

Piano di lottizzazione

Concetto natura e contenuto

- La legge 765 del 1967 afferma che il piano di lottizzazione è considerato uno strumento alternativo o addirittura sostitutivo al piano particolareggiato.
- Gli elementi costitutivi della lottizzazione urbanistica sono essenzialmente quattro:
 1. Creazione di una pluralità di porzioni di terreno
 2. Frazionamento giuridico
 3. Scopo edilizio
 4. Disegno urbanistico

- La lottizzazione in sostanza è sempre la divisione di aree a scopo edilizio sulla base di un disegno urbanistico;
- È un piano urbanistico esecutivo, redatto a cura dei privati in conformità alle previsioni del piano regolatore generale che prevede la realizzazione di un complesso di fabbricati e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Opere di Urbanizzazione
Primarie art. 4 legge 29 sett. 1964 n.
847

Criteri informativi generali

- Le opere di urbanizzazione sono suddivise in opere di urbanizzazioni primarie e opere di urbanizzazione secondarie e riguardano l'insieme dei servizi essenziali per assicurare le necessarie condizioni di vita.

- Le opere di urbanizzazione primarie sono obbligatorie e gli oneri relativi, insieme a parte di quelle di urbanizzazione secondaria, sono a carico dei privati i quali possono assumere l'impegno di realizzare direttamente tali opere, in questo caso il loro progetto deve essere presentato insieme alla domanda di edificazione.

- Le opere di urbanizzazione primaria prevedono:
- strade residenziali;
- spazi di verde attrezzato;
- spazi di sosta e parcheggi;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione.

Opere di urbanizzazione
secondarie art. 44 legge n° 861 del
1971

- A) asili nido
- B) scuole dell'obbligo
- C) delegazioni comunali
- D) chiese ed altri edifici per servizio relig.
- E) impianti sportivi di quartiere
- F) centri sociali
- G) aree verdi di quartiere

Oneri delle lottizzazioni

- La legge 765 ha introdotto l'obbligo di apposite convenzioni, cui è subordinata l'autorizzazione comunale, con le quali i proprietari delle aree inclusi nei piani di lottizzazione debbono assumersi tutti gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché tutte le opere di allacciamento ai servizi pubblici

- Nella convenzione deve essere previsto la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondarie.
- Dovranno essere stabiliti i termini per l'ultimazione delle opere di urb. a carico dei lottizzatori, termini che non potranno eccedere i dieci anni.
- Le convenzioni sono approvate con delibere del consiglio comunale.

SCHEMA CONVENZIONE

- *. tra il Comune di TUSA e i Sigg.ri:-----*
- Premesso
- che i Sigg. di cui sopra hanno presentato al Comune di Tusa un progetto di lottizzazione per l'utilizzazione di terreni di loro proprietà siti in Tusa al Fg.e ricadenti nella zona CS2 sottozona n°
- Che il progetto è stato sottoposto all'approvazione della Commissione edilizia del Comune di Tusa, la quale ha espresso parere favorevole nella seduta del
- Che il Genio Civile di Messina ha espresso parere favorevole alla realizzazione del piano di lottizzazione in relazione alle condizioni geomorfologiche del terreno in base all'art. 13 della legge 2.2.1974. n.64.
- che ai sensi desii artt. 14 e 76 della legge n.71 del 27.2.1978 il Comune di Tusa ha facoltà di rilasciare l'autorizzazione a detta lottizzazione
- che è necessario disciplinare i rapporti nascenti tra il Comune di Tusa e i Sigg.ri:.....;

- in ordine agli adempimenti previsti dalla legge 6.8.1967, n.765 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla legge regionale del 27.12.1978 n° 71 in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione di lottizzazione in narrativa;
- Tra l'Amministrazione Comunale di Tusa - rappresentata dal Sindaco pro-tempore, che interviene nel presente atto nell'interesse del Comune stesso ed i Sigg:si conviene quanto appresso:

- ART.1

- Il Comune di Tusa, con la firma della presente convenzione, dà il nulla osta
- a che divenga operante il piano di lottizzazione dei terreni di proprietà dei signoridescritti in premessa. Il piano di lottizzazione, controfirmato dalle parti in proprio e nelle dualità, viene allegato al presente per formarne parte integrante.

- ART.2

- I signori.....; si obbligano per loro, loro successori ed aventi causa, ad osservare, nell'utilizzazione edilizia delle aree sopra indicate di loro proprietà, le prescrizioni del piano regolatore, dei regolamenti adottati dal Comune e le previsioni del piano di lottizzazione. Gli edifici dovranno essere realizzati secondo l'ubicazione, l'altezza, la volumetria ed il numero dei piani fuori terra previsti dal piano di lottizzazione. Le singole costruzioni saranno comunque soggette all'autorizzazione da parte del Responsabile dell'area Tecnica, con atto autonomo disgiunto dalla presente convenzione.

- ART. 3
- La durata di validità del piano di lottizzazione della convenzione è di anni sei da oggi; per le opere non ultimate o non iniziate entro tale termine le concessioni potranno essere rinnovate se conformi alle eventuali nuove previsioni o prescrizioni urbanistiche vigenti approvate o adottate all'atto della richiesta di rinnovo.
- ART. 4
- I signoricedono al Comune di Tusa il terreno della superficie di metri quadrati (mq.....) circa, indicato con tinta gialla nella tavola n..... del piano di lottizzazione allegato con la letteraindicato con le particelleefoglio di mappa ... destinato alla costruzione delle strade, di spazi di sosta e parcheggio pubblico. I terreni di cui al presente Art.4, della superficie di mq....., vengono trasferiti al Comune di Tusa senza corresponsione di denaro, liberi da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizione di pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione.
- Nella concessione dei terreni avviene con formale rinuncia e ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione, qualora per qualsiasi ragione, le aree destinate all'edificazione privata non venissero in tutto o in parte utilizzate dai signorio dai loro eredi ed aventi causa. Ai soli effetti fiscali, alle aree cedute al Comune verrà attribuito un valore di €.....Le spese per il trasferimento della proprietà dei terreni di cui sopra sono a totale carico delle Ditte cedenti.
- ART. 5
- I signori, assumono per loro, loro successori ed aventi causa, a loro totale carico, oltre la cessione del terreno di cui al precedente art. 4, le spese di urbanizzazione primaria afferenti al piano di lottizzazione, in proporzione alla cubatura edificabile prevista nel piano di lottizzazione stesso e precisamente:
- L'esecuzione delle opere relative alla costruzione, parcheggio, delle reti fognatura bianca e nera, della rete idrica, della rete di distribuzione della energia elettrica, della pubblica illuminazione, degli spazi di verde attrezzato, della rete telefonica in conformità al progetto esecutivo ed al capitolato speciale di cui al piano di lottizzazione al presente allegato di lettera ".....".
- Le opere di urbanizzazione primaria relativa ai singoli lotti devono essere eseguite prima del rilascio delle concessioni edilizie.

- ART 6
- Dato che i signoridichiarano di non avere alcun titolo di proprietà sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria previste nel piano Regolatore comprensoriale relativo al Comune di Tusa afferenti al piano di lottizzazione in parola, si conviene che i signoridovranno versare al Comune di Tusa la quota afferente le opere di urbanizzazione secondaria, proporzionale alla cubatura edificabile prevista nel piano di lottizzazione e pari a €..... xmc. = € come da deliberazione del C.C. n. del.....)
- I signorinella qualità hanno versato il 20% dell'importo dei detti contributi prima della firma della presente convenzione, come quota destinata all'acquisto delle varie aree e precisamente €..... il rimanente 80% lo verseranno al Comune prima del rilascio della concessione, in proporzione al volume edificabile, previsto nella concessione stessa.
- ART.7
- I signorinella qualità a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi nascenti dalla presente convenzione, rilasceranno a favore del Comune di Tusa una fidejussione bancaria o assicurativa, di gradimento del Comune per €..... pari al volume di spesa delle opere di urbanizzazione.
- Si precisa, tuttavia che tale fidejussione, indipendente dal costo reale delle opere, dovrà garantire l'esatta esecuzione delle stesse e ciò, sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore sia che risulti superiore.
- In caso di ritardo o di impedimento, anche parziale degli obblighi di cui sopra, il Comune di Tusa potrà senz'altro, sostituirsi alla Ditta proprietaria per l'esecuzione delle opere a maggiori spese della stessa, fatti salvi gli eventuali danni.
- Rimarranno, comunque, acquisite gratuitamente al Comune le aree di cui all'art. 4 precedente.
- ART 8
- Perché possa essere garantito circa l'esecuzione di tutte le opere ricadenti nel piano di lottizzazioni in parola, sia di urbanizzazione che di edilizia, Comune di Tusa si riserva la facoltà di nominare un
- collaudatore in corso d'opera, che controllerà le varie realizzazioni.
- Le competenze professionali relative al collaudo, in corso d'opera delle opere di cui al piano di lottizzazione, sono a carico dei signorinella qualità, loro successori ed aventi causa.
- ART 9
- I signori....nella qualità si impegnano, nel caso di trasferimento anche parziale delle aree oggetto della presente convenzione, di porre (mediante specifica clausola da inserire nei contratti) a carico degli aventi causa, tutti gli obblighi nascenti dai presenti accordi, che devono essere debitamente trascritti, rimanendo tuttavia obbligati in solido con gli stessi aventi causa, allo adempimento degli obblighi medesimi.

- ART. 10
- I signori....., nella qualità, si obbligano a rinunciare ad ogni eventuale opposizione o azione iniziata in proprio o dai loro aventi causa ed a non iniziarne alcuna nei riguardi del Piano Regolatore del Comune di Tusa adottato dal Consiglio del Comprensorio.
- ART.11
- Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo
- alle norme di legge.
- ART.12
- Tutte le spese relative alla presente convenzione sono a sono a carico dei proprietari.