

P A R T E S E C O N D A

ATTIVITA' URBANISTICA PRIVATA - LOTTIZZAZIONE

CAP.UNICO

ART.23 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI

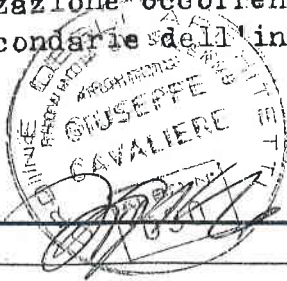
Sono soggette ad autorizzazione secondo le leggi e le disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti Autorità;
- 2) pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- 3) demolizioni, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico;
- 5) manufatti provvisori;
- 6) gli interventi consolidamento e quelli di manutenzione straordinaria ai sensi della legge 5.8.1978 n.457.

ART.24 - LOTTIZZAZIONI

Chiunque intenda procedere alla lottizzazione di aree o comprensori a scopo edilizio dovrà predisporre ai sensi dell'art.28 della legge 17.8.942 n° 1150 e dell'art.8 della legge 6.8.1967 n° 765 apposito piano di lottizzazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Dette aree sono indicate nella Tav. n.13 del P.R. G. che definisce le "unità minime di lottizzazione" nell'ambito delle quali ogni attività edilizia è subordinata alla predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

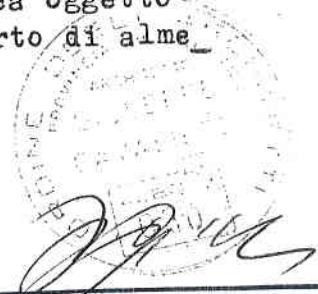


Per le suddette aree valgono inoltre le norme indicate nell'art.8 del presente Regolamento.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietà, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda comporta la presentazione di un progetto che dovrà essere redatto da ingegneri ed architetti iscritti ai relativi albi professionali. Il progetto sarà composto da:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località e delle proprietà comprese nel Piano di Lottizzazione.
- b) stralcio del Piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) mappa della zona, nel rapporto di 1:2000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- d) planimetria dello stato di fatto, in linea generale in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- e) planimetria generale dell'intera area oggetto del piano di insediamento, nel rapporto di almeno 1:500, indicante:



- 1) il perimetro e la superficie di ciascun lotto con la indicazione planivolumetrica dei fabbricati che si intendono realizzare nonchè la rete viaria automobilistica e pedonale, con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico. Queste aree, e quelle di cui al precedente punto 2), dovranno essere localizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale, in modo da realizzare, se del caso, un accorpero delle aree di uso pubblico, secondo le linee del P.R.G.;
- f) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto di almeno 1:500;
 - g) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali, nel rapporto di almeno 1:500;
 - h) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relative alle strade e agli impianti tecnici, nel rapporto di almeno 1:500, (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
 - i) una relazione generale dettagliata che illustri, per tutto il piano di lottizzazione:
 - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) i dati tecnici, con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;

[Handwritten signature]



4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione del distacco dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

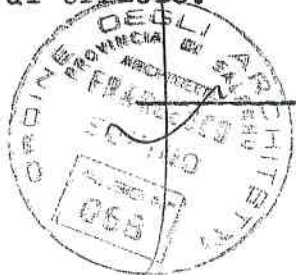
- l) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- m) schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario o proprietari e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale ed approvazione da parte dei Superiori Organi Competenti.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di un determinato comparto a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderissero, può ordinarne la redazione di Ufficio.

SP



ART.25 - CONVENZIONE E PROCEDURE PER LE LOTTIZZAZIONI

La proposta di convenzione deve prevedere:

- 1) La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art.4 Legge 29 settembre 1964 n.847) e per le opere di urbanizzazione secondaria in proporzione al numero degli abitanti insediati;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario o dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- 3) il termine non superiore ai dieci anni entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione, qualora tali oneri ricadono a carico del proprietario, ai sensi del precedente punto 2);
- 4) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in danaro o mediante polizza fidejussoria presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 2/10 del costo presunto delle opere di urbanizzazione.

Il Comune in tutti quei casi in cui la cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria dia luogo ad inconvenienti, può convenire con i proprietari (in luogo della cessione), il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, come pure può convenirsi che, in luogo della cessione parziale delle aree per le singole attrezzature, vengano integralmente cedute per la quota corrispondente, le aree

LR



[Handwritten signature]

occorrenti per una od alcune soltanto di tali o_ pere.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anzichè la realizzazione diretta del_ le opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazio_ ne inerenti alla lottizzazione, nonchè all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e co_ munque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art.1 della deliberazione del Consiglio Regionale n.119/1 in data 28 luglio 1977.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni. Può convenirsi anche un termine più breve. Qualora, ~~scaduto~~ il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le ope_ re di urbanizzazione complessivamente previste siano state realizzate per una quota inferiore all'80% il proprietario perde il diritto alla re_ stituzione della cauzione. Lo svincolo della cau_ zione può avvenire su autorizzazione del Sindaco o nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da ef_ fettuarci a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolata su autorizza_ zione del Sindaco, a totale ultimazione e favore_ vole collaudo di tutte le opere previste.

ART.26 - OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI - PROGETTI, CONCESSIONI EDILIZIE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono seguire le indicazioni del P.R.G.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazio_ ne primaria, o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono esse_ re autorizzati così come previsto dal presente Regolamento Edilizio.

SK



Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per la edificazione nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme del presente Regolamento.

