



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

e

Yuppies Sevices s.r.l. - Modena - Dirett. Tecn. Ing. Alessandro Sola

IL SINDACO
Dott. Ing. Fausto Fracassi

IL SEGRETARIO
Dott.sa Marina Accili

L'UFFICIO TECNICO
Dott. Ing. Fausto Pancella

I PROGETTISTI
Dott. Arch. Filippo Fantoni

Dott. Ing. Alessandro Sola
(Yuppies Service srl)

8

VARIANTE NORMATIVA

Articolo 8 bis

**AGGIORNATO A SEGUITO DELL'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE
DI COORDINAMENTO PROVINCIALE ART. 20,C. 5, D.LGS 18/08/2000, N. 267 E ART. 43 L.R. 03/03/1999, N.11
PROVINCIA DELL'AQUILA – SETTORE TERRITORIO E URBANISTICA – SERVIZIO URBANISTICA-
PROT. 9254 DEL 12/04/2018**

Maggio 2018

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. 8bis- Modalità di attuazione del P.R.G.

Bando di attuazione - Recupero, trasferimento, ricollocazione di potenzialità edificatoria.

1. Al fine di promuovere e facilitare l'attuazione dello strumento urbanistico vengono individuati con specifica Variante - in contiguità con le zone già destinate dal vigente PRG alla conferma degli insediamenti esistenti o a nuovi interventi - degli ambiti definiti come "ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria, **assimilati a zone omogenee C speciali**", comprese fra il territorio urbanizzato individuato dal perimetro continuo di contenimento delle previsioni e indicazioni del PRG medesimo ed il restante territorio agricolo. **Tali ambiti possono ricomprendere al loro interno anche 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 successivo comma 6 lettera d).**

Vengono infine individuate come zone omogenee C speciali altre aree isolate, così come asservite ai titoli formali esistenti, connesse a edifici realizzati in base alle Ordinanze già richiamate, alle quali si applicano le modalità attuative di cui al presente articolo e per le quali rimangono invariabili gli indici e parametri di cui al successivo comma 6 punto c).

2. L'individuazione degli ambiti di cui al comma 1 fa riferimento ai 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 del Vigente PRG e riportato con apposita simbologia nelle tavole del Piano.

Tali ambiti vengono definiti quali "zone omogenee C speciali" a intervento diretto convenzionato, attuabili per sub comparti. L'indice di utilizzazione corrisponde alla quota della potenzialità che viene trasferita con le modalità e procedure previste ai commi successivi e non può essere superiore a 1mc/mq.

3. Nel caso in cui aree incluse negli ambiti risultino già utilizzate in toto o in parte per l'applicazione degli indici relativamente ad interventi di tipo agricolo effettuati in

conformità agli articoli 50, 51, 52, 53 del PRG, le stesse potranno essere interessate dalle procedure previste dal presente articolo, in ordine alla ricollocazione di quote di potenzialità edificatoria, solo a fronte di compensazione con altre aree a destinazione agricola a copertura dell'indice già utilizzato.

4. Al fine di programmare, promuovere e incentivare l'attuazione delle previsioni del P.R.G., l'Amministrazione Comunale - con apposita Delibera della Giunta - predispone periodicamente un apposito Avviso/Bando col quale invita i proprietari di aree edificabili a procedere all'attuazione delle previsioni di PRG o a segnalare, entro un termine fissato, la disponibilità a cedere al Comune o ai soggetti privati indicati al successivo comma 5, una quota di potenzialità edificatoria, fino ad un massimo del 50% - a fronte della riduzione proporzionale delle imposizioni fiscali (IMU e similari)- da trasferire e ricollocare secondo le procedure indicate ai commi successivi.

5. Le quote di potenzialità edificatoria di cui al precedente comma 4 potranno essere cedute direttamente al Comune o a proprietari di aree ricadenti all'interno degli "ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria" di cui al comma 1, 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 successivo comma 6 lettera d), **comprese le aree C speciali isolate così come asservite ai titoli formali esistenti, alle quali si applicano le modalità attuative di cui al presente articolo e per le quali rimangono invariabili gli indici e parametri di cui al successivo comma 6 punto c).**

La cessione della cubatura sia al Comune che al privato dovrà essere approvata dal Comune stesso e sarà oggetto di apposita convenzione, sottoscritta dai soggetti interessati, che indicherà modi tempi procedure ed oneri connessi.

6. La potenzialità edificatoria ceduta al Comune ai sensi dei commi precedenti 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:

a)- L'Amministrazione Comunale, mediante apposito Avviso/Bando che contiene gli elementi quantitativi e normativi necessari, invita i proprietari che posseggono terreni ricadenti all'interno dei Perimetri degli "ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria" di cui al comma 1, 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 edilizio diretto convenzionato - vedi successivo comma 11**) che preveda i termini e modi di intervento, gli oneri a carico dei soggetti attuatori in ordine anche alle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento, che non potrà 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)- l'intervento sarà soggetto ai seguenti parametri:

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,0$ mc/mq (determinato dalla quota di potenzialità assegnata)
- Altezza massima = non superiore a mt **7,50**
- Distanze/distacchi = secondo quanto previsto all'art. 15
- Rapporto di copertura $R_c =$ non superiore al 35% S_f
- Area di verde privato permeabile = non inferiore al 25%
- Numero dei piani = 3 compreso piano terra o seminterrato
- Attività ammesse = Vedi art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione
- Parcheggi inerenti la costruzione = $1mq/10mc$ e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione
- La convenzione potrà inserire indicazioni e prescrizioni particolari in ordine alle 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, che presentino i requisiti previsti dall'Ordinanza stessa per la trasformazione da temporanei a definitivi, **come specificato e indicato ai precedenti commi 1 e 4.**

e)- Le possibilità di utilizzo delle potenzialità edificatorie di

cui alle lettere precedenti 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 specifico disciplinare compreso nella convenzione di cui alla precedente lettera b) e la sua liquidazione avverrà contestualmente alla firma della convenzione stessa (vedi successivo comma 11);

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 dei perimetri del territorio urbanizzato di cui al comma 2 o ad essi limitrofi ovvero all'interno degli stessi ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento /ricollocazione di potenzialità edificatoria, aree 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).

7. Quote di potenzialità edificatoria ceduta direttamente da privato a privato.

L'utilizzazione della potenzialità edificatoria, ceduta ai privati previa approvazione da parte del Comune ai sensi dei commi 4 e 5 precedenti, avverrà mediante procedura per il rilascio del necessario Titolo abilitativo con stipula di apposita convenzione (Intervento 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 ed eventualmente secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento, che non potrà 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 al precedente comma 6 lettere e) ed f) e sarà soggetto ai parametri già evidenziati al precedente comma 6 lettera c).

8. Prescrizione specifica riguardante gli ambiti di Valle/Cavalletto: gli interventi attuativi consentiti dalle presenti norme non dovranno interferire con l'impianto irriguo denominato "Bagno/Ocre", garantendo in qualsiasi momento gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con mezzi meccanici e personale.

9. Gli interventi attuativi dovranno in particolare rispettare le Norme del P.A.I., le distanze minime da fossi demaniali e corsi d'acqua RD 523/1904, il DM 14/01/2008 e Circolare 617/2009 LL.PP. E Del. C.R. Abruzzo 94/5 - 94/7 del 29/01/2008 e DM 14/01/2008 per la scelta delle fondazioni e dovranno prevedere idonee opere per il convogliamento e allontanamento delle acque meteoriche e superficiali.

10. I trasferimenti di potenzialità edificatoria previste ai precedenti commi risulteranno dalle annotazioni in apposito "registro" conservato presso l'Ufficio Tecnico 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.

11. Tutte le possibilità di trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria previste dal presente articolo si attuano secondo il "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ART. 8bis DELLE NORME TECNICHE DEL VIGENTE PRG" riportato nell' **ALLEGATO B alla fine delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**, insieme agli schemi di Convenzione da adattarsi di volta in volta a secondo della tipologia dell'intervento.

Il Regolamento e gli schemi di cui all'ALLEGATO B sono da intendersi come tracce e potranno essere aggiornati dalla Giunta Comunale.

ALLEGATO B ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ART. 8 Bis DELLE NORME TECNICHE DEL VIGENTE P.R.G.

A.- L'AVVISO/BANDO

- Al fine di programmare e promuovere l'attuazione delle previsioni del P.R.G., l'Amministrazione Comunale - con apposita Delibera della Giunta - predispone periodicamente un apposito Avviso/Bando col quale invita i proprietari di aree edificabili a procedere all'attuazione delle previsioni di PRG o a segnalare, entro un termine fissato, la disponibilità a cedere al Comune o ai soggetti privati indicati al successivo capoverso, una quota di potenzialità edificatoria, fino ad un massimo del 50%, a fronte della riduzione proporzionale delle imposizioni fiscali (IMU e similari), da ricollocare secondo le procedure indicate ai punti successivi.

- Le quote di potenzialità edificatoria di cui al precedente capoverso potranno essere cedute direttamente al Comune o a proprietari di aree ricadenti all'interno degli "ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione" di cui al comma 1 art. 8 bis, 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, **ricadenti all'interno degli ambiti medesimi o individuati come singole zone C speciali nelle tavole della variante.**

- La cessione della cubatura sia al Comune che al privato dovrà essere approvata dal Comune stesso e sarà oggetto di apposita convenzione, sottoscritta dai soggetti interessati, che indicherà modi tempi procedure ed oneri connessi.

B- LE CONVENZIONI

- Come specificato al punto A precedente la cessione della potenzialità edificatoria (espressa come cubatura) sia al Comune che al privato dovrà essere preventivamente approvata dal Comune stesso e sarà oggetto di apposite convenzioni sottoscritte dai soggetti interessati (SOGGETTO CEDENTE, SOGGETTO RICEVENTE E COMUNE) che indicherà modi, tempi, procedure ed oneri connessi.

C.- LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA CEDUTA AL COMUNE

- La potenzialità edificatoria ceduta al Comune ai sensi dei PUNTI precedenti resterà a disposizione dell'Amministrazione Comunale che potrà utilizzarla per promuovere nuovi interventi secondo le modalità di seguito descritte.

D.- CRITERI PER LA RICOLLOCAZIONE DELLA
POTENZIALITÀ ACQUISITA DIRETTAMENTE DAL COMUNE

- L'Amministrazione Comunale, mediante apposito Avviso/Bando che contiene gli elementi quantitativi e normativi necessari, invita i proprietari che posseggono terreni ricadenti all'interno dei Perimetri degli "ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento/ricollocazione" individuati ai sensi dell'art. 8 Bis delle NTA, a presentare una proposta di intervento per l'utilizzo delle potenzialità edificatorie messe a disposizione.

- 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 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 ed eventualmente secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento, che non potrà 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 all'art. 8 bis comma 6 lettere e), f) e g);

- L'intervento sarà soggetto ai seguenti parametri:

- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,0$ mc/mq (determinato dalla quota di potenzialità assegnata)
- Altezza massima = non superiore a mt **7,50**
- Distanze/distacchi = secondo quanto previsto all'art. 15
- Rapporto di copertura R_c = non superiore al 35% S_f
- Area di verde privato permeabile = non inferiore al 25%
- Numero dei piani = 3 compreso piano terra o seminterrato
- Parcheggi inerenti la costruzione = 1mq/10mc e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art. 24 delle presenti norme
- Attività ammesse = Vedi art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione
- La convenzione potrà inserire indicazioni e prescrizioni particolari in ordine alle caratteristiche tipologiche delle zone contermini e di quelle morfologiche e ambientali delle

aree di intervento;

- Potranno partecipare all'Avviso/Bando anche 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, che presentino i requisiti previsti dall'Ordinanza stessa per la trasformazione da temporanei a definitivi, **ricadenti all'interno degli ambiti o individuati come singole zone C speciali nelle tavole della variante.**

- Le possibilità di utilizzo delle potenzialità edificatorie di cui alle lettere precedenti 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 specifico disciplinare compreso nella convenzione e la sua liquidazione avverrà contestualmente alla firma della convenzione stessa.

- L'onere perequativo di cui al precedente capoverso 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 dei perimetri del territorio urbanizzato di cui al comma 2 dell'art. 8Bis delle NTA o ad essi limitrofi ovvero all'interno degli stessi ambiti urbanisticamente idonei al trasferimento-ricollocazione di potenzialità edificatoria, aree 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 e avverrà contestualmente alla firma della stessa.

E.- RESTITUZIONE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA CEDUTA DAL COMUNE

- 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).

F.- QUOTE DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA CEDUTA DIRETTAMENTE DA PRIVATO A PRIVATO.

-L'utilizzazione della potenzialità edificatoria, ceduta ai privati previa approvazione da parte del Comune ai sensi dei commi 4 e 5 Art. 8 bis delle NTA, avverrà mediante procedura per il

rilascio del necessario Titolo abilitativo con stipula di apposita convenzione (Intervento 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 ed eventualmente secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento, che non potrà 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 capoverso 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 al comma 6 lettere e) ed f) dell'art. 8 Bis e sarà soggetto ai parametri già evidenziati alla precedente lettera D.-

G.- NORME FINALI

- Le possibilità di trasferimento e ricollocazione di potenzialità edificatoria previste alle lettere precedenti potrà avvenire fino al raggiungimento di una quota pari al 15% del dimensionamento globale del PRG approvato (144.200 mc), vale a dire 21.600 mc e risulteranno dall'apposito REGISTRO conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

-Tutte le possibilità di cessione/trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria si attuano previa stipula di specifiche convenzioni redatte secondo gli Schemi di massima di seguito allegati.

H.- SCHEMI DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA AL COMUNE

Schema di Convenzione tra il Comune di OCRE ed il Signor
_____ proprietario/Legale Rappresentante della Soc.

per la cessione di una quota di potenzialità edificatoria residenziale al Comune in attuazione di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme del vigente PRG.

P R E M E S S O

L'Anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel

palazzo Municipale di Ocre, innanzi a me, Dott. _____,
Segretario Comunale, in/senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, si sono personalmente costituiti

-il Signor _____ nato a _____ il _____,
che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, in appresso chiamato "Comune";

-il Signor _____ nato a _____ il _____
c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di (persona fisica/società/....)

I comparenti della cui identità personale e qualifica sono io certo, rinunciano concordemente e col mio consenso ai sensi di legge, all'assistenza dei testimoni:

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA

a)- il Signor _____ sopra richiamato è proprietario dell'area ubicata in località _____, Comune di Ocre, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____, contraddistinta al numero _____ della planimetria P.R.G., destinata ad _____, con potenzialità edificatoria ammontante a _____mc come risulta dal C.D.U. rilasciato dall'U.T. in data....., meglio identificata con contorno in rosso nella planimetria allegata (All.)

b) - in virtù di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG: (Bando adottato con Delibera di Giunta n.....del.....) il Sig. _____ intende **cedere al Comune una quota di potenzialità edificatoria** di mc _____ pari al _____% del totale (max 50%);

c)- a seguito della cessione della quota di cubatura all'area come sopra identificata resta una potenzialità edificatoria di mc _____ corrispondente ad un indice di utilizzazione di _____mc/mq

d)- a fronte della cessione di cui ai punti precedenti il Comune provvederà al proporzionale ricalcolo dell'imposta IMU relativa all'area in oggetto a far capo dalla data di stipula della presente convenzione

e)- la cessione della quota di potenzialità edificatoria e la riclassificazione dell'area secondo quanto previsto dall'art. 8Bis delle norme del PRG, verranno formalizzate dall'Amministrazione Comunale con l'inserimento in apposito "registro" e saranno oggetto di specifico aggiornamento del PRG che andrà a recepire la nuova situazione urbanistica, senza che ciò costituisca variante al PRG medesimo

f)- la potenzialità edificatoria ceduta al Comune andrà a far parte del patrimonio a disposizione dell'Amministrazione che la utilizzerà nell'ambito delle procedure previste dall'art. 8Bis delle Norme di attuazione

g)- nessuna forma di indennizzo, compenso o simile dovrà essere riconosciuto al Sig. _____ al di fuori di quanto indicato alla precedente lettera d)

RINVIO

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione statale e regionale vigente sia in materia di urbanistica

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, scritto per intero con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai Comparenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine dei fogli con me Segretario Comunale sottoscrivono.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE

**DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA FRA SOGGETTI PRIVATI
AI SENSI DELL'ART. 8BIS DELLE N.T.A. DEL P.R.G.**

Schema di Convenzione tra il Comune di OCRE rappresentato da

a) Sig _____ nella sua qualità di _____ (indicato di seguito come COMUNE)

ed i Signori

b) _____ (indicato di seguito come CEDENTE)

c) _____ (indicato di seguito come RICEVENTE)

per la cessione di una quota di potenzialità edificatoria residenziale in attuazione di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme del vigente PRG.

P R E M E S S O

L'Anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel palazzo Municipale di Ocre, innanzi a me, Dott. _____, Segretario Comunale, in/senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, si sono personalmente costituiti

-il Signor _____ nato a _____ il _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, in appresso chiamato "**Comune**";

-il Signor _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di _____ (persona fisica/società/....) in appresso chiamato "**Cedente**";

-il Signor _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di _____ (persona fisica/società/....) in appresso chiamato "**Ricevente**";

I comparenti della cui identità personale e qualifica sono io certo, rinunciano concordemente e col mio consenso ai sensi di legge, all'assistenza dei testimoni:

Il Comune di Ocre con Delibera di Giunta n.....del..... ha pubblicato il BANDO di attuazione del PRG ai sensi dell'Art. 8Bis delle NTA

Allo scadere dei termini previsti è pervenuta la richiesta da parte del soggetto CEDENTE di poter trasferire al soggetto RICEVENTE una quota di potenzialità edificatoria come più avanti specificato, ai sensi dell'art. 8Bis delle NTA

Il Comune, presa visione della documentazione allegata alla richiesta ha ritenuto la proposta di cessione di potenzialità edificatoria compatibile con le norme vigenti ed in particolare con quanto contenuto nell'art. 8Bis delle NTA del vigente PRG, esprimendo parere favorevole

La cessione/trasferimento/ricollocazione di potenzialità edificatoria va formalizzata con specifica convenzione come prescritto dall'art. 8Bis citato

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA

- a)- il Signor _____ (CEDENTE) sopra richiamato è proprietario dell'area ubicata in località _____, Comune di Ocre, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____, contraddistinta al numero _____ della planimetria P.R.G., destinata ad _____, con potenzialità edificatoria ammontante a _____ mc come risulta dal C.D.U.

rilasciato dall'U.T. in data....., meglio identificata con contorno in rosso nella planimetria allegata (All.)

- b)- il Signor_____ (RICEVENTE) sopra richiamato è proprietario dell'area ubicata in località _____, Comune di Ocre, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____, ricadente all'interno della zona inserita dalla VARIANTE SPECIFICA PRG come **ambito urbanisticamente idoneo al trasferimento/ricollocazione n....**della frazione di....., destinata al trasferimento di potenzialità edificatoria con le procedure di cui all'art. 8Bis delle NTA meglio identificata con contorno in blu nella planimetria allegata (All.)
- c)- in virtù di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG: il soggetto CEDENTE intende trasferire **al soggetto RICEVENTE una quota di potenzialità edificatoria** di mc _____ pari al _____ % del totale (max 50%) relativo all'area precedentemente individuata;
- d)- in virtù di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG: il soggetto RICEVENTE intende ricollocare la **quota di potenzialità edificatoria acquisita** di mc _____ nell'area di sua proprietà precedentemente individuata per la realizzazione di un nuovo intervento edilizio secondo le modalità, i parametri, prescrizioni, ecc... più avanti specificati (ovvero a richiedere l'autorizzazione per utilizzare la **quota di potenzialità edificatoria acquisita** di mc _____ nell'area di sua proprietà precedentemente individuata, per la trasformazione da temporaneo a definitivo di un edificio realizzato in base alla Ordinanza Sindacale **n. del ...**, che presenta i requisiti previsti dall'Ordinanza stessa **per operare tale trasformazione**)
- e)- a seguito della cessione/trasferimento della quota di cubatura all'area del RICEVENTE come sopra identificata, resta all'area del CEDENTE una potenzialità edificatoria di mc _____ corrispondente ad un indice di utilizzazione di _____ mc/mq
- f)- la cessione della quota di potenzialità edificatoria, la ricollocazione della stessa e la riclassificazione delle aree secondo quanto previsto dall'art. 8Bis delle norme del PRG, 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, senza che ciò costituisca variante al PRG medesimo
- g)- il soggetto RICEVENTE si impegna a presentare la richiesta del titolo edilizio relativo all'intervento di cui alla precedente lettera d) entro un anno dalla stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga concessa per motivate e documentate cause di impedimento sopraggiunte. Il progetto dell'intervento dovrà rispettare tutte le norme edilizie/urbanistiche vigenti in materia ed in particolare quanto indicato all'art. 8Bis più volte citato. In particolare i parametri e modalità di intervento vengono così sintetizzate:
 - SF superficie area di intervento mq.....
 - Volume edificabile mc.....(indicemc/mq)
 - tipologia edilizia.....
 - provvedimenti in ordine agli aspetti di mitigazione, compensazione, corretto inserimento:.....descrivere.....
 - standard urbanistici e cessione aree: parcheggio.....verde.....ecc....

- opere di urbanizzazione:.....descrivere.....
 - monetizzazioni:.....descrivere.....
 -
 - onere perequativo (Art. 8bis comma 7 delle NTA e Delibera C.C. n.....del.....).....da liquidare all'atto della stipula della presente convenzione
 -
 -
- h) scaduto il termine di cui alla precedente lettera g) la potenzialità edificatoria potrà essere ceduta al Comune o ad altri soggetti privati proprietari di aree ricadenti all'interno degli ambiti, secondo le modalità e procedure previste dall'art. 8BIS del PRG. Gli oneri perequativi, (comprese le aree sostitutive), resteranno in pieno possesso dell'A.C.

RINVIO

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione statale e regionale vigente sia in materia di urbanistica/edilizia, le norme di PRG e di Regolamento edilizio ed in particolare l'art. 8Bis delle NTA del vigente PRG.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, scritto per intero con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai Componenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine dei fogli con me Segretario Comunale sottoscrivono.

**CHEMA DI CONVENZIONE PER LA RICOLLOCAZIONE
DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA DAL COMUNE AL PRIVATO**

Schema di Convenzione tra il Comune di OCRE ed il Signor _____ proprietario/Legale Rappresentante della Soc. _____,

- per la cessione e ricollocazione di una quota di potenzialità edificatoria residenziale in attuazione di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme del vigente PRG.

P R E M E S S O

a)- L'Anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel palazzo Municipale di Ocre, innanzi a me, Dott. _____, Segretario Comunale, in/senza assistenza dei testimoni, avendovi i componenti rinunciato di comune accordo, si sono personalmente costituiti

-il Signor _____ nato a _____ il _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, in appresso chiamato "Comune";

-il Signor _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, che interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante di (persona fisica/società/....) in appresso chiamato "Concessionario";

I componenti della cui identità personale e qualifica sono io certo, rinunciano concordemente e col mio consenso ai sensi di legge, all'assistenza dei testimoni.

b)- Il Comune di Ocre mediante apposito Avviso/Bando approvato con delibera di Giunta n....del..... ai sensi dell'art. 8Bis delle NTA del vigente PRG, ha invitato i proprietari dei terreni ricadenti all'interno dei Perimetri degli "ambiti urbanisticamente idonei"....., a presentare una proposta di intervento per l'utilizzo di potenzialità edificatorie messe a disposizione;

c)-La proposta presentata dal soggetto concessionario di cui alla precedente lettera a) è stata ritenuta idonea e ai sensi del già citato art. 8bis delle NTA e si rende pertanto necessaria la stipula di apposita convenzione preordinata alla concessione della quota di potenzialità edificatoria e alla presentazione della richiesta del necessario Titolo **abilitativo**, che preveda i termini e modi di intervento, gli oneri a carico del soggetto attuatore in ordine anche alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard urbanistici relativi all'intervento.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA

a) Il Signor _____ (concessionario) sopra richiamato è proprietario dell'area ubicata in località _____, Comune di Ocre, della superficie di mq _____ distinta in Catasto al Foglio _____, particelle nn. _____, ricadente all'interno della zona inserita dalla VARIANTE SPECIFICA PRG come ambito urbanisticamente idoneo al trasferimento- ricollocazione di potenzialità edificatori n.....della frazione di....., destinata al trasferimento di potenzialità edificatoria con le procedure di cui all'art. 8Bis delle NTA meglio identificata con contorno in rosso nella planimetria allegata (All.)

b) In virtù di quanto riportato in premessa e in attuazione di quanto previsto dall'art. 8Bis delle Norme tecniche del vigente PRG Comune intende trasferire **al soggetto Concessionario** una quota di potenzialità edificatoria residenziale di mc _____ da utilizzare sull'area sopra individuata;

c) Il soggetto Concessionario intende ricollocare la **quota di potenzialità edificatoria acquisita** di mc _____ nell'area di sua proprietà precedentemente individuata per la realizzazione di un nuovo intervento edilizio secondo le modalità, i parametri, prescrizioni, ecc... più avanti specificati **(ovvero a richiedere l'autorizzazione per utilizzare la quota di potenzialità edificatoria acquisita di mc _____ nell'area di sua proprietà precedentemente individuata, per la trasformazione da temporaneo a definitivo di un edificio realizzato in base alla Ordinanza Sindacale n. del, che presenta i requisiti previsti dall'Ordinanza stessa per operare tale trasformazione) e ricadenti all'interno degli ambiti medesimi o individuati come singole zone C speciali nelle tavole della variante.**

d) La cessione della quota di potenzialità edificatoria, la ricollocazione della stessa e la riclassificazione dell'area secondo quanto previsto al comma 8 dell'art. 8Bis delle norme del PRG, verranno formalizzate dall'Amministrazione Comunale con l'inserimento in apposito "registro" e saranno oggetto di specifico aggiornamento del PRG che andrà a recepire la nuova situazioni urbanistica, senza che ciò costituisca variante al PRG medesimo

e) Il soggetto Concessionario si impegna a presentare la richiesta del titolo edilizio relativo all'intervento **entro un anno** dalla stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga concessa per motivate e documentate cause di impedimento sopraggiunte. Il progetto dell'intervento dovrà rispettare tutte le norme edilizie/urbanistiche vigenti in materia ed in particolare quanto indicato all'art. 8Bis più volte citato. In particolare i parametri e modalità di intervento vengono così sintetizzate:

- SF superficie area di intervento mq.....
- Volume edificabile mc.....(indicemc/mq)
- tipologia edilizia.....
- provvedimenti in ordine agli aspetti di mitigazione, compensazione,

- corretto
 inserimento:.....*descrivere*.....

- standard urbanistici e cessione aree: parcheggio.....verde.....ecc....
 - opere di urbanizzazione:.....*descrivere*.....
 - monetizzazioni:.....*descrivere*.....

 - **onere perequativo** (Art. 8bis delle NTA e Delibera C.C. n.....del.....).....da liquidare all'atto della stipula della presente convenzione (**ovvero cessione sostitutiva gratuita e senza alcun onere per il comune, del terreno identificato.....*descrivere*.....**)
 -
 -

f) 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 come sopra sintetizzati.

g) Allo scadere dei termini di cui alla lettera e), qualora gli interventi previsti non siano stati attuati 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.

RINVIO

- Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione statale e regionale vigente sia in materia di urbanistica/edilizia, le norme di PRG e di Regolamento edilizio ed in particolare l'art. 8Bis delle NTA del vigente PRG.
- Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.
- Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto, scritto per intero con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia. Da me letto a chiara e viva voce ai Componenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine dei fogli con me Segretario Comunale sottoscrivono.