

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

*La legge 167/62 e l'introduzione del
Piano di Zona*

Contenuti specifici del PZ

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 legge 167/1962

**“Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”
finalità**

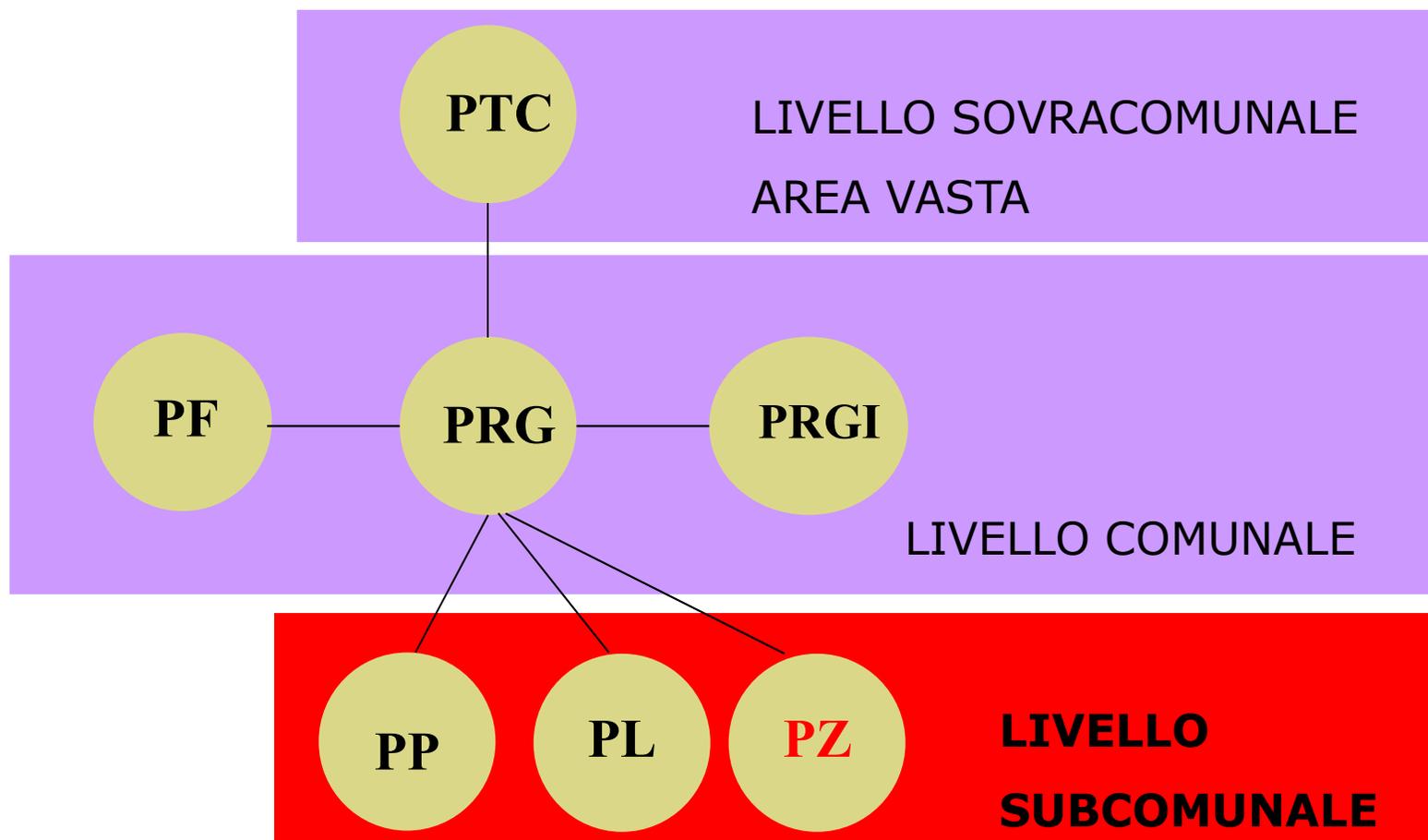
reperire, nell’ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, le aree per l’edilizia economica e popolare

acquisire queste aree ad un prezzo equo, ovvero non gravato da plusvalori legati all’urbanizzazione o alla destinazioni d’uso

**istituisce il Piano di Zona
PZ**

IL PIANO DI ZONA

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



Il Piano di Zona: le finalità

- 1** **attuare** le previsioni di edilizia economica e popolare del P.R.G.
- 2** **regolare** l'attività edificatoria nell'area interessata, con funzione di **dettaglio** delle previsioni del P.R.G.
- 3** consentire l'**espropriazione** delle aree necessarie alla attuazione delle previsioni di P.R.G.

Il Piano di Zona: limiti spaziali

La dimensione di un P.Z. non è pertanto prefissata per legge in quanto si tratta di

Limitate porzioni di territorio costituenti sottoinsiemi del territorio di un Comune.

Tuttavia, la legge prevede che il dimensionamento delle previsioni di edilizia economica e popolare (da affidare a P.Z.) rispetti limiti predeterminati

Legge 167/1962

dimensionamento commisurato alle esigenze dell'edilizia economica e popolare e al suo prevedibile sviluppo

Legge 865/1971

dimensionamento non superiore al 60 % del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa

Legge 10/1977

dimensionamento compreso fra il 40 % e il 70 % del fabbisogno abitativo complessivo

Il Piano di Zona: cogenza

In base all'art. 1, sono **obbligati** a formare un P.Z.:

1. i Comuni con **popolazione superiore a 50.000** abitanti
2. i Comuni **capoluogo di Provincia**
3. i Comuni che la **Regione** inserisce in un apposito elenco, in quanto

sono limitrofi a quelli obbligati ope legis

hanno in atto un incremento demografico straordinario

hanno almeno 20.000 abitanti

hanno un elevato indice di affollamento

hanno forte (> 8 %) presenza di abitazioni malsane

sono riconosciuti come stazioni turistiche

Per tutti gli altri Comuni, il P.Z. è facoltativo

Il Piano di Zona: validità

La legge 167 prevedeva l'efficacia dei P.Z. per una durata di

Legge 167/1962	10 anni
Legge 865/1971	15anni
Legge 10/1977	18 anni durata valida attualmente

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 P.R.G., ne diventano parte integrante e integrativa

Il Piano di Zona: i contenuti

analoghi a quelli di un Piano Particolareggiato

- 1** **la rete delle infrastrutture viarie, dalla maglia delle strade principali, desunte dal P.R.G., fino ai collegamenti secondari e di penetrazione nel tessuto edilizio**
- 2** **Lottizzazione**
la suddivisione del terreno in aree fabbricabili e non, con indicazione della proprietà
la suddivisione del terreno edificabile in lotti edificativi, con relativi indici
- 3** **la specificazione di dettaglio delle tipologie edilizie**

Il Piano di Zona: gli elaborati

Planimetria in scala non inferiore a 1:10.000

previsioni del PRG o del PDF

precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare

gli **elenchi catastali** delle proprietà comprese nel piano

il compendio delle **norme urbanistiche edilizie** per la buona esecuzione del piano

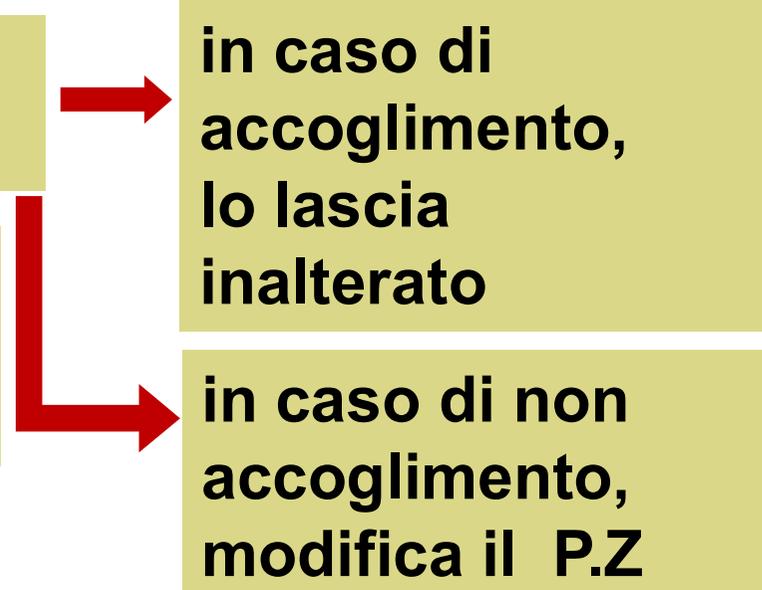
relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Il Piano di Zona: il progetto

Planimetria in scala non inferiore ad 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente :

1. **la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico**, nonché ad edifici pubblici o di culto;
2. **la suddivisione in lotti delle aree**, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
3. **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.

Il Piano di Zona: iter

- 1** Adozione da parte del Consiglio Comunale
- 2** Pubblicazione all'Albo Pretorio e deposito per 10 giorni in segreteria comunale
- 3** Presentazione osservazioni (10+20 giorni)
- 4** Recepimento osservazioni da parte del C.C.


```
graph TD; A[4 Recepimento osservazioni da parte del C.C.] --> B[in caso di accoglimento, lo lascia inalterato]; A --> C[in caso di non accoglimento, modifica il P.Z];
```
- 5** Trasmissione alla Regione (in origine al Ministero dei Lavori Pubblici)

Il Piano di Zona: iter

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

apporta modifiche non sostanziali, lo modifica e lo approva

lo approva senza modifiche

7 Approvazione da parte della Giunta Regionale

8 Pubblicazione della delibera della G.R. sul B.U.R. ed entrata in vigore

Il Piano di Zona: iter

**Con la legge 47/85 anche l'iter del
P.Z. si conclude in Comune, senza
necessità di trasmissione alla
Regione**

**Anche il P.Z. è tutelato durante il
suo iter amministrativo
(al massimo per 3 anni)
dalle misure di salvaguardia**

Il Piano di Zona: attuazione

- 1** Acquisizione dei terreni, di norma mediante esproprio (più spesso tramite cessione bonaria)
- 2** Realizzazione da parte dell'ente pubblico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 3** Cessione delle aree

in proprietà, per una volumetria compresa fra il 20 % e il 40 %

in diritto di superficie, per una volumetria compresa fra il 60 e l'80 %

per la realizzazione di impianti e servizi agli enti pubblici a tempo indeterminato

Durata 60-99 anni in tutti gli altri casi

DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI PROPRIETÀ

DIRITTO DI PROPRIETÀ È UN DIRITTO REALE ED ASSOLUTO

Il passaggio alla città industriale ha comportato la **COINCIDENZA TRA PROPRIETÀ FONDIARIA E IUS AEDIFICANDI**

VIENE ACQUISITO COMUNEMENTE IL CONCETTO CHE IL DIRITTO DI EDIFICARE FOSSE UN DIRITTO ASSOLUTO E REALE

IL DIRITTO DI SUPERFICIE È IL **DIRITTO AD USUFRUIRE DEL DIRITTO DI EDIFICARE MA NON DELLA PROPRIETÀ DEI SUOLI**

PROPOSTA SULLO

**IL COMUNE ESPROPRIA LE AREE DI
ESPANSIONE**

**IL DIRITTO DI SUPERFICIE VIENE CEDUTO
ALL'IMPREDITORE CHE REALIZZA LE
EDIFICAZIONI E ACQUISISCE GLI UTILI
DELLA VENDITA O DELL'AFFITTO**

**MENTRE IL SUOLO RESTA DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE**

PZ : Cessione dei terreni diritto di superficie

Alla concessione, deliberata dal C.C., è allegata una **convenzione** che stabilisce:

- ⊕ il costo della concessione
- ⊕ le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
- ⊕ i termini di inizio e di ultimazione degli edifici
- ⊕ i criteri per la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione, o del prezzo di vendita
- ⊕ i criteri per la determinazione del corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione

PZ : Cessione dei terreni terreni in proprietà

All'atto di cessione delle aree è allegata una **convenzione** che stabilisce:

- il prezzo di vendita, pari al costo di acquisizione, maggiorato degli oneri di urbanizzazione
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici

L'alloggio posto su area ceduta in proprietà non può essere alienato per 10 anni dalla data del rilascio della abitabilità.

L'alloggio posto su area ceduta in proprietà solo dopo 20 anni dalla abitabilità può essere venduto a chiunque

Il Piano di Zona: realizzazioni

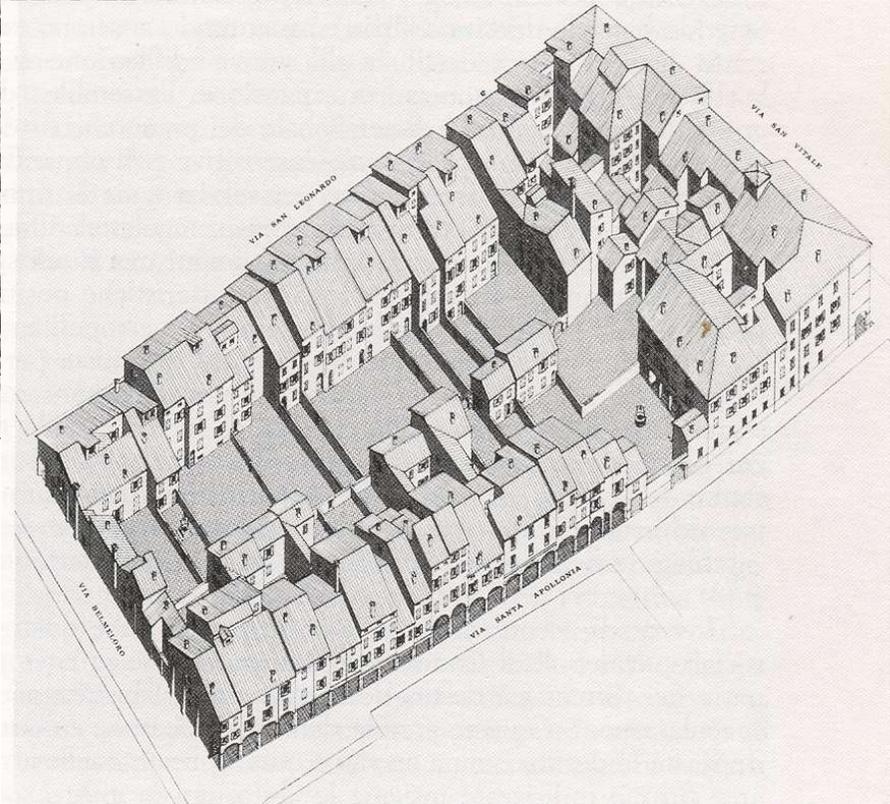
Il conseguimento degli obiettivi della legge 167/62 dipende dal grado in cui le Amministrazioni hanno inteso, nella propria discrezionalità, sfruttarne le potenzialità:

- In fase di PRG con il dimensionamento del fabbisogno abitativo da soddisfare tramite P.Z.**
- in fase attuativa con il dimensionamento delle aree cedute in proprietà e in diritto di superficie**
- ma soprattutto con la scelta della localizzazione del P.Z. rispetto all'aggregato urbano e alle altre scelte insediative**

Il Piano di Zona: realizzazioni positive

I Piani di Zona hanno costituito l'elemento più importante dell'intero strumento urbanistico generale dando vita a quartieri di edilizia economica e popolare vasti e ben integrati nella città, in posizione di accettabile pregio

Riferimento d'obbligo è il caso di Bologna, il cui PZ nel 1965 è localizzato all'interno del centro storico, costituendo l'occasione per la sua riqualificazione



Complesso abitativo “Monte Amiata” – Quartiere Gallaratese – Milano

1967-1974

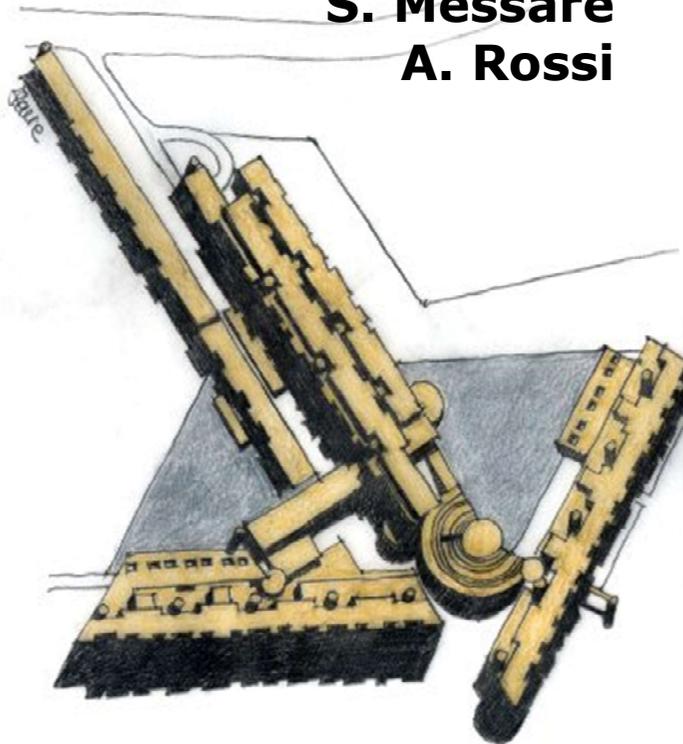
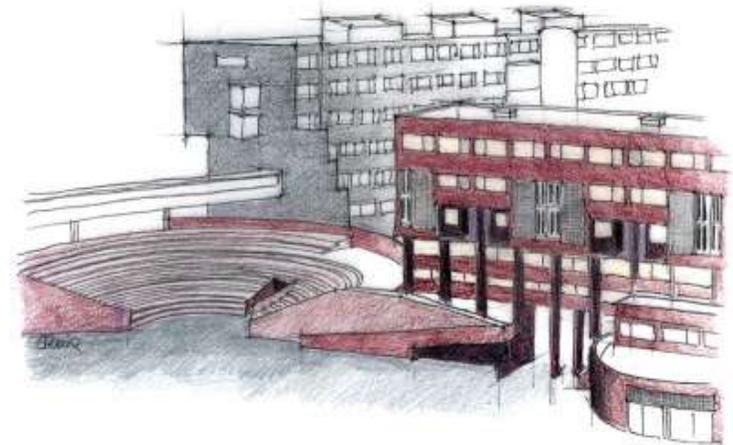
**Progettista: Carlo
Aymonino**

Equipe: M. Aymonino

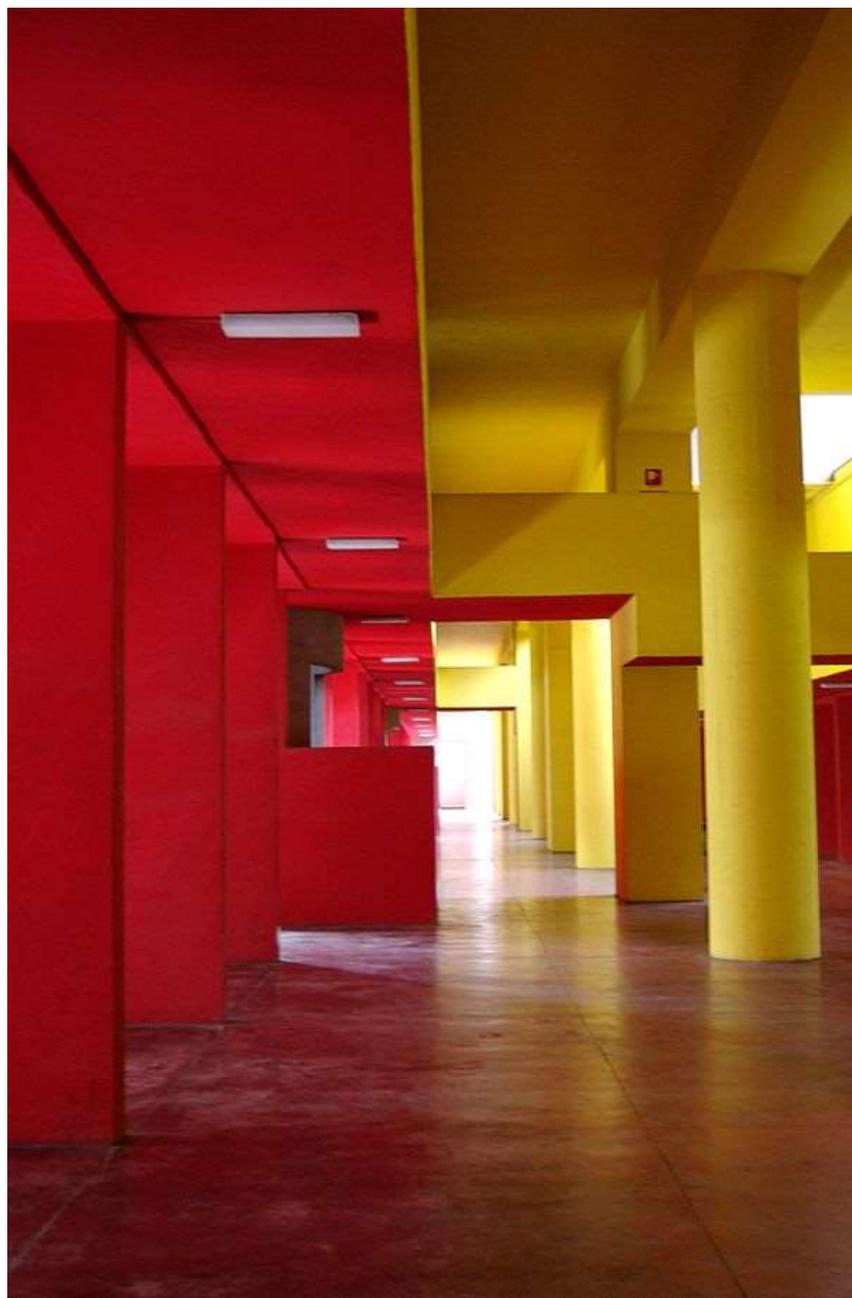
A. de' Rossi

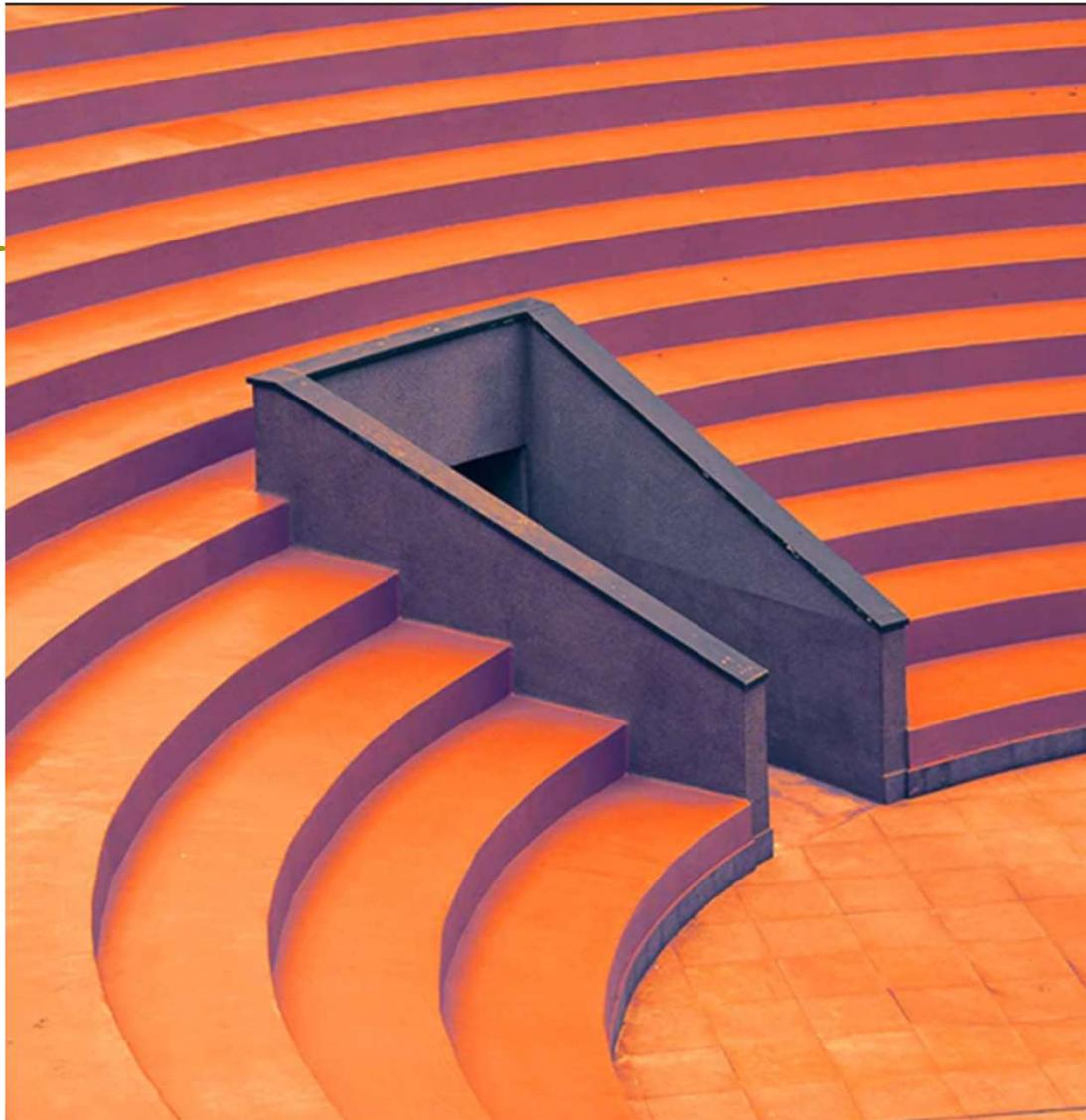
S. Messarè

A. Rossi









<https://www.elledecor.com/it/lifestyle/a28869958/coma-cose-video-post-concerto-location-gallaratese-milano/>

Il Piano di Zona realizzazioni negative

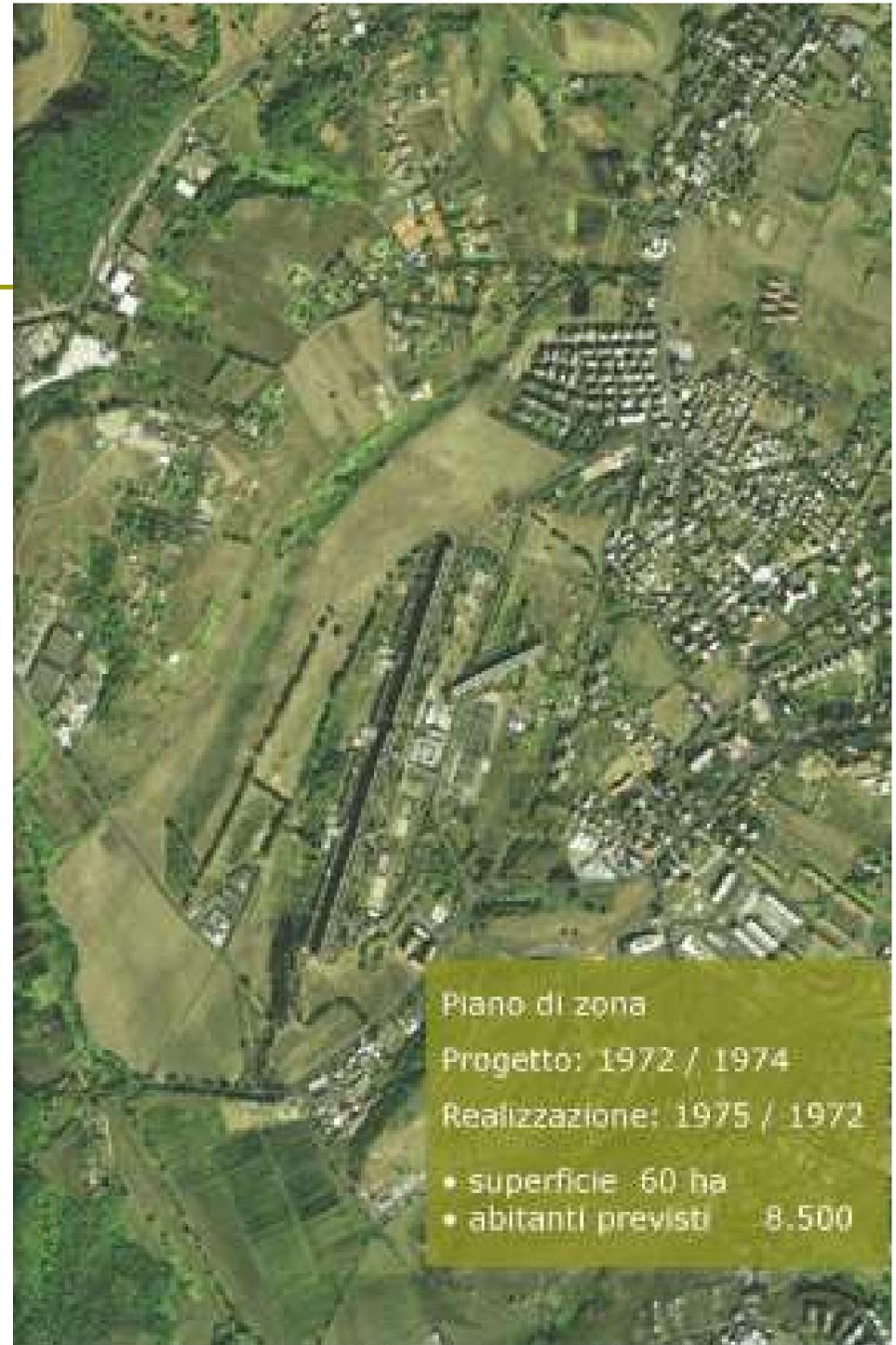
Dimensionando l'edilizia popolare al minimo consentito dalla legge, ma soprattutto mantenendo la consuetudine storica di una sua localizzazione in aree decentrate e penalizzate sul mercato fondiario

In questi casi l'esito dell'applicazione del P.Z. può definirsi fallimentare rispetto agli obiettivi della legge 167

Corviale – Roma



**23 progettisti diretti
dall'architetto Mario
Fiorentino**





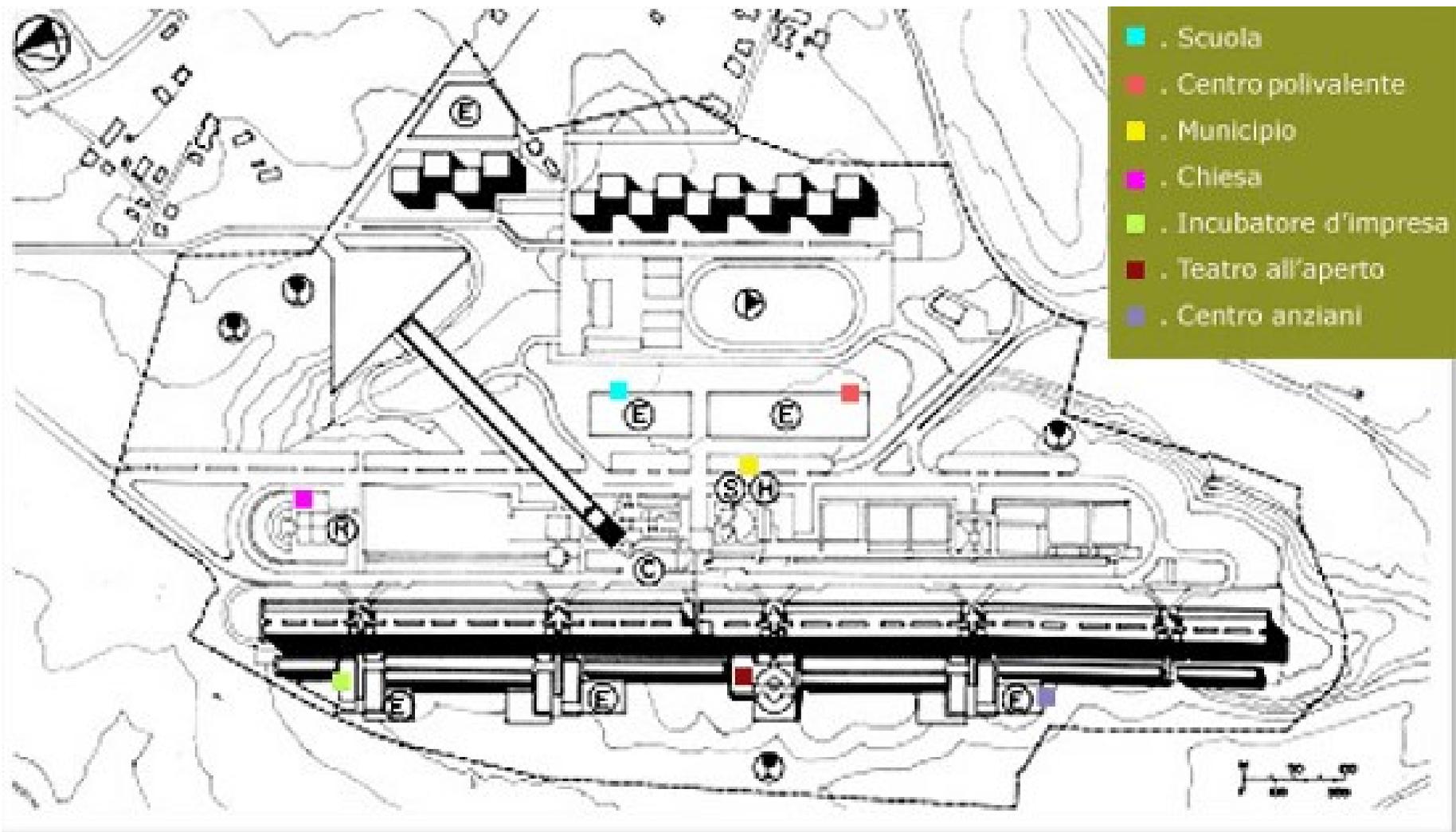
Corviale



Google
© 2006

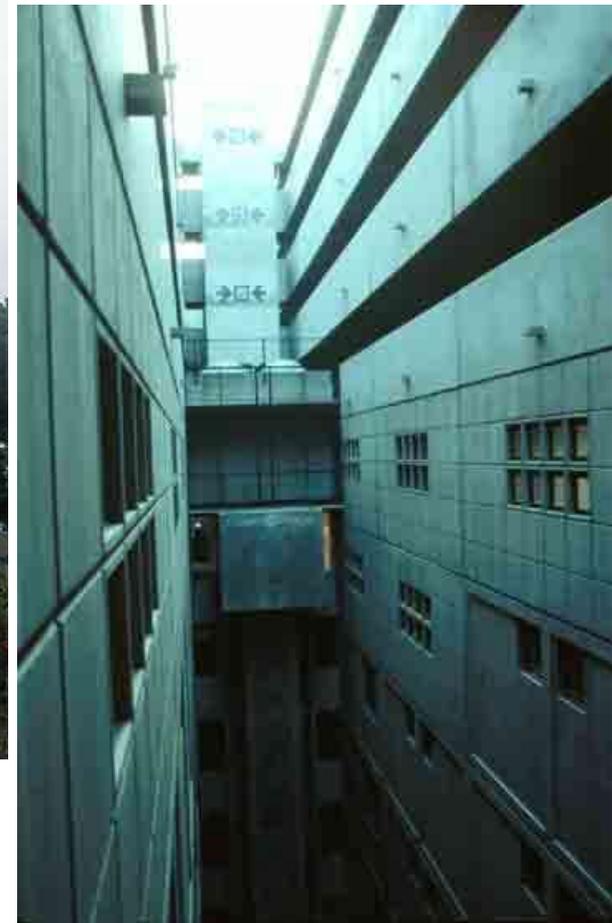
Image © 2006 DigitalGlobe

Pointer 41°51'00.23" N 12°24'43.28" E elev 60 m
Streaming 100%
Eye alt 918 m





<http://www.archidiap.com/opera/quartiere-di-corviale/>



Quartiere Zen (Zona Espansione Nord)– Palermo

1969

Vittorio Gregotti







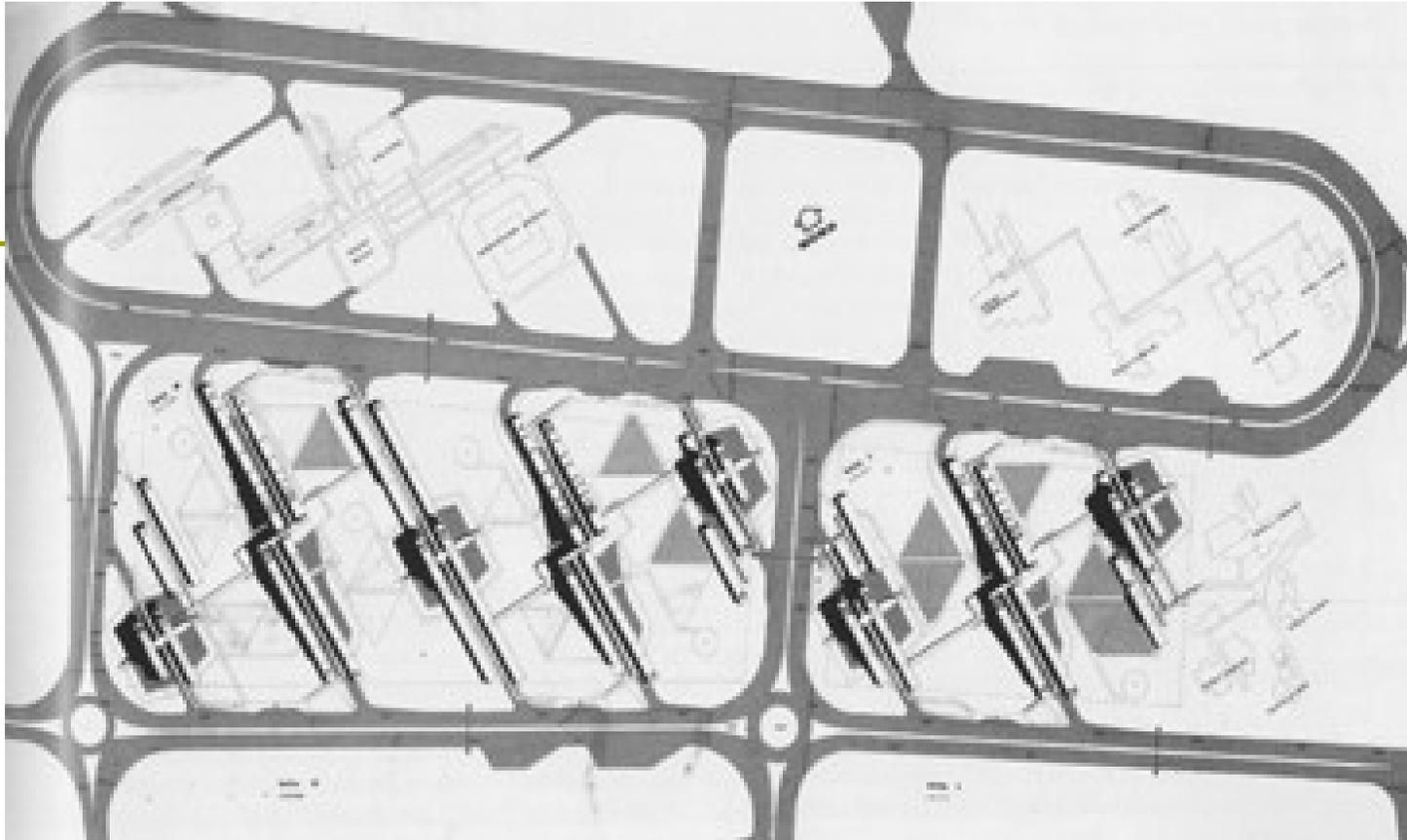


<https://www.youtube.com/watch?v=dc4CLb9G0G4>

Le vele di Scampia – Napoli

1962-75
Progettista:
Franz Di Salvo





- L'area in cui le Vele furono edificate ricadeva in due lotti contigui:
- il lotto M dove furono costruite quattro Vele, indicate con le lettere A, B, C, D;
 - il lotto L dove furono costruite le Vele F, G e H.



La prima a cadere fu la Vela F, demolita nel 1998 con le ruspe nell'estate del 1998.

La seconda ad essere demolita fu la Vela G nel 2000.

La Vela H stata abbattuta nel 2003 anche se inizialmente si pensava di poterla riqualificare.

Restano ad oggi in piedi 4 edifici

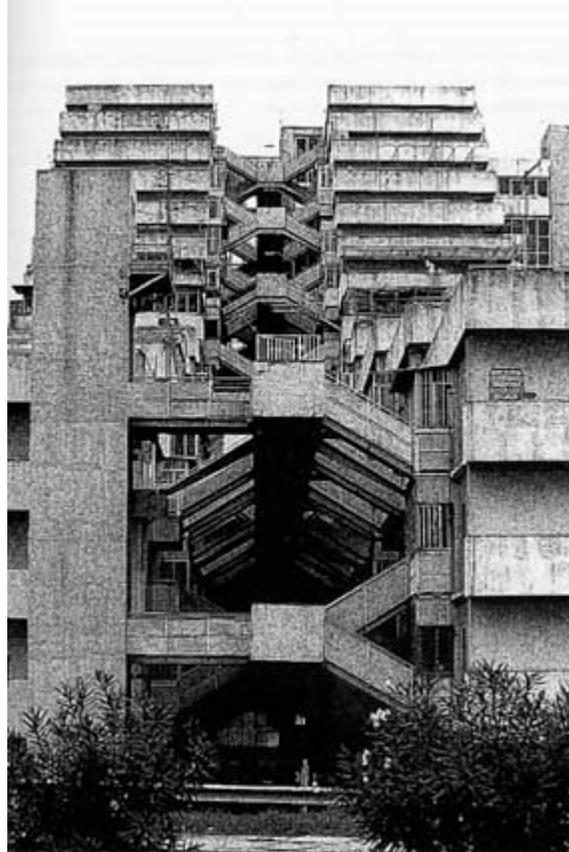
Dopo il 2003 venne aggiunta una nuova classificazione cromatica alle quattro vele rimaste in piedi: Vela Rossa, Vela Celeste, Vela Gialla, Vela Verde.

Progetto di demolizione

Verranno demolite: Vela Rossa, Vela Gialla, Vela Verde

Verrà ristrutturata la Vela Celeste.





Diapositiva 41

Is1

luisa santini; 17/10/2019



Vanno abbattute?

<https://www.youtube.com/watch?v=0VI2XZvmJAY>
(filmato del 2017)



<http://www.raiscuola.rai.it/articoli-programma/periferie-di-roma-tra-utopia-e-degrado/36439/default.aspx>