

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 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)

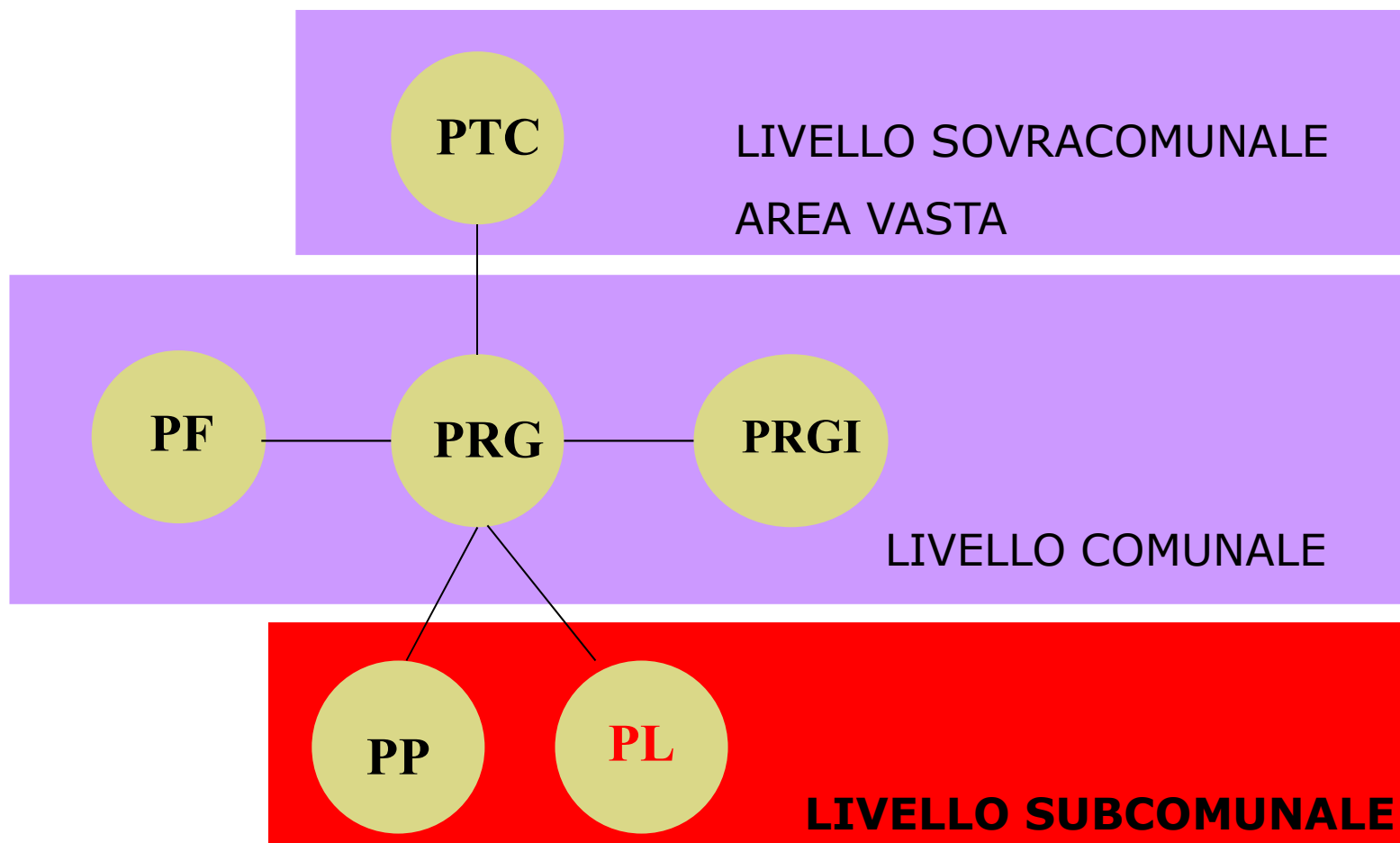
**Divieto di** procedere alla lottizzazione in assenza di PRG

**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

---

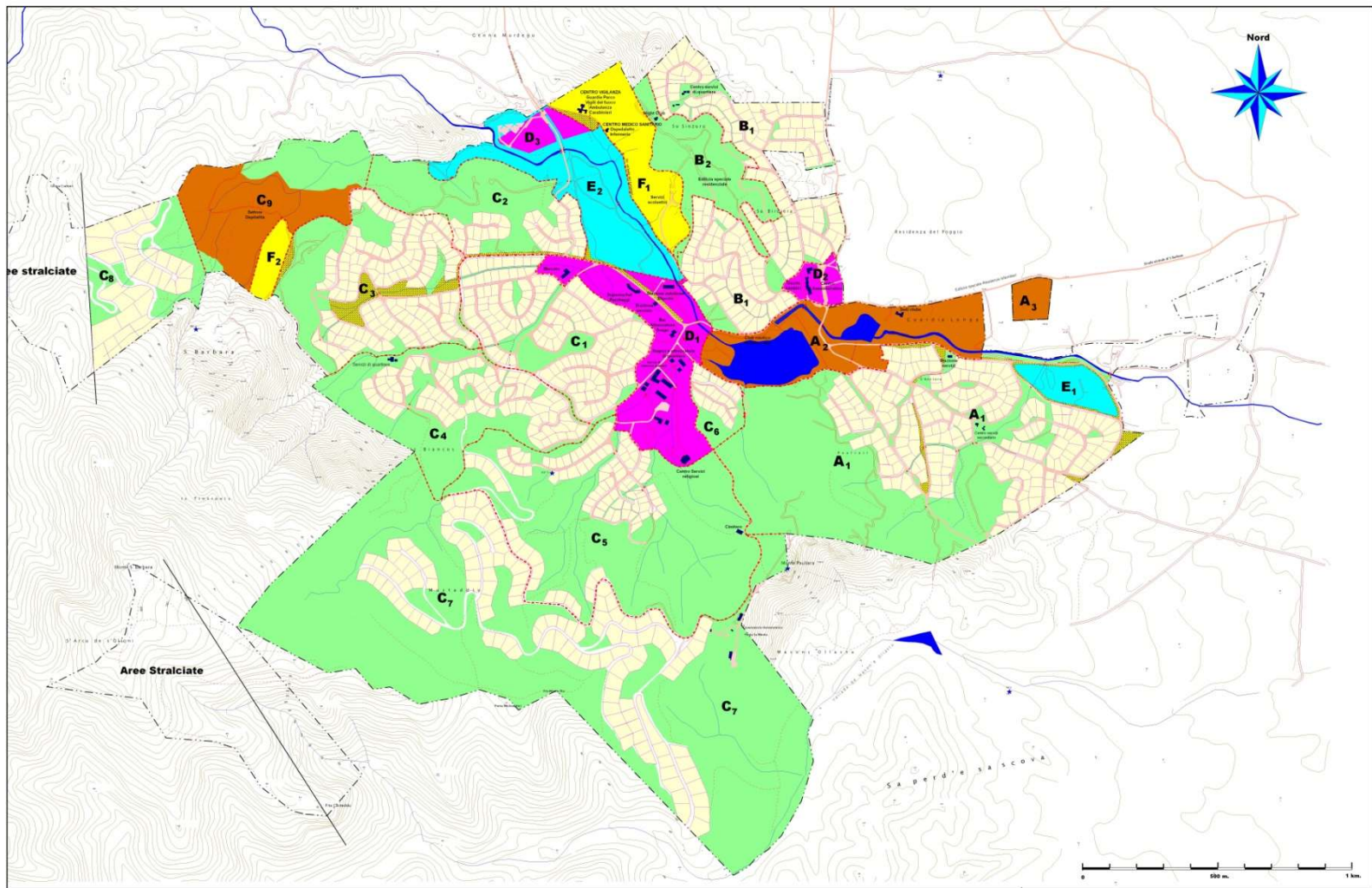
- 1** Il proprietario presenta al Comune la **domanda di autorizzazione alla Lottizzazione**, avente come allegati:  
il progetto di **Piano di Lottizzazione**  
lo schema di **Convenzione** fra Comune e lottizzante
- 2** **Autorizzazione e adozione** da parte del Consiglio Comunale
- 3** **Pubblicazione 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**

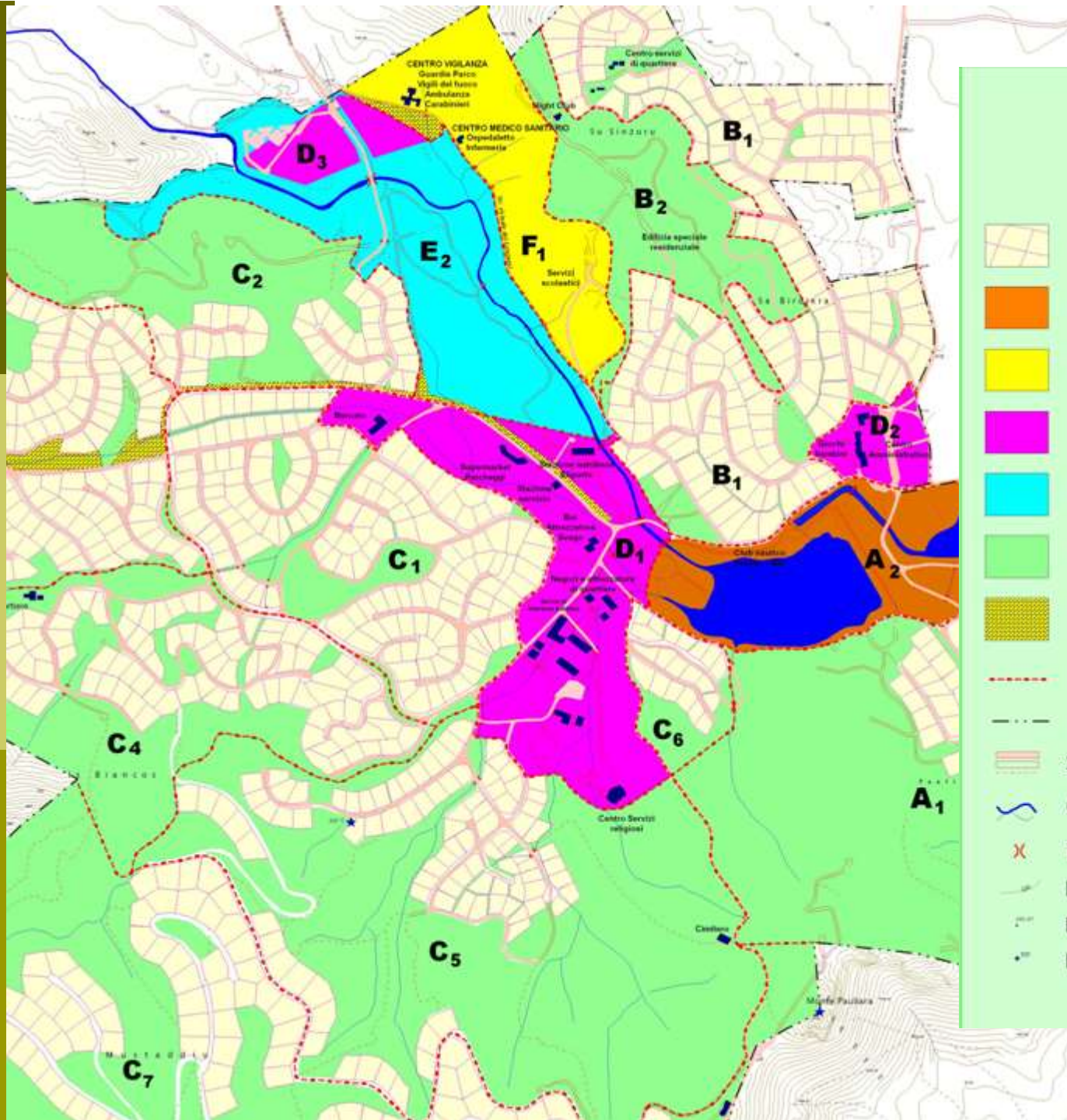
Una volta in vigore il PL i **lavori** di realizzazione **dovranno aver termine** entro una data prestabilita **comunque mai superiore ai dieci anni** e comunque **prima del certificato di abitabilità dei singoli edifici**



### LEGENDA

- Aree residenziali
- Residenze ed edilizia speciale
- Servizi pubblici (in comune e in locali di Comune)
- Centro comunitario
- Zone sportive
- Spazi comuni attrezzati e parchi
- Strade e parcheggi pubblici (in comune e in locali 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











