

TITOLO VII
PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPO I
PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 87

Piano di lottizzazione convenzionata (P.d.L.)

L'istanza per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata (**P.d.L.**), redatta in carta bollata, deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma dei proprietari richiedenti (o aventi diritto in base ad altro titolo giuridico efficace) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale, pena l'improcedibilità della stessa.

Al fine dell'ottenimento del titolo, della stipula della convenzione e della sua esecuzione, i proprietari (o aventi titolo) hanno facoltà di riunirsi in consorzio, o di individuare con specifica procura notarile la/le figura/figure delegate a dialogare con l'Amministrazione. In caso contrario l'Amministrazione effettuerà le comunicazioni di sorta a tutti i richiedenti.

Lo studio del Piano di Lottizzazione deve essere esteso all'intero comparto così come individuato nella cartografia del piano urbanistico. I proprietari richiedenti, qualora dimostrino l'impossibilità ad intervenire su tutto il comparto per mancanza di assenso degli altri proprietari, possono intervenire su ambiti parziali, previa autorizzazione del Comune, predisponendo comunque lo studio di piano esteso all'intera area. L'autorizzazione del Comune è concessa a condizione che la proprietà rappresentata costituisca un'entità significativa del comparto, organizzabile autonomamente in un sub – ambito d'intervento che rispetti tutti i parametri urbanistici di zona, sia collegabile ai servizi e risulti organicamente inserito nel disegno generale del comparto. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Alla domanda gli aventi diritto dovranno obbligatoriamente allegare le lettere di invito alla proposta di piano inviate con A/R con le avvenute notifiche delle stesse.

La domanda deve essere corredata, pena l'improcedibilità della stessa, dalla seguente documentazione:

- 1) *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale i proponenti dichiarano la proprietà (o altro titolo efficace) delle aree e degli immobili interessati dalla proposta di lottizzazione, con allegato il documento di identità;*
- 2) *Dati dei proponenti: nominativo, codice fiscale, indirizzo, eventuale n° telefono, n° fax, indirizzo di posta elettronica per le comunicazioni dell'ufficio;*
- 3) *Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria;*
- 4) *Relazione illustrativa del progetto e della sua conformità alle norme urbanistiche, paesaggistiche ed ambientali vigenti, calcoli degli standard urbanistici e definizione delle opere di urbanizzazione.*

Lo schema dei contenuti è il seguente:

a. Inquadramento dell'intervento:

- 1 *Inquadramento urbanistico;*
- 2 *Inquadramento ambientale;*

b. Descrizione dell'intervento:

- 1 *Descrizione sommaria dell'intervento;*
- 2 *Valutazione in merito alla conformità dell'intervento al PUC;*
- 3 *Analisi dei relativi effetti sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica;*

- 4 *Tipologie edilizie e scelte relative alla loro disposizione nell'area d'intervento; in questo paragrafo devono essere descritti, altresì, brevemente gli indirizzi per la successiva progettazione edilizia: colori, materiali, finiture, stile architettonico anche con riferimento al contesto;*
- 5 *Eventuali strategie adottate per il risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili;*
- 6 *Descrizione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c. **Aree di cessione o asservite:**
 - 1 *Dimensionamento e verifica del soddisfacimento del fabbisogno delle aree di cessione per urbanizzazione primaria e aree di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;*
- 5) *Eventuali Norme di Attuazione integrative a quelle del P.U.C.;*
- 6) *Estratto di mappa catastale aggiornato (scala 1:1000 o 1:2000) ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento. L'estratto di mappa deve essere corredato dall'elenco dei mappali, con la relativa superficie e il relativo intestatario catastale e/o avente diritto, la quantificazione della complessiva estensione catastale del territorio;*
- 7) *Stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);*
- 8) *Planimetria in scala non inferiore a 1:1000, con lo stralcio dell'ultimo rilievo aerofotogrammetrico disponibile;*
- 9) *Una o più planimetrie dell'area (scala 1:1.000 o 1:500) estese ad un intorno significativo, con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona, con indicazione di:*
 - a. *perimetro di PdL proposto e superficie territoriale del comparto;*
 - a. *eventuali edifici esistenti all'interno del comparto e loro dati salienti (volume, destinazione, altezza, numero dei piani, grado di conservazione, caratteristiche morfologiche);*
 - b. *elementi che necessitano di preliminare bonifica: eternit, serbatoi, pozzi o altri manufatti;*
 - c. *manufatti, viabilità e toponomastica, servitù di qualsiasi genere, impianti e altri particolari quali canali, linee elettriche, condotte fognarie, acquedotti etc.;*
- 10) *Elaborati planimetrici riportanti:*
 - d. *studio urbanistico di inserimento dell'organizzazione del comparto nel più vasto contesto urbano o territoriale in cui si colloca, riferito per mezzo di elaborati grafici in scala non inferiore a 1:2000, che giustifichi le scelte riguardanti lo sviluppo della viabilità interna (da ricollegare alla viabilità principale esistente), la localizzazione degli spazi pubblici e dei lotti edificabili, le soluzioni per gli allacciamenti ai servizi, ecc.;*
 - e. *piano quotato della zona interessata prima e dopo la sistemazione di progetto, in scala non inferiore a 1:1000;*
- 11) *planivolumetrico, composto da una o più tavole, inserito nel contesto urbano esistente, in scala non inferiore a 1:1000 indicante, in modo vincolante, la ripartizione delle aree secondo le diverse destinazioni d'uso e la distribuzione in esse delle volumetrie edificabili, nonché le dimensioni planimetriche e le altezze dei singoli edifici, i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e gli spazi per la sosta, le aree per il verde attrezzato e per i servizi pubblici;*
- 12) *Tipologie edilizie, riportate in elaborati grafici in scala non inferiore a 1:200;*
- 13) *Schemi progettuali delle opere di urbanizzazione primaria per la completa attuazione del Piano di Lottizzazione in conformità all'art. 4 della legge n. 847/1964 e ss.mm.ii., quali: rete stradale, idrica, fognaria, elettrica, telefonica, di illuminazione pubblica e di distribuzione del gas e delle connesse opere per l'allacciamento ai pubblici servizi o per l'attuazione delle eventuali autonome soluzioni alternative, verde attrezzato al servizio delle*

Allegato alla Deliberazione Consiliare n. ____ del _____

abitazioni. Successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione e prima del convenzionamento dovranno essere redatti il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione poste a carico dei lottizzanti in esecuzione diretta e ottenuta la relativa concessione edilizia. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in conformità agli artt. 17 e segg. Del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con la relativa concessione edilizia costituiranno allegato della convenzione di lottizzazione;

- 14) Relazione geologica e geotecnica;*
- 15) Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico);*
- 16) In caso di proposte comprendenti nuovi spazi commerciali, documentazione di verifica del rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali in materia;*
- 17) Piano finanziario dell'intervento con preventivo di spesa di massima delle opere di urbanizzazione primaria;*
- 18) Schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune e gli aventi diritti e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e la relativa concessione edilizia (lo schema può essere omissivo qualora si faccia riferimento a quello vigente approvato con specifico atto dell'amministrazione comunale in conformità alle prescrizioni del presente regolamento edilizio);*
- 19) Ogni elaborato, studio, parere e procedimento prescritto da normative sovraordinate di carattere regionale e/o nazionale;*

I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietario o dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati in 4 copie cartacee, oltre le copie strettamente necessarie per l'acquisizione dei pareri e autorizzazioni da parte degli enti sovraordinati.

La documentazione progettuale di cui al presente articolo, oltre che su supporto cartaceo dovrà essere presentata su supporto informatico, nel formato a scelta DXF, DWG, SHAPE, corredata all'informazione di natura geografica (georeferenziata nel sistema UTM WGS84 - ETRS89, secondo le specifiche tecniche fornite dall'Amministrazione comunale.