



Centro Studi
progettazioni - strutture
geologia - geotecnica

piazza N. Tofano n.38
80030 SAN VITALIANO (NA)

URBANISTICA

URBANISTICA	1
INTRODUZIONE	3
1. livello - I piani di primo livello possono essere di due tipi: generali o settoriali.	4
LEGGE GALASSO BIS (n° 431 del 1985)	8
PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO	9
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	11
PIANI INTERCOMUNALI	12
Procedura di formazione per i PIANI INTERCOMUNALI	12
PIANO REGOLATORE GENERALE	13
Contenuto e procedimento d'approvazione	14
Effetti e durata del P.R.G. e disciplina delle aree	16
ZONE OMOGENEE del P.R.G.	18
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE	19
PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI (P.R.P)	20
PIANI DI LOTTIZZAZIONE	24
PIANO PER IL PARCO DELLE AREE NATURALI PROTETTE (394-1191)	27
PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA-POPOLARE	29
Procedura di formazione ed esecuzione	29
RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO: EDILIZIA RESIDENZIALE	31
PIANO URBANO DEL TRAFFICO (Legge Regionale 3/2002)	32
PIANO COMUNALE DEI TRASPORTI	32
PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI	33
STANDARS URBANISTICI E EDILIZI	34
Per i comuni non dotati di P.R.G. gli standard prevedono tre tipi di aree	35
MISURE DI SALVAGUARDIA	37
I REGOLAMENTI EDILIZI	38
LA CONCESSIONE EDILIZIA (Norme per l'edificazione dei suoli)	39
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	41

INTRODUZIONE

L'urbanistica è definita come la scienza che si occupa degli insediamenti edilizi nel territorio nazionale. Essa tende a migliorare le condizioni d'esistenza e di lavoro degli individui e ad assicurare un ordinato svolgimento della vita sociale della collettività.

La prima legge urbanistica generale si è avuta in Italia nel 1942 (legge 17/8/1942 n°1150), essa introduce i piani territoriali di coordinamento o di area vasta, il P.R.G. che deve essere redatto da tutti i comuni con popolazione superiore a 10000 abitanti o scritti in particolari elenchi, il piano intercomunale, il P.F. e infine i piani esecutivi (piano Particolareggiato, piano d'Insediamento produttivo, piano di zone di recupero, ecc.).

Con la legge 25/6/1865 n° 2359 sulle espropriazioni per pubblica utilità furono previsti due tipi di piani: piani regolatori e piani d'ampliamento.

Con i piani regolatori edilizi s'intendeva provvedere alle esigenze più urgenti della salubrità e si escludevano le finalità che si potevano conseguire con i piani in parola di ampliamento.

Non era stabilito alcun obbligo per i comuni di compilare i piani in parola ed era prevista la facoltà soltanto per i comuni in cui vi era una popolazione di almeno 10000 abitanti, ed il limite di tempo per la compilazione del piano regolatore era di 25 anni.

Questo piano era uno strumento per agevolare ampie e complesse espropriazioni per il miglioramento viario ed igienico dei maggiori centri abitati.

I piani di ampliamento avevano altre finalità perché si riferivano a zone non ancora facenti parte dell'aggregato urbano e potevano essere elaborati da qualsiasi comune che avesse necessità di estendere l'abitato o al fine della sua salubrità. Anche per questi piani vi era la dichiarazione di approvazione per pubblica utilità.

LIVELLI DI PIANIFICAZIONE

Esistono tre diversi livelli di pianificazione che si distinguono tra loro in funzione dei limiti del territorio su cui vanno ad operare le trasformazioni:

1. livello - I piani di primo livello possono essere di due tipi: generali o settoriali.

- a) *I piani generali affrontano tutti i temi di un determinato territorio e individuano le linee di trasformazione principali del territorio regionale o provinciale, nonché le trasformazioni strutturanti per l'assetto del territorio stesso P.T.C.P. (Piano Territoriale Coordinamento Provinciale) – P.T.R.(Piano Territoriale Regionale).;*
- b) *I piani settoriali, invece, sono quelli che riguardano un unico settore di trasformazione (piano di bacino, piano per il parco, piano paesistico).*

Piani territoriali:

1. *piano quadro o d'inquadramento;*
2. *piano territoriale di area vasta;*
3. *piano di settore.*

Piano quadro:

- ✓ *indirizzare e fissare criteri per i piani sotto ordinati;*
- ✓ *sono in stretto rapporto con i programmi di sviluppo economico;*
- ✓ *fissa gli obiettivi e fornisce le linee programmatiche dello sviluppo di un ambito, coincidente generalmente con il territorio regionale;*
- ✓ *rappresenta lo strumento fondamentale per l'attuazione della fase generale della programmazione;*
- ✓ *piano Regionale di sviluppo P.R.S. ;*
- ✓ *piano territoriale Regionale P.T.R.;*
- ✓ *piano urbanistico-territoriale P.U.T.;*

Piano territoriale d'area vasta:

- ✓ *Si muovono in accordo con le direttive del piano quadro;*
- ✓ *Definiscono l'assetto del territorio legato all'ambito provinciale o dell'area vasta;*
- ✓ *Dovrebbero individuare la fase di definizione dell'assetto proposto nella programmazione generale per il territorio provinciale ;*
- ✓ *Piano territoriale provinciale (P.T.P.) con la legge n°142 del 1990 sostituisce il P.T.C. definito per un ambito d'aria vasta o riferito a tutto il territorio provinciale, ha il compito dell'assetto del territorio di riferimento.*

Piani di settore o specialistici:

- ✓ *Si affiancano al P.T.P.;*
- ✓ *Sono a carattere monotematico ;*
- ✓ *Piano territoriale paesistico (P.T.P.) o piano paesistico (P.P.);*
- ✓ *Piano di bacino per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;*
- ✓ *Piano per il parco per le aree protette;*
- ✓ *Piano dei trasporti;*
- ✓ *Piano turistico;*
- ✓ *Piano di comunità Montana (P.C.M.): è un piano di area vasta.*

2. livello - I piani di 2° livello riguardano l'area comunale:

- ✓ *Piano Regolatore generale comunale P.R.G.C.;*
- ✓ *Piano Regolatore generale intercomunale P.R.G.I.;*
- ✓ *Programma di fabbricazione P.F.;*
- ✓ *Piano della sonorizzazione acustica ;*
- ✓ *Piano urbano per i parcheggi ;*
- ✓ *Piano urbano per i trasporti.*

3. livello - ***I piani di 3° livello riguardano i piani esecutivi:***

- ✓ *Rappresentano l'ultimo livello funzionale e spaziale;*
- ✓ *Discendono dalle previsioni del piano generale, ne precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano l'attuazione;*
- ✓ *Ad essi attengono ambiti spaziali generalmente molto limitati;*
- ✓ *Hanno la funzione di dettare indicazioni per la concretizzazione dei P.R.G. senza però modificarli;*
- ✓ *Rappresentano la fase di attuazione in cui gli interventi, per delle porzioni limitate di territorio, si dettagliano e si temporalizzano, ma possono anche definire l'assetto urbanistico generale di una zona, sempre che il piano generale ne deleghi la competenza.*

Piani attuativi:

- ✓ *piano particolareggiato di esecuzione (P.P.E.);*
- ✓ *piano di zona (P.Z.);*
- ✓ *piano di insediamento produttivo (P.I.P.);*
- ✓ *piano di lottizzazione (P.L.);*
- ✓ *piano di recupero (P.R.);*
- ✓ *piano di ricostruzione;*
- ✓ *l'ambito di azione coincide con il territorio comunale;*
- ✓ *il piano intercomunale è redatto quando per caratteristiche di sviluppo degli aggregati edilizi di due o più comuni, si riconosce opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico dei comuni stessi.*

Piano urbanistico territoriale (P.U.T.):

- ✓ *è redatto per l'intero territorio della Regione;*
- ✓ *è un piano quadro;*
- ✓ *l'obiettivo principale è la tutela ambientale;*
- ✓ *non esiste un preciso riferimento normativo statale che lo definisce esattamente.*

Piano territoriale provinciale (P.T.P.):

- ✓ *Ha sostituito il piano territoriale di coordinamento;*
- ✓ *Ha lo scopo di orientare e coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio provinciale , coincidenti con aree vaste o con l'intero territorio provinciale;*
- ✓ *È un piano territoriale provinciale.*

Piano di bacino:

- ✓ *È un piano territoriale di settore;*
- ✓ *È lo strumento più importante per la difesa del territorio;*
- ✓ *Il compito è di definire i criteri, gli indirizzi, le prescrizioni, le norme e gli interventi finalizzati alla conservazione e gestione delle risorse dei bacini idrografici;*
- ✓ *È uno strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo.*

Piano per il parco delle aree naturali protette:

- ✓ *L'obiettivo è la tutela dei valori naturali ed ambientali;*
- ✓ *Sostituisce i piani paesistici, i piani territoriali o urbanistici e ogni altro strumento di pianificazione.*

Le aree protette: sono quei territori con presenza d'elementi naturali d'elevato valore, giudicati meritevoli di essere conservati e quindi sottratti ad un uso normale e quotidiano.

La legge parla di patrimonio naturale che va anche valorizzato, ed in particolare di tutte quelle formazioni fisiche, geologiche, geomorfologiche e biologiche in special modo se vulnerabili, e per questo sono sottoposti ad uno speciale regime di tutela e di gestione. La legge persegue la finalità di conservare le specie animali e vegetali, le associazioni vegetali o forestali, le singolarità geologiche, le formazioni paleontologiche , le comunità

biologiche, i biotipi, i valori scenici e panoramici, i processi naturali, e soprattutto difendere ed eventualmente ricostruire gli equilibri idrogeologici ed ecologici.

Piano paesistico 1939:

- ✓ *l'obiettivo è proteggere le bellezze naturali e panoramiche. Detto piano è da approvarsi e pubblicarsi insieme con l'elenco di individuazione delle bellezze panoramiche, al fine di impedire che siano utilizzate in modo pregiudizievole:*
- ✓ *le aree individuate come i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;*
- ✓ *le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

LEGGE GALASSO BIS (n° 431 del 1985)

Estende il vincolo paesaggistico a:

- ✓ *Zone costiere entro 300m dalla costa (linea di battigia)*
- ✓ *Zone montane oltre i 1600m dalla s.l.m.*
- ✓ *Zone appenniniche oltre i 1200m dalla s.l.m.*
- ✓ *Isole*
- ✓ *Fiumi entro i 150m dalla riva*
- ✓ *Laghi entro i 300m dalla riva*
- ✓ *Aree archeologiche*
- ✓ *Zone paludose*
- ✓ *Boschi*
- ✓ *Circoli glaciali*
- ✓ *Aree vulcaniche*
- ✓ *Zone archeologiche*
- ✓ *Aree assegnate alle Università d'Agraria*

PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO

La legge del 17 agosto 1942 n°1150 all'art. 5, introduce i piani territoriali di coordinamento che rappresentano il 1° grado d'intervento con funzione di programmazione e indirizzo delle pianificazioni. I piani territoriali di coordinamento, oggi detti anche piani regionali, di norma si estendono nell'ambito della regione e coincidono con il suo territorio. Funzione principale dei piani in esame è di attuare una perfetta ed omogenea sistemazione di vasti comprensori, per quanto riguarda l'assetto edilizio presente e futuro, le principali vie di comunicazione d'ogni genere, la creazione, l'ubicazione e la sistemazione delle industrie e delle altre attività economiche.

I piani territoriali di coordinamento non sono piani essenzialmente urbanistici perché a differenza dei piani comunali (generalisti e particolareggiati) costituiscono strumenti di coordinamento di tutte le forme di attività e quindi oltre all'edilizia disciplinano i trasporti, le comunicazioni, le industrie, i commerci i servizi pubblici le attività culturali e in sostanza tutte le attività economiche e sociali delle Regioni. Dall'art. 6 della legge urbanistica 1942 ci risulta che i piani in questione hanno durata illimitata e obbligano i comuni a uniformare ad essi i propri piani regolatori.

L'esigenza delle zonizzazioni che oggi caratterizza tutta la pianificazione urbanistica nasce dall'esigenza del passato. Il non aver preventivamente scelto le aree destinate agli insediamenti edilizi, industriali o agricoli determinò nel secolo scorso il sorgere di grossi complessi edilizi in alcune parti del territorio e l'assenza di qualsivoglia insediamenti in altre zone, con la conseguenza di ritrovare, col tempo, una pianificazione a scacchiera assolutamente inadeguata e mancante di omogeneità. N'è difficile ritrovare, nel passato, esempi di nuclei abitativi intorno ai quali si erano sviluppati, a seguito dell'industrializzazione, grosse cinture industriali che da un lato soddisfacevano esigenze pratiche come utili contatti, scambi commerciali vicinanza tra l'abitazione e il posto di lavoro, dall'altro creavano una morsa che lentamente soffocava le città con le ovvie conseguenze che ancora oggi vediamo. I problemi dell'inquinamento del traffico, del sovraffollamento edilizio che oggi angustiano le città italiane e straniere, sono conseguenza di un errata impostazione della pianificazione urbanistica operata nel passato.

L'urbanistica, quindi considera fondamentale l'esigenza di una zonizzazione. Scegliere e legalizzare le aree, collegate tra loro, prevedendo lo sviluppo industriale di alcune, con insediamenti di particolare impianti pubblici, agricoli, e infine quello residenziale.

La pianificazione territoriale si presenta pertanto omogenea e completa dando modo di attuare la migliore utilizzazione del territorio e il miglior sfruttamento delle risorse in esso contenute senza creare scompensi.

I piani territoriali di coordinamento sono provvedimenti amministrativi che creano soltanto oneri poiché non obbligano a fare alcunché, ma dispongono che volendo eseguire interventi essi non potranno essere attuati che con l'osservanza di certe modalità e limitazioni. Organo competente per la formazione dei detti piani, quindi, sono le regioni e più precisamente l'ufficio tecnico che nel formulare il piano ne indica i confini che possono coincidere con quella dell'intera regione oppure con una parte più o meno estesa.

La legge urbanistica prevede poi che gli studi di formazione siano condotti d'intesa con altre amministrazioni che alle direttive del piano sono tenuti a confermare la propria attività (i comuni compresi nel perimetro stabilito, le camere di commercio, l'amministrazioni delle Ferrovie, i consorzi di bonifica, gli enti che svolgono attività urbanistica e le principali urbanizzazione di interesse pubblico). Trattandosi di piano di programmazione di indirizzo non derivano da esso imposizione di vincoli sui beni privati.

Il piano sottoposto all'esame del consiglio regionale, è approvato con decreto del Presidente della giunta regionale e successivamente pubblicato nel Bollettino Ufficiale della regione. Una copia del piano viene depositata nella segreteria di ciascun comune del territorio interessato perché tutti possono prenderne visione. Il piano territoriale ha vigore a tempo indeterminato, ma come per tutti gli altri piani è suscettibile di varianti, esso infine non produce e non prevede alcuni vincoli.

Elaborati tecnici del piano territoriale

- a) Planimetria, tabelle, tavole illustrative dalle quali risulta evidenziata la situazione attuale del comprensorio sotto il profilo geo-economico e le trasformazioni di carattere generale che si dovranno apportare;
- c) Una relazione che illustri la natura e gli scopi delle direttive da seguire nell'attuazione delle suddette trasformazioni, e indichi gli enti cui spetterà la responsabilità delle opere previste;

- d) Un regolamento d'esecuzione che contenga le norme che i vari enti interessati dovranno applicare nello svolgimento delle attività dirette alla formazione di piani regolatori locali, all'attuazione delle più importanti comunicazioni stradali, ferroviarie e idriche e alla realizzazione degli impianti che interessano le varie circoscrizioni comunali.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

L'art. 15 della legge 8 giugno 1990 n° 142 ha attribuito alle province la competenza a predisporre e ad adottare il piano territoriale provinciale. I contenuti del piano sono, in parte diversi da quelli indicati dalla legge n° 1150/1942 e riguardano in particolare:

- ✓ Le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti;
- ✓ La localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle maggiori linee di comunicazione;
- ✓ Le linee d'intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica e idraulico-forestale e in generale per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque;
- ✓ Le aree sulle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali.

Il piano territoriale di coordinamento provinciale è trasmesso, insieme con il programma di sviluppo, alle Regioni affinché ne possa essere accertata la conformità agli indirizzi regionale della programmazione socio-economica e territoriale. Gli enti e le pubbliche amministrazioni, nell'esercizio delle loro competenze, si conformano ai piani territoriali di coordinamento delle Province e tengono conto dei programmi pluriennali dalle stesse adottate.

PIANI INTERCOMUNALI.

Ai piani intercomunali fa riferimento l'articolo 12 della legge n. 1150 del 1942, il quale stabilisce che si può procedere alla loro formazione quando per le caratteristiche di sviluppo degli aggregati edilizi di due o più comuni contermini, si riconosce opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti, l'assetto urbanistico dei comuni stessi.

Il piano ha il carattere di un piano consorziale, nel quale ogni comune ha veste paritaria con la possibilità di adottare decisioni e di procedere alla deliberazione del piano e ha lo scopo di risolvere i problemi di sviluppo di abitati che si presentano nella realtà come un tutto unitario.

La natura del piano è di un piano regolatore generale che si estende alla circoscrizione di più comuni anziché a quella di uno soltanto.

Le aree per le quali si è pensato ai piani intercomunali, sono innanzi tutto, quelle di una grande città che dal punto di vista dei servizi e dello sviluppo urbanistico, si estende oltre la circoscrizione comunale e interessa con la sua espansione, una serie di comuni satelliti. Il riferimento è alle aree complementari, che nell'insieme hanno uno sviluppo unitario ma differente caratterizzazione nelle sue parti, per questo i comuni devono coordinare il loro sviluppo urbanistico, se non vogliono creare squilibri nell'utilizzazione del territorio.

La concezione del piano è rivolta, infine, alle aree omogenee di comuni contigui, che essendo nelle stesse condizioni devono essere sistemati con previsioni unitarie, onde evitare che la diversa sistemazione di alcuni si ripercuota anche sugli altri.

Procedura di formazione per i PIANI INTERCOMUNALI

Con decreto del 15 gennaio 1972 n° 8, viene trasferita alle regioni la competenza per la formazione del piano regolatore intercomunale.

La decisione può essere adottata per richiesta di uno o più comuni interessati oppure d'ufficio.

Il provvedimento con il quale si dispone la formazione del piano determina:

1. L'estensione del piano, cioè i comuni compresi nel consorzio e quindi l'estensione del comprensorio che deve coincidere con i confini dei comuni stessi;
2. Quale dei comuni interessati debba provvedere alla redazione del piano e come debba essere ripartita la relativa spesa.

Il piano elaborato a cura del comune designato, viene pubblicato dallo stesso comune in tutti i comuni che fanno parte del territorio.

Il piano dopo la pubblicazione deve essere adottato da tutti i comuni interessati con delibera dei rispettivi consigli comunali. Se l'adozione non avviene da parte di qualche comune o qualche comune ritarda gli adempimenti richiesti dalla legge, la regione può intervenire in via sostitutiva.

PIANO REGOLATORE GENERALE

È importante ricordare che mentre la pianificazione territoriale coordina i programmi e gli interventi relativi a comprensori assai più vasti di quelli che competono alle autorità municipali, la pianificazione urbana riguarda, invece, le città e la sfera di immediata e diretta influenza che corrisponde alla circoscrizione amministrativa comunale.

Possiamo dire, quindi, che la funzione del piano regolatore comunale è quella di assicurare la migliore composizione urbanistica dei singoli insediamenti ed indicare la futura configurazione del territorio comunale, fissando le direttive necessarie per attuarla in relazione alle condizioni dell'ambiente e all'esigenze della popolazione.

Condizione preliminare per la redazione di un P.R.G. e quella di operare una serie d'indagini analitiche volte alla stesura di un "dossier" della città, il quale prevede:

L'esame storico delle trasformazioni che si sono verificate nell'ambito cittadino;
L'esame dell'andamento demografico della popolazione;
Censimento delle abitazioni e delle attrezzature, degli impianti pubblici e privati;
Censimento economico della città;
Andamento del traffico e delle comunicazioni;
Annotazioni, osservazioni e rilievi grafici e fotografici.

Tutti questi elementi, previsioni e indagini preliminari permettono di poter aver un quadro completo delle città e dell'intero territorio comunale da pianificare.

Contenuto e procedimento d'approvazione

Il **P.R.G.** comprende:

- ✓ La rete viaria principale, cioè deve prevedere il complesso delle vie di comunicazioni più importanti (comprese quelle ferroviarie e navigabili).
- ✓ La divisione del territorio comunale in zone, con la precisazione di quelle destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona.
- ✓ Le aree destinate alla formazione di spazi di uso pubblico o destinate a speciali servitù, cioè quello che devono essere utilizzate per la creazione di zone di svago, sport, verde pubblico, ecc;
- ✓ Indicazione delle aree destinate a impianti pubblici ossia scuole, chiese, ospedali, pubblici uffici, ecc;
- ✓ I vincoli che devono essere osservati nelle zone di pregio storico, ambientale e paesistico;
- ✓ Le norme per l'attuazione del piano.

Le indicazioni suddette sono state integrate dall'art. 27 della legge n° 457 del 1978, perciò il P.R.G. deve provvedere alle indicazioni delle zone, ove per le condizioni di degrado si

rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente attraverso i **piani di recupero.**

Tutti i comuni hanno la facoltà di procedere alla compilazione del P.R.G. e questa facoltà può essere trasformata in obbligo per quei comuni nei quali l'attività assume tale importanza da richiedere, necessariamente, una guida sicura per la sua disciplina.

In tale ipotesi la compilazione del piano può essere imposta dalla Regione, iscrivendo il Comune in appositi elenchi da pubblicarsi nel Bollettino Ufficiale Regionale.

I Comuni compresi nell'elenco devono procedere entro tre mesi, dalla data di approvazione dell'elenco, alla nomina dei progettisti incaricati di redigere il piano, deliberarne l'adozione entro i successivi 12 mesi e, infine, presentarla alla giunta regionale per l'approvazione entro due anni dalla data del primo decreto di approvazione dell'elenco.

Tutti i suddetti termini sono stati fissati dalla legge per accelerare il procedimento di formazione dei piani, che purtroppo sono solitamente inosservati, sia da parte dei comuni, sia da parte delle regioni.

Il progetto del P.R.G. deve contenere:

- ✓ *Schema regionale con l'indicazione della posizione e l'importanza del Comune in rapporto ai centri di più diretto interesse;*
- ✓ *Planimetria in scala non inferiore a 1:10000 di tutto il territorio comunale con l'indicazione dello stato di fatto esistente e cioè: altimetria del terreno, edifici esistenti, zone sottoposte a vincoli, ecc;*
- ✓ *Planimetria in scala non inferiore a 1:10000 indicante la futura sistemazione del territorio comunale in zone (residenziale, industriale, agricole, ecc,) e le aree destinate a spazi di uso pubblico, nonché all'ubicazione degli uffici pubblici e alle opere di interesse collettivo;*
- ✓ *Planimetria in scala non inferiore a 1:10000 con l'indicazione delle principali reti stradali e delle altre vie di comunicazione;*
- ✓ *Planimetria in scala anche maggiore laddove siano resi necessari maggiori dettagli per zone già regolate nelle precedenti planimetrie;*
- ✓ *Norme tecniche urbanistiche di attuazione che precisino le limitazioni di zona e i relativi caratteri nonché la densità edilizia, volumetria, altezza e distanza dai fabbricati, ecc.*

- ✓ *Infine una relazione dettagliata e precisa che illustri e chiarisca tutti gli aspetti della programmazione. Compiuta la preparazione degli elementi costitutivi del P.R.G. viene adottato con deliberazione del Consiglio comunale.*

Successivamente il piano viene depositato nella segreteria comunale dove rimane in visione del pubblico per 30gg. nei quali possono presentarsi osservazioni da parte di associazioni sindacali, da altri enti pubblici e da altre istituzioni interessate, nonché dei privati. Il Comune esaminate le osservazioni può decidere di apportare modifiche al progetto mediante delibera che deve essere ripubblicata.

Il P.R.G. con le osservazione raccolte e le contro-deduzioni dell'amministrazione comunale, viene inviato, con la domanda del sindaco, alla Regione per la sua approvazione da parte del competente organo. Il provvedimento regionale di approvazione viene pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e nel Bollettino Ufficiale della Regione e quindi depositato nella segreteria del Comune a libera visione del pubblico.

Effetti e durata del P.R.G. e disciplina delle aree

La legge del 1942, prevedeva che il P.R.G. avesse vigore a tempo indeterminato e prevedeva che i proprietari degli immobili avessero l'obbligo di osservare le prescrizioni di zona indicate nel piano. Ne consegue che il piano può eventualmente essere modificato, anche in maniera radicale, attraverso successive varianti che ne cambiano totalmente la fisionomia, ma non può venire meno attraverso una delibera del consiglio comunale intesa ad abrogarlo.

La facoltà di esproprio non può esercitarsi su tutte le zone di espansione, ma soltanto su alcune di esse. Sono escluse le zone destinate all'insediamento di impianti produttivi a carattere industriale, artigianale commerciale e turistico.

La deliberazione con la quale i Comuni decidono di avvalersi della facoltà di esproprio comporta il vincolo delle aree da espropriare per un periodo non inferiore a 5 anni, quindi il Comune deve provvedere alla redazione del piano particolareggiato, alla cui

approvazione è subordinata l'esecuzione dell'esproprio. Se questo termine non verrà rispettato, il vincolo verrà meno e le aree potranno essere utilizzate dai proprietari in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico.

Altra conseguenza dei piani regolatori potrà essere quella di procedere alla rettifica dei vari confini delle varie proprietà onde evitare l'edificazione di immobili a piante irregolari. Quindi il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un dato comprensorio a mettersi d'accordo per le modifiche dei confini.

Ove l'accordo non si raggiunga il comune può procedere alle necessarie espropriazioni per attuare la nuova delimitazione delle aree. Una volta approvato il P.R.G. ai privati può essere fatto l'obbligo di cedere le aree necessarie per la formazione delle vie e delle piazze previste nel piano.

Note:

ZONE OMOGENEE del P.R.G.

Per zona si deve intendere quella parte del territorio che è indicata nel P.R.G. e nel P.F. come area edificabile dotata d'omogenei e ben definiti caratteri architettonici e funzionali e nella quale debbono essere osservate uguali prescrizioni edilizie.

Tali zone sono state introdotte dal decreto Ministeriale 1444 del 1968 e sono:

Zona	Descrizione
A	Parti del territorio interessate da agglomerati urbani d' interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale . Ogni intervento ammesso deve avere come scopo la conservazione e la valorizzazione del patrimonio urbanistico esistente.
B	Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate . Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 m ³ /m ² . La zona B può comprendere a sua volta due sottozone: <ul style="list-style-type: none"> ✓ zona di recupero (B₁), dove gli interventi sono rivolti alla conservazione e ricostruzione del patrimonio edilizio; ✓ zona di completamento (B₂), dove si prevedono anche minimi incrementi di volumetria.
C	Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi , che risultino non edificate o in cui l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità della zona B. Può comprendere a sua volta due sottozone: <ul style="list-style-type: none"> ✓ zona di espansione residenziale (C₁), destinata a nuovi insediamenti residenziali; ✓ zona di espansione dell'edilizia economico-popolare (C₂), destinata a nuovi insediamenti residenziali in base ai vincoli e alle procedure della legge n. 167/1962.
D	Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali e direzionali .
E	Parti del territorio destinate a usi agricoli , escluse quelle di cui, fermo restando il carattere agricolo, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C.
F	Parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale .

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Carattere contenuto e formazione

In sede d'approvazione della legge urbanistica del 1942, sembrò che la formazione di un vero e proprio piano regolatore comportasse spese per la compilazione e limitazioni ai beni privati, eccessive e ingiustificate, qualora si trattasse di Comuni nei quali fosse prevedibile un'intensità minima dell'attività edilizia e vi fosse scarsa esigenza di miglioramento e d'incremento degli impianti d'interesse pubblico. Ecco perché non fu accolta la proposta di rendere obbligatoria per tutti i Comuni, la formulazione del P.R.G. e si stabilì invece, che i Comuni a ciò obbligati fossero soltanto quelli compresi in appositi elenchi compilati dal Ministero dei Lavori Pubblici. Per questo motivo fu avvertita la necessità di integrare le norme del regolamento edilizio con un piano urbanistico che assicurasse una disciplina nello svolgimento dell'attività edilizia. Fu, quindi, stabilito l'obbligo, per tutti i comuni sprovvisti di piano regolatore, di "includere nel proprio regolamento edilizio un programma di fabbricazione, con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisazione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona" e con la possibilità di indicare anche "le eventuali direttrici d'espansione".

Il programma di fabbricazione deve essere costituito dai seguenti elaborati:

1. planimetria in scala non inferiore a 1:5000 in cui sia indicata la delimitazione delle singole zone nelle quali potrà essere consentita la fabbricazione, comprese anche quelle d'espansione;
2. una tabella o altro equivalente elaborato, in cui siano precisate le caratteristiche inerenti a ciascun tipo edilizio, con riferimento alle singole zone indicate nella planimetria in scala.

Quindi col programma di fabbricazione non possono essere imposti vincoli d'inedificabilità assoluta o di destinazione specifica di singole aree a sede d'opere o impianti d'interesse pubblico, salvo che non si tratti di particolari vincoli suscettibili di essere introdotti nei programmi di fabbricazione in virtù di leggi speciali (edilizia popolare ed economica, edilizia ospedaliera ed universitaria, piani per gli insediamenti produttivi) o

infine, destinazione di determinate aree per l'esecuzione d'opere pubbliche già in atto o in fase attuativa, in base a regolari procedimenti con valore di pubblica utilità dell'opera e con efficacia espropriativa. La formazione e l'adozione del P.F. competono al Consiglio Comunale che vi provvede con l'apposita delibera. Successivamente verrà approvato dalla Regione e pubblicato nell'Albo Pretorio per la durata di 15gg. I privati interessati possono impugnare il P.F. davanti al giudice amministrativo entro 60gg dalla fine del detto periodo di pubblicazione per 15gg dopo l'approvazione regionale.

PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI (P.R.P)

Natura, contenuto, e limiti del P.R.P.

Il P.R.G. comprende tutte le indicazioni, le modalità, le determinazioni che costituiscono il volto edilizio della città e del territorio circostante. Non è possibile attuare, tuttavia, in sede di formazione di un piano comprendente l'intero territorio comunale, uno studio contemporaneo e minuzioso delle singole sistemazioni, perciò occorre affidare ad altri strumenti, che assumono la veste di mezzi di esecuzione, il compito di provvedere per singole zone all'attuazione delle direttive del piano generale.

Tali funzioni perseguono i P.R.P., i quali redatti per limitate porzioni del territorio comunale allorquando sia giunto il momento di dar vita alle varie sistemazioni urbanistiche, precisando tutti i dettagli, facendo in modo che le singole zone assumano aspetto ed attrezzature rispondenti alle forme di attività e di insegnamento che vi si debbano svolgere. I P.R.P. sono dunque lo strumento che deve consentire all'autorità municipale di attuare gradatamente e nel modo più razionale la completa sistemazione delle varie parti del territorio secondo le direttive del P.R.G. e quindi risultano in ogni modo subordinati ad esso.

Il contenuto dei P.R.P. come quello generale è volto a soddisfare concrete necessità di pubblico interesse.

Gli elementi che devono comporre il P.R.P., precisati nella legge n°1150 del 1942, consistono nell'indicazione delle reti stradali e dei principali dati altimetrici nonché nella determinazione:

- a) Degli allineamenti di tutte le strade pubbliche, i profili e le sezioni delle vie principali con l'indicazione dell'andamento dei terreni, delle eventuali alberature e dei previsti impianti per trasporti collettivi;*
- b) Degli spazi riservati ad opere di impianti di interesse pubblico;*
- c) Degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;*
- d) Delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;*
- e) Degli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;*
- f) Delle profondità delle zone laterali a opere pubbliche la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future.*

Giacché il P.P., a differenza di quello generale, affievolisce i diritti dei proprietari rendendo le aree private suscettibili di esproprio, è importante che tutte le su accennate indicazioni siano previste con estrema cura e precisione.

Anche per questo, agli elaborati grafici del piano deve essere unita un'adeguata documentazione, dalla quale possa trarsi il preciso convincimento che tutte le trasformazioni da operare negli impianti pubblici e sui beni privati non sono frutto di pure astrazioni tecniche, ma bensì corrispondono a precise necessità.

Documenti che compongono il piano

Il progetto è composto di:

- 1. Una planimetria: contenente la concreta definitiva sistemazione della zona abitata e dalle altre zone specie quelle in espansione, con la determinazione del reticolo stradale, dei lotti fabbricabili, delle opere e aree pubbliche.*

2. *Una relazione che illustri i criteri adottati nella soluzione dei vari problemi e i motivi giustificativi delle varie soluzioni, in particolare quelle che importino sacrifici per i privati.*
3. *Un elenco descrittivo dei beni e diritti relativi a immobili nei riguardi di una possibile espropriazione di essi, tenuto conto che l'inclusione di determinate opere sul piano regolatore particolareggiato equivale a dichiarazione di pubblica utilità.*
4. *La relazione di previsione della spesa. In essa sarà indicata l'entità delle spese necessarie per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attivazione del piano.*

Formazione, pubblicazione e approvazione

Il piano particolareggiato viene adottato con delibera del Consiglio Comunale preceduta, nelle zone sismiche dal parere del Genio Civile. Successivamente, il piano viene depositato nella Segreteria comunale per 30 giorni nei quali i proprietari di immobili e le associazioni sindacali interessate possono presentare le loro opposizioni ed osservazioni. Dove l'amministrazione comunale ritenga di dover modificare il contenuto del piano accogliendo l'opposizione, il Consiglio Comunale deve deliberare sulle varianti da introdurre, che saranno pubblicate e rese note con le stesse modalità seguite per la pubblicazione del piano.

Trascorso il termine previo per la pubblicazione, il piano con i relativi elaborati, il fascicolo dalle osservazioni ed opposizioni e le contro deduzioni del Comune, vengono trasmessi per l'approvazione alla Regione.

L'organo regionale competente, sentito il parere della sezione Urbanistica e del Comitato Tecnico Amministrativo del Provveditorato regionale delle OO.PP. approva il piano entro il termine di 180 giorni. Anche per il P.R.P. possono essere introdotte in sede di approvazione quelle modifiche d'ufficio anche di notevole portata, indispensabili per assicurare:

Quando si tratta di modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o di opposizioni;

L'osservanza del P.R.G. del quale il P.P. costituisce esecuzione;

La razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti d'interesse dello Stato, per la tutela del paesaggio e di complessi storici monumentali ambientali e archeologici;

La tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali ed archeologici;

L'osservanza degli standards urbanistici e in genere una dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona.

Le proposte di modifica debbono essere comunicate al comune interessato che, entro 90gg dal loro ricevimento deve adottare le proprie contro-deduzioni.

La scadenza del termine comporta la facoltà dei competenti organi regionali a provvedere anche senza il parere del comune.

La durata massima del piano può, per legge, essere di dieci anni.

Decorso il termine stabilito per l'effettuazione del P.P., esso diventa inefficace per la parte non attuata, ma rimane sempre fermo, a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici o nella modifica di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.

La scadenza del termine comporta per il comune l'obbligo di presentare un nuovo piano particolareggiato oggetto da parte del piano rimasto inattuato. Se il comune non provvede alla compilazione questa può essere disposta d'ufficio dalla Regione.

Le varianti ai P.P. devono essere approvate con procedura seguita per i piani stessi.

Note:

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Concetto, natura e contenuto

La legge del 1942 prevede varie ipotesi di lottizzazione: quella cosiddetta "incorporata" nel piano particolareggiato (infatti, il contenuto dei P.P è la suddivisione in lotti d'aree fabbricabili); quella "obbligatoria", in cui l'invito alla lottizzazione parte dall'autorità comunale; e la facoltativa.

Quest'ultima è quella che c'interessa particolarmente e che viene definita lottizzazione o piano di lottizzazione.

I piani di lottizzazione avrebbero potuto essere un utile strumento di disciplina e di razionalizzazione degli interventi edilizi sul territorio, se fossero stati inseriti nell'ambito degli altri strumenti di pianificazione introdotti dalla stessa legge. Ma com'è noto i piani regolatori e i programmi di fabbricazione furono raramente approvati, perciò le lottizzazioni ed iniziative private assunsero le dimensioni d'interventi edilizi su singole aree per il raggiungimento di fini prettamente speculativi. Infatti, in sede di discussione parlamentare della legge ponte del 1967, si affermò che le lottizzazioni erano state lo strumento legislativo per distruggere qualsiasi forma di pianificazione. Ecco perché tale legge cercò di reagire a tale incontrollabile fenomeno, stabilendo anzitutto un divieto assoluto di lottizzazione a scopo edilizio prima dell'approvazione del P.R.G. o del P.F. Purtroppo la "legge Ponte" del 1967 nel vietare qualsiasi lottizzazione non ha fornito nessuna definizione del concetto di lottizzazione. Per colmare questa carenza il Ministero dei LL.PP., con la nota circolare illustrativa della legge ponte, cercò di definire il concetto di lottizzazione rilevando che: costituisce lottizzazione non il frazionamento di terreni, ma una qualsiasi utilizzazione del suolo che indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento. Allo scopo attuale, si configura una lottizzazione di fatto, quando, mediante il rilascio di una o più licenze edilizie sia autorizzato per la prima volta l'asservimento all'edilizia di una zona non ancora urbanizzata e quando per effetto del nuovo insediamento sia necessario realizzare nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli elementi costitutivi della lottizzazione urbanistica sono quattro:

1. *Creazione di una pluralità di porzioni di terreno idonee e sufficienti alla costruzione;*
2. *Frazionamento giuridico della proprietà dell'immobile;*
3. *Scopo edilizio;*
4. *Razionale utilizzazione delle aree (e cioè disegno urbanistico).*

Possiamo concludere affermando che la lottizzazione è un piano urbanistico esecutivo, redatto a cura dei privati in conformità alle previsioni del P.R.G. e P.F. che prevede la realizzazione di un complesso di fabbricati delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) *Strade residenziali;*
- b) *Spazi di sosta o di parcheggio;*
- c) *Fognature;*
- d) *Rete idrica;*
- e) *Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;*
- f) *Pubblica illuminazione;*
- g) *Opere di verde attrezzato.*

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) *Asili nido e scuole materne;*
- b) *Scuole dell'obbligo;*
- c) *Delegazioni comunali;*
- d) *Chiese ed altri edifici per servizio religioso;*
- e) *Impianti sportivi di quartiere;*
- f) *Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;*
- g) *Aree verdi di quartiere.*

Procedimento per il rilascio della licenza di lottizzazione

La lottizzazione di un terreno a scopo edilizio può essere autorizzata solo nei comuni provvisti di P.F. e P.R.G.

In tal caso il privato che intenda procedere alla lottizzazione di un appezzamento di terreno presenta all'Amministrazione Comunale un piano di lottizzazione, che deve essere conforme alla normativa vigente e rispettare gli standards urbanistici.

L'Autorità Comunale, richiede per l'approvazione il nulla osta della Giunta Regionale.

Approvato il piano viene concessa l'autorizzazione a lottizzare.

L'edificazione delle aree comprese nel piano è subordinata al rilascio della licenza edilizia e all'osservanza dell'eventuale disciplina urbanistica vigente nella zona.

Infine dobbiamo aggiungere che l'approvazione del piano di lottizzazione non impone l'obbligo a carico del lottizzante della sua esecuzione.

La legge 765 del 1967 art.8 (legge ponte) per quanto riguarda le lottizzazioni ha introdotto l'obbligo della stipula di apposite convenzioni, cui è subordinata l'autorizzazione comunale, con le quali i proprietari delle aree incluse nei piani di lottizzazione debbono assumersi tutti gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle altre opere necessarie e per l'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Nella convenzione deve essere prevista la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Dovranno anche essere stabili i termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzatori; termini che non potranno eccedere 10anni.

Le convenzioni sono approvate con delibere del Consiglio Comunale e soggette al controllo da parte del competente organo regionale. La domanda di autorizzazione da parte del proprietario o dei proprietari interessati deve essere presentata al Comune accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione e l'approvazione avviene con delibera del consiglio comunale e al visto del competente organo regionale.

Lottizzazione obbligatoria (o ad iniziativa comunale)

La lottizzazione obbligatoria è in tutto simile al piano particolareggiato di cui rappresenta lo strumento urbanistico alternativo. La procedura si inizia con l'invio ai proprietari delle

aree comprese nella zona limitata dal P.R.G. indicata dal Sindaco a presentare entro un certo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Nell'ipotesi che i proprietari aderiscono all'invito e presentino il piano di lottizzazione, il progetto, modificato secondo le discrezionali determinazioni dell'autorità comunale e ottenuto il nulla osta della Regione, viene approvato dal Comune e notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con l'invito a dichiarare entro 30gg dalla notifica se l'accettano.

Se manca l'accettazione il Sindaco ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione secondo le richieste degli interessati, o a sua discussione di procedere all'espropriazione. Se i proprietari non provvedano a compilare il piano entro il termine prescritto provvede d'ufficio il Sindaco.

PIANO PER IL PARCO DELLE AREE NATURALI PROTETTE (394-1191)

- ✓ L'Obiettivo è e la tutela dei valori naturali ed ambientali;
- ✓ Sostituisce i piani paesistici, i piani territoriali o urbanistici e ogni altro strumento di pianificazione.

Le aree protette

Sono quei territori con presenza di elementi naturali di elevato valore, giudicati meritevoli di essere conservati e quindi sottratti ad un uso normale e quotidiano. La legge parla di patrimonio naturale che va anche valorizzato, ed in particolare di tutte quelle formazioni: fisiche, geologiche, geomorfologiche e biologiche in special modo se vulnerabili, e per questo vengono sottoposti ad uno speciale regime di tutela e di gestione. La legge persegue

la finalità di conservare la specie animali o vegetali le associazioni vegetali o forestali, le singolarità geologiche, le formazioni paleontologiche, le comunità biologiche, i biotipi, i valori scenici e panoramici, i processi naturali, soprattutto di difendere ed eventualmente ricostruire gli equilibri idraulici, idrogeologici e ecologici.

Abbiamo: i parchi nazionali (Gran Paradiso, Circeo, Stelvio, Calabria, Sila grande e piccolo, Aspromonte, Gargano, Vesuvio, ecc), le riserve naturali.

I parchi regionali

All'Ente parco spetta il compito della gestione delle aree protette. Sono organi dell'ente il Presidente (nominato dal Ministro dell'ambiente) il Consiglio direttivo (formato dal Presidente e da 12 componenti nominati dal Ministro dell'ambiente, scelti tra persone particolarmente qualificate in materia di conservazione della natura o tra i rappresentanti della Comunità del parco) la Giunta esecutiva, il Collegio dei revisori dei conti, la Comunità del parco.

Il rilascio di concessioni relative a interventi, impianti e opere all'interno del parco è sottoposto al preventivo nullaosta dell'Ente parco.

La comunità del parco

È costituita dai presidenti delle Regioni e delle Province dai sindaci dei Comuni e dai presidenti delle Comunità montane nei cui territori sono comprese le aree del parco. La Comunità del parco ha facoltà di esprimere pareri ma non di deliberare, promuovere iniziative alte a favorire lo sviluppo economico e sociale delle collettività eventualmente residenti all'interno del parco e nei terreni adiacenti.

PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA-POPOLARE

L'edilizia economica popolare è promossa dallo Stato al fine di rendere accessibile la prima abitazione, in proprietà o in affitto agevolato da parte delle classi di popolazioni meno agiate.

I piani di zona da destinare alle costruzioni di alloggi a carattere economico e popolare, sono stati incentivati nel 1938 con la costituzione di cooperative edilizie e dell'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P), e con le leggi 18 aprile 1962 n° 167 e 865/1971 (legge per la casa) le aree edificabili da destinare a tale scopo vengono acquisite mediante esproprio e possono rimanere di proprietà del comune. I comuni devono destinare all'edilizia economico-popolare nei piani regolatori una quota compresa tra il 40-70% delle aree destinate all'edilizia abitativa.

L'estensione delle zone, da includere nel piano, è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare e del suo prevedibile sviluppo per un quindicennio.

Elaborati del piano di zona:

- a) *Planimetria contenente le previsioni del piano regolatore. Il piano delle aree viene collegato tecnicamente al piano regolatore e al programma di fabbricazione se manca il P.R.G.;*
- b) *Planimetria contenente gli elementi del piano (rete stradale, lotti, tipologia, opere ecc.);*
- c) *Un compendio delle norme urbanistiche da eseguire nelle esecuzioni del piano;*
- d) *Gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;*
- e) *Relazione illustrativa;*

Procedura di formazione ed esecuzione

La procedura di formazione passa attraverso le seguenti fasi:

- a) *Deliberazione: adozione del piano da parte del consiglio comunale.*

- b) Deposito: del piano presso le segreterie comunali entro i 5gg dalla delibera e durare 10gg successivi.
- c) Pubblicazione: nell'albo comunale e nel foglio annunci legali della provincia.
- d) Opposizioni: da presentarsi da parte degli interessati al comune entro 20gg dall'inserzione nel foglio annunci legali della provincia.
- e) Comunicazioni: del piano, entro i 5gg, previsto per il deposito, alle amministrazioni centrali dello Stato, competenti per materia e interessate per vincoli paesistici artistici o militari.
- f) Trasmissione: del piano insieme alle opposizioni dei privati e alle osservazioni delle autorità alla Regione.
- g) Approvazione: da parte della regione.
- h) Pubblicazione: del piano sulla gazzetta ufficiale e contemporaneo deposito del piano nella segreteria comunale a visione del pubblico.
- i) Notificazione: dell'eseguito deposito a cura del sindaco a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano stesso entro 20gg dall'inserzione nella gazzetta ufficiale. Il piano di zona ha validità di 15 anni e può essere prorogata per non oltre 2 anni con provvedimento dalla regione competente.

L'approvazione del piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità.

L'I.A.C.P. cede gli alloggi in affitto, per un canone speciale, di minima entità ai cittadini con possibilità economiche minime, individuati in base ad un'apposita graduatoria.

Con il tempo, l'I.A.C.P., ha accumulato un deficit del bilancio enorme a causa anche dei costi delle manutenzioni di un patrimonio edilizio diventato vastissimo. Per tale motivo il governo ha recentemente deciso di privatizzare questi alloggi offrendoli in proprietà agli occupanti.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO: EDILIZIA RESIDENZIALE

Legge 5 agosto 1978 n° 457 art. 27.

Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente. I comuni individuano le zone dove, per condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento alla costruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Questi si possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

I piani di recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio; dai comuni per il recupero del patrimonio esistenti o per interventi da attuare mediante esproprio o da occupazione temporanea nei confronti dei proprietari in caso che questi non provvedono. L'esproprio può aver luogo dopo che il comune abbia diffidato i proprietari a dare corso alle opere previste dal piano di recupero con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad 1 anno.

I proprietari di immobili di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti almeno i $\frac{3}{4}$ del valore degli immobili, possono presentare proposte di piani di recupero.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (riparazione pluviale, cambio pavimenti o infissi, tinteggiatura).*
- b) Interventi di manutenzione straordinaria (rifacimento impianti igienici, rinnovare o sostituire parti strutturali).*
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo (consolidamento dell'edificio).*
- d) Interventi di ristrutturazione edilizia che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (ripristino o sostituzione di elementi costituiti dall'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti).*

- e) *Interventi di ristrutturazione urbanistica rivolti a sostituire un resistente tessuto urbanistico con un altro diverso, mediante una serie di interventi che modificano il disegno dei lotti, degli isolanti e della rete stradale.*

PIANO URBANO DEL TRAFFICO (Legge Regionale 3/2002)

È obbligatorio per i comuni con popolazione superiore ai 50000 ab. e per comuni con presenze stagionali sup. a 10000 ab. e per i comuni in cui sussistono elevate esigenze di tutela ambientale. Durata biennale, quindi piano a breve termine. I costi sono contenuti.

- ✓ Finalità: miglioramento della mobilità urbana di persone e cose attraverso l'uso ottimale delle infrastrutture e dei mezzi di trasporto esistenti.
- ✓ Obiettivi: miglioramento delle condizioni di circolazione, riduzione degli incidenti stradali, riduzione d'inquinamento atmosferico e acustico.
- ✓ Interventi organizzativi: sistemazione delle sedi stradali (percorsi preferenziali, corsie riservate, percorsi o isole pedonali, regolazione semaforica e segnaletica); ridotti interventi strutturali (rettifiche dei marciapiedi, introduzione di spartitraffico, apertura nuovi varchi).

PIANO COMUNALE DEI TRASPORTI

È un piano a lungo termine (10-15 anni), prevede un consistente onere economico.

- ✓ Finalità: favorire l'incremento delle capacità di trasporto attraverso la realizzazione di infrastrutture.
- ✓ Obiettivi: migliorare il livello di servizio del sistema di trasporto, migliorare l'accessibilità alle attività socio-economiche, migliorare la vivibilità della città.

- ✓ Interventi strutturali: costruzione di nuove infrastrutture su ferro e su gomma. Intervento di potenziamento delle infrastrutture esistenti.

PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI

Durata 3 anni e la sua redazione è obbligatoria per i comuni indicati dalla legge quadro che introduce il programma (legge 122/1989 o legge Tognoli) e per i comuni individuati dalle singole regioni. Si pone la finalità di decongestionare i centri urbani mediante interventi sulla domanda e l'offerta di sosta.

Interventi:

1. *Creazione di parcheggi di scambio finalizzati a ridurre l'afflusso di veicoli privati nei centri urbani, con sistemi di trasporto collettivo urbano o extraurbano su gomma o ferro. Essi sono localizzati nei pressi di svincoli autostradali, stazioni ferroviari.*
2. *Creazione di parcheggi di relazione. Essi sono finalizzati a soddisfare la sosta di relazione, cioè la sosta per periodi limitati, in corrispondenza d'attività che allegano un'utenza considerevole (es. i centri commerciali).*
3. *Creazioni di parcheggi stanziali; sono i parcheggi localizzati in aree o volumi di pertinenza di immobili privati da realizzarsi su aree pubbliche o nel sottosuolo di questi.*

STANDARS URBANISTICI E EDILIZI

Distinzione e tipi

Parte rilevante del caos urbanistico che oggi caratterizza il nostro paese è l'errata impostazione urbanistica operata nel passato. La corsa all'edificazione che ha caratterizzato gli anni del dopoguerra e della ripresa economica, ha inciso in maniera notevole nell'aspetto delle città, dando inizio ed in parte attuando quel massacro urbanistico largamente denunciato. Nata negli anni del dopoguerra, rispondendo ad un fine quanto mai necessario e continuato negli anni del cosiddetto boom economico, l'attività edilizia non ha trovato ostacoli sul suo cammino e la proliferazione dei fabbricati non ha avuto né freno né limiti alcuno. Le città sono sorte con densità edilizie eccessive, minime distanze tra le costruzioni, assenza pressoché totale di spazi pubblici per quanto riguarda il verde. Per porre freno al dilagare di tale proliferazione edilizia e per adeguare la normativa della legge urbanistica del 1942 (17 agosto 1942 n° 1150, emanata in pieno periodo bellico, non ebbe immediata attuazione) alle mutate esigenze il parlamento approvò quel provvedimento denominato poi: legge Ponte.

La legge del 6 agosto 1967 n° 765 nacque con lo scopo di sollecitare la formazione e l'approvazione degli strumenti urbanistici comunali (P.R.G. e P.F.) assicurando la loro attivazione nel modo rispondente all'interesse generale e alle mutate esigenze, nonché imponendo il rispetto della normativa urbanistica che fino ad allora era stata largamente e frequentemente violata. Uno degli strumenti previsti dalla legge – ponte, per frenare il caos urbanistico e per incentivare la formazione dei piani comunali consiste nelle limitazioni all'edificazione prescritta per i comuni sprovvisti sia di P.R.G. sia di P.F. l'art. 17.

Gli standard urbanistici possono essere suddivisi in due categorie: generali e speciali

- ✓ Gli standard urbanistici generali sono validi in tutto il territorio nazionale e sono stabiliti per legge.
- ✓ Gli standard urbanistici speciali sono diversi a seconda del tipo di zona in cui è suddiviso il territorio e sono stabiliti con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti.

Entrambe le categorie incidono, limitando, sul potere del proprietario di costruire o modificare la sua proprietà.

Gli standard urbanistici generali sono di tre tipi:

1. *per i comuni non dotati di P.R.G. o di programma di fabbricazione;*
2. *per i comuni dotati di P.R.G. o di programma di fabbricazione;*
3. *per i piani particolareggiati.*

Per i comuni non dotati di P.R.G. gli standard prevedono tre tipi di aree

- ✓ *I centri storici e cioè gli agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale (non è consentita l'edificazione di aree libere e per gli edifici sono consentiti solo lavoro di consolidamento e restauro, senza alterazione di volume);*
- ✓ *Le zone di edilizia residenziale (si deve distinguere tra centro abitato e la restante parte del territorio) per le zone in questione sono stabiliti quattro tipi di limitazioni:*
 1. *il volume complessivo di ciascun fabbricato non può superare $1m^3$ e $1/2$ per ogni m^2 d'area edificabile se si tratta di centri abitati e $1/10$ di m^3 per ogni mq d'area edificabile se si tratta di altre aree del territorio (indice di fabbricabilità 1.5 e 0.10);*
 2. *il numero dei piani degli edifici non può essere superiore a 3;*
 3. *l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui prospetta;*
 4. *la distanza degli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio.*
- ✓ *Le zone edilizie a scopo non residenziale (edifici e complessi produttivi hanno una sola limitazione: le superfici coperte non possono superare $1/3$ dell'area in proprietà).*

Per i comuni dotati di P.R.G. e P.F. gli standard stabiliscono limitazione uniforme per volume e altezza:

1. Il volume delle costruzioni non può superare i 3m^3 per m^2 di area edificabile
2. L'altezza delle costruzioni non può essere superiore a 25m.

Gli standard urbanistici generali per i piani particolareggiati sono liberi, cioè per i comuni dotati di P.R.G. possono essere superati, sempre secondo le indicazioni contenute dal P.R.G., dal piano particolareggiato o dalle lottizzazioni.

Gli standard urbanistici speciali sono stabiliti per zone territoriali tipiche (omogenee) in cui il P.R.G. divide il territorio comunale.

Essi stabiliscono limiti inderogabili, zone per zone secondo quattro parametri:

- ✓ *Densità edilizia (rapp. Volume – sup. coperta – sup. totale);*
- ✓ *L'altezza;*
- ✓ *Distanze tra i fabbricati;*
- ✓ *Rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.*

Il primo decreto sugli standard urbanistici speciali è stato emanato il 2 aprile 1968 n°1444 e prevede 6 tipi di zone:

- a) *Centri storici;*
- b) *Zone edificate totalmente o parzialmente;*
- c) *Nuovi complessi insediativi: C₁ (zone di nuovo insediamento)
C₂ (zone residenziali esistenti sature)*
- d) *Nuovi insediamenti per impianti industriali e di carattere commerciale e direzionale;*
- e) *Usi agricoli;*
- f) *Attrezzature e impianti di interesse generale.*

La zona A – B – C sono le zone omogenee con destinazione d'uso prevalente residenziale oltre a tali zone omogenee il D.M. 1444 del 1968 definisce anche gli standard ovvero i servizi di supporto alla residenza nonché le superfici minime da destinare ad ogni abitante. La legge prevede che ogni abitante deve avere a disposizione $18\text{m}^2/\text{ab.}$ così ripartiti:

1. *Istruzione* = $4.5 \text{ m}^2 / \text{ab.}$;
2. *Attrezzature collettive* = $2 \text{ m}^2 / \text{ab.}$;
3. *Verde attrezzato* = $9 \text{ m}^2 / \text{ab.}$;
4. *Parcheggi* = $2.5 \text{ m}^2 / \text{ab.}$.

Infine nelle zone A e B gli standard scendono a $9 \text{ m}^2 / \text{ab.}$ perché vi è mancanza di spazio.

MISURE DI SALVAGUARDIA.

Le disposizioni sulle misure di salvaguardia hanno uno scopo cautelare, in quanto, sono dirette ad evitare che, nel lungo tempo necessario per la formazione di un P.R.G., la situazione urbanistica, in relazione al tempo dell'adozione del progetto di piano, possa risultare mutata, a seguito di avvenute modificazioni, rendendo così vano e inattivabile il piano ancora prima della sua approvazione.

Con la legge del 6 agosto 1967 n° 765, l'applicazione delle misure di salvaguardia, da parte del Sindaco non è più facoltativa ma è obbligatoria senza possibilità di eccezioni.

La cessazione dell'efficacia delle misure di salvaguardia decadono quando vengono approvati i P.R.G. e i P.F.

Comunque qualora tale approvazioni ritardi, le misure di salvaguardia non possono essere applicate alle scadenze del triennio dalla data della delibera del consiglio comunale.

Per il P.R.G. e il P.P., il termine di applicabilità delle misure di salvaguardia, è prorogato a cinque anni ove il Comune sia stato diligente nell'inoltrare il piano alla Regione per l'approvazione (cioè l'abbia inoltrato prima che sia trascorso un anno dalla scadenza del termine di pubblicazione).

Cessata l'efficacia delle misure di salvaguardia, sussiste l'obbligo di provvedere entro 60gg sulla domanda diretta ad ottenere il progetto di costruire.

I REGOLAMENTI EDILIZI

Contenuto, natura e limiti d'approvazione

Tutti i comuni sono obbligati alla formazione di un regolamento edilizio che elenca una serie di materie che debbono essere disciplinate. Il regolamento edilizio nel dettare norme deve distinguerle a seconda che riguardino:

- a) il nucleo edilizio esistente;
- b) le zone di ampliamento dell'abitato;
- c) il restante territorio comunale.

Comunque, il contenuto del regolamento edilizio prima della legge urbanistica del '42 racchiudeva in se tutta la normativa diretta alla disciplina dell'attività edilizia.

Oggi il regolamento edilizio ha il compito di porre dei limiti al modo di realizzazione dell'attività edilizia nella zona in cui questa sia consentita. Le limitazioni imposte dai regolamenti edilizi sulle altezze, sulle distanze, sul volume degli edifici, essendo diretti alla tutela di interessi pubblici, sono inderogabili da parte dei privati, i quali devono uniformarsi sotto pene di sanzioni che possono giungere all'abbattimento di quanto costruito contro le prescrizioni. Il regolamento edilizio si applica su tutto il territorio comunale nel momento nel quale esso entra in vigore.

Approvazione:

I regolamenti edilizi debbono essere approvati dal Consiglio Comunale e poi dagli organi competenti Regionali entro 180gg. Al momento dell'approvazione gli organi regionali possono apportare modifiche d'ufficio e comunicarle al Comune, il quale entro 60gg adotta le proprie contro-deduzioni con delibera del Consiglio Comunale, le quali saranno trasmesse alla Regione nei successivi 15gg. La Regione ha 90gg per la relativa approvazione. Il regolamento edilizio definitivamente approvato, ritrasmesso al Comune, sarà affisso nell'albo pretorio per 15gg consecutivi, e quindi diventerà esecutivo dopo il decorso di tale termine.

LA CONCESSIONE EDILIZIA (Norme per l'edificazione dei suoli)

La concessione edilizia o concessione onerosa (oggi permesso a costruire 30/06/2003) è stata introdotta al posto della vecchia licenza con la legge Bucalossi n° 10/1977. Il nuovo termine "concessione" indica che il diritto di edificare appartiene alla collettività e non al privato. Appartengono alla collettività l'ambiente e il paesaggio che vengono modificati da un nuovo insediamento abitativo o produttivo; quindi solo con il consenso pubblico impersonato dall'ente amministrativo locale, tale modificazione può avvenire.

Il permesso di costruire occorre negli interventi che seguono:

- ✓ *Interventi di nuova costruzione;*
- ✓ *Interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- ✓ *Interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e ad aumento di unità immobiliari, a modifiche di volume, dalla sagoma, dei prospetti o delle superfici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee <<A>> comportino mutamenti nella destinazione d'uso.*

Gli interventi edilizi che possono essere eseguiti senza preventivo pubblico controllo sono:

- ✓ *Interventi di manutenzione ordinaria;*
- ✓ *Interventi diretti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- ✓ *Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo eseguite in aree esterne al centro abitato.*

Il rilascio del permesso a costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato al posto di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Si applica un'aliquota che varia dal 5 al 20 % nel caso di costruzione.

Gli interventi edilizi realizzati mediante denuncia d'inizio d'attività (D.I.A.) devono essere presentati almeno 30gg prima dell'effettivo inizio dei lavori. La denuncia dovrà essere

accompagnata da una relazione firmata da un professionista abilitato, che osservi la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e assicuri il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Il **certificato di agibilità o di abitabilità** deve essere rilasciato per quanto riguarda:

- ✓ *Le nuove costruzioni*
- ✓ *Le ricostruzioni e sopraelevazioni*

Gli interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza e quelle altre nominate in precedenza.

Al fine di ottenere il suddetto certificato, il direttore dei lavori deve presentare allo sportello unico (entro 15gg dall'ultimazione dei lavori).

La domanda corredata dalla richiesta d'accatastamento, dalla dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato e da una dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti posti in opera negli edifici adibiti ad uso civile.

Altra novità è la costituzione da parte dei comuni di un ufficio che viene denominato "Sportello Unico per l'Edilizia" cui è demandato il compito di avere rapporti fra privati e pubblica amministrazione.

A quest'ufficio sono attribuiti i seguenti compiti:

- ✓ *Ricevere le domande per il rilascio dei permessi di costruire, le denunce di inizio d'attività e di ogni altro assenso denominato in materia d'attività edilizia*
- ✓ *Fornire informazioni sulle materie di cui al precedente punto, predisponendo anche un archivio informatico accessibile a chi ne abbia interesse, in modo gratuito per via telematica*
- ✓ *Rilasciare permessi di costruire i certificati d'agibilità e le certificazioni, gli assensi e ogni altro atto a carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale, edilizio o di qualsiasi altro tipo rilevante ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.*

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Le opere edilizie eseguite abusivamente in passato (senza il preventivo rilascio della concessione edilizia) hanno beneficiato della possibilità di ottenere la concessione edilizia in sanatoria, hanno avuto cioè la possibilità di regolarizzare gli interventi eseguiti pagando i relativi oneri. Il primo intervento legislativo al riguardo è stato la legge n° 47/1985 per le opere abusive ultimate entro il 1° ottobre 1983, seguito dal DL n° 551/1994 per le opere ultimate entro il 31 dicembre 1993.

Le opere sanabili sono quelle eseguite in assenza o in difformità della concessione, con contributi proporzionali alla gravità dell'abuso. Sono stati comunque posti dei limiti; non sono sanabili le opere in contrasto con (l'art. 33, legge 47/1985):

- ✓ vincoli imposti a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;
- ✓ vincoli a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;
- ✓ vincoli a tutela d'interessi della difesa militare.

Il DL n° 551/1994 ha invece limitato gli abusi sanabili alle opere che non abbiano comportato ampliamenti superiori al 30% della volumetria della costruzione originaria o nuove costruzioni non superiori a 750 m³ (fermi restando i vincoli dell'art. 33 della legge n° 47/1985).