

## **Edilizia, urbanistica, e ambiente – Parte E.12 Redazione Piano di Lottizzazione**

### **Premessa**

Il presente documento è stato elaborato dal Gruppo di lavoro “Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri” nell’ambito del contratto siglato tra UNI-CNGeGL inerente lo sviluppo e l’evoluzione dell’omologo progetto.

### **Introduzione**

Il presente documento si inserisce nel processo di qualificazione professionale della categoria dei geometri, attraverso la specificazione dei requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza delle prestazioni afferenti la figura del geometra e la descrizione dei metodi di valutazione della conformità.

La rispondenza ai requisiti di qualità della prestazione – inerenti il processo, la competenza ed i metodi di valutazione – descritti nel presente documento supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza, considerando anche eventuali interessi di terzi.

Il presente documento si propone di individuare metodi e procedure per la redazione, la verifica, l’accettazione e la gestione dei documenti inerenti un intervento urbanistico attuativo in applicazione dello strumento urbanistico generale.

Allo scopo di conseguire la necessaria chiarezza di comunicazione, informazione e formazione destinate alle parti, la relazione e gli elaborati sono predisposti ed espressi secondo riferimenti semplici e strutturati come indicato nel presente documento.

### **1. Scopo e campo di applicazione**

Il presente documento specifica i requisiti di conoscenza, competenza ed esperienza del geometra, e ne descrive i metodi di valutazione della conformità con specifico riferimento alla prestazione di “redazione del piano di lottizzazione” intesa come attività finalizzata alla redazione di uno strumento urbanistico di iniziativa privata finalizzato all’attuazione del SUG.

Si applica al geometra iscritto all’albo, indipendentemente dalla natura dell’impiego.

### **2. Riferimenti normativi e legislativi<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Gli argomenti trattati dalla legislazione elencata potrebbero essere oggetto di specifica legislazione regionale



Il presente documento rimanda, mediante riferimenti datati e non, a disposizioni contenute in altre pubblicazioni. Tali riferimenti normativi sono citati nei punti appropriati del testo e sono di seguito elencati. Per quanto riguarda i riferimenti datati, successive modifiche o revisioni apportate a dette pubblicazioni valgono unicamente se introdotte nel presente documento come aggiornamento o revisione. Per i riferimenti non datati vale l'ultima edizione della pubblicazione alla quale si fa riferimento.

- legge n. 765 del 06 agosto 1967, art. 5
- D.M.LL.PP. n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 4
- legge n. 847 del 29 settembre 1964
- Specifica T9 "Rilievo del territorio"
- Specifica T10 "Rilievo di fabbricati"
- Comunicato "Approvazione del Regolamento sulla formazione professionale continua dei geometri" - Gazzetta Ufficiale n. 35 del 12 febbraio 2010

### 3. Termini e definizioni

- 3.1 **area di intervento:** area omogenea individuata dal SUG nell'ambito della zona di espansione;
- 3.2 **area di massimo ingombro:** area definita dal lotto, al netto delle fasce di rispetto, dai confini e dai fabbricati, nonché da eventuali prescrizioni inerenti gli allineamenti;
- 3.3 **committente:** soggetto titolare di diritti reali sulle aree che compongono la porzione di territorio oggetto del piano di lottizzazione;
- 3.4 **convenzione:** Contratto che regola i rapporti tra la pubblica amministrazione e il soggetto promotore.  
**NOTA** – Nello specifico caso dei piani di lottizzazione è intesa come il contratto mediante il quale il lottizzante assume l'impegno nei confronti del Comune a realizzare quanto previsto nel piano di lottizzazione e nelle relative norme tecniche;
- 3.5 **indice di utilizzazione fondiaria:** rapporto massimo ammissibile tra Se e Sf;
- 3.6 **opere di urbanizzazione primaria:** reti idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, gas, pubblica illuminazione, verde attrezzato, aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature, strade a servizio degli insediamenti compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili<sup>2</sup>;
- 3.7 **opere di urbanizzazione secondaria:** asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, attrezzature per la mobilità<sup>3</sup>;
- 3.8 **piano di lottizzazione:** strumento urbanistico di iniziativa prevalentemente privata, che ha per ambito una porzione del territorio Comunale destinata all'edificazione dal

---

<sup>2</sup> Art.4 della legge 847/64

<sup>3</sup> Art. 4 della legge 847/64



vigente SUG; è necessario ogni volta si intenda realizzare un intervento edilizio che comporti nuove opere di urbanizzazione o modificare quelle esistenti.

- 3.9 **superficie edificabile o volume edificabile:** superficie o volume massimo edificabile sul lotto, calcolati moltiplicando l'indice Uf alla Sf;
- 3.10 **superficie fondiaria dei lotti:** superficie di ciascun lotto oggetto di nuova edificazione, al netto degli standard urbanistici;
- 3.11 **superficie fondiaria:** parte di superficie territoriale da destinare agli interventi edilizi abitativi o produttivi. Si ottiene detraendo dalla St la S2, le strade aperte al pubblico transito e le fasce di rispetto;
- 3.12 **superficie per opere di urbanizzazione primaria:** rappresenta la somma delle superfici destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, come definiti nella legislazione vigente<sup>4</sup>;
- 3.13 **superficie per opere di urbanizzazione secondaria:** rappresenta la somma delle superfici destinate a spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi delle vigenti disposizioni in materia<sup>5</sup>;
- 3.14 **superficie territoriale:** superficie totale di un ambito d'intervento, normalmente comprensiva della superficie edificabile, delle aree a verde e delle superfici di uso pubblico. Comprende sia le opere di urbanizzazione primaria sia quelle di urbanizzazione secondaria, i lotti di nuova edificazione;

### 3.2 Simboli e abbreviazioni

<b>PdL</b>	Piano di lottizzazione
<b>SUG</b>	Strumento urbanistico generale
<b>Uf</b>	Indice di utilizzazione fondiaria
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria
<b>St</b>	Superficie territoriale
<b>S1</b>	Superficie per opere di urbanizzazione primaria
<b>S2</b>	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
<b>Se</b>	Superficie edificabile

## 4. Principio

La presente prestazione "redazione piano di lottizzazione" richiede la compresenza del compito (cosa un geometra deve saper fare, quali attività, processi, per essere considerato idoneo alla professione), dei requisiti di competenza (cosa deve sapere, quali caratteristiche deve avere il geometra per essere idoneo alla prestazione) e della valutazione (come un geometra è valutato per essere considerato idoneo al compito) così come sviluppato ai punti 5, 6 e 7.

## 5. Descrizione del lavoro, servizio o processo.

---

<sup>4</sup> Art. 3 del D.M. 2/4/1968, n° 1444

<sup>5</sup> Art. 3 del D.M. 2/4/1968, n° 1444



## 5.1 Generalità

I compiti sono di seguito elencati:

- a) raccolta informazioni presso i pubblici uffici;
- b) verifica documentale preliminare;
- c) accesso e rilievo di dettaglio dell'area o dei fabbricati interessati;
- d) restituzione grafica ed elaborazione dati.
- e) elaborazione del PdL
- f) redazione degli elaborati di PdL
- g) analisi dei rischi
- h) verifiche

## 5.2 Processo

### 5.2.1 Generalità

Il processo relativo alla prestazione di redazione di un piano di lottizzazione è costituito da una sequenza di fasi quali le operazioni preliminari, rilievo dell'area interessata, elaborazione e redazione del PdL, verifica del PdL.

Il geometra nello svolgimento della prestazione "Redazione piano di lottizzazione" deve rispettare le prescrizioni contenute nella legislazione e normativa vigente sia nazionale che locale.

### 5.2.2 Descrizione del flusso del processo

Le procedure di gestione operativa devono essere adattate in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.

In generale sono definibili quattro fasi:

- Fase 1: Operazioni preliminari;
- Fase 2: Rilievo dell'area interessata;
- Fase 3: Elaborazione e redazione del PdL
- Fase 4: Verifica del PdL

### 5.2.3 Fasi del processo

#### 5.2.3.1 Fase 1 - Operazioni preliminari

La presente fase comprende i seguenti compiti:

- a) raccolta informazioni presso i pubblici uffici:
  - 1) individuazione dell'area di intervento prevista dal SUG o da specifica deliberazione del consiglio comunale;
  - 2) identificazione della normativa di indirizzo dello strumento di pianificazione generale (certificato di destinazione urbanistica);



- 3) individuazione della presenza di vincoli di carattere ambientale, paesaggistico, sismico, ecc. ;
  - 4) accertamento della presenza di servitù;
  - 5) individuazione dei caposaldi di collegamento con riferimento agli allacci alla viabilità comunale, alle reti pubbliche, idriche, fognarie e del gas;
  - 6) verifica della proprietà delle aree e della coerenza con le intestazioni catastali;
  - 7) iter per autorizzazione ente gestore reti idriche e fognarie;
  - 8) iter per autorizzazione collegamento con la viabilità esistente;
  - 9) verifica con il settore urbanistica delle condizioni per la redazione della convenzione.
- b) verifica documentale preliminare:
- 1) analisi e valutazione della documentazione raccolta;
  - 2) verifica della corrispondenza tra perimetro di area omogenea del SUG e della sua rappresentazione catastale;
  - 3) accertamento del consenso alla redazione del PdL da parte dei soggetti aventi titolo;
  - 4) valutazione delle condizioni per la cessione delle aree destinate a S1<sup>6</sup>;
  - 5) valutazione dell'eventuale interesse alla realizzazione diretta delle S1<sup>7</sup>;
  - 6) verifica dell'iter di approvazione del PdL, con riferimento alla normativa regionale.

### 5.2.3.2 Fase 2 – Rilievo dell'area interessata

La presente fase prevede i seguenti compiti:

- a) accesso e rilievo di dettaglio dell'area interessata:
  - 1) esecuzione del rilievo plano-altimetrico dell'area interessata, con riferimento a caposaldi, secondo le specifiche T9 e T10;
  - 2) redazione degli eidotipi, secondo le esigenze che emergono nel rilievo;
  - 3) rilevazione delle caratteristiche tipologiche degli immobili anche con l'ausilio di rilievo fotografico;
  - 4) espletamento di un sopralluogo congiunto con gli Enti gestori dei pubblici servizi (interferenze e/o criticità).
  - 5) restituzione grafica ed elaborazione dati
    - elaborazione planimetrie e profili;
    - trasferimento e controllo dati;
    - prima stampa di verifica;
    - stampa definitiva in formati normalizzati.

---

<sup>6</sup> anche in funzione del recupero di parte degli oneri di urbanizzazione al momento della presentazione dei progetti di realizzazione degli edifici.

<sup>7</sup> determinare le modalità di affidamento dei lavori di urbanizzazione in conformità a quanto prescritto dal D.P.R. 163/2006 all'Art. 32 comma 1 lettera g)



### 5.2.3.3 Fase 3 – Elaborazione e redazione del PdL

La presente fase prevede i seguenti compiti:

a) elaborazione del PdL:

- analisi del contesto di intervento;
- studio di fattibilità;
- analisi della sostenibilità economica;
- norme tecniche di attuazione.

b) redazione degli elaborati di PdL<sup>8</sup>:

- Tavola 1) - relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali inerenti sia le opere di urbanizzazione che le tipologie edilizie, con specifici riferimenti normativi<sup>9</sup> e quadro economico e finanziario sulla onerosità del piano;
- Tavola 2) - inquadramento territoriale e urbanistico:
  - stralcio corografico;
  - stralcio catastale;
  - stralcio norme tecniche del SUG;
  - stralcio del SUG;
  - stralcio del piano paesistico regionale;
  - stralcio del piano territoriale provinciale;
  - tabella delle particelle catastali con relativa superficie territoriale;
  - tabella di riepilogo delle aree oggetto di cessioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Tavola 3) - piano quotato e profili:
  - Planimetria riferita a caposaldi;
  - Planimetria a curve di livello;
  - Profili caratteristici;
- Tavola 4) – urbanizzazioni, impianti tecnologici e servizi:
  - Tabella con determinazione delle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi e servizi)<sup>10</sup>;
  - Planimetria, profili e particolari costruttivi degli impianti tecnologici a rete, compreso il collegamento alle reti pubbliche esistenti;

---

<sup>8</sup> Elenco indicativo

<sup>9</sup> D.P.R. 5/10/2010 n. 207

<sup>10</sup> D.M.LL.PP. 1444/68



- Planimetria quotata, profili e particolari costruttivi degli spazi pubblici, della viabilità e dei collegamenti;
- Tavola 5) - determinazione lotti:
  - identificazione lotti e tabella Sf;
  - redazione planimetria con l'individuazione lotti edificabili;
- Tavola 6) - tipologie edilizie:
  - tabella consistenze edilizie per singoli lotti;
  - piano volumetrico con aree di massimo ingombro, sagome e tipologie
  - profili con tipologie edilizie;
  - grafici di progetto (planimetrie, piante, profili, sezioni, particolari costruttivi, ecc...) delle opere di urbanizzazione primaria.
- Tavola 7) – studio geologico-ambientale:
  - studio di inserimento paesistico<sup>11</sup>;
  - indagini e relazioni geologiche, idrogeologiche;
- Tavola 8) - computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Tavola 9) - schema di convenzione;
- Tavola 10) - dati urbanistici:
  - tabella standard urbanistici
  - quadro sinottico conformità urbanistica;

#### 5.2.3.4 Fase 4 - Verifica del PdL

La presente fase comprende i seguenti compiti:

##### a) Analisi dei rischi

Gli aspetti della verifica<sup>12</sup> sono:

- completezza e adeguatezza;
- chiarezza, inequivocabilità e ripercorribilità;
- affidabilità dei dati e dei metodi di dimensionamento;
- conformità alle previsioni e prescrizioni contenute nella pianificazione urbanistica generale.

La definizione delle verifiche presuppone la conoscenza e l'analisi dei rischi della non qualità conseguenti agli errori e alle possibili omissioni contenuti in PdL.

Detti rischi dovrebbero essere analizzati come segue:

---

<sup>11</sup> vincoli ai sensi del decreto legislativo 42/04 s.m.i.

<sup>12</sup> Mutuando i principi stabiliti nella UNI 10722-1 sulla progettazione edilizia



- non eseguibilità delle scelte di PdL dovute a fatti di natura tecnica e organizzativa;
- incompletezza o erroneità delle informazioni contenute in PdL, con relative conseguenze;

Di conseguenza, la finalità della verifica di PdL è quella di consolidare e di approvare quanto progettato per:

- il passaggio alla fase esecutiva delle previsioni di PdL;
- ottenere le necessarie autorizzazioni.

## **b) Verifiche**

NOTA – Nel Documento Quadro sono fornite indicazioni in merito ai diversi aspetti delle verifiche (“prestazione vs. specifica” oppure “incarico vs. prestazione”).

La verifica deve essere pianificata in relazione alla dimensione e ai tipi di criticità che il contenuto del PdL comporta (per criticità si intendono le condizioni che possono generare con maggiori probabilità errori, omissioni o incongruenze).

È necessario che i contenuti del piano delle verifiche coprano i 4 aspetti del PdL e cioè: completezza, chiarezza, affidabilità e rispondenza alle previsioni e prescrizioni contenute nel SUG.

Per ogni fase individuata devono essere indicati i contenuti della verifica in termini di conformità alla normativa e alla legislazione vigenti, o in termini di soddisfacimento di esigenze o di rispetto di una procedura seguita.

Il piano delle verifiche deve avere come riferimento di partenza quanto è solitamente oggetto dell'autoverifica, anche se nei contratti di incarico di redazione del PdL questo compito non è esplicitamente indicato, ma viene chiesta implicitamente la conformità del risultato della pianificazione alla legislazione vigente e alle esigenze espresse (in modo più o meno esplicito, chiaro e coerente) dal committente.

## **6 Definizioni delle competenze**

### **6.1 Caratteristiche personali**

#### **6.1.1 Principi deontologici**

Nell'espletamento dell'attività di redattore di un PdL il geometra deve rispettare i principi deontologici riportati nel punto 5.3 del Documento Quadro.

#### **6.1.2 Condotta professionale**

Nell'espletamento dell'attività di progettista di un PdL il geometra deve avere le seguenti capacità:

- assumere la responsabilità delle proprie azioni (responsabile);
- giungere in tempi adeguati alla risoluzione delle problematiche emergenti (risoluto);



- agire ed operare con autonomia (autonomo);
- stabilire efficaci relazioni con gli altri soggetti coinvolti nel processo e capace di ascoltare e confrontarsi efficacemente, mantenendo un comportamento rispettoso (comunicativo);
- mantenersi costantemente attento in modo attivo in tutte le fasi del processo (osservatore);
- comprendere le esigenze di cambiamento e miglioramento del processo, nonché di adattarsi alle differenti situazioni e proporre soluzioni adeguate (versatile);
- essere realistico ed in grado di gestire al meglio il coordinamento (pratico).

## **6.2 Conoscenze e abilità**

### **6.2.1 Generalità**

Nell'espletamento dell'attività di redattore di un PdL il geometra deve possedere le conoscenze e abilità riportate nel punto 5.3 del Documento Quadro.

### **6.2.2 Conoscenze e abilità specifiche**

Il geometra nell'espletamento dell'attività di progettista di un PdL deve avere capacità e abilità per:

- conoscere e saper applicare le norme urbanistiche vigenti in materia, a livello Regionale e Comunale;
- saper progettare l'insediamento di abitati distribuiti su una superficie massima di ha 5,00, con la previsione delle aree per servizi pubblici, in attuazione delle norme del SUG;
- conoscere le norme sanitarie e di calcolo per il dimensionamento di condotte di distribuzione e alimentazione idrica, per abitati distribuiti su una superficie massima di ha 5,00;
- conoscere le norme sanitarie e di calcolo per il dimensionamento di collettori per fognature acque reflue e meteoriche;
- conoscere le norme per il calcolo ed il dimensionamento di reti di distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione, per abitati distribuiti su una superficie massima di ha 5,00;
- conoscere le norme in materia di Lavori Pubblici.

## **6.3 Mantenimento e miglioramento delle competenze**

Nel rispetto dell'obbligo previsto dal Regolamento per la formazione professionale continua, il geometra è tenuto a garantire l'aggiornamento delle proprie conoscenze per il corretto svolgimento della professione.

## **7. Criteri e modalità di valutazione**

### **7.1 Generalità**

La valutazione della conformità della prestazione ai requisiti di qualità specificati nei punti 5 e 6 della presente specifica, relativi al processo ed alla competenza, è strutturata per essere uno strumento di autovalutazione della corretta esecuzione della prestazione professionale



da parte del geometra e supporta il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza considerando anche eventuali interessi di terzi.

Tale strumento di autovalutazione si concretizza in una lista di controllo che rispetta lo sviluppo progressivo dell'analisi del processo di intervento, strutturata in due colonne.

Nella prima colonna sono inserite tutte le fasi, sottofasi, compiti del processo che caratterizzano la prestazione professionale, così come descritti nella presente specifica.

Nella seconda colonna sono inserite le note che contengono elementi ritenuti fondamentali per l'esecuzione del compito, spiegazioni più dettagliate di cosa il geometra deve fare, considerazioni, suggerimenti che sono ritenuti rilevanti ai fini della corretta esecuzione dei compiti, abilità particolari che il geometra deve metter in campo.

## 7.2 Liste di controllo

### 7.2.1 Fase 1 - Operazioni preliminari

Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
a) Raccolta informazioni presso i pubblici uffici	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> individuazione dell'area di intervento prevista dal SUG o da specifica deliberazione del consiglio comunale;</li> <li><input type="checkbox"/> identificazione della normativa di indirizzo dello strumento di pianificazione generale (certificato di destinazione urbanistica);</li> <li><input type="checkbox"/> individuazione della presenza di vincoli di carattere ambientale, paesaggistico, sismico, ecc. ;</li> <li><input type="checkbox"/> accertamento della presenza di servitù;</li> <li><input type="checkbox"/> individuazione dei caposaldi di collegamento con riferimento agli allacci alla viabilità comunale, alle reti pubbliche, idriche, fognarie e del gas;</li> <li><input type="checkbox"/> verifica della proprietà delle aree e della coerenza con le intestazioni catastali;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> iter per autorizzazione ente gestore reti idriche e fognarie;</li> <li><input type="checkbox"/> iter per autorizzazione collegamento con la viabilità esistente;</li> <li><input type="checkbox"/> verifica con il settore urbanistica delle condizioni per la redazione della convenzione</li> </ul>
b) verifica documentale preliminare:	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> analisi e valutazione della documentazione raccolta;</li> <li><input type="checkbox"/> verifica di corrispondenza tra perimetro di area omogenea del SUG e della sua rappresentazione catastale</li> <li><input type="checkbox"/> accertamento del consenso alla redazione del PdL da parte dei soggetti aventi titolo;</li> <li><input type="checkbox"/> valutazione delle condizioni per la cessione delle aree destinate a S1</li> <li><input type="checkbox"/> valutazione dell'eventuale interesse alla realizzazione diretta delle S1</li> <li><input type="checkbox"/> verifica dell'iter di approvazione del PdL, con riferimento alla normativa regionale</li> </ul>

### 7.2.2 Fase 2 – Rilievo dell'area interessata

<b>Fasi, sottofasi e compiti</b>	<b>Aspetti della verifica</b>
a) accesso e rilievo di dettaglio dell'area interessata	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> esecuzione del rilievo plano-altimetrico, con riferimento a caposaldi;</li> <li><input type="checkbox"/> redazione di eidotipi, secondo le esigenze che emergono nel rilievo;</li> <li><input type="checkbox"/> rilevazione delle caratteristiche</li> </ul>



	<p>tipologiche degli immobili anche con l'ausilio di rilievo fotografico;</p> <p><input type="checkbox"/> espletamento di un sopralluogo congiunto con gli Enti gestori dei pubblici servizi (interferenze e/o criticità).</p>
	<p><input type="checkbox"/> restituzione grafica</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elaborazione planimetrie e profili;</li> <li>- trasferimento e controllo dati;</li> <li>- prima stampa di verifica;</li> <li>- stampa definitiva in formati normalizzati.</li> </ul>

### 7.2.3 Fase 3 – Elaborazione e redazione del PdL

Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
a) elaborazione del PdL	<p><input type="checkbox"/> analisi del contesto di intervento</p> <p><input type="checkbox"/> studio di fattibilità</p> <p><input type="checkbox"/> analisi della sostenibilità economica</p> <p><input type="checkbox"/> norme tecniche di attuazione</p>
b) redazione degli elaborati di PdL	<p><input type="checkbox"/> relazione tecnica illustrativa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- descrizione opere di urbanizzazione</li> <li>- descrizione tipologie edilizie;</li> <li>- riferimenti normativi;</li> <li>- quadro economico e finanziario sulla onerosità del piano;</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> inquadramento territoriale e urbanistico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stralcio corografico,</li> <li>- stralcio catastale;</li> <li>- stralcio norme tecniche del SUG</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stralcio del SUG,</li> <li>- stralcio piano paesistico regionale;</li> <li>- stralcio piano territoriale provinciale;</li> <li>- tabella particelle catastali con relativa superficie territoriale;</li> <li>- tabella di riepilogo delle aree oggetto di cessioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> piano quotato e profili</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planimetria riferita a caposaldi;</li> <li>- Planimetria a curve di livello;</li> <li>- Profili caratteristici;</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> urbanizzazioni impianti tecnologici e servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tabella con determinazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi (verde, parcheggi e servizi);</li> <li>- Planimetria quotata, profili e particolari costruttivi degli impianti tecnologici a rete, compreso il collegamento alle reti pubbliche esistenti;</li> <li>- Planimetria quotata, profili e particolari costruttivi degli spazi pubblici, della viabilità e dei collegamenti;</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> determinazione lotti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identificazione lotti e tabella Sf;</li> <li>- redazione planimetria con l'individuazione lotti edificabili;</li> </ul>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<input type="checkbox"/> tipologie edilizie <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tabella consistenze edilizie per singoli lotti;</li> <li>- piano volumetrico con aree di massimo ingombro con sagome e tipologie;</li> <li>- profili con tipologie edilizie;</li> <li>- grafici di progetto (planimetrie, piante, profili, sezioni, particolari costruttivi, ecc...) delle opere di urbanizzazione primaria</li> </ul> <input type="checkbox"/> studio geologico-ambientale <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio di inserimento paesistico;</li> <li>- indagini e relazioni geologiche, idrogeologiche;</li> </ul> <input type="checkbox"/> computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
	<input type="checkbox"/> schema di convenzione;
	<input type="checkbox"/> dati urbanistici <ul style="list-style-type: none"> <li>- tabella standard urbanistici</li> <li>- quadro sinottico conformità urbanistica.</li> </ul>

#### 7.2.4 Fase 4 – Verifica del PdL

Fasi, sottofasi e compiti	Aspetti della verifica
a) analisi dei rischi	<input type="checkbox"/> eseguibilità delle scelte <input type="checkbox"/> completezza e adeguatezza <input type="checkbox"/> chiarezza



	<input type="checkbox"/> affidabilità dei dati <input type="checkbox"/> affidabilità metodi di dimensionamento <input type="checkbox"/> conformità al SUG
b) verifiche	<input type="checkbox"/> pianificazione in relazione a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- conformità alla normativa e alla legislazione vigenti,</li> <li>- soddisfacimento delle esigenze</li> <li>- rispetto della procedura seguita</li> </ul>



**APPENDICE A – ELENCO NON ESAUSTIVO DEI PRINCIPALI TERMINI E DEFINIZIONI RICONDUCIBILI AL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA SPECIFICA**

**computo metrico estimativo:** computo metrico estimativo: computo metrico in cui, oltre alle lavorazioni e quantità, sono indicati rispettivamente i prezzi unitari e il costo complessivo.

**progetto edilizio:** risultato delle attività di progettazione edilizia. Sistema di informazioni codificato per descrivere e consentire la comprensione dell'opera, durante o al termine della sua ideazione, e per fornire le istruzioni necessarie alla realizzazione degli spazi e degli oggetti che costituiscono un organismo edilizio in relazione a esigenze esplicite o implicite del committente. Esso costituisce anche il complesso dei relativi documenti elaborati.<sup>13</sup>

**standard urbanistico:** Limite inderogabile di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

**volume lordo:** volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazza scoperte.

**volume totale:** volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazza scoperte, misurato all'esterno.

**volume utile:** somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

---

<sup>13</sup> Definizione tratta dalla UNI 10722-1:2007, punto 3.16.



## **BIBLIOGRAFIA**

- legge n. 1150 del 17 agosto 1942, artt. 13, 14, 15, 16 e 17
- legge n. 865 del 22 ottobre 1971, art. 44

