



# COMUNE DI OCRE

Provincia di L'Aquila

PIANO REGOLATORE GENERALE

***VARIANTE SPECIFICA AL VIGENTE P.R.G.***  
*Per l'individuazione di una normativa che contribuisca a  
promuovere e facilitare l'attuazione delle previsioni contenute nel  
Piano Regolatore Generale Vigente*

**GRUPPO PROGETTAZIONE VARIANTE SPECIFICA:**  
Arch. Filippo Fantoni - Albo Architetti Modena n. 12  
Yuppies Seviles s.r.l. - Modena - Dirett. Tecn. Ing. Alessandro Sola

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

L'UFFICIO TECNICO

I PROGETTISTI

8

***VARIANTE NORMATIVA***

**AGGIORNATA A SEGUITO  
ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**

APRILE 2016



Comune di Ocre (AQ)

**VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PER PROMUOVERE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.R.G.**

**VARIANTE NORMATIVA**

***ALLE NORME DI ATTUAZIONE VIGENTI VIENE AGGIUNTO IL SEGUENTE ARTICOLO:***

**Art. 8 bis- Modalità di attuazione del P.R.G. - Piano/Programma di attuazione - Recupero ricollocazione e trasferimento di potenzialità edificatoria.**

1. Al fine di promuovere e facilitare l'attuazione dello strumento urbanistico vengono perimetrati- in contiguità con le zone già destinate dal vigente PRG alla conferma degli insediamenti esistenti o a nuovi interventi - degli ambiti definiti come zone potenzialmente urbanizzabili, comprese fra il territorio urbanizzato individuato dal perimetro continuo di contenimento delle previsioni e indicazioni del PRG medesimo ed il restante territorio agricolo, così come indicato con apposita simbologia nelle tavole di PRG. Tali ambiti, **individuati con specifica Variante PRG**, rispondono di norma ai seguenti criteri:

- Sono costituiti da parti del territorio strettamente connesse e limitrofe alle aree già urbanizzate o alle aree già individuate come edificabili dal P.R.G.;
- Risultano già dotate dei servizi a rete e infrastrutturali di urbanizzazione o facilmente allacciabili agli stessi esistenti nelle aree limitrofe;
- Non sono interessati da vincoli e/o tutele che ne escludano per legge l'uso a scopo edificatorio;
- Non sono interessati dalla presenza di Beni Culturali e/o da emergenze naturali riconosciute;
- Non sono interessati da aree agricole di particolare interesse produttivo e da zone agricole boscate o da altri elementi di particolare interesse e/o valore paesaggistico;
- Non sono interessati da zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto idrogeologico e instabilità;

2. La superficie territoriale degli ambiti individuati come potenzialmente urbanizzabili non può essere superiore al **25%** della superficie territoriale complessiva contenuta all'interno dei perimetri dei Centri urbanizzati individuati, per ciascun centro frazionale, ai sensi dell'art. 9 comma 2° lettera m) della L.R. n. 18/1983 e s.m. al momento dell'approvazione della Vigente Generale PRG e riportato con apposita simbologia nelle tavole del Piano:

CENTRO FRAZIONALE	PERIMETRO URBANIZZATO Ha (*)
Centro S. Panfilo	26,13
Centro S. Martino	12,81
Centro S. Felice	15,4
Centro Valle/Cavalletto	41,1
<b>TOTALE</b>	<b>95,44</b>

(\*) Rappresentato dalla somma delle aree incluse, per ciascun centro frazionale, all'interno del perimetro che divide le zone variamente classificate dal PRG in ordine alle destinazioni d'uso "urbane" dal restante territorio rurale, come graficamente individuato nelle tavole della Variante Specifica.

La superficie degli ambiti potenzialmente urbanizzabili così calcolata potrà essere ridistribuita in corrispondenza dei vari centri frazionali in rapporto all'importanza e alle esigenze di ciascuno.

3. All'interno di ciascun ambito individuato ai sensi del precedente comma 1 può essere indicata una fascia principale (ambito primario A) e una fascia secondaria (ambito secondario B) in base alle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, morfologiche, di accessibilità, di presenza di elementi particolari.

4. Al fine di programmare e promuovere l'attuazione delle previsioni del P.R.G., l'Amministrazione Comunale - con apposita Delibera della Giunta - può predisporre un Piano/Programma **triennale**, in accordo anche con il Piano degli investimenti e il Piano dei Servizi, per l'individuazione delle aree e delle previsioni contenute nello strumento urbanistico da assoggettare a intervento attuativo entro il periodo di validità del Piano-Programma stesso o del termine che verrà fissato per ogni singolo intervento secondo quanto specificato nei successivi commi.

5. In base alla individuazione delle aree e previsioni incluse nel Piano/Programma di cui al comma precedente, i proprietari verranno invitati a presentare, entro un termine stabilito, i piani urbanistici preventivi o la richiesta del titolo abilitativo, secondo quanto previsto dalle Norme del PRG e/o dal Regolamento Edilizio.

6. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non intenda procedere alla formazione del Piano Programma, la Giunta comunale potrà comunque individuare con apposita delibera gli interventi dei quali intende promuovere l'attuazione **entro il triennio successivo** e invitare i proprietari delle aree edificabili secondo le procedure già indicate al precedente comma 5.

7. Scaduto il termine di cui al precedente comma 5, ovvero al comma 6 e dell'eventuale sollecito o proroga concessa per una sola

volta, **la potenzialità edificatoria delle aree per le quali non risulterà presentato il piano urbanistico preventivo o avanzata la richiesta del titolo abilitativo, potrà essere ceduta, per una quota non superiore al 50% del totale al Comune stesso, a fronte della riduzione proporzionale delle imposizioni fiscali (IMU e similari); la medesima quota, se non richiesta dal Comune, potrà essere ceduta a proprietari di aree ricadenti all'interno degli ambiti inclusi nel Piano/Programma o Delibera di Giunta di cui ai precedenti commi 5 e 6, ovvero ai proprietari di edifici realizzati in base alle Ordinanze Sindacali n. 121 del 27/05/2009, n. 167 del 28/08/2009, n. 246 del 05/03/2010 e n. 259 del 09/06/2010 in possesso dei requisiti previsti dall'Ordinanza stessa(vedi anche successiva lettera d) del presente comma); la cessione della quota di potenzialità edificatoria potrà infine essere proposta anche in corso di validità del Piano/Programma o della Delibera di cui ai commi 5 e 6 in sostituzione o ad integrazione dell'intervento diretto del proprietario e sempre che avvenga all'interno degli ambiti inclusi nel Piano/Programma o Delibera di Giunta, ovvero riguardante proprietari di edifici realizzati in base alle Ordinanze Sindacali n. 121 del 27/05/2009, n. 167 del 28/08/2009, n. 246 del 05/03/2010 e n. 259 del 09/06/2010 come dianzi evidenziato - in quest'ultimo caso la cessione sarà oggetto di autorizzazione da parte del Comune nell'ambito della procedura del Piano/Programma o Delibera di Giunta.**

La potenzialità edificatoria **ceduta al Comune ai sensi del capoverso precedente** resterà a disposizione dell'Amministrazione Comunale che potrà utilizzarla per promuovere nuovi interventi secondo le modalità di seguito descritte:

**Criteri per la ricollocazione della potenzialità acquisita direttamente dal Comune di cui ai commi precedenti:**

a)- L'Amministrazione Comunale, mediante apposito Avviso/Bando che individua i Centri interessati e contiene gli elementi quantitativi e normativi necessari, invita i proprietari che posseggano terreni ricadenti all'interno dei Perimetri degli ambiti potenzialmente urbanizzabili, con eventuale precedenza per gli ambiti primari (Ambiti A) di cui al precedente comma 3, a presentare una proposta di intervento per l'utilizzo delle potenzialità edificatorie messe a disposizione;

b)- Individuato il soggetto o i soggetti attuatori, l'intervento verrà realizzato mediante procedura per il rilascio del necessario Titolo con stipula di apposita convenzione (**Intervento urbanistico - edilizio diretto convenzionato**) che preveda i termini e modi di intervento, gli oneri a carico dei soggetti attuatori in ordine anche alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento, che non potranno determinare una riduzione degli standard rispetto a quanto era previsto per le aree oggetto di decurtazione di potenzialità edificatoria (la quota di potenzialità recuperata e

ricollocata secondo quanto previsto al presente comma dovrà dunque realizzare la relativa quota degli standard già prescritti ovvero la loro monetizzazione). **Il progetto esecutivo dell'intervento dovrà ottenere tutti i pareri, autorizzazioni e N.O. previsti dalle norme vigenti in materia di titoli abilitativi e dovrà altresì contenere le indicazioni dettagliate dei provvedimenti da assumere in ordine agli aspetti di mitigazione, di interventi compensativi e di corretto inserimento nel contesto ambientale, paesaggistico e urbano.** L'intervento sarà inoltre assoggettato all'onere perequativo di cui alle successive lettere e), f) e g);

c)- La superficie fondiaria interessata dall'intervento (al netto delle opere di urbanizzazione e standard) dovrà corrispondere a quella derivante dall'applicazione dell'indice di **mc 1,0/mq** rapportato alla potenzialità edificatoria oggetto dell'intervento (a titolo d'esempio: volume da realizzare mc 1000, superficie fondiaria netta mq 1000). Gli altri parametri da applicare nell'intervento saranno quelli indicati nella convenzione, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche delle zone contermini e di quelle morfologiche e ambientali delle aree di intervento;

d)- Potranno partecipare all'Avviso/Bando di cui alla precedente lettera a) i proprietari di edifici realizzati in base alle Ordinanze Sindacali **n. 121 del 27/05/2009, n. 167 del 28/08/2009, n. 246 del 05/03/2010 e n. 259 del 09/06/2010, anche se ricadenti al di fuori degli ambiti potenzialmente urbanizzabili**, ma che presentino i requisiti previsti dall'Ordinanza stessa **per la trasformazione da temporanei a definitivi. In tale caso la quota di potenzialità edificatoria acquisita per la trasformazione da temporaneo a definitivo equivarrà all'applicazione dell'indice e dei parametri di una zona di completamento;**

e)- Le possibilità di **utilizzo delle potenzialità edificatorie di cui alle lettere precedenti, nonché il trasferimento** di potenzialità edificatoria di cui al successivo comma 11 saranno assoggettate, oltre che agli oneri previsti per legge, a specifici oneri perequativi, a carico dei soggetti che ne usufruiranno, fissati da apposita delibera del Consiglio Comunale e oggetto di apposito disciplinare compreso nella convenzione di cui alla precedente lettera b) e la sua liquidazione avverrà contestualmente alla firma della convenzione stessa;

f)- L'onere perequativo di cui alla precedente lettera e) potrà essere sostituito dalla cessione non onerosa per l'A.C. di aree già destinate dal vigente PRG alle dotazioni territoriali, ovvero di aree poste all'interno del territorio urbanizzabile o ad esso limitrofe, aree - queste ultime - che andranno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune prive di potenzialità edificatoria, da destinare ad usi di interesse pubblico, compresi interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica. La cessione delle aree sarà oggetto di apposito disciplinare compreso nella convenzione di cui alla precedente lettera b) e avverrà

contestualmente alla firma della convenzione stessa;

g)- Allo scadere dei termini fissati dalla convenzione, qualora gli interventi previsti non siano stati attuati, fatte salve eventuali proroghe concesse per motivati e documentati impedimenti, la potenzialità edificatoria assegnata tornerà a disposizione dell'Amministrazione Comunale senza alcun onere per la stessa: gli oneri perequativi, comprese le aree sostitutive, resteranno pertanto in pieno possesso dell'A.C. e potranno essere scontati nel caso di eventuale partecipazione dei medesimi soggetti o loro aventi causa agli Avvisi/Bandi successivi (vedi precedente lettera a).

8- Nel caso di aree relitte classificate edificabili dal vigente PRG (zone B di completamento) ma che per ridotte dimensioni, forma, morfologia non si prestino ad un razionale e funzionale utilizzo della potenzialità edificatoria ammessa dalle NTA potrà essere presentata da parte della proprietà, la proposta di rinuncia alla potenzialità edificatoria e contestualmente di stralcio dell'area medesima dal PRG, ovvero la sua riclassificazione come area pertinenziale priva di capacità edificatoria, ovvero ancora la riclassificazione a zona agricola, in ordine alla situazione urbanistica/morfologica/ambientale presente nel contesto in cui l'area interessata ricade.

9. La rinuncia e la riclassificazione di cui al precedente comma 8 verranno formalizzate dall'Amministrazione Comunale con l'inserimento in apposito "registro" e saranno oggetto di specifico aggiornamento del PRG che andrà a recepire le nuove situazioni urbanistiche delle aree interessate, senza che ciò costituisca variante al PRG medesimo.

10. La potenzialità edificatoria recuperata con le modalità di cui al precedente comma 8 andrà a far parte del patrimonio a disposizione dell'A.C. che la utilizzerà nell'ambito delle procedure già previste ai commi precedenti.

11. Trasferimento di potenzialità edificatoria: all'interno degli ambiti individuati come aree potenzialmente urbanizzabili di cui al precedente comma 1 potrà essere trasferita anche la potenzialità edificatoria derivante da aree edificabili nelle quali, per particolari situazioni ambientali (presenza di alberature di pregio, caratteristiche morfologiche locali, contesto urbanistico, risulti opportuno limitare l'impatto degli interventi insediativi. In tali casi dovranno essere dettagliatamente evidenziate e giustificate le motivazioni per le quali viene richiesto, da parte della proprietà, il trasferimento della potenzialità edificatoria e l'accoglimento della richiesta dovrà essere oggetto di accordo di pianificazione o di convenzione specifica che preveda modalità e oneri di attuazione.

12. Le possibilità di trasferimento di potenzialità edificatoria di cui al comma 11 precedente saranno assoggettate, oltre che agli

oneri previsti per legge, a specifici oneri perequativi, a carico dei soggetti che ne usufruiranno, fissati da apposita delibera del Consiglio Comunale (vedi precedente comma 7 lettere e) f) g).