

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2017/2018

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

TECNICA URBANISTICA I

Fondamenti di diritto urbanistico

L'attuazione delle previsioni di PRG :

Contenuti specifici degli strumenti urbanistici

Il Piano di Lottizzazione

Gli strumenti urbanistici nella Lg. 1150/1942 Legge Urbanistica Nazionale (LUN)

Introduce il concetto di **URBANISTICA** come disciplina che si occupa della pianificazione dell'intero territorio comunale

INTRODUCE GLI STRUMENTI

PTC



ambito: area vasta
finalità: coordinamento degli interventi a scala sovracomunale

PRG, PdF



ambito: territorio comunale
finalità: assetto e sviluppo urbanistico

PRGI



ambito: territori di comuni confinanti
finalità: assetto e sviluppo urbanistico

PAttuativo



ambito: aree interne al comune
finalità: attuazione PRG

La lottizzazione

**SUDDIVISIONE DEL TERRENO EDIFICABILE
IN SINGOLE PORZIONI,
NON ULTERIORMENTE SCOMPONIBILI,
DETTE "LOTTI"**

LA LUN GIÀ PREVEDEVA LA LOTTIZZAZIONE

Art 28 (Lg 1150/1942). Lottizzazione di aree

1. Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

2. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune

La lottizzazione

La lottizzazione veniva utilizzata al fine di **ottenere da parte dei privati l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione, per ottenere uno sviluppo urbanistico più ordinato,**
infatti

essa era **SUBORDINATA ALLA STIPULA DI UNA CONVENZIONE CHE OBBLIGASSE I PRIVATI A CEDERE GRATUITAMENTE LE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E A REALIZZARE LE STESSE**

Spesso però succedeva che i lottizzanti non realizzassero le opere di urbanizzazioni, costringendo i Comuni a sopportare oneri aggiuntivi e non previsti

La lottizzazione negli anni '50-'60

**forte pressione espansiva della città, con elevata
domanda abitativa**

assenza diffusa di PRG vigenti

**in presenza di PRG vigenti assenza di Piani
Particolareggiati**

**La lottizzazione diviene il normale strumento
di espansione della città utilizzato
dall'imprenditoria edilizia per assecondare il
processo di urbanizzazione delle aree
contermini alle città esistenti**

Problematiche anni '50-'60

IL PROBLEMA DELLA PERIFERIA

PROBLEMA DELLA CASA

SCARSA QUALITÀ INSEDIATIVA

**REALIZZAZIONE DI SOLE DESTINAZIONI
RESIDENZIALI, PRIVE DI SERVIZI PUBBLICI**

SPECULAZIONE EDILIZIA

**ONEROSITÀ NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE**

La legge Ponte (765/1967)

migliorare la qualità insediativa delle aree di nuovo sviluppo delle città



Introduzione degli standard urbanistici ed edilizi

Il pagamento da parte dei privati degli oneri di urbanizzazione

risolvere il problema della carenza di PRG ed evitare i problemi causati dalla realizzazione di lottizzazioni in assenza di PRG



L'estensione della licenza edilizia a tutti i terreni (anche agricoli)

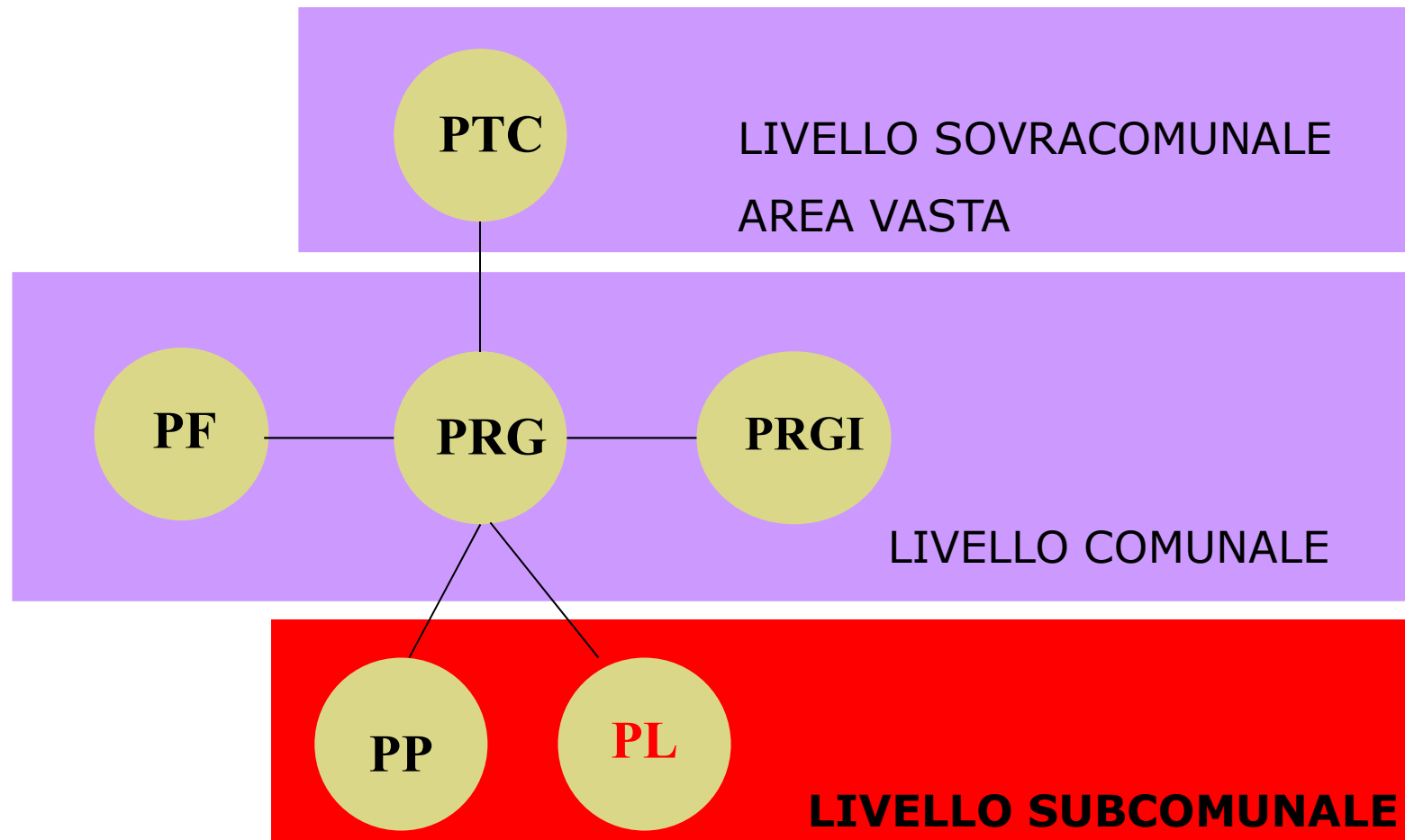
Divieto di procedere alla lottizzazione in assenza di PRG

Sanzioni per gli abusi edilizi

Regolamentazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione viene affiancato al Piano Particolareggiato come strumento di attuazione del PRG



LE FINALITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il PP è finalizzato a rendere concretamente possibile la **realizzazione degli interventi previsti nel PRG, interessa limitate aree subcomunali**

- 1 ATTUARE LE PREVISIONI DEL PRG**
- 2 REGOLARE L'ATTIVITÀ EDIFICATORIA NELL'AREA INTERESSATA, CON FUNZIONE DI DETTAGLIO A SCALA SUBCOMUNALE DELLE PREVISIONI DEL PRG**
- 3 CONSENTIRE L'ESPROPRIO DELLE AREE NECESSARIE ALLA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PRG**

LE FINALITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il PL come il PP è finalizzato a

- 1 ATTUARE LE PREVISIONI DEL PRG**
- 2 REGOLARE L'ATTIVITÀ EDIFICATORIA NELL'AREA INTERESSATA, CON FUNZIONE DI DETTAGLIO A SCALA SUBCOMUNALE DELLE PREVISIONI DEL PRG**

non ha invece la terza finalità del PP (ovvero il consentire l'espropriazione delle aree), mentre in più ne ha una essenziale

- 3 CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ANTICIPO RISPETTO AGLI INTERVENTI E SENZA COSTI AGGIUNTIVI PER LA COLLETTIVITÀ**

VALIDITÀ DEL PL

**IL PL DURA 10 ANNI
TRASCORSI I QUALI LE SUE PREVISIONI
PERDONO OGNI VALIDITÀ**

**Tuttavia, restano validi a tempo
indeterminato i suoi contenuti normativi e
regolamentari riguardanti l'attività edilizia,
che essendo di dettaglio e specificazione
delle previsioni di PRG, ne diventano parte
integrante e integrativa**

I CONTENUTI DEL PL

I contenuti di un PL sono gli stessi di PP

LA RETE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE:

- rete delle vie principali, desunte dal PRG
- collegamenti secondari e di penetrazione nel tessuto edilizio

suddivisione del terreno in **AREE FABBRICABILI E NON** con indicazione della proprietà

LA LOTTIZZAZIONE:

suddivisione del terreno edificabile in lotti edificativi con relativi indici

La **LOCALIZZAZIONE** dei **SERVIZI PUBBLICI**

la specificazione delle **TIPOLOGIE EDILIZIE**

GLI ELABORATI DEL PL

Anche gli elaborati del PL sono simili a quelli del PP

stralcio del PRG vigente e **delle relative NTA**

planimetria dello **stato di fatto**

progetto di PL, redatto su mappa catastale

tavola della lottizzazione delle aree fabbricabili, con indicazione di superfici e volumi

tipologie edilizie e profili regolatori

Norme Tecniche di Attuazione

relazione tecnica illustrativa sulle metodologie della attuazione del PRG e del loro dettaglio ad opera del PP

tabella di verifica degli standard con allegata planimetria

GLI ELABORATI DEL PL

Ma ci sono alcune differenze tra PL e PP

Il PL non deve avere il PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIO DELLE AREE comprese negli elenchi catastali

I TERRENI SONO E RESTANO DI PROPRIETÀ PRIVATA

Il PL non deve avere il PIANO FINANZIARIO I PRIVATI NON DEVONO RENDERE CONTO ALLA COLLETTIVITÀ DEI COSTI E DEI PROFITTI DELL'OPERAZIONE

Il PL ha in più un DOCUMENTO che regola i rapporti fra pubblico e privato: LA CONVENZIONE

LO SCHEMA DI CONVENZIONE

Sottoscrivendo la convenzione, il lottizzante:

Si impegna a realizzare le opere previste nel PL nel rispetto di predeterminate scadenze temporali, e comunque entro dieci anni

Si impegna a sollevare il Comune dagli oneri connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

Fornisce al Comune congrue garanzie finanziarie per gli obblighi derivanti dalla Convenzione, attraverso la presentazione di una fideiussione bancaria per l'importo degli oneri relativi

LO SCHEMA DI CONVENZIONE

Per **sollevare il Comune dagli oneri connessi** alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il lottizzante si impegna a:

cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, o pagare gli oneri corrispondenti

realizzare a proprie spese parte delle opere di urbanizzazione secondaria, o pagare gli oneri corrispondenti

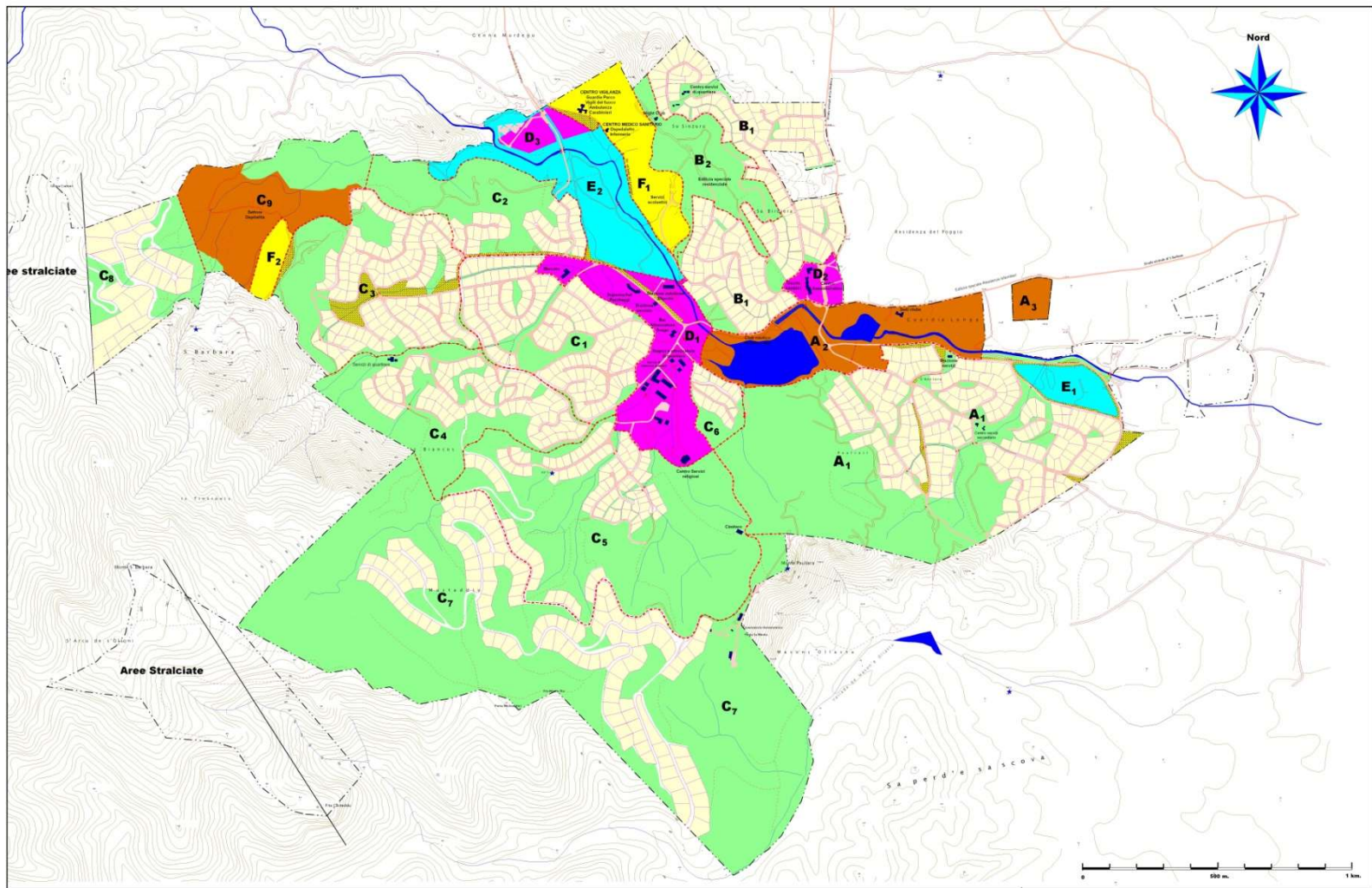
ITER E PROCEDURA DEL PL

- 1** Il proprietario presenta al Comune la **domanda di autorizzazione alla Lottizzazione**, avente come allegati:
il progetto di **Piano di Lottizzazione**
lo schema di **Convenzione** fra Comune e lottizzante
- 2** **Autorizzazione e adozione** da parte del Consiglio Comunale
- 3** **Pubblicazione all'Albo Pretorio** e deposito per **30** giorni in segreteria comunale
- 4** **Presentazione osservazioni (30+30 giorni)**
- 5** **Recepimento osservazioni** da parte del C.C.
in caso di accoglimento, lo lascia inalterato
in caso di non Accoglimento, modifica il PL
- 6** Anche il PL dal 1985 **viene approvato dal comune**
ma comunque deve essere **trasmesso alla Regione**
- 7** **Pubblicazione della delibera ed entrata in vigore**

Misure di salvaguardia e validità

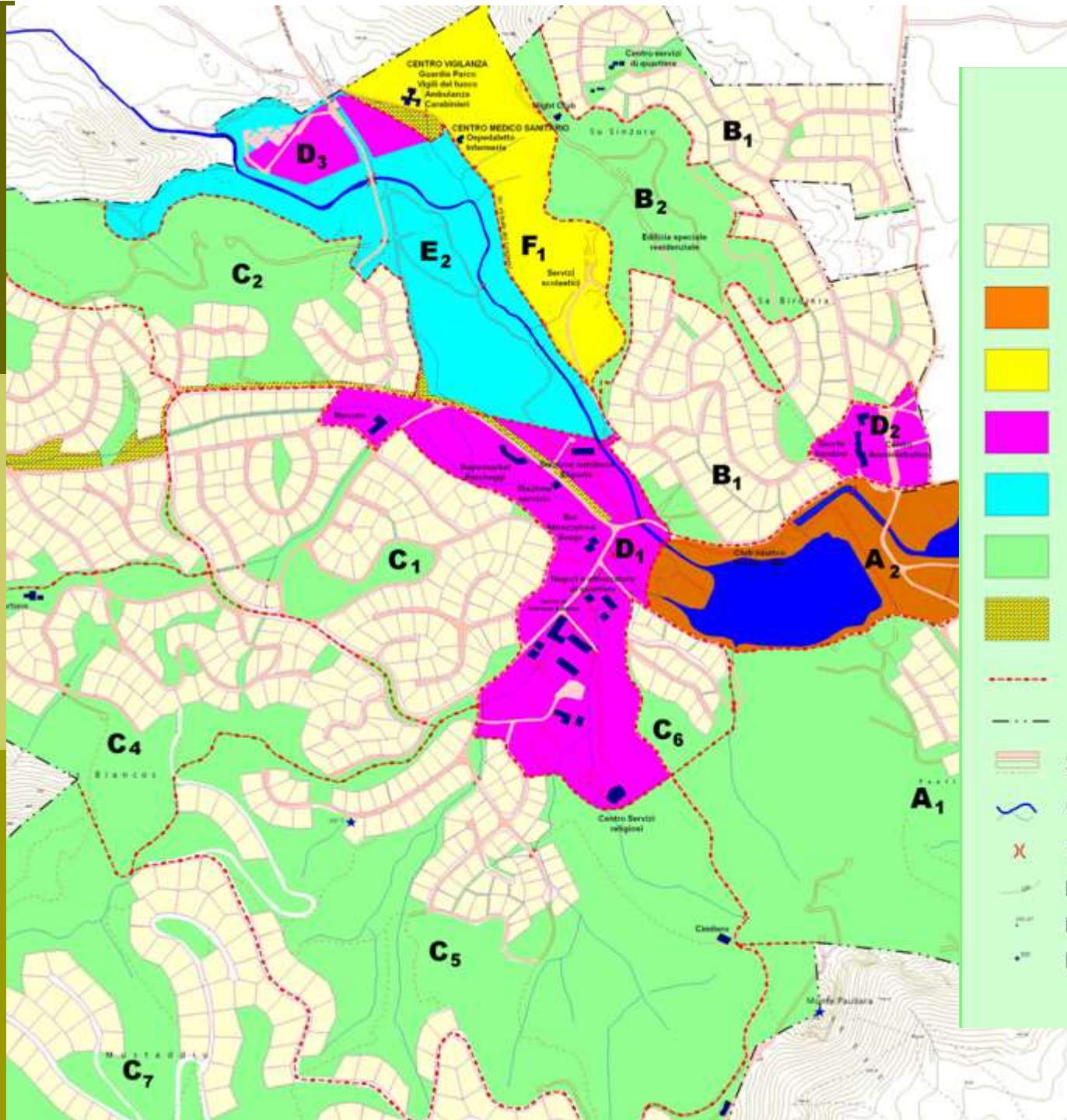
Anche il PL è tutelato durante il suo iter amministrativo (al massimo per 3 anni) dalle misure di salvaguardia

Una volta in vigore il PL i lavori di realizzazione dovranno aver termine entro una data prestabilita comunque mai superiore ai dieci anni e comunque prima del certificato di abitabilità dei singoli edifici



LEGENDA

- Aree residenziali
- Residenze ed edilizia speciale
- Servizi pubblici (in verde e verde di Comune)
- Centro comunitario
- Zone sportive
- Spazi comuni attrezzati e parchi
- Strade e parcheggi pubblici (in verde di Comune)
- Limite Zone
- Limite proprietà Cooperativa
- Strade e sentieri
- Corsi d'acqua
- Ponti
- Isoipse
- Punti quotati
- Punti di riferimento



LEGENDA

-  Aree residenziali
-  Residenze ed edilizia speciale
-  Servizi pubblici (da cedere o ceduti al Comune)
-  Centro comunitario
-  Zone sportive
-  Spazi comuni attrezzati e parchi
-  Strade e parcheggi pubblici (da cedere al Comune)
-  Limite Zone
-  Limite proprietà Cooperativa
-  Strade e sentieri
-  Corsi d'acqua
-  Ponti
-  Isoipse
-  Punti quotati
-  Punti di riferimento







