprietà private.

Art. 24) Adeguamenti su base catastale aggiornata e per errori di localizzazione di cubatura esistente.

In via eccezionale, a causa delle carenze di aggiornamento del Catasto Ufficiale, potrebbe verificarsi qualche piccolo errore di esatta localizzazione di cubatura esistente che potrebbe essere stata indicata su aree in realtà risultanti liberi.

In occasione della eventuale richiesta della Concessione edificatoria, dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale documentazione asseverata, comprensiva di documentazione catastale e fotografica che dimostri l'assenza di costruzioni sul lotto stesso.

L'edificazione sarà consentita, con le norme e i parametri delle zone libere edificabili della "Variante Speciale" con gli indici propri della classe di superficie di appartenenza del lotto stesso

Norme finali

Art. 25) Norme Finali E Transitorie

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento a quanto prescritto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Manziana. Fino all'approvazione della presente "Variante Speciale" sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione. E' altresì consentito il completamento degli edifici per i quali siano state terminate le procedure di sanatoria della Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo. Per questi casi si applicheranno le norme delle varie zone descritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..
