

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2019/2020

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

LABORATORIO INTEGRATO DI ANALISI E PIANIFICAZIONE

TERRITORIALE

MODULO URBANISTICA

Fondamenti di diritto urbanistico

*L'attuazione delle previsioni di PRG :
Contenuti specifici degli strumenti
urbanistici*

Il Piano Particolareggiato

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

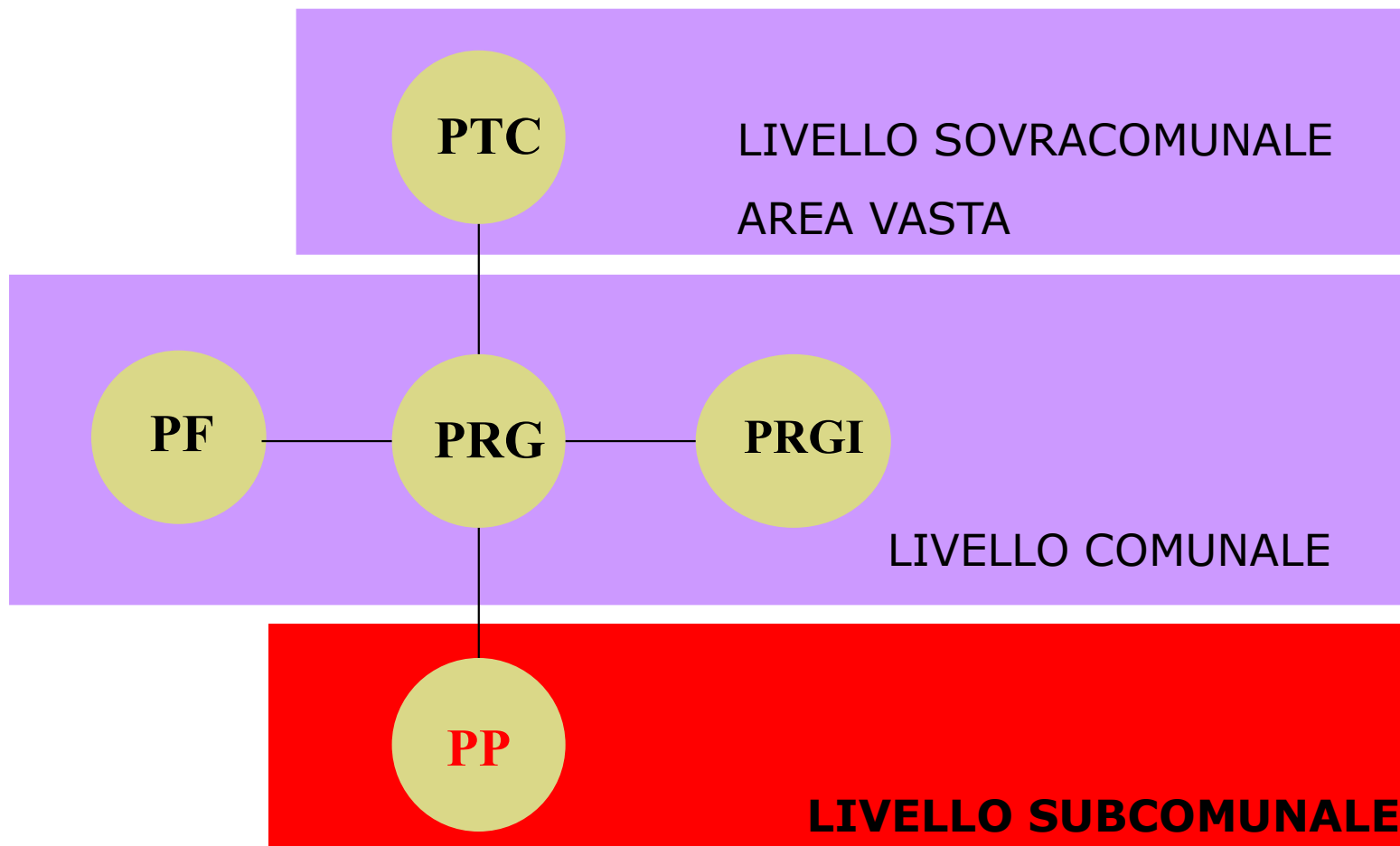
PP



ambito: aree interne al comune
finalità: attuazione PRG

STRUTTURA DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Legge 1150/1942



L'attuazione delle previsioni di PRG

II PRG

DEFINISCE LE PREVISIONI DI ASSETTO DEL TERRITORIO

MA NON PUÒ ESSERE ATTUATO DIRETTAMENTE (ossia attraverso l'iniziativa dei singoli proprietari dei terreni interessati)

OCCORRE UN ULTERIORE LIVELLO DI PIANIFICAZIONE: IL LIVELLO ATTUATIVO

La legge 1150/42 ha affidato il ruolo di coprire la fase attuativa ad un solo strumento: il **PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP)**

Successivamente è stato necessario introdurre altri piani attuativi

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**

VALIDITÀ DEL PP

**IL PP 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 PP

1. le **reti stradali**;
2. i principali **dati altimetrici** di ciascuna zona;
3. le **masse e le altezze delle costruzioni** lungo le principali strade e piazze;
4. gli **spazi riservati** ad opere od impianti **di interesse pubblico**;
5. gli **edifici destinati a demolizione o ricostruzione** ovvero soggetti a **restauro** o a **bonifica edilizia**;
6. le **suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili** secondo la tipologia indicata nel piano;
7. gli **elenchi catastali delle proprietà** da espropriare o da vincolare;
8. la **profondità delle zone laterali a opere pubbliche**, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

I CONTENUTI DEL PP

I contenuti di un PP sono quelli di un progetto edilizio a scala urbana

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 PP: TAVOLE

stralcio del PRG vigente con indicazione del perimetro del PP

scala 1:5.000

stralcio delle NTA del vigente PRG, relative alla zona oggetto del PP

planimetria dello **stato di fatto** dell'area oggetto di PP

scala 1:1.000
1:500

progetto di PP, redatto su mappa catastale

scala 1:500

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

scala 1:500

tipologie edilizie e profili regolatori

scala 1:500
1:200

GLI ELABORATI DEL PP: RELAZIONI

Norme Tecniche di Attuazione

elenchi catastali delle proprietà da espropriare, con planimetrie, superfici interessate e redditi corrispondenti

piano finanziario con stima economica delle opere pubbliche e degli espropri da eseguire
copertura finanziaria dell'operazione

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

ITER E PROCEDURA DEL PP

- 1 Adozione** da parte del Consiglio Comunale
- 2 Pubblicazione all'Albo Pretorio** e deposito per **30** giorni in segreteria comunale
- 3 Presentazione osservazioni** (**30+30** giorni)
- 4 Recepimento osservazioni** da parte del C.C.
 - in caso di accoglimento, lo lascia inalterato
 - in caso di non Accoglimento, modifica il PP
- 5 Trasmissione alla Regione** (prima Ministero Lavori Pubblici)
- 6 Recepimento** da parte della **Giunta Regionale**
 - non lo approva, motivando il rigetto
 - apporta modifiche sostanziali, e lo ritrasmette al Comune per le opportune correzioni
 - lo approva senza modifiche
 - apporta modifiche non sostanziali, lo modifica e lo approva
- 7 Pubblicazione della delibera della GR sul B.U.R.** ed entrata in vigore

LE MISURE DI SALVAGUARDIA

Anche nel caso del Piano Particolareggiato valgono le MISURE DI SALVAGUARDIA

Il Sindaco ha l'obbligo di **sospendere** ogni determinazione su richieste di licenza edilizia conformi al PP vigente ma difformi rispetto al PP in itinere **(Lg1902/1952)**

Le misure di salvaguardia **decorrono dalla** data della deliberazione comunale di **adozione**

per la durata di **5 anni dalla data di adozione**

LE PROBLEMATICHE

PIANO FINANZIARIO

difficoltà a garantire la copertura finanziaria per gli interventi

IMPOSSIBILITÀ A REDIGERE PIANI PARTICOLAREGGIATI

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

uguale alla procedura di entrata in vigore del PRG

TEMPI LUNGHI

ACQUISIZIONE DEI TERRENI da parte del Comune per la realizzazione del PP

Avviene con l'esproprio

PROCEDURA LUNGA E ONEROSA

LUN E COMPARTO EDIFICATORIO

2 COMPARTO EDIFICATORIO

CONSENTE AI PROPRIETARI DI RIUNIRSI IN COMPARTO PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

TUTTI I PRIVATI ALL'INTERNO DI UN'AREA DI ESPANSIONE COSTITUITA IN COMPARTO HANNO LO STESSO DIRITTO DI EDIFICARE (GUADAGNARE), ANCHE SE LE PROPRIE AREE SONO DESTINATE A SERVIZI

LE VOLUMETRIE PRIVATE QUANTIFICATE IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DI PROPRIETÀ ANDAVANO RICOLLOCATE NELLE AREE EDIFICABILI, MENTRE LE AREE PER I SERVIZI VENIVANO CEDUTE AL COMUNE

IL PROBLEMA DEL PIANO FINANZIARIO

Legge 765/67

L'OBBLIGO DI ALLEGARE

UN PIANO FINANZIARIO

**VIENE TRASFORMATO NELL'OBBLIGO DI
ALLEGARE**

UNA RELAZIONE SOMMARIA DI STIMA

**CONTENENTE IL PIANO DI MASSIMA
DELLE SPESE CHE IL PP.COMPORTERÀ**

IL PROBLEMA DELL' APPROVAZIONE

Lg 47/1985 Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie

CAPO II

Snellimento delle procedure urbanistiche ed edilizie

Art 24. Strumenti per cui non è richiesta l'approvazione regionale

Salvo che per le aree e per gli ambiti territoriali individuati dalle regioni come di interesse regionale in sede di piano territoriale di coordinamento

Io STRUMENTO ATTUATIVO DI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI NON È SOGGETTO AD APPROVAZIONE REGIONALE

Le regioni emanano norme cui i comuni debbono attenersi per l'approvazione degli strumenti di cui al comma precedente

I COMUNI SONO COMUNQUE TENUTI A TRASMETTERE ALLA REGIONE, ENTRO SESSANTA GIORNI, COPIA DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO SULLE EVENTUALI OSSERVAZIONI DELLA REGIONE I COMUNI DEVONO ESPRIMERSI CON MOTIVAZIONI PUNTUALI.

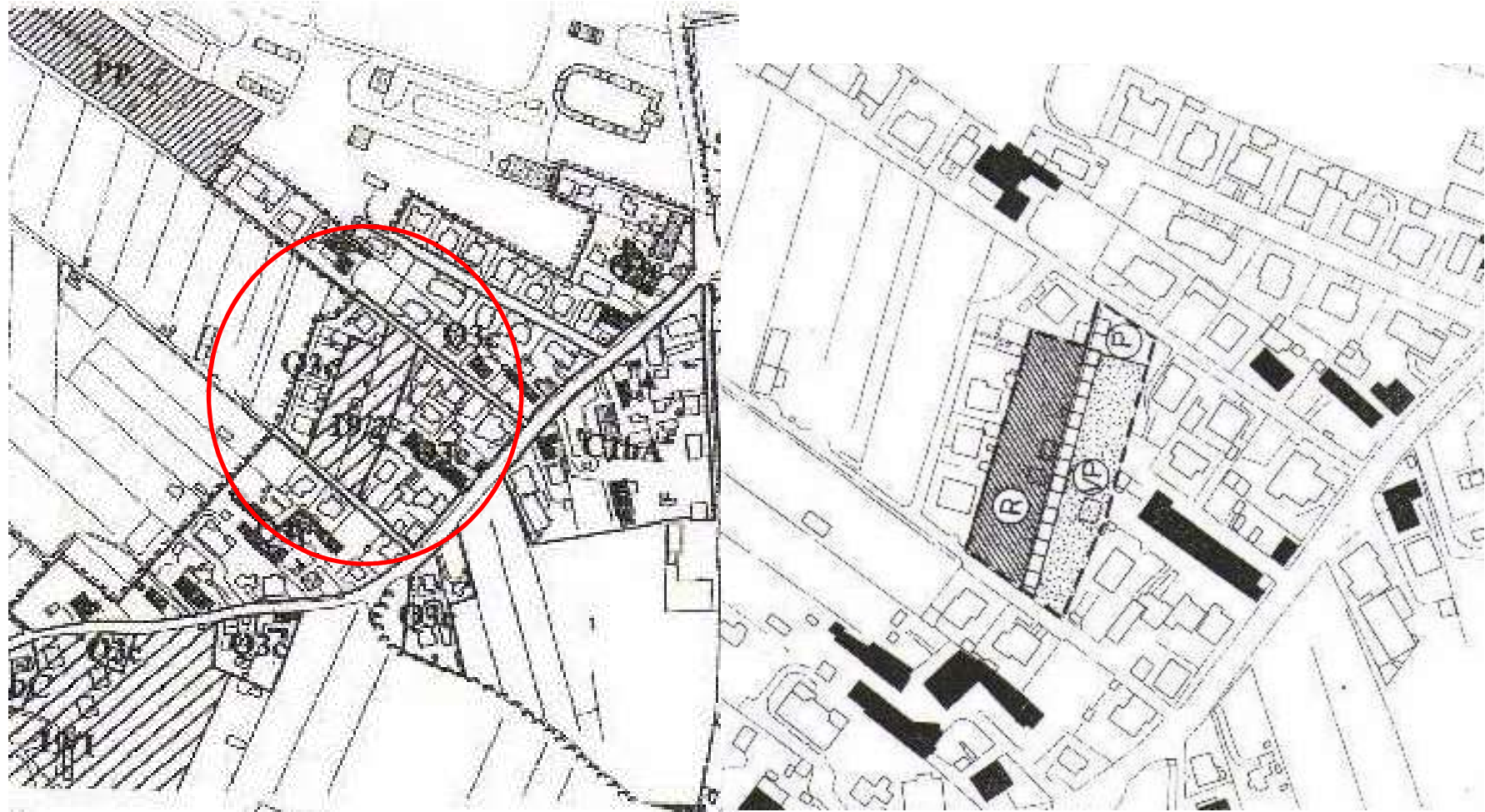
IL PP OGGI

Obbligo di procedere alla attuazione dei P.R.G. a mezzo di piani attuativi

Necessità di inventare e introdurre nel processo pianificatorio altri, e diversi, strumenti urbanistici, di fatto sostitutivi del PP in alcuni, specifici settori

- **PL** Piano di Lottizzazione Convenzionata
- **PIANO** di ZONA **PEEP** Piano Edilizia Economica e Popolare
- **PIP** Piano Insediamenti Produttivi
- **PR** Piano di Recupero

Comune di Pisa
PIANO PARTICOLAREGGIATO, RESIDENZE VIA DELLE LENZE
Scheda 19.2 – Regolamento Urbanistico



la **PLANIMETRIA DI PROGETTO** di lottizzazione, con indicazione della viabilità privata; dell'articolazione in lotti; degli ingombri massimi dell'edificazione;

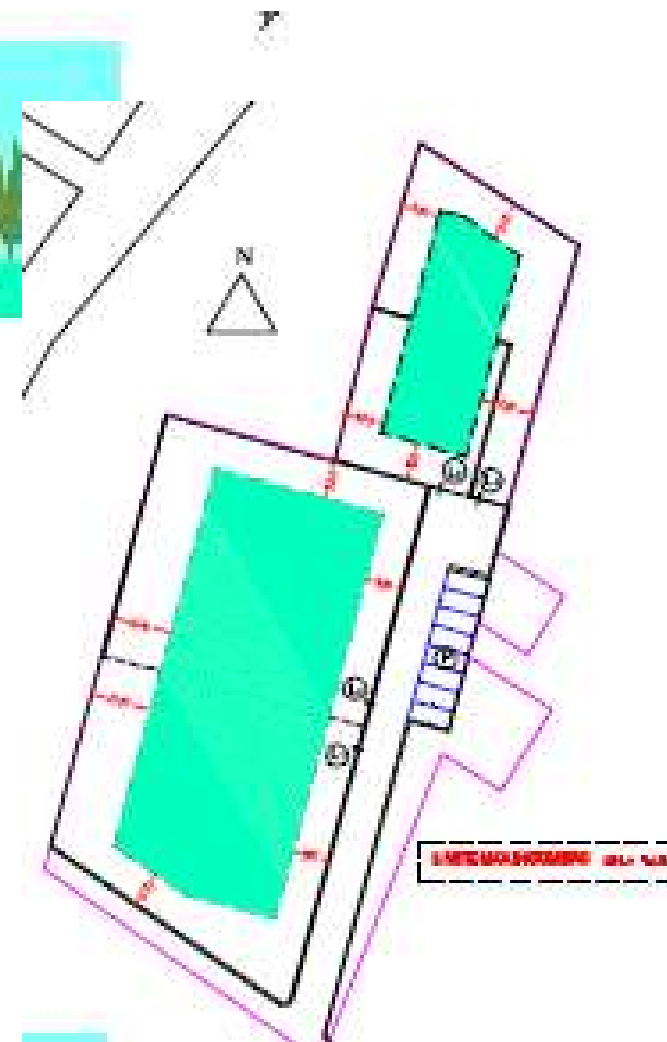
PLANIMETRIA ESEMPLIFICATIVA DELL'INTERVENTO

PROFILI DI PROGETTO



PLANIMETRIA ESEMPLIFICATIVA DELL'INTERVENTO

PROFILI DI PROGETTO



Relazione- norme attuative

Tipologie di intervento

In considerazione del luogo in cui si colloca l'intervento, esclusivamente caratterizzato da presenza di edifici di abitazione di tipo indipendente o a piccola palazzina plurifamiliare, la scelta di progetto è stata quella di non porsi in termini di contrasto, bensì in continuità.

Il piano prevede dunque la realizzazione di:

una **tipologia binata**, costituita da due edifici di abitazione **unifamiliare aderenti** tra loro mediante i rispettivi garages;

una **bifamiliare**, (due unità unifamiliari aderenti, con garages sottostanti).

Relazione- norme attuative

Materiali da utilizzare

I materiali che si intende impiegare sono quelli della **tradizione locale:**

murature intonacate o di mattoni a faccia-vista

tetto in cotto di tipo toscano o con tegole portoghesi

infissi in legno verniciato

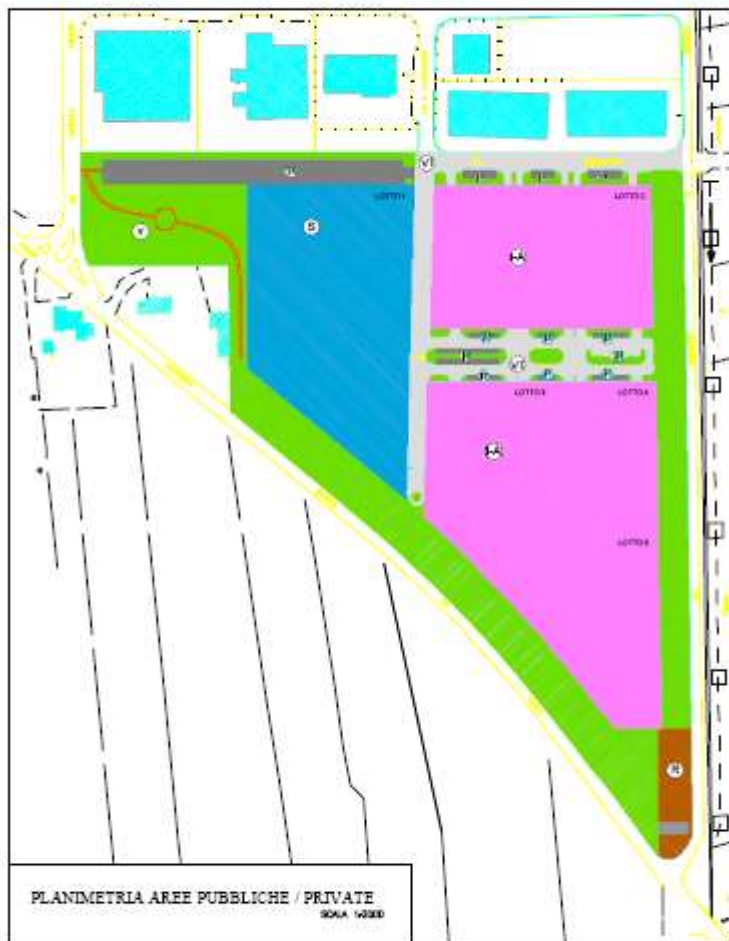
le recinzioni sono previste costituite da un muretto H= 80 cm e sovrastante cancellata in ferro, associata a siepe.

In tutti i lotti e nell'area destinata a verde condominiale si prevede la **nessa dimora di piante di alto fusto della tradizione locale**

Relazione- norme attuative

Dimensionamento

	Scheda 19.2 RU superfici	%	Scheda variata superfici	%
Area intervento	4.300	100	4.125	100
Area residenziale	1.290	30	3.130	75,9
Area per servizi pubblici:	3.010	70	-	0
· viab. e parcheggi	993	33		
· verde	2.017	67		
Superficie condominiale	-	0	995	24,1
· viab. e parcheggi			650	65,3
· verde privato			345	34,7
Superficie utile lorda	430		462	

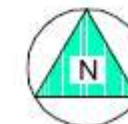


LEGENDA DELLE AREE					
AREE PRIVATE			AREE DA CEDERE		
	DESTINAZIONE	SUP.			
R	RESIDENZIALE	MQ 1.900	V	VERDE PUBBLICO	MQ 30.100
SP	SERVIZI PRIVATI	MQ 19.500	P	PARCHeggi	MQ 6.100
IA	INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	MQ 43.000	VT	VIABILITA'	MQ 7.000
sommano			MQ 43.200		
sommano			MQ 64.400		

LOTTO	DESTINAZIONE	SUP. LOTTO	SUP. COP.	H. MAX	SUP. LORDA UTILE MAX
1	SERVIZI PRIVATI	MQ 19.300	MQ 6.750	ML 9,50	MQ 19.500
2	INDUST. / ARTIG.	MQ 15.200	MQ 7.600	ML 9,50	MQ 15.200
3	INDUST. / ARTIG.	MQ 12.000	MQ 6.000	ML 9,50	MQ 12.000
4	INDUST. / ARTIG.	MQ 8.900	MQ 3.450	ML 9,50	MQ 8.900
5	INDUST. / ARTIG.	MQ 8.900	MQ 4.450	ML 9,50	MQ 8.900

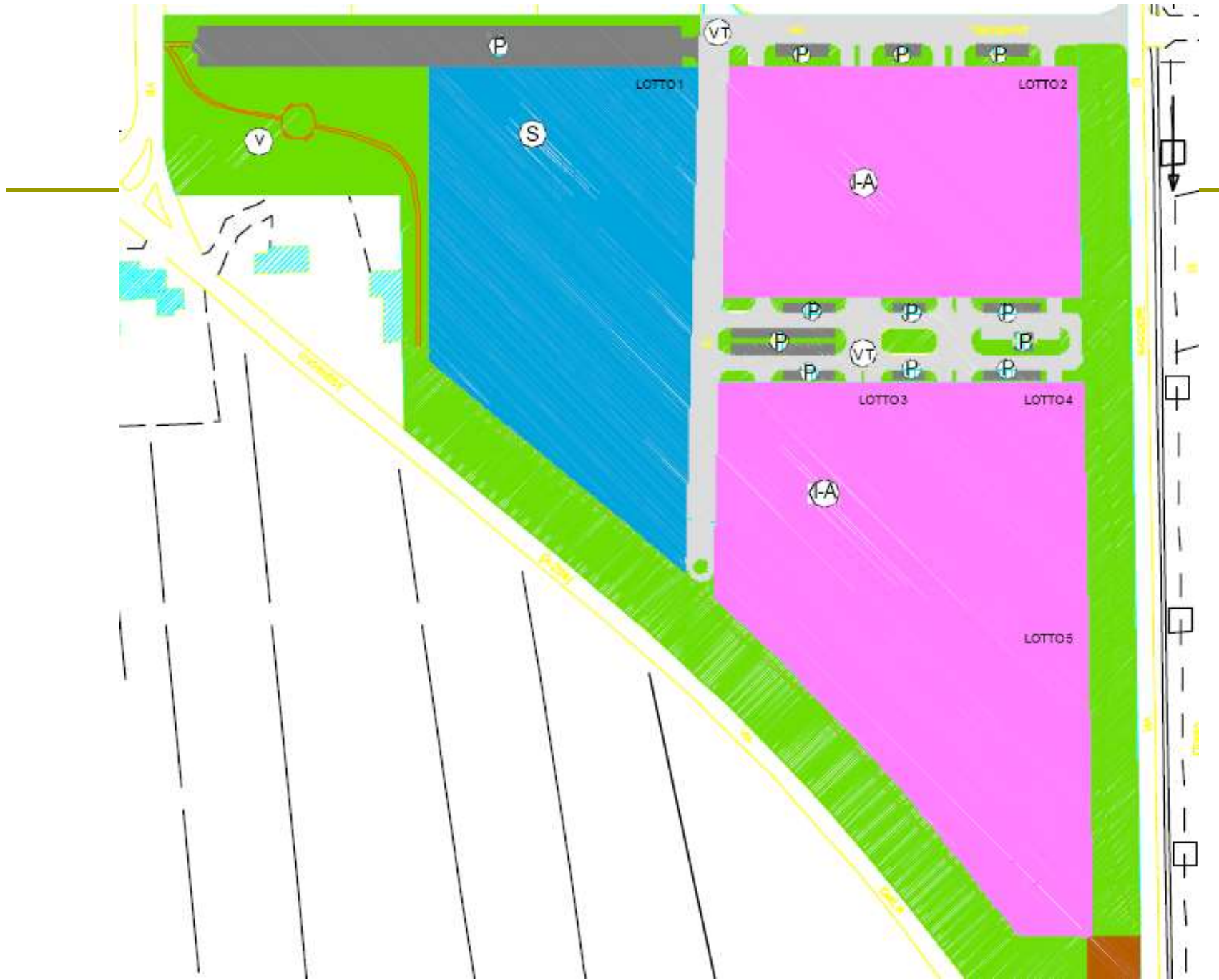
PROGETTO P.P. AREA INTERVENTO MQ 107.600*					
AREE PRIVATE			AREE DA CEDERE		
DESTINAZIONE	SUP.	PERC. TOT. AMP.	DESTINAZIONE	SUP.	PERC. TOT. AMP.
RESIDENZIALE	MQ 1.900	3	VERDE PUBBLICO	MQ 30.100	70
SERVIZI PRIVATI	MQ 19.500		30	PARCHeggi	
INDUST. / ARTIG.	MQ 43.000	67	VIABILITA'	MQ 7.000	16
sommano			MQ 43.200		
MQ 64.400			MQ 107.600		

SCHEDA 34,4 AREA INTERVENTO MQ 110.000					
AREE PRIVATE			AREE DA CEDERE		
DESTINAZIONE	SUP.	PERC. TOT. AMP.	DESTINAZIONE	SUP.	PERC. TOT. AMP.
SERVIZI PRIVATI	MQ 19.120	29	VERDE PUBBLICO	MQ 28.600	65
INDUST. / ARTIG.	MQ 46.880		71	PARCHeggi	
sommano			MQ 6.240		
MQ 66.000			MQ 44.000		



LEGENDA DELLE AREE

AREE PRIVATE				AREE DA CEDERE			
		DESTINAZIONE	SUP.				
	R	RESIDENZIALE	MQ 1.900		V	VERDE PUBBLICO	MQ 30.100
	SP	SERVIZI PRIVATI	MQ 19.500		P	PARCHEGGI	MQ 6.100
	IA	INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	MQ 43.000		VT	VIABILITA'	MQ 7.000
sommano			MQ 64.400	sommano			MQ 43.200



LOTTO	DESTINAZIONE	SUP. LOTTO	SUP. COP.	H. MAX	SUP. LORDA UTILE MAX
1	SERVIZI PRIVATI	MQ 19,500	MQ 9.750	ML 9.50	MQ 19,500
2	INDUST. / ARTIG.	MQ 15,200	MQ 7.600	ML 9.50	MQ 15,200
3	INDUST. / ARTIG.	MQ 12,000	MQ 6,000	ML 9.50	MQ 12,000
4	INDUST. / ARTIG.	MQ 6,900	MQ 3.450	ML 9.50	MQ 6,900
5	INDUST. / ARTIG.	MQ 8,900	MQ 4.450	ML 9.50	MQ 8,900

PROGETTO P.P.								AREA INTERVENTO		MQ 107.600*
AREE PRIVATE				AREE DA CEDERE						
DESTINAZIONE	SUP.	PERC.		DESTINAZIONE	SUP.	PERC.				
		TOT.	PARZ.			TOT.	PARZ.			
RESIDENZIALE	MQ 1.900		3	VERDE PUBBLICO	MQ 30,100		70			
SERVIZI PRIVATI	MQ 19,500		30	PARCHEGGI	MQ 6,100		14			
INDUST. / ARTIG.	MQ 43,000		67	VIABILITA'	MQ 7,000		16			
sommario	MQ 64.400	60	100	sommario	MQ 43.200	40	100			



