
AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO URBANISTICO
- SIMBOLO "C.R. Via Livorno-Chianciano-Montecatini e Via Mascagni-Gelatusi" -
(ART.10 - Norme Tecniche di Attuazione - All. 2 al P.R.G. - Approvazione Delibera di G.C. n°106 del 07/08/2014)

Sono le aree interessate dalle lottizzazioni abusive individuate dall'Amministrazione nel territorio comunale.

Nell'ambito di tali aree insistono prevalentemente costruzioni abusive che sono state oggetto di domande di sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 47/85 e della L. n. 724/94.

Il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ricadenti nell'ambito delle suddette lottizzazioni abusive deve avvenire con le seguenti procedure:

- Presentazione da parte dei soggetti privati interessati di un piano di recupero relativo all'intero comprensorio abusivamente lottizzato;
- Approvazione del suddetto piano di recupero da parte del Consiglio Comunale;
- Stipula con l'Amministrazione di una convenzione con la quale gli interessati assumono a proprio carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione;
- Revoca da parte del giudice penale della confisca dei terreni e delle opere abusivamente realizzate, eventualmente disposta in precedenza ai sensi dell'art. 18 della L. n. 47/85.

Il suddetto piano di recupero deve prevedere la realizzazione, a totale carico dei soggetti privati interessati, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista dall'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Nel caso in cui le aree ancora inedificate della lottizzazione abusiva non siano sufficienti per l'ubicazione delle opere di urbanizzazione dimensionate secondo gli standards normativi, i soggetti privati interessati possono richiedere la monetizzazione obbligandosi in convenzione a versare al Comune il relativo valore.

Nel caso in cui, invece, le aree ancora inedificate della lottizzazione abusiva siano di estensione maggiore rispetto a quella corrispondente alle opere di urbanizzazione dimensionate secondo gli standards normativi, il piano di recupero può prevedere la realizzazione di nuove costruzioni a completamento dei comparti, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare quello medio esistente nella lottizzazione abusiva ed, in ogni caso, non può superare 1,00 m³/m²;
- 2) L'altezza massima non può superare 7,00 m. per non più di 2 (due) elevazioni fuori terra;
- 3) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3;
- 4) La distanza tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 5) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 m.;
- 6) La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 m..

In ogni caso il Piano di Recupero deve rispettare le previsioni del Piano Regolatore Generale, che interessano eventualmente l'ambito della lottizzazione abusiva, relative alla viabilità o altre specifiche destinazioni.

Al fine di una concreta attuazione delle superiori prescrizioni, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'attività istruttoria delle domande di sanatoria concernenti le costruzioni esistenti nella lottizzazione abusiva, richiede ai titolari delle istanze la presentazione, entro il termine stabilito dall'art. 2, comma 37, lett.D della L. n. 662/96, della proposta di Piano di recupero come presupposto per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria.

In caso di mancato adempimento nei termini assegnati, l'Amministrazione può intervenire in via sostitutiva redigendo d'ufficio il Piano di Recupero, ferma restando l'improcedibilità delle domande di sanatoria.

L'approvazione del Piano di Recupero, proposto dagli interessati o redatto in via sostitutiva dall'Amministrazione, e la stipula della relativa convenzione consente il rilascio delle concessioni in sanatoria ove ne ricorrono gli ulteriori presupposti di legge e previa corresponsione pro-quota degli oneri eventualmente già sostenuti dall'Amministrazione per la redazione del progetto di piano, nonché degli oneri previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In sostituzione della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 16.4.2003 n. 4, gli oneri previsti dal Piano di Recupero per la realizzazione delle opere di urbanizzazione possono essere corrisposti con un aumento del centocinquanta per cento, al fine di conseguire il diritto al rilascio della singola concessione in sanatoria anche in assenza di una convenzione sottoscritta da tutti gli interessati.

L'utilizzazione delle somme così introitate è vincolata per l'attuazione del Piano di Recupero.

Gli edifici esistenti nell'ambito delle aree C.R che risultano eventualmente costruiti in base a regolare concessione edilizia possono essere esclusi dall'ambito del Piano di Recupero e per gli stessi sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 27.12.1978 n. 71.

* * *

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
VIA LIVORNO-CHIANCIANO-MONTECATINI E VIA MASCAGNI-GELATUSI
- SIMBOLO "C.R. Via Livorno-Chianciano-Montecatini e Via Mascagni-Gelatusi" -
(Approvazione Delibera di G.C. n°106 del 07/08/2014)**

Nelle aree in specie è stato approvato il piano di recupero urbanistico, predisposto dal comune, con deliberazione della Giunta Comunale n°106 del 07/08/2014.

Tale piano attuativo prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Abitanti in immobili oggetto di condono edilizio: n°334;
- Abitanti da insediare nei lotti liberi: n°37;
- Abitanti complessivi nel comparto: n°371;
- Densità Edilizia: mc/mq. 1,00;
- Parcheggi pubblici: mq. 990,60;
- Verde pubblico: mq. 779,90;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria da destinare ad attrezzature collettive, attrezzature scolastiche o verde di quartiere: mq. 1855,00 da monetizzare;
- Reti impiantistiche (pubblica illuminazione, gas, acquedotto, fognature, etc.).