

LA PIANIFICAZIONE DI ATTUAZIONE

Diritto Urbanistico

*prof. Maria Ferrara
dott. Pasquale Romeo*

Totalità del territorio di un Comune

Procedure per la
Formazione ed
Approvazione

Delibera di Consiglio comunale per la formazione e nomina del progettista per la redazione

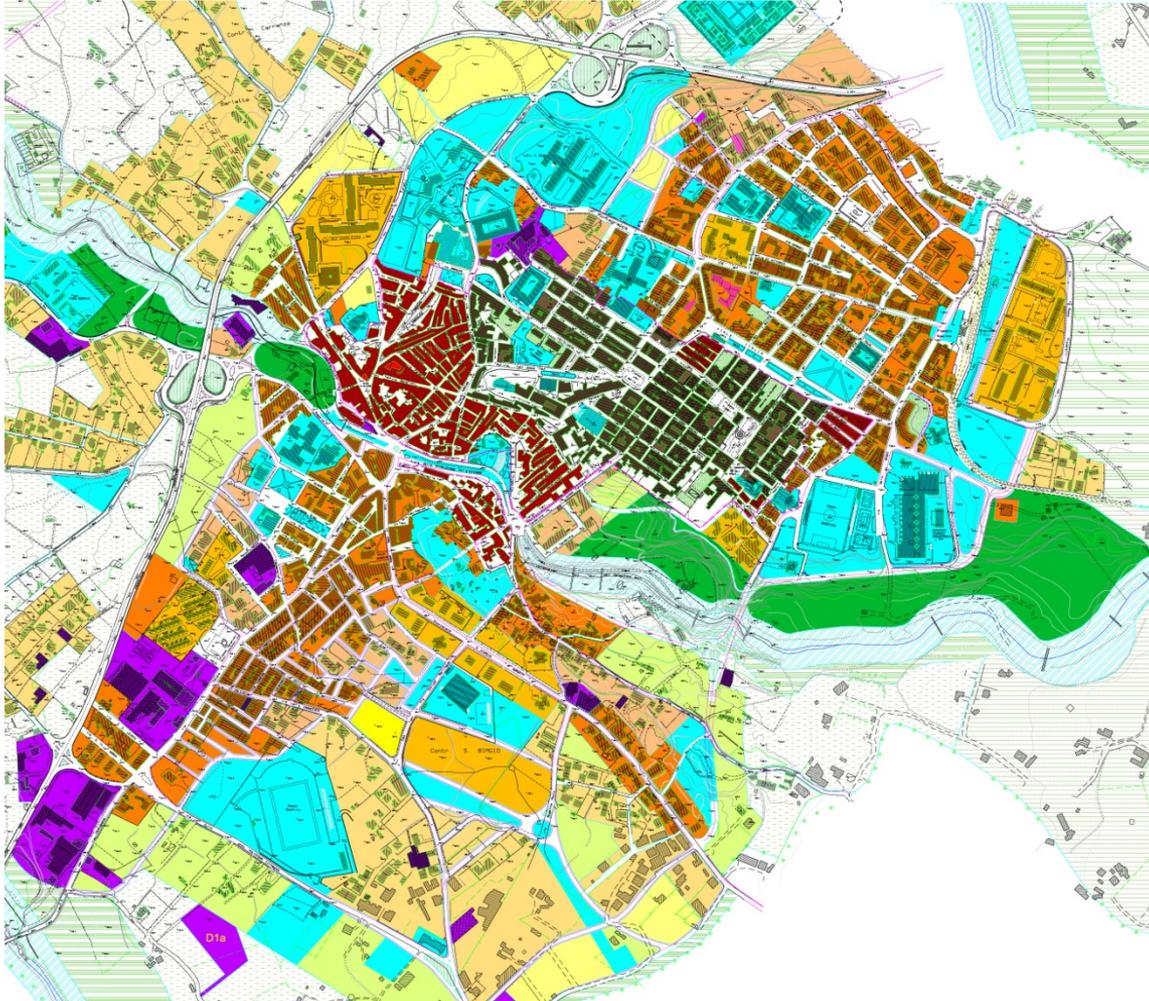
Adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale

Deposito e Pubblicazione del Piano nella Segreteria del Comune

Osservazioni Da parte di Associazioni Sindacali ed altri Enti
 Pubblici ed Istituzionali interessati, nonché da
 parte di Cittadini Privati

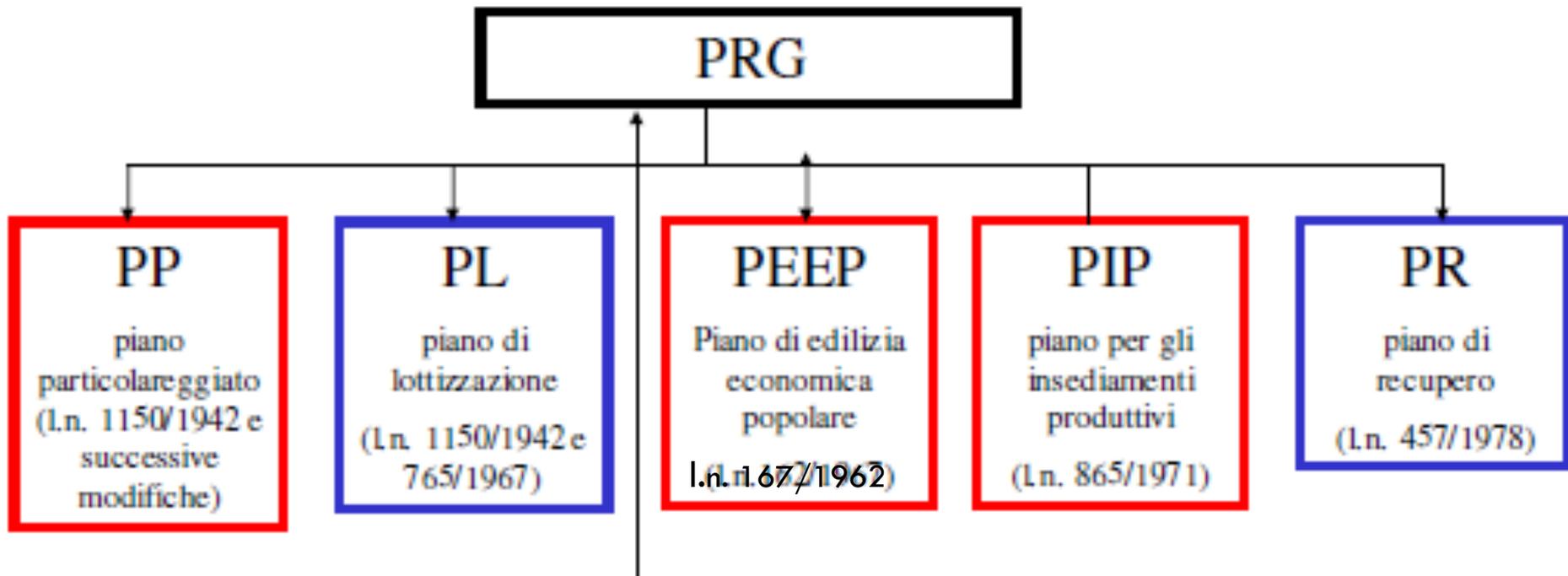
Delibera di Consiglio Comunale con le osservazioni accolte o respinte

Approvazione da parte della Regione



- A.** Centro Storico
- B.** Zona Completamento
- C.** Zona Espansione
- D.** Zone attività industriali, turistiche e commerciali
- E.** Verde agricolo
- F.** Servizi di pubblico interesse e delle opere pubbliche

IL PRG è uno strumento INDIRETTO



Singole zone *Contenuto: Specificare con prescrizioni più dettagliate le indicazioni di massima contenute nel PRG*

Procedure per la
Formazione ed
Approvazione

Incarico al Progettista per la redazione

Adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale

Deposito e Pubblicazione del Piano nella Segreteria del Comune

Osservazioni ed Opposizioni

Da parte di Associazioni Sindacali ed
altri Enti Pubblici ed Istituzionali
interessati, nonché da parte di
Cittadini Privati

Approvazione da parte del Comune

Il PPE ha una scadenza prefissata in **10 anni**

DEFINIZIONE ED OBIETTIVI

L'obiettivo del P.P. é di precisare in dettaglio l'assetto definitivo delle sistemazioni delle singole zone, determinando:

- i limiti ed i vincoli che debbono essere osservati dai privati nelle nuove costruzioni e/o nelle trasformazioni;
- la delimitazione delle aree soggette ad esproprio od a vincoli per l'esecuzione delle opere pubbliche, come effetto della dichiarazione di pubblica utilità insita nell'approvazione del piano.

CONTENUTI

Nel piano particolareggiato di esecuzione devono essere indicate le **reti stradali** ed i **principali dati altimetrici della zona**, ed inoltre:

- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- 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;
- gli spazi eventualmente riservati ai centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio, ivi compresi i mercati rionali, ed i grandi esercizi di vendita, con superficie superiore ai 1500 mq, esclusi magazzini e depositi.

P.P. Piano Particolareggiato

art. 13 legge 1150/42



Lottizzazione Edilizia è l'operazione di frazionamento di un terreno preordinata ad agevolare l'utilizzo a scopo edilizio.

FINALITA'

- **attuare** le previsioni del P.R.G.
- **regolamentare** l'attività edificatoria nell'area interessata, con funzione di dettaglio delle previsioni del P.R.G.

Il PL non ha invece la terza finalità del PP (consentire l'espropriazione delle aree), sostituita da una essenziale:

- consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione a corredo degli interventi, in anticipo rispetto ad essi e **senza costi aggiuntivi** per la collettività.

Il PL ha una scadenza prefissata in **10 anni**

CONTENUTI

I contenuti di un PL sono analoghi a quelli di un PPE

la rete delle **infrastrutture viarie**, dalla maglia delle principali, desunte dal PRG, fino ai collegamenti secondari e di penetrazione nel tessuto edilizio

la suddivisione del terreno **in aree fabbricabili e non fabbricabili**, con indicazione della proprietà

la suddivisione del terreno edificabile in singoli **lotti edificativi**, con i relativi indici

la specificazione di dettaglio delle **tipologie edilizie**

lottizzazione

P. L. Piano di Lottizzazione art. 28 L. 1150/42 (modificato L. 765/67)

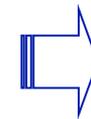
Solo nei Comuni previsti di PRG o di Piano di Fabbricazione

Iniziativa privata

I Proprietari di aree fabbricabili possono presentare un progetto di lottizzazione che assume il carattere di piano particolareggiato

Piano di Lottizzazione

Convenzione



Approvati con
Delibera di
Consiglio
Comunale

Composta:

- Da una parte necessaria non negoziabile
- Da una parte disponibile suscettibile di accordi

Iniziativa pubblica

Il Sindaco può invitare i proprietari di aree fabbricabili a presentare un progetto di lottizzazione

ELABORATI

Gli elaborati di un PL sono i medesimi di un Piano Particolareggiato, con 3 sole (significative) **differenze**

- ◆ Il PL manca di un **piano parcellare di esproprio** delle aree comprese negli elenchi catastali
 - i terreni sono e restano di **proprietà privata**

- ◆ Il PL manca di un **piano finanziario**
 - i privati non devono **rendere conto** alla collettività dei costi e dei profitti dell'operazione

- ◆ Il PL ha in più uno **schema di convenzione**
 - la convenzione è infatti il documento che regola i rapporti fra **pubblico e privato**

APPROVAZIONE

Il proprietario presenta al Comune la domanda di **autorizzazione** alla Lottizzazione, allegando il **progetto** di PL   lo **schema di convenzione** fra Comune e lottizzante

Autorizzazione e adozione da parte del Consiglio Com.

Pubblicazione all'Albo Pretorio e **deposito** per 30 giorni in segreteria comunale

Presentazione **osservazioni** (30+30 giorni)

Recepimento osservazioni da parte del C.C.  in caso di accoglimento, modifica il PL
 in caso di non accoglimento, lo lascia inalterato

Trasmissione alla Regione

P. L. Piano di Lottizzazione art. 28 L. 1150/42 (modificato L. 765/67)



DEFINIZIONE

Strumento urbanistico di carattere esecutivo che attua le previsioni del PRG o PF finalizzato al **recupero del patrimonio edilizio esistente**.

Gli interventi possono consistere nel recupero edilizio, ambientale e sociale; è equiparabile al piano particolareggiato quanto agli effetti.

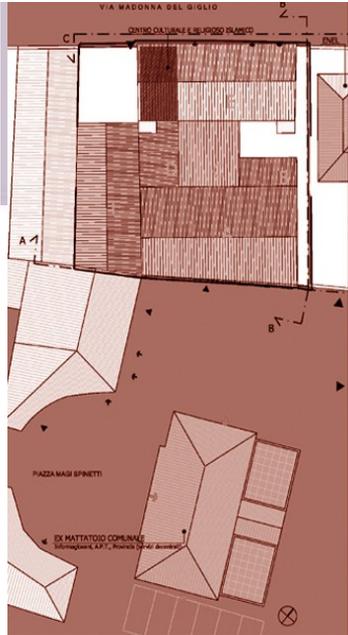
Mediante il piano di recupero possono essere previsti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica con la previsione di demolizioni anche totali e ridisegno degli isolati e della rete stradale. In caso di mancata attuazione degli interventi rimessi ai privati, entro il termine fissato nel piano, il comune può procedere all'espropriazione degli immobili.

CONTENUTI

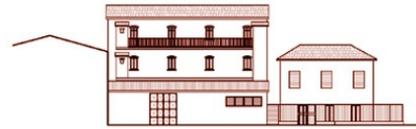
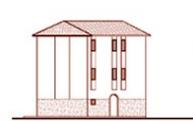
- i vari tipi di intervento previsti sugli immobili, con individuazione delle unità minime di intervento;
- Le risorse pubbliche disponibili per l'attuazione del piano stesso ed i tempi della loro utilizzazione;
- Le opere di competenza diretta del Comune;
- Le opere di competenza dei privati;
- I tempi per la progettazione, la presentazione delle istanze di permesso di costruire e l'esecuzione dei lavori.

INTERVENTI di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica



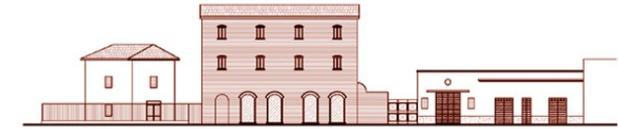
ESISTENTI	COBERTA (mq)	INQUADRO (mq)
A	24.18	124.34(40.00+70.20)
B	18.20	19.20(0.00+6.00)
C	46.25	46.25(0.00+0.00)
D	24.66	24.66(0.00+0.00)
E	143.84(0.00+1.00)	143.84(0.00+1.00)
F	163.96	163.96(0.00+1.00)
TOTALE	376.75	588.32



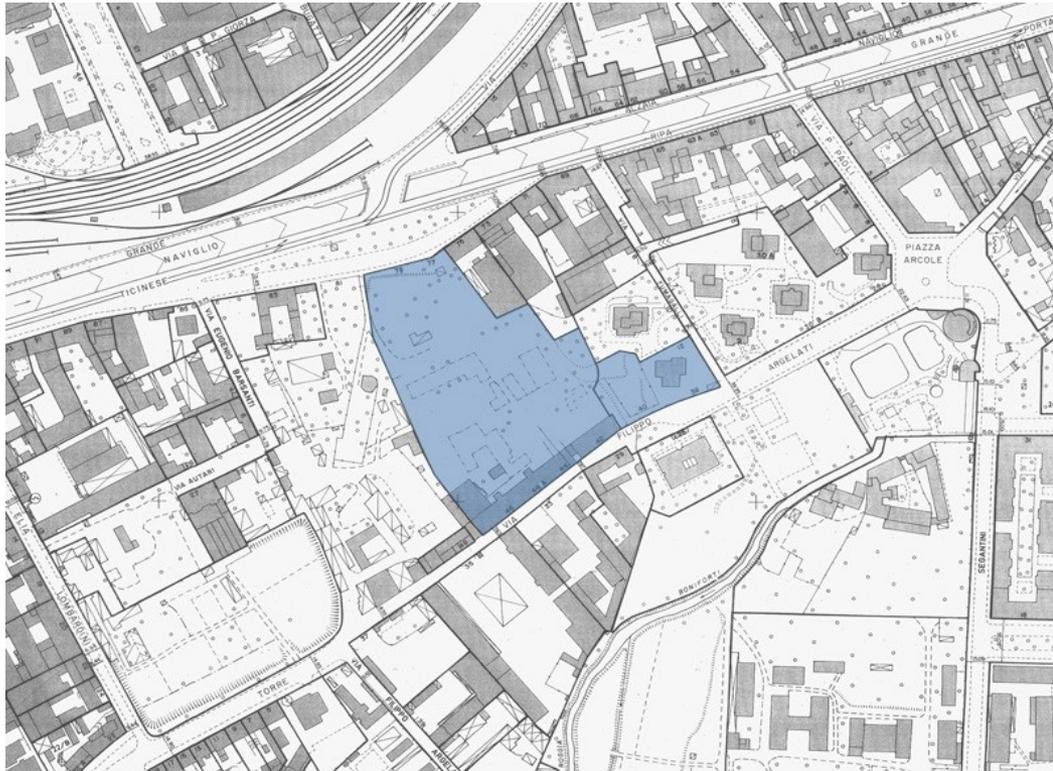
PROSPETTO AA - NORD-OVEST lungo Via Madonna del Giglio



PROSPETTO BB - NORD-OVEST lungo Via Madonna del Giglio



PROSPETTO CC - NORD-OVEST lungo Via Madonna del Giglio



DEFINIZIONE

Il P.E.E.P. é uno strumento attuativo dei piani urbanistici generali, avente valore di piano particolareggiato, con lo scopo di **reperire ed acquisire le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare** unitamente alle opere ed ai servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

CONTENUTI

- la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto.
- Gli spazi riservati alle opere ed impianti di interesse pubblico devono essere dimensionati secondo i criteri stabiliti dal D.M. 1444/1968;
- la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della topologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
- 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;
- gli spazi eventualmente riservati ai centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio, ivi compresi i mercati rionali, ed i grandi esercizi di vendita, con superficie superiore ai 1500 mq, esclusi magazzini e depositi.

APPROVAZIONE

Se il piano non comporta variante allo strumento urbanistico

- Elaborazione tecnica del piano
- Delibera di adozione dal Consiglio Comunale
- Deposito del piano adottato nella segreteria comunale per 10 gg e pubblicazione all'Albo Pretorio
- Possibilità di presentare opposizioni, riconosciuta a tutti i soggetti riconosciuti entro 20gg
- Trasmissione di copia del piano alla Regione e possibilità della stessa di formulare osservazioni
- Approvazione del piano
- Pubblicazione della delibera di approvazione nella G.U.

Se il piano comporta variante allo strumento urbanistico generale, l'approvazione deve ritenersi di competenza regionale

Il PEEP ha una scadenza prefissata in **18 anni**

P. E.E.P. Piano per Edilizia Economica e Popolare L. 167/1962

Progetto a base di gara - criticità



Per quanto riguarda le aree interne il progetto a base di gara presentava alcune criticità che sono state affrontate dalla soluzione al fine di raggiungere un alto standard qualitativo tra esigenze funzionali e qualità spaziali. In particolare si è rivisitato uno spazio di area verde e si è introdotto a favore di una preponderanza di aree permeabili, si è creato il nuovo spazio di area verde e si è creato il nuovo spazio di area verde e si è creato il nuovo spazio di area verde.

- Area particolarmente soggetta dal sole
- Luoghi di semplice passaggio

Creazione di nuovi spazi interni - nuove centralità



Si è intervenuto alla creazione di un nuovo spazio per la vita e l'incontro mediante la creazione di un edificio in direzione nord-sud che si è ampliato lo spazio pubblico esistente. Il nuovo spazio di area verde è stato creato in modo da integrare le esigenze di un alto standard qualitativo tra esigenze funzionali e qualità spaziali.

- Nuove aree di verde tra gli edifici
- Nuove centralità

Rimodulazione spazi verdi - aumento della permeabilità



Si è intervenuto a rimodulare gli spazi verdi presenti a base di gara aggiungendo nuove aree di verde e creando nuove centralità. Il nuovo spazio di area verde è stato creato in modo da integrare le esigenze di un alto standard qualitativo tra esigenze funzionali e qualità spaziali.

- Nuove aree permeabili



Planimetria progetto con migliore 1:500

è uno strumento attuativo introdotto ai fini di agevolare, **soprattutto nel mezzogiorno**, la realizzazione di aree specializzate ad accogliere insediamenti produttivi

Duplici è l'obiettivo del legislatore:

- a) razionalizzare la distribuzione e lo sviluppo delle attività produttive (industriali, artigianali, commerciali, turistiche) calmierando i costi di acquisto dei terreni
- b) controllare lo sviluppo urbanistico delle aree interessate

Il PIP consente alle amministrazioni pubbliche di espropriare i terreni, di urbanizzarli (impianti a rete) e di rivendere i lotti così attrezzati.

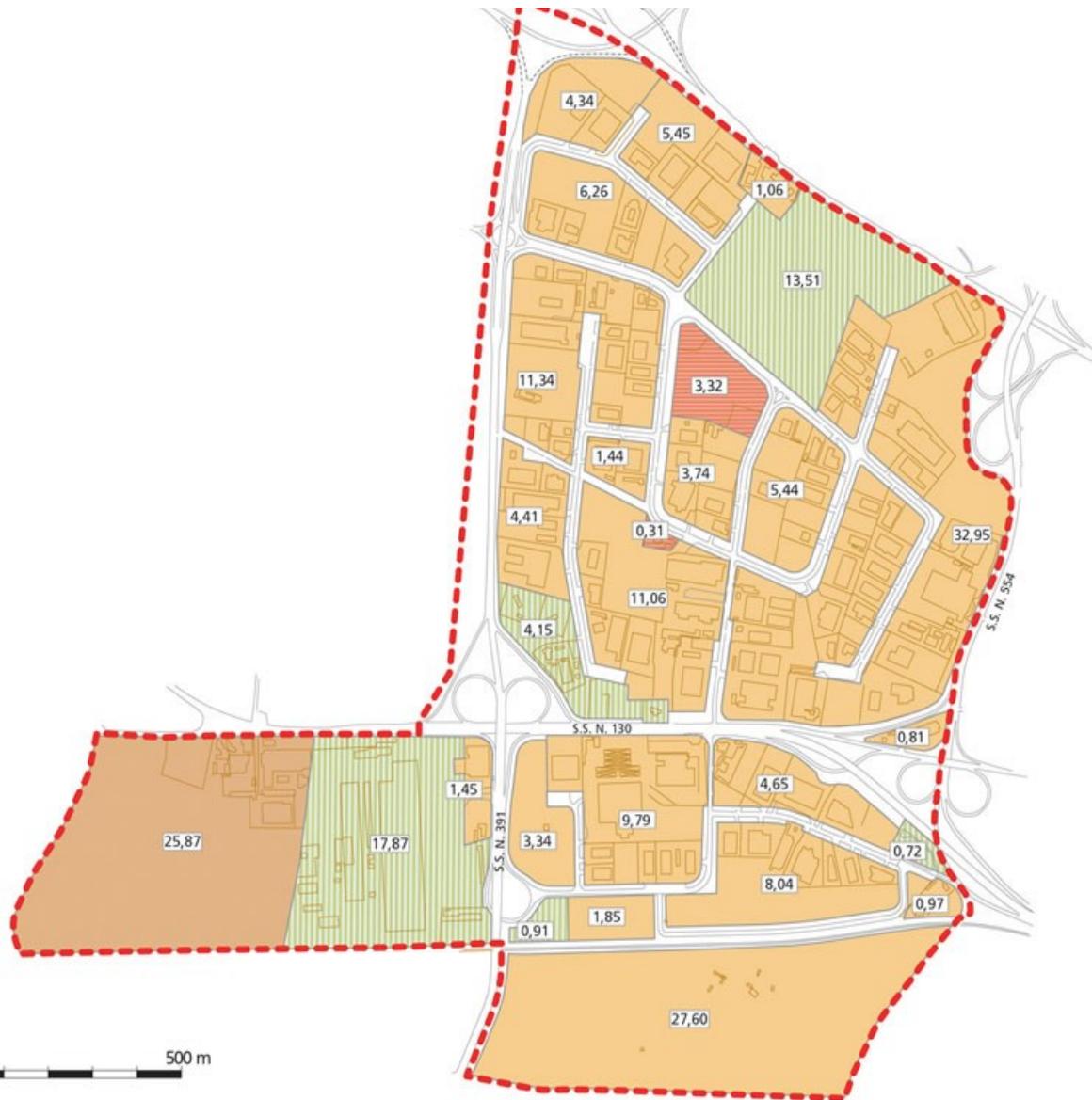
PREVEDE:

- Rete stradale e la delimitazione degli spazi destinati ad opere ed impianti di pubblico interesse;
- La suddivisione in lotti e la loro utilizzazione;
- L'ubicazione, la tipologia e le modalità costruttive dei vari edifici

La formazione **NON** è obbligatoria

P. I.P. Piano per gli Insediamenti Produttivi

L. 865/ 1971



--- PERIMETRO AGGLOMERATO

	ATTIVITÀ INDUSTRIALI	145,99
	ATTIVITÀ ARTIGIANE - PICCOLE IMPRESE E DI LOGISTICA	25,87
	ATTREZZATURE CONSORTILI - VERDE ATTREZZATO	37,16
	SERVIZI D'AREA E ATTIVITÀ CONNESSE ALLA RICERCA	3,63
	INFRASTRUTTURE	55,58

SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'AGGLOMERATO 268,23

LE SUPERFICI SONO ESPRESSE IN ETTARI (ha)

