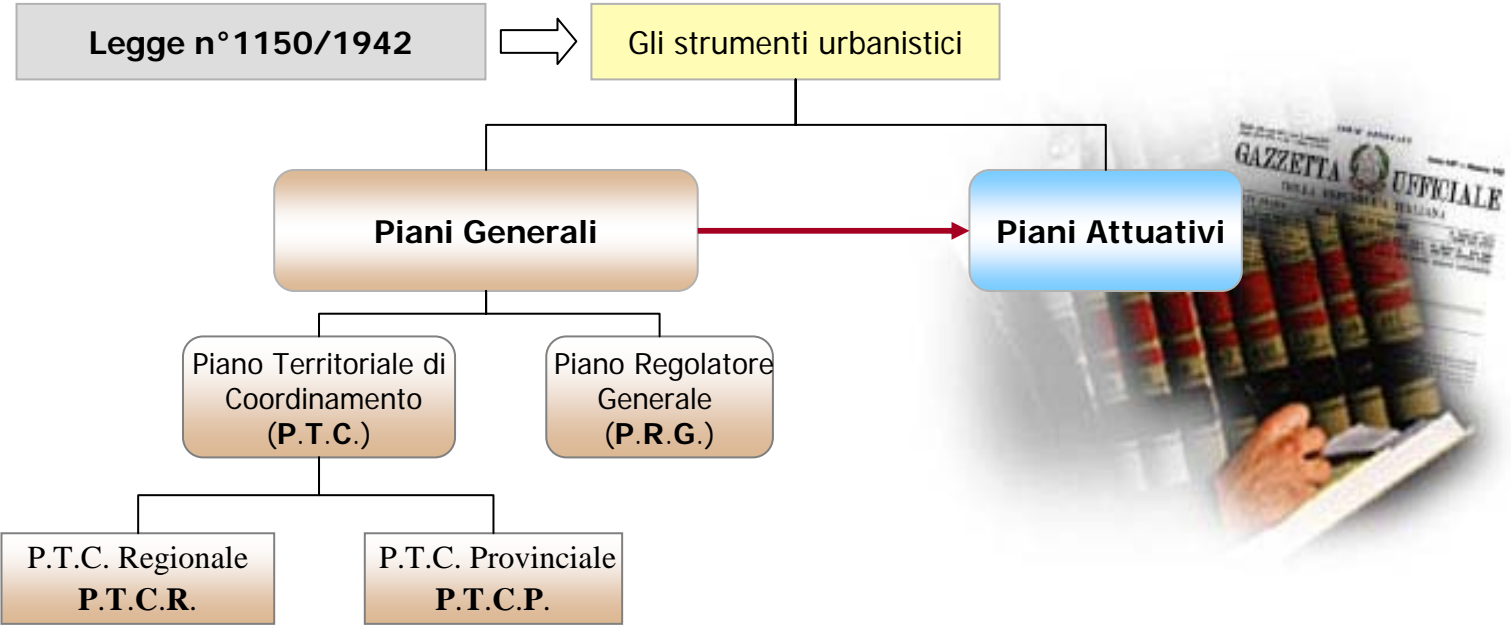


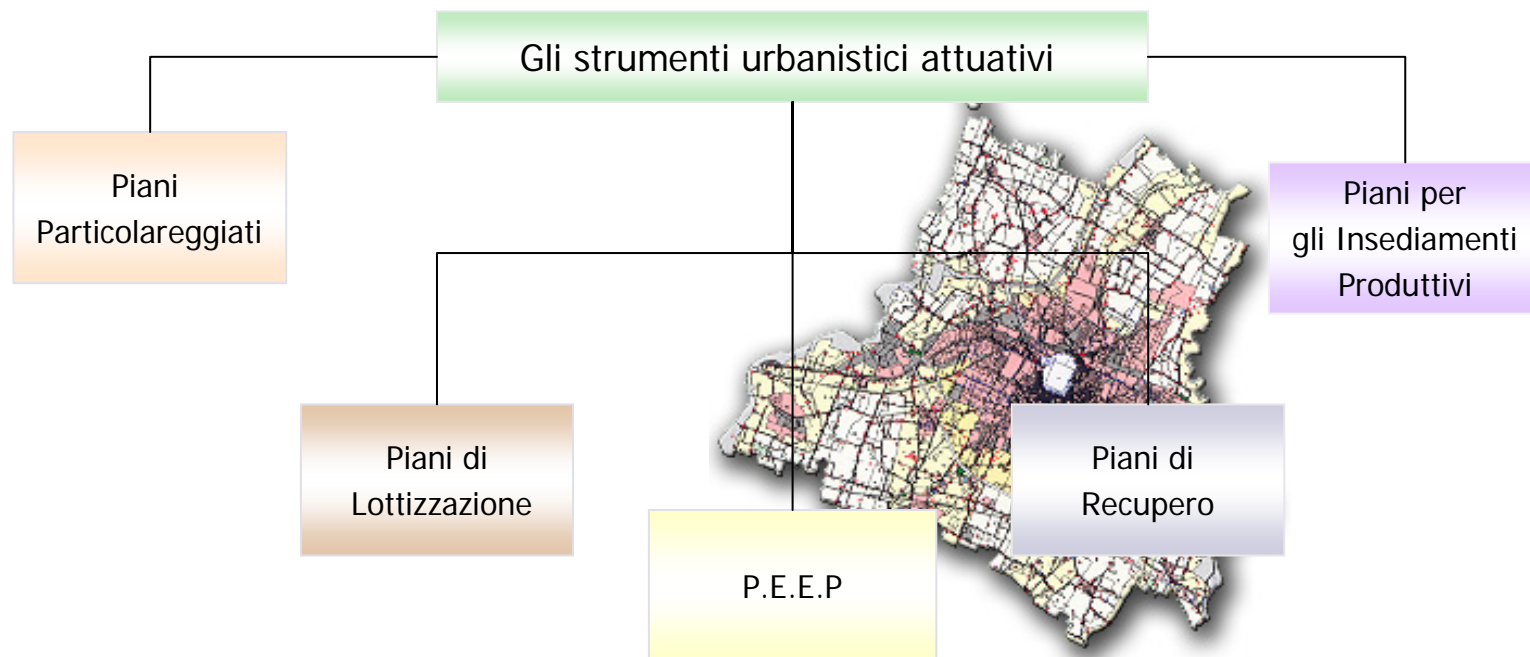
4 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

A - Rapporto tra il P.R.G. ed i Piani Attuativi

Introduzione



Introduzione ai Piani Attuativi



Introduzione

- **Argomenti:**
 - rapporto tra il P.R.G. e i Piani Attuativi;
 - la progettazione attuativa;
 - tipi di Piani Attuativi;
 - i costi insediativi;
 - il ricorso alla Pianificazione Attuativa.



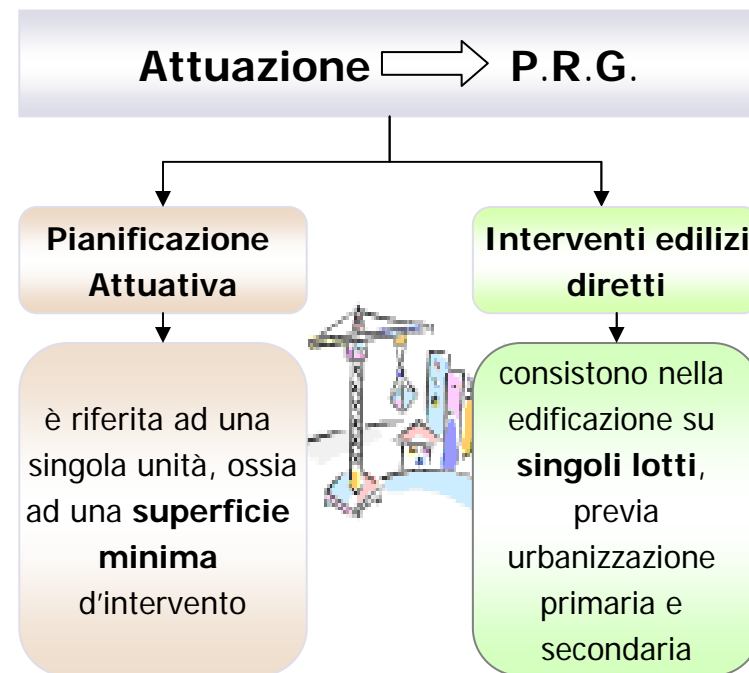
Introduzione

- Il **momento attuativo** dei Piani urbanistici Generali costituisce un elemento importante nella **gestione** urbanistica del territorio per le sue caratteristiche di:
 - **operatività:**
 - realizzazione delle scelte definite dalla pianificazione generale;
 - **controllo:**
 - degli interventi sul territorio.



Rapporto tra il P.R.G. e i Piani Attuativi

- I modi più usati per arrivare alla **realizzazione** delle **previsioni urbanistiche** contenute nei P.R.G. sono:
 - la **Pianificazione Attuativa**:
 - che **interpone** un livello di pianificazione tra le previsioni indicate nei P.R.G. e la loro concreta attuazione;
 - gli **interventi edilizi diretti**:
 - che consentono di passare dal P.R.G. **direttamente** all'intervento attraverso il rilascio del "permesso di costruire".



Rapporto tra il P.R.G. e i Piani Attuativi

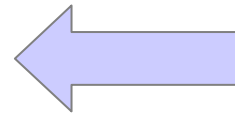
- I Piani Esecutivi **organizzano** gli obiettivi generali di sviluppo del territorio in **singole unità di intervento** attraverso:
 - la definizione **spaziale** e **normativa** delle previsioni d'uso del suolo, **operando** in ambiti territoriali:
 - non circoscritti;
 - non dotati dei servizi primari;
 - senza l'individuazione dei lotti in cui edificare.



La Pianificazione Attuativa si occupa di gestire gli interventi insediativi

Rapporto tra il P.R.G. e i Piani Attuativi

- Dalla **necessità** di realizzare gli **interventi** in modo **organico**, emerge l'urgenza di organizzare il territorio secondo delle **regole urbanistiche**.



Parametri urbanistici:

- Indici di fabbricabilità;
- Densità;

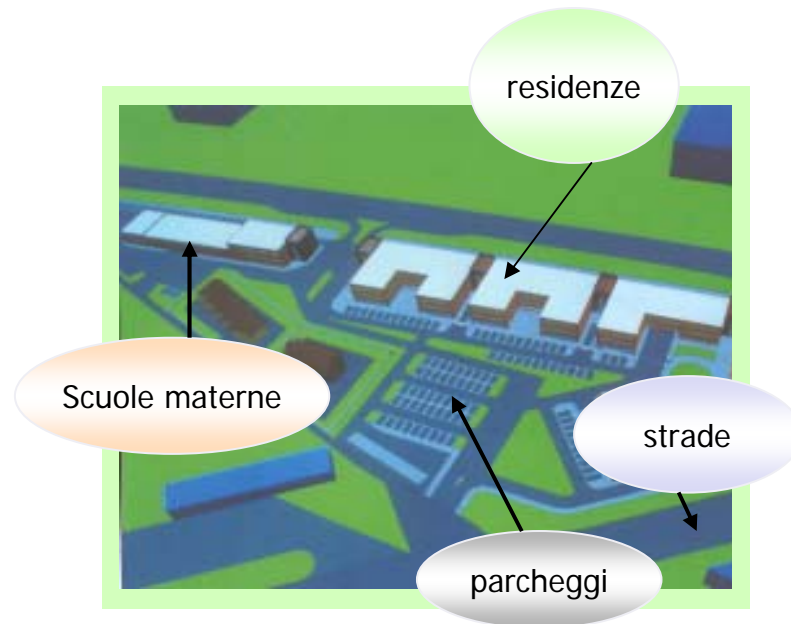
Standard urbanistici:

- Dotazioni minime servizi



Rapporto tra il P.R.G. e i Piani Attuativi

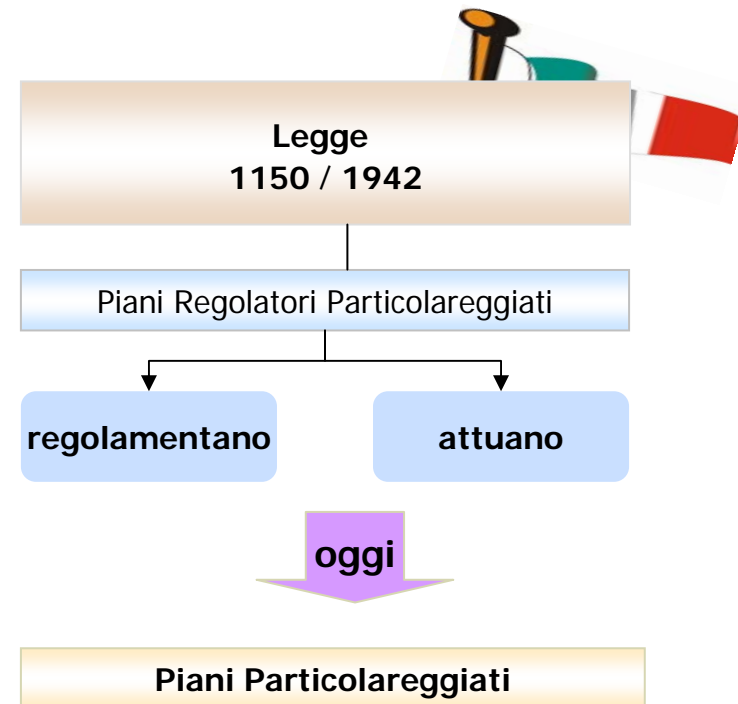
- I **Piani Attuativi** si occupano di prevedere all'interno del **comparto** insediativo residenziale, secondo norme urbanistiche, la **sistemazione** e la **localizzazione**:
 - delle residenze;
 - dei servizi e delle attrezzature;
 - delle infrastrutture.



B – I Piani particolareggiati e di lottizzazione

I Piani Particolareggiati

- I **Piani Regolatori Particolareggiati** d'esecuzione rappresentano, nella legge urbanistica nazionale del 1942, il principale **strumento di attuazione** del P.R.G.
 - La legge 1150 definisce il P.P.:
 - **regolatore** ⇨ regola l'assetto definitivo di una determinata zona;
 - **particolareggiato** ⇨ attua in maniera precisa le indicazioni del P.R.G.



Funzione

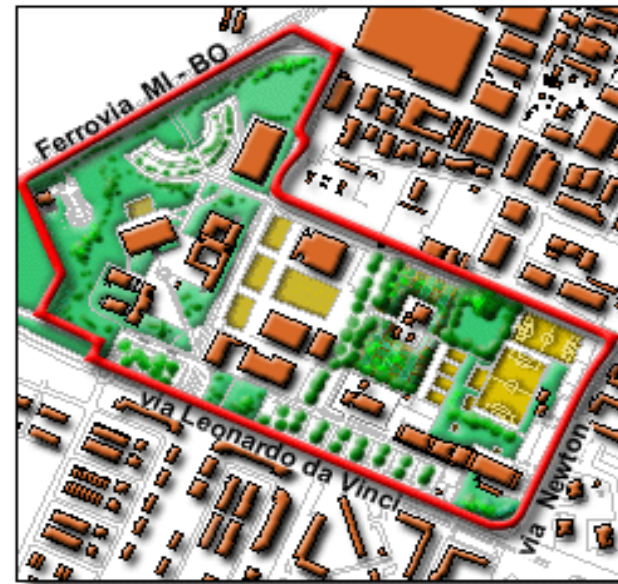
- I **Piani Particolareggiati** hanno la funzione di **sviluppare** le **indicazioni** contenute nel Piano Regolatore Generale:
 - **senza** essere in **contrasto** con il **P.R.G.**;
 - **specificando i dettagli** dell'intervento urbanistico che precede la fase di esecuzione edilizia.



*Individuazione delle aree soggette a
Piani Urbanistici Attuativi
Comune di Modena*

Funzione

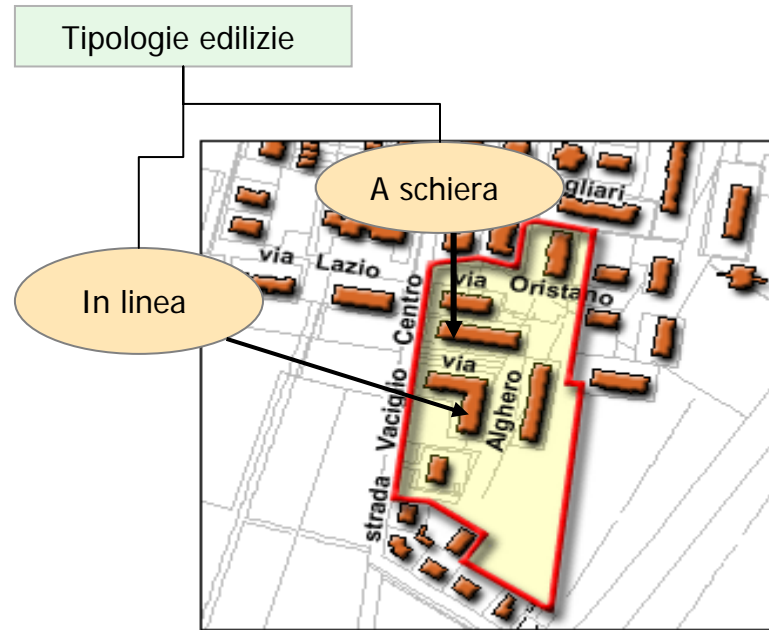
- L' **ambito territoriale di applicazione** dei **P.P.** è costituito da qualsiasi area, edificata o libera, che presenti **esigenze di intervento attuativo prioritario**.
- I P.P. possono interessare zone da:
 - modificare;
 - ricostruire;
 - integrare.



P.P. di attuazione del P.R.G. del Comune di Modena

Funzione

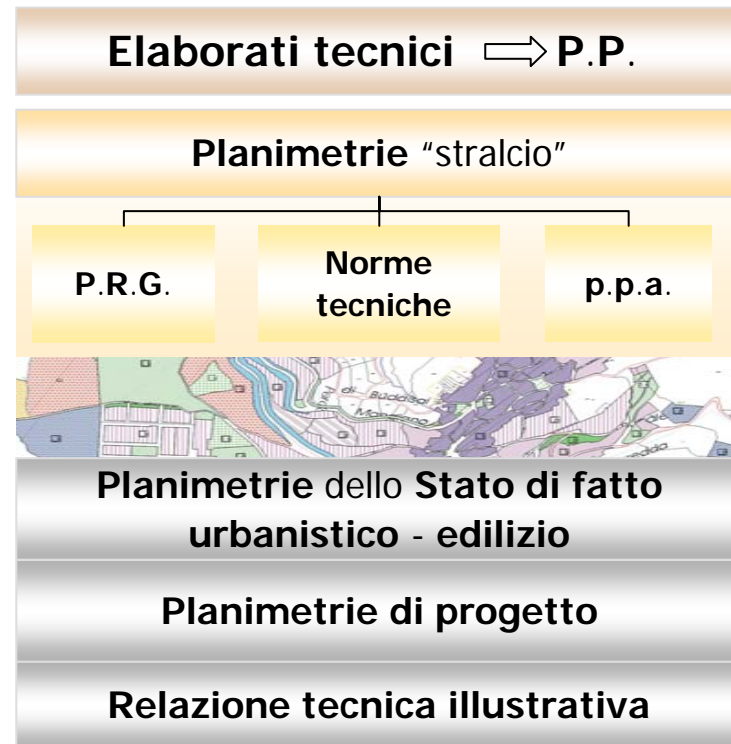
- Il **Piano Particolareggiato** deve precisare l'**assetto definitivo** della zona, eventualmente fino al dettaglio **planivolumetrico** che definisce:
 - i **volumi edificabili** solo per i profili lungo le vie e le piazze;
 - l'indicazione della **tipologia edilizia**.
- I **P.P.** devono **garantire** la **copertura finanziaria** delle spese occorrenti per le opere previste.



*P.P. - Zona PEEP
Comune di Modena*

Gli elaborati tecnici

- Gli **elaborati tecnici** di un **P.P.** sono normalmente costituiti dallo:
 - “**stralcio**”:
 - del **P.R.G.** vigente con l'indicazione del perimetro dell'area di riferimento del P.P.;
 - delle **norme tecniche di attuazione** del P.R.G., contenente i principi generali ai quali deve riferirsi l'assetto della zona;
 - del **Piano Pluriennale di Attuazione** nel caso in cui vi sia l'obbligo.



Gli elaborati tecnici

- Gli **elaborati tecnici** di un **P.P.** sono costituiti dalla:
 - **planimetria** dello **stato di fatto urbanistico–edilizio**:
 - nella quale siano chiaramente indicate le **condizioni** del **patrimonio edilizio** esistente, con particolare riferimento agli edifici da:
 - conservare e tutelare;
 - demolire;
 - risanare.

Elaborati tecnici ⇒ P.P.

Planimetrie “stralcio”

Planimetrie dello **stato di fatto urbanistico - edilizio**



Individuano gli edifici da:

- conservare
- demolire
- risanare

Planimetrie di progetto

Relazione tecnica illustrativa

Gli elaborati tecnici

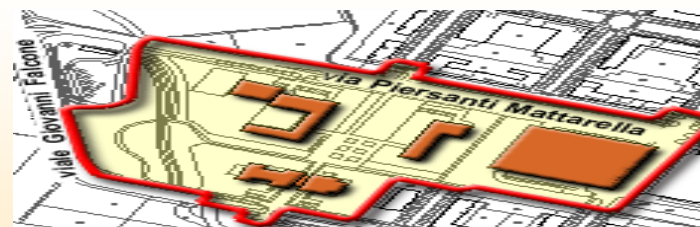
- Gli **elaborati tecnici** di un **P.P.** sono costituiti dal:
 - **progetto:**
 - **piano planivolumetrico** predisposto su **mappa catastale** contenente tutte le indicazioni necessarie a dare **organica sistemazione** edilizio-urbanistica all'**area** di riferimento del **P.P.**

Elaborati tecnici ⇒ P.P.

Planimetrie "stralcio"

Planimetrie dello Stato di fatto
urbanistico - edilizio

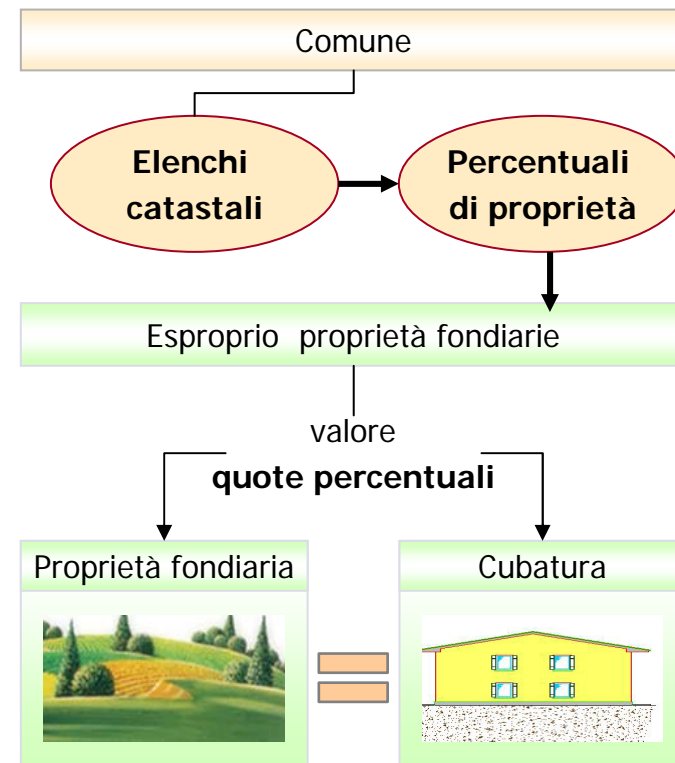
Planimetrie di progetto



Relazione tecnica illustrativa

Gli elaborati tecnici

- La **redazione** e la **gestione** dei P.P. sono **affidati** all'**iniziativa** del **Comune** che deve provvedere, attraverso gli **elenchi catastali** delle proprietà, all'individuazione delle aree e degli immobili da **espropriare** o **vincolare**.



Gli elaborati tecnici

- Gli **elaborati tecnici** di un **P.P.** sono costituiti infine dalla **relazione**:
 - **sommatoria di spesa**:
 - dove viene indicata la **previsione** delle **spese** che il Comune deve affrontare;
 - **tecnica illustrativa**:
 - dove vanno specificate le **esigenze** che hanno portato alla predisposizione progettuale del P.P. ed i **criteri** di impostazione progettuale.

Elaborati tecnici ⇒ P.P.

Planimetrie "stralcio"

Planimetrie dello Stato di fatto urbanistico - edilizio

Planimetrie di progetto

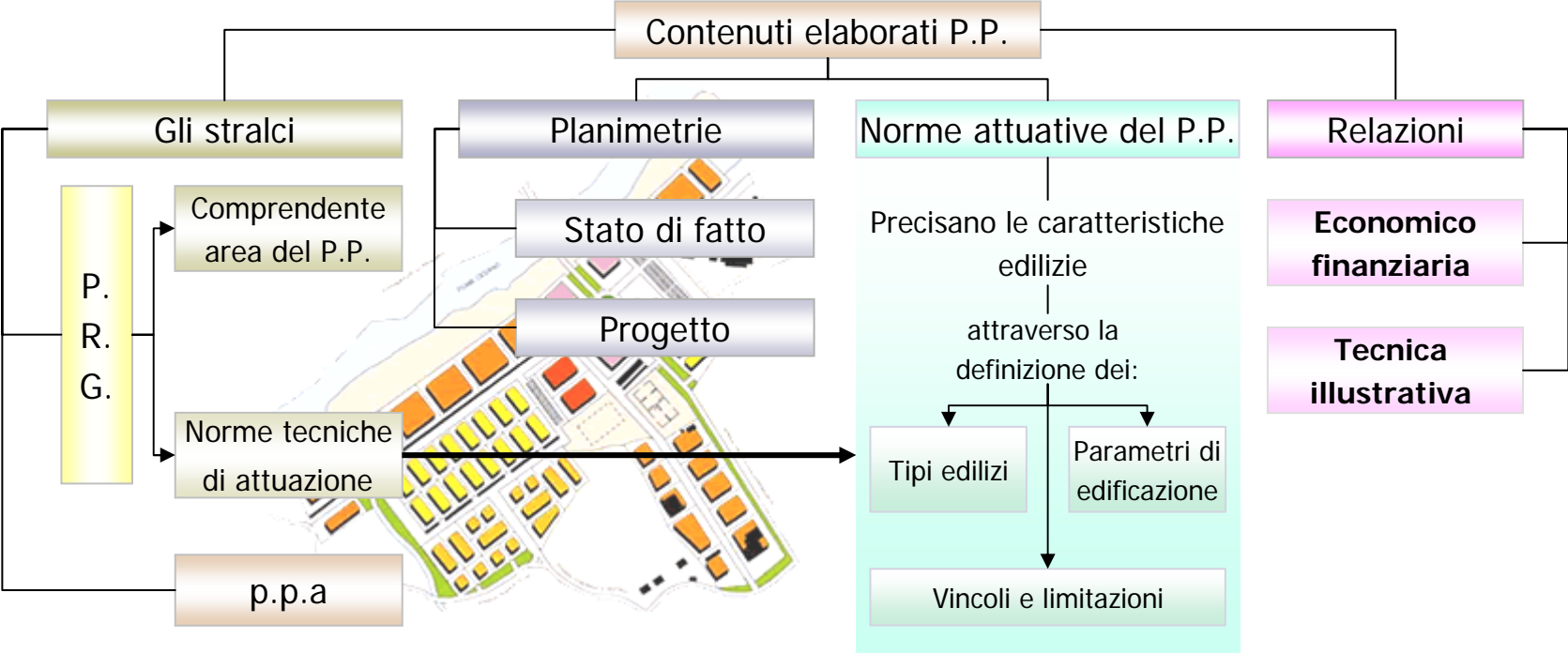
Relazione tecnica illustrativa



Previsione delle
spese

Esigenze e criteri
di progettazione

Gli elaborati tecnici

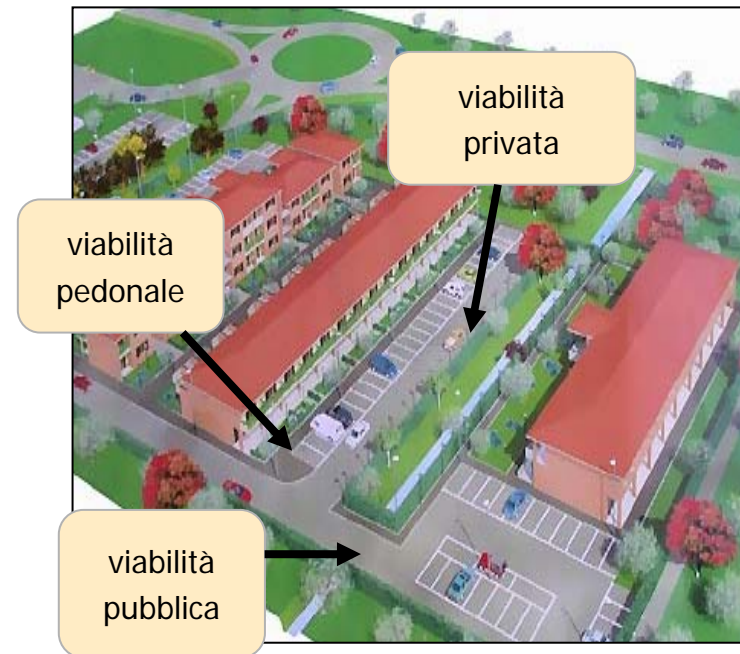


I contenuti



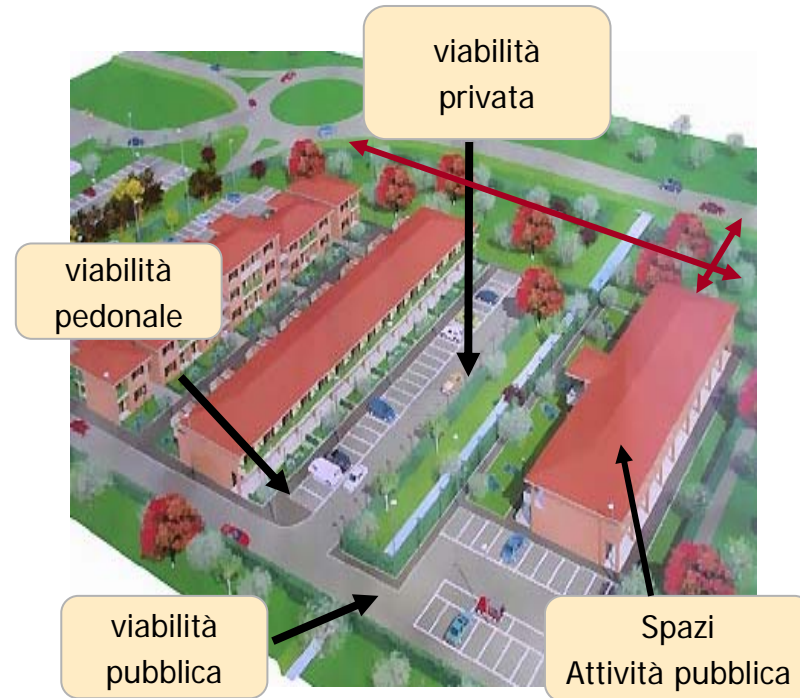
I contenuti

- Il Piano Particolareggiato deve **indicare**:
 - la **rete viaria**, nelle sue caratteristiche:
 - **planivolumetriche**;
 - **estetiche**:
 - essenze verdi per alberature, ect.;
 - **funzionali**:
 - circolazione veicolare;
 - circolazione pedonale,
 - etc.



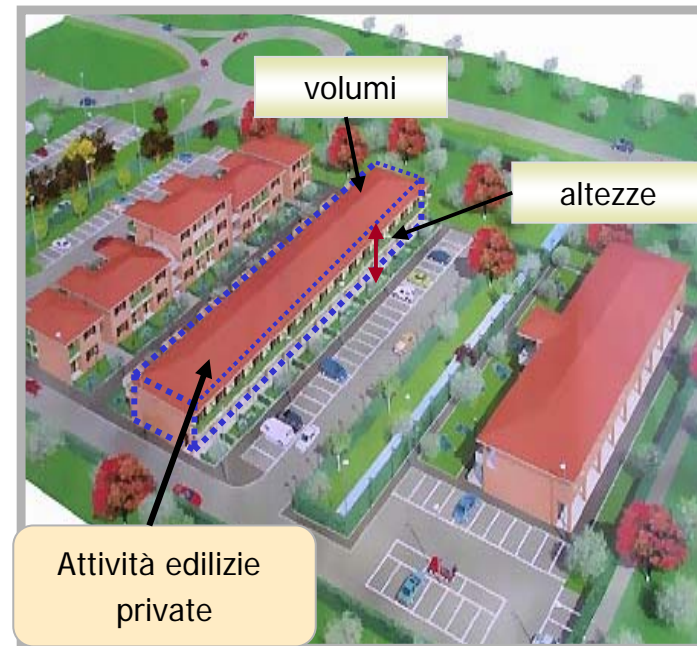
I contenuti

- Per le **opere di interesse pubblico** il P.P. deve:
 - **individuare:**
 - gli **spazi** da destinare alla **viabilità** ed ai **parcheggi**;
 - gli **spazi** da destinare alle attività di interesse **pubblico** sia esistenti che di previsione;
 - **definire:**
 - gli **allineamenti** degli edifici lungo le strade principali;
 - le **distanze** tra le opere pubbliche e le strade.



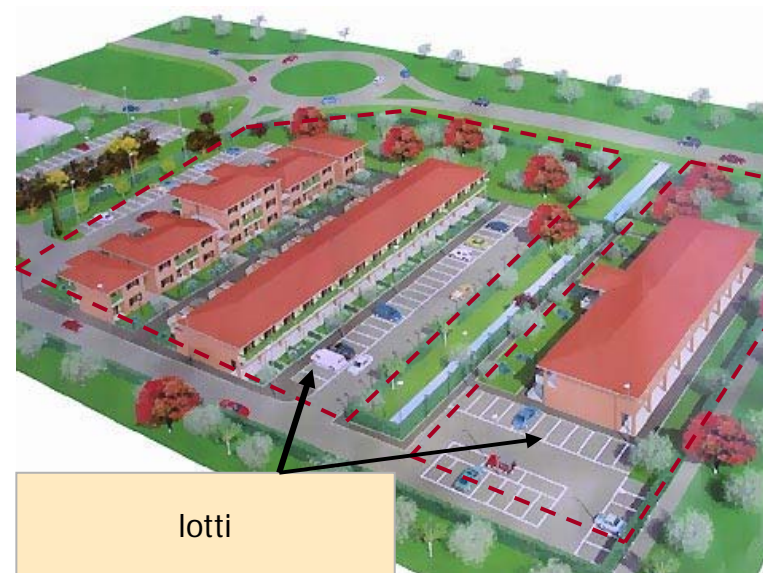
I contenuti

- Per le **attività di edilizia privata** il P.P. deve:
 - **precisare:**
 - gli indici ed i parametri di edificazione;
 - **individuare:**
 - gli edifici da demolire, bonificare, ricostruire, ristrutturare e completare;
 - le aree edificabili e dei comparti.



I contenuti

- Il contenuto specifico progettuale di un P.P. riguarda:
 - l'**individuazione**:
 - dei **lotti** edificabili all'interno dell'area destinata all'attività edilizia;
 - l'**indicazione**:
 - delle **tipologie edilizie**:
 - case a schiera;
 - case in linea;
 - case a torre, etc.



La procedura di approvazione

- L'iter di adozione ed approvazione dei P.P. previsto dalla **legge urbanistica nazionale** (L.U.N.) era del tutto simile a quello previsto per i P.R.G.:

Procedura approvazione P.R.G.



P.R.G. - Modena



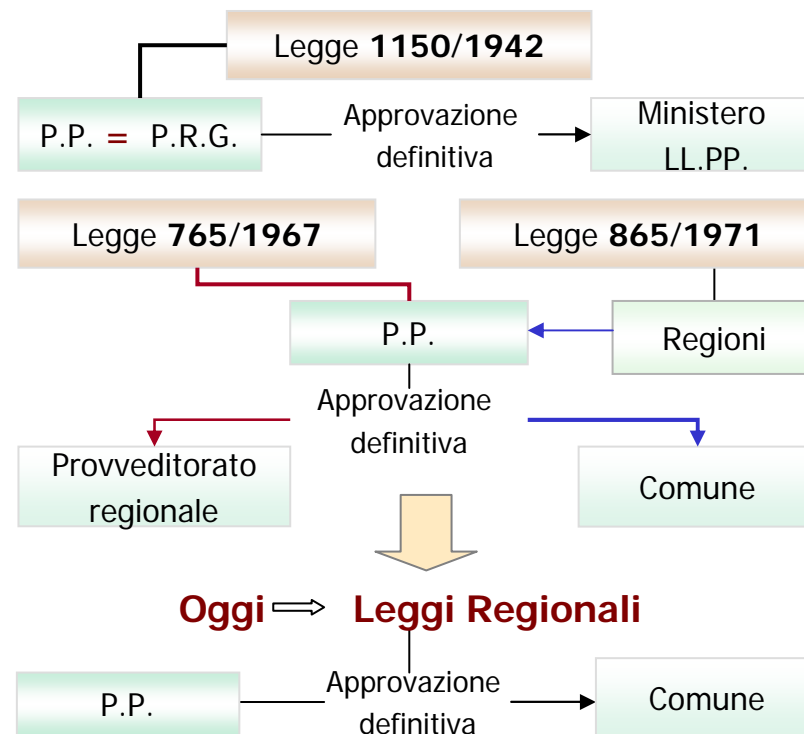
Procedura approvazione P.P.



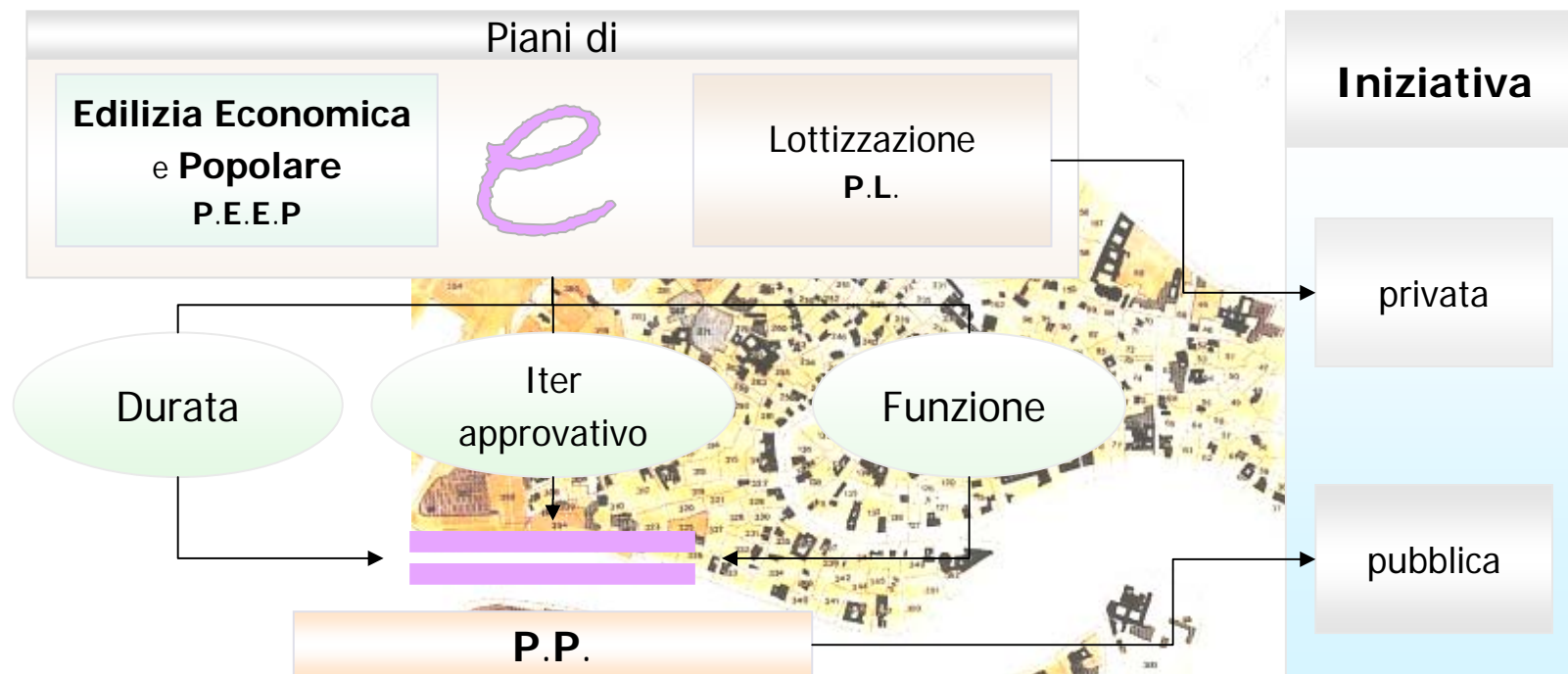
P.P. - Modena

La procedura di approvazione

- La legge **865/1971** ha trasferito la scelta delle procedure di approvazione dei P.P. alle **Regioni** che possono delegare ai **Comuni** la facoltà di approvare con **semplice delibera** del Consiglio Comunale quei P.P. che **non contrastino** con il P.R.G., sarà poi la **Commissione di Controllo** a verificare l'assenza di tale contrasto.

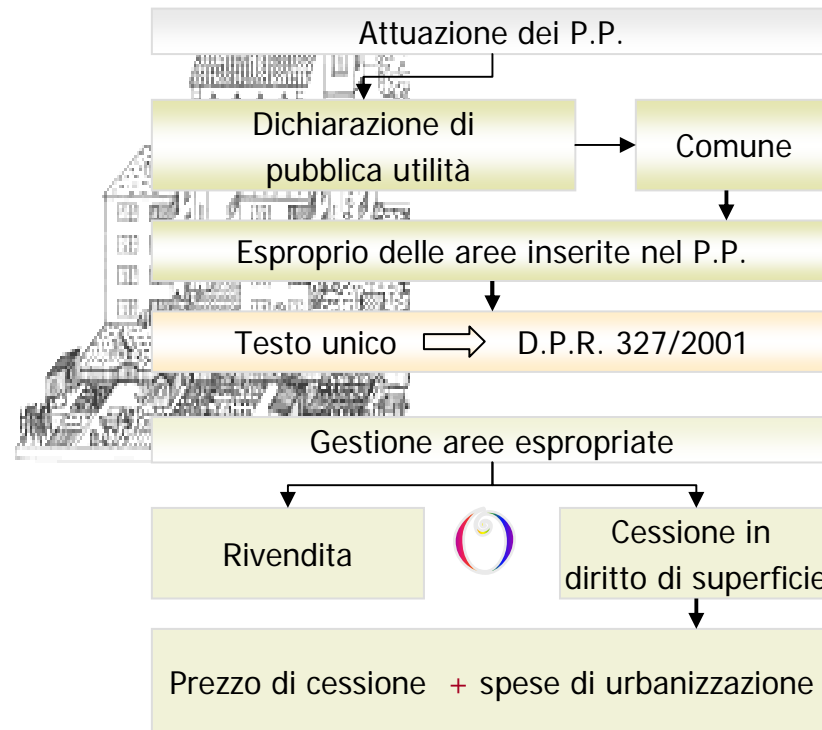


I Piani di Lottizzazione



I Piani di Lottizzazione

- I P.P. sono di **iniziativa pubblica**:
 - le **amministrazioni comunali**:
 - **individuano** le aree da assoggettare a P.P.;
 - **notificano** ai cittadini che si sta procedendo alla redazione di un P.P.;
 - **espropriano** tutte le aree ricadenti nel P.P.;
 - **riassegnano** le aree.

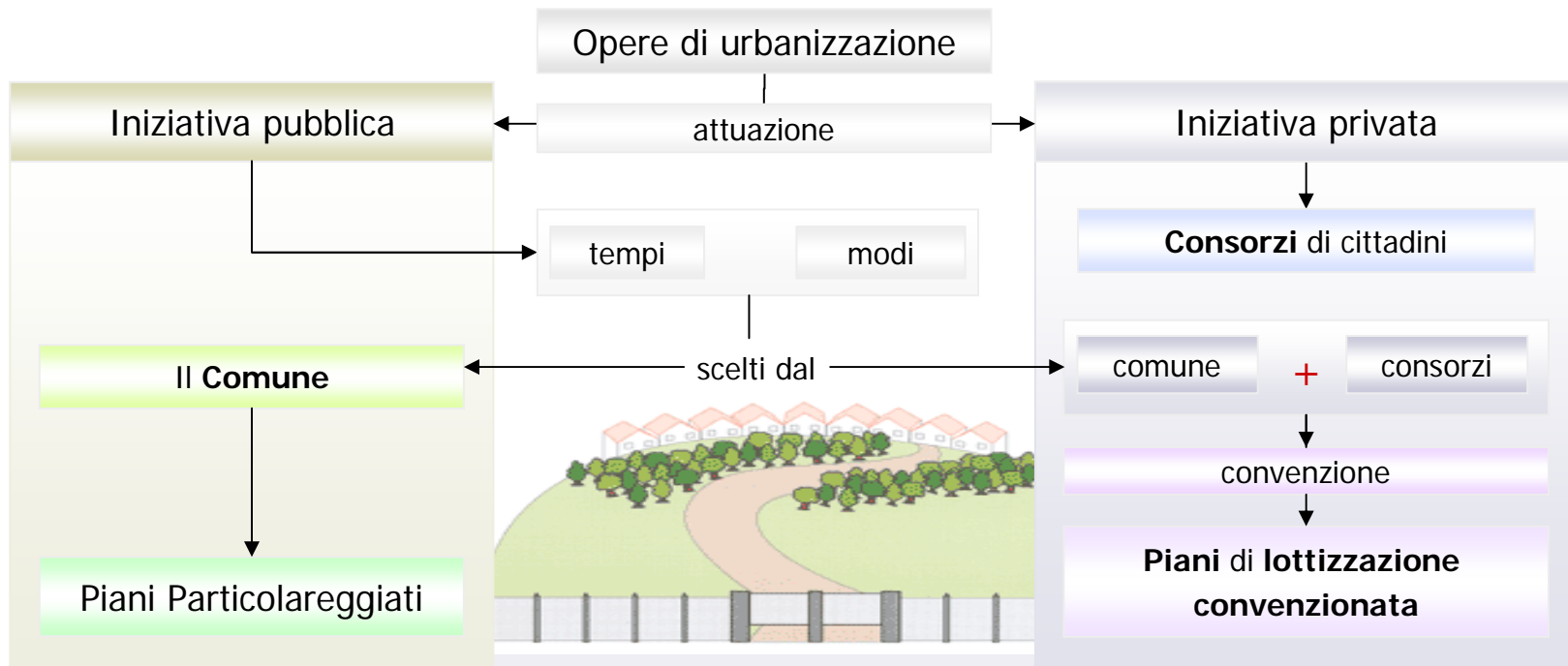


I Piani di Lottizzazione

- I Piani di **Lottizzazione di iniziativa privata**:
 - i **proprietari**:
 - si riuniscono in **consorzi** ed ogni proprietario partecipa con la sua quota fondiaria;
 - si fanno carico degli **oneri di urbanizzazione**:
 - il Comune vuole la garanzia che le opere di urbanizzazione siano fatte durante il processo costruttivo.



I Piani di Lottizzazione



I Piani di Lottizzazione

- I **contenuti tecnici** e la **documentazione redazionale** di un P.L. sono simili a quelli elencati per i P.P., unica differenza è la presenza dello **"schema di convenzione"** :
 - tutti i cittadini devono conoscere il contratto stipulato tra il consorzio e il Comune per la realizzazione delle opere pubbliche.

Elaborati tecnici ⇒ P.L.

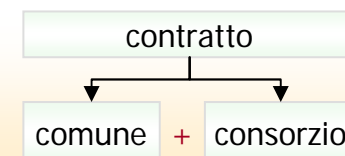
Planimetrie "stralcio" del PRG o PdF e delle relative norme

Planimetria del progetto disegnata su mappa catastale

Elaborati di progetto redatti in scala adeguata con norme attuative specifiche

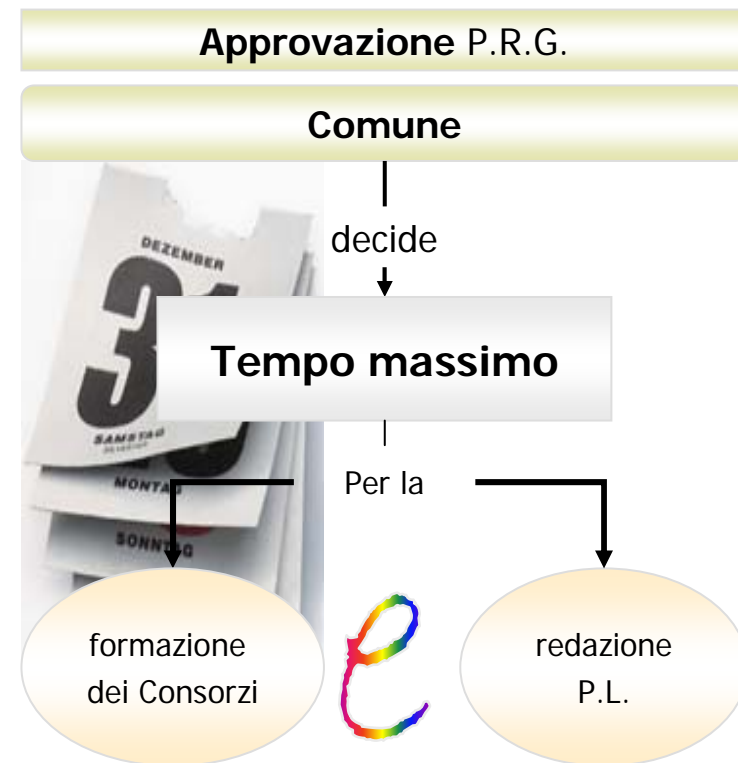
Relazione tecnica illustrativa

Schema di convenzione



I Piani di Lottizzazione

- **Procedura di approvazione:**
 - il progetto di lottizzazione e la relativa convenzione debbono essere esaminati ed **approvati** dal **Consiglio Comunale** con **delibera** comunale, soggetta poi al consenso del Comitato di Controllo che esegue un esame:
 - giuridico;
 - patrimoniale e finanziario.
 - l'autorizzazione al PL è rilasciata dal **Comune** dietro consenso della **Regione**.



I Piani di Lottizzazione

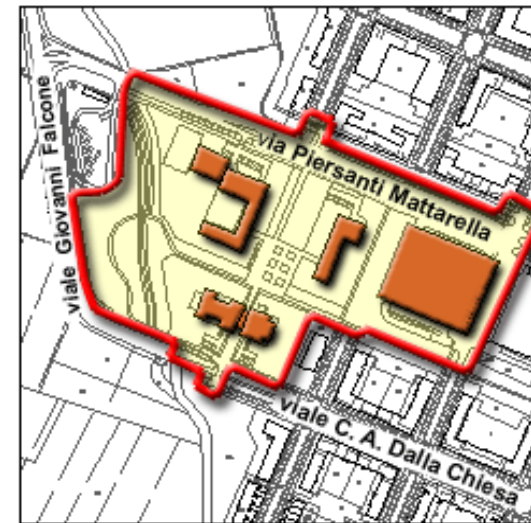
- Il Comune può procedere, in assenza di iniziative dei proprietari o in mancanza di un loro accordo, alla stesura di un **Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica P.L.U.**, finalizzato al conseguimento di una sistemazione urbanistica unitaria.



C - I Piani di Edilizia Economica e Popolare

I Piani di Edilizia Economica e Popolare

- I Piani di Edilizia Economica e Popolare, ormai compresi nell'ambito dei Piani Attuativi, sono stati previsti dalla legge **167/1962**:
 - il **P.E.E.P.** è il piano delle zone da destinare alla costruzione di abitazioni a prezzi moderati e controllati.



*PEEP – PP del Comune di Modena
i PEEP sono ormai inseriti
nei Piani Attuativi*

**I PIANI PER GLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI E I PIANI DI
RECUPERO**

I Piani per gli Insediamenti Produttivi

I Piani per gli Insediamenti Produttivi

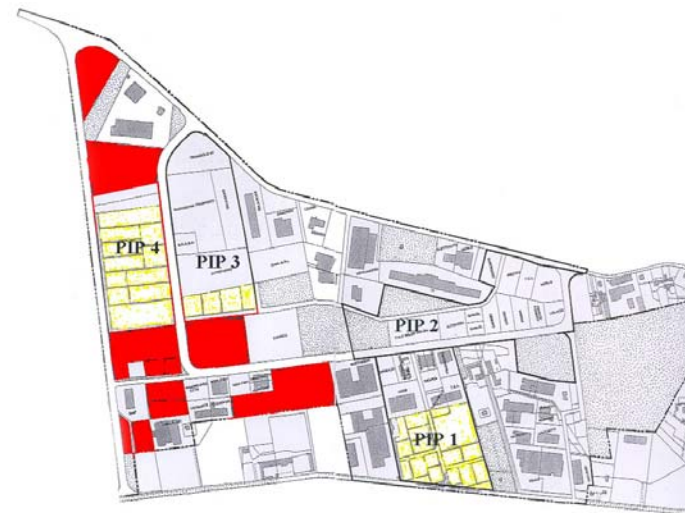
- La legge **865/1971** fornisce la base giuridica per la pianificazione sul territorio nazionale delle **aree produttive** e per la loro attuazione attraverso l'individuazione del **Piano** per gli **Insediamenti Produttivi**:
 - accanto agli obiettivi di sviluppo economico contempla maggiore attenzione per le esigenze urbanistiche delle zone oggetto di intervento.



*Localizzazione aree P.I.P.
Comune di Modena*

I Piani per gli Insediamenti Produttivi

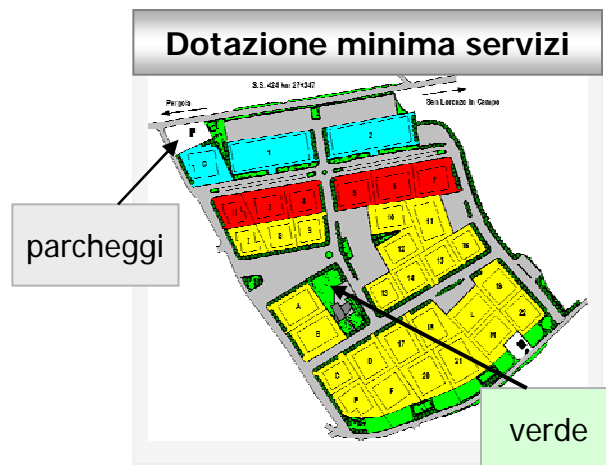
- I **P.I.P.** sono piani di **delimitazione** delle zone da destinare a insediamenti produttivi:
 - industriali,
 - artigianali;
 - commerciali;
 - turistici.
- Per la **formazione** e l'**approvazione** dei P.I.P. valgono le stesse norme del P.P.



PIP – Novi Ligure

I Piani per gli Insediamenti Produttivi

- I **criteri** per la **progettazione** di un P.I.P. sono:
 - la **dotazione** dei **servizi** fissata dal D.M. 1444/1968;
 - gli **indici** di riferimento.

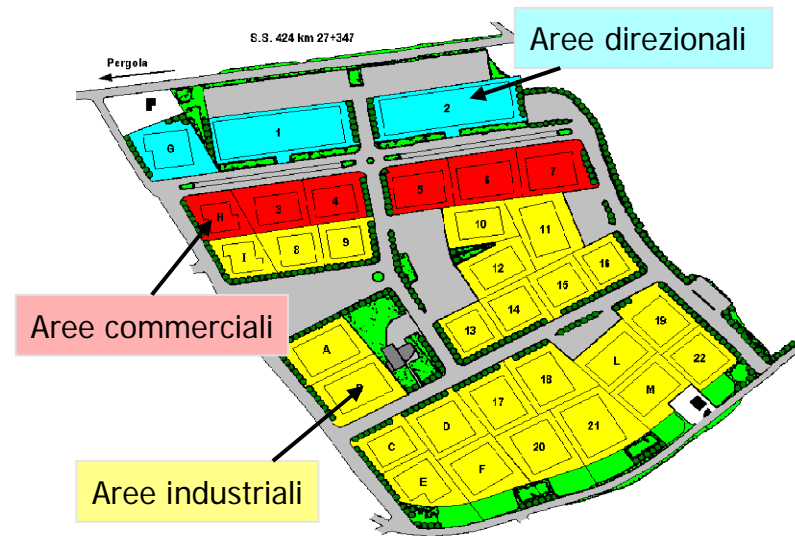


e



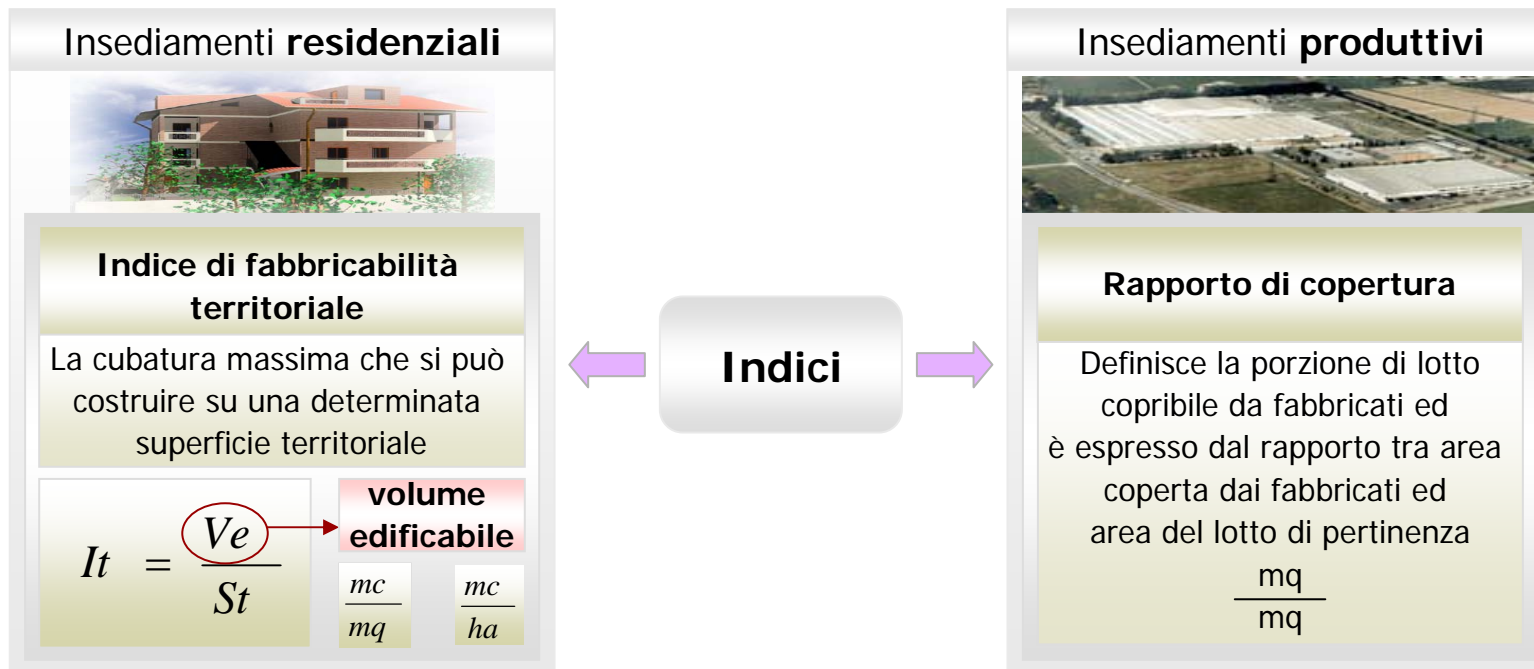
I Piani per gli Insediamenti Produttivi

- Il D.M. **1444/1968** stabilisce il primo essenziale criterio di progettazioni delle aree industriali:
 - il **10%** minimo della **superficie territoriale** destinata ad insediamenti produttivi deve essere riservato a spazi pubblici, attività collettive e verde pubblico, oltre le aree per la viabilità.



Area per gli insediamenti produttivi inclusa nel territorio della Comunità Montana del Catria e Cesano

I Piani per gli Insediamenti Produttivi



I Piani per gli Insediamenti Produttivi

- I **P.I.P.** possono essere **promossi da tutti i Comuni**, purché dotati di uno strumento urbanistico generale in vigore (P.R.G. o P.d.F.), quindi possono essere:
 - comunali;
 - intercomunali;
 - comprensoriali.



La compilazione dei PIP è prerogativa dei Comuni o di un consorzio di Comune (facoltà e non obbligo)

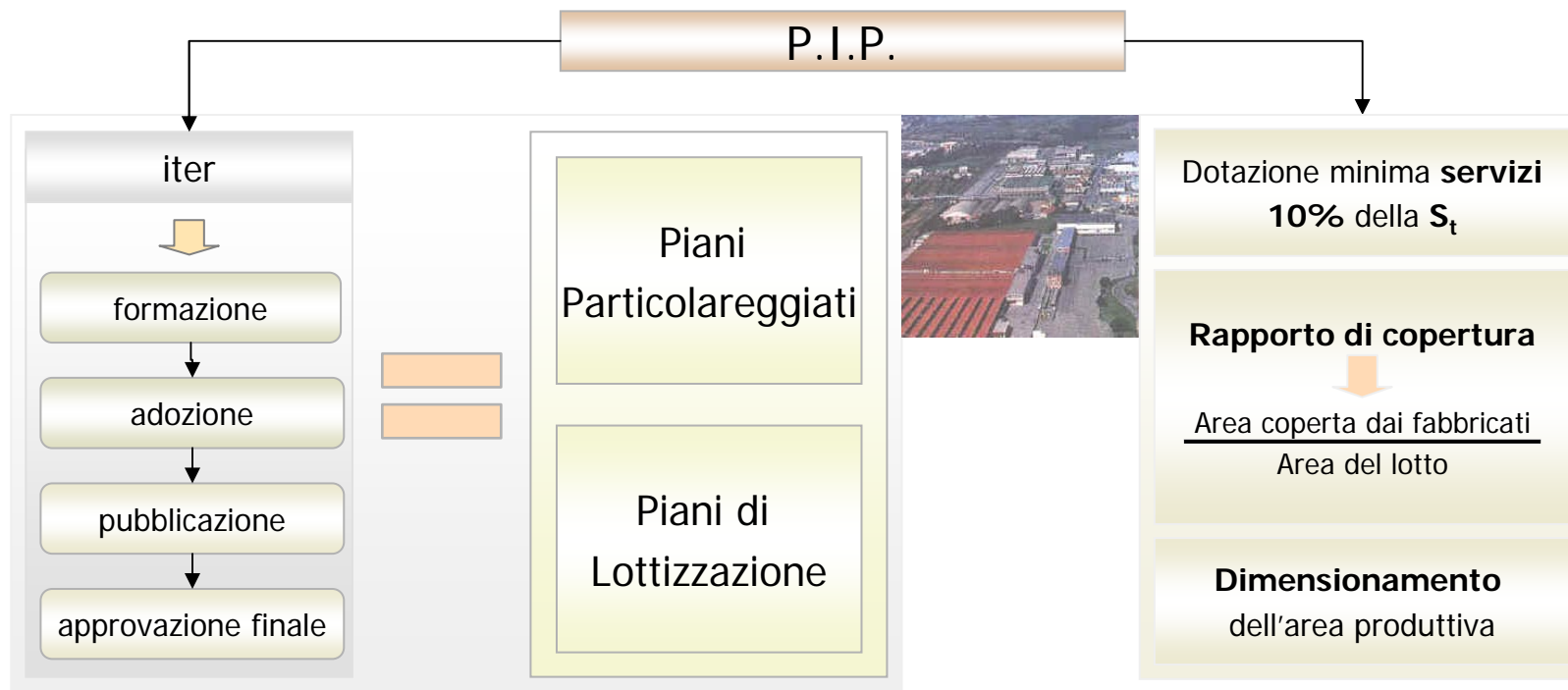
I Piani per gli Insediamenti Produttivi

- I Piani per gli Insediamenti Produttivi .
 - **non possono:**
 - essere in contrasto con le previsioni del piano generale, se non con apposita variante del piano stesso;
 - **possono:**
 - essere compilati da un singolo Comune o da un consorzio di Comune;
 - **devono:**
 - tener conto anche di eventuali direttive o indicazioni del PTC.



P.I.P. – Consorzio della Provincia di Ancona

I Piani per gli Insedimenti Produttivi

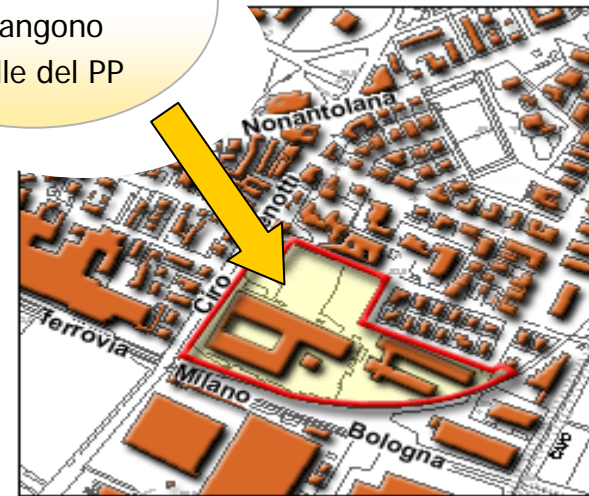


D - I Piani di Recupero

I Piani di Recupero

- La legge **457/1978**, “norme per l’edilizia residenziale o Piano Decennale”, istituisce al titolo IV il **Piano di Recupero**:
 - uno strumento urbanistico esecutivo al quale è affidata l’operazione di “recupero” del **patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**.

La natura e la funzione del PR rimangono quelle del PP



*Piano di Recupero nel PP
Comune di Modena*

I Piani di Recupero

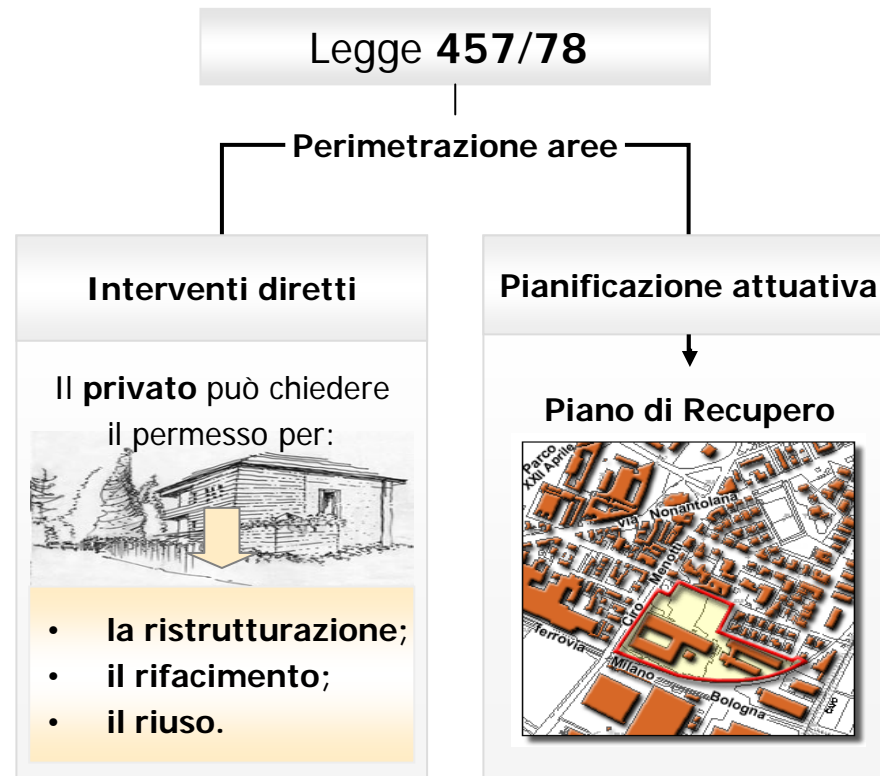
- La legge **457** prevede:
 - la **delimitazione** delle **zone**:
 - urbane **degradate**:
 - da conservare;
 - da risanare;
 - da ricostruire;
 - **prive** di opere di **urbanizzazione**;
 - dei **centri storici** da **recuperare**.



*Piano di Recupero ⇔ PP
Comune di Modena*

I Piani di Recupero

- La delimitazione delle zone interessate dal **P.R.** può **comprendere**:
 - isolati;
 - aree;
 - complessi edilizi;
 - singoli immobili;
 - edifici da destinare ad attrezzature generali.



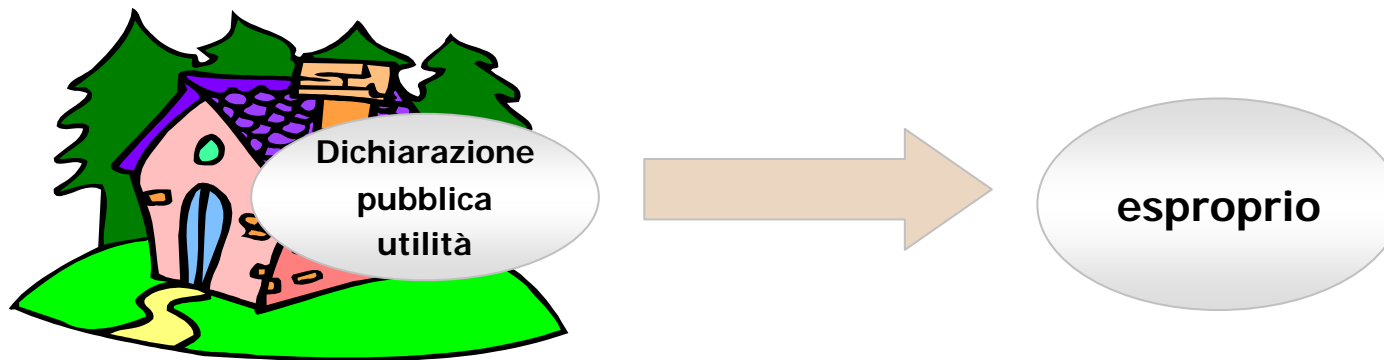
Contenuti

- Il **Piano di Recupero** deve individuare:
 - gli interventi di recupero articolati per **unità minime di intervento**;
 - le **risorse economiche pubbliche** da destinare al recupero;
 - quali **oneri di urbanizzazione** primaria e secondaria devono essere a carico del privato.



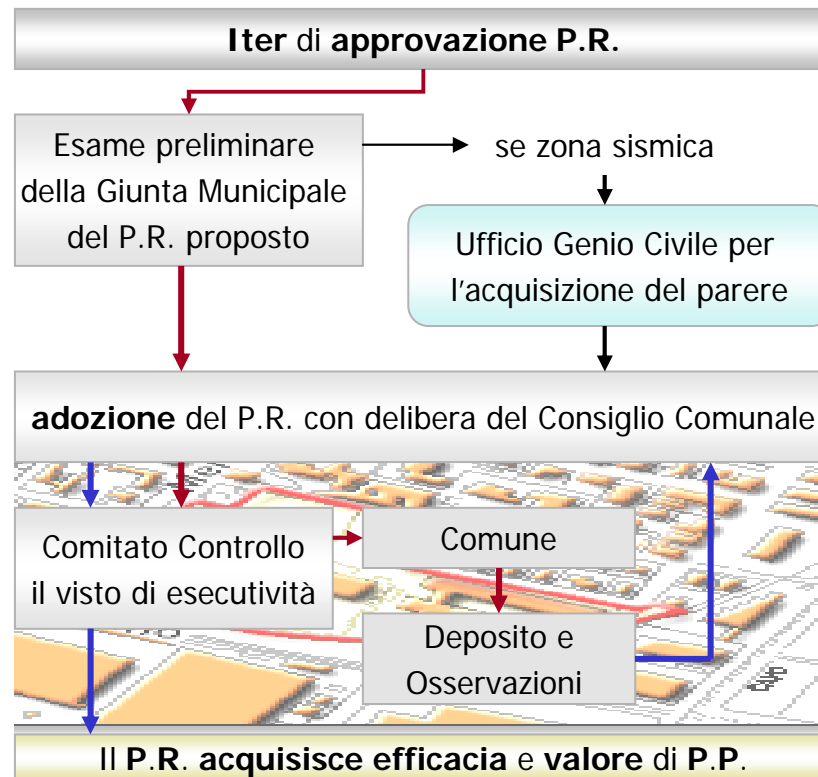
Contenuti

- Gli **interventi** disciplinati dai **Piani di Recupero** debbono essere inclusi nei p.p.a. \implies la ristrutturazione del patrimonio artistico esistente è un'**attività programmata** imposta alla proprietà privata che può essere soggetta all'**esproprio** per **pubblica utilità**.

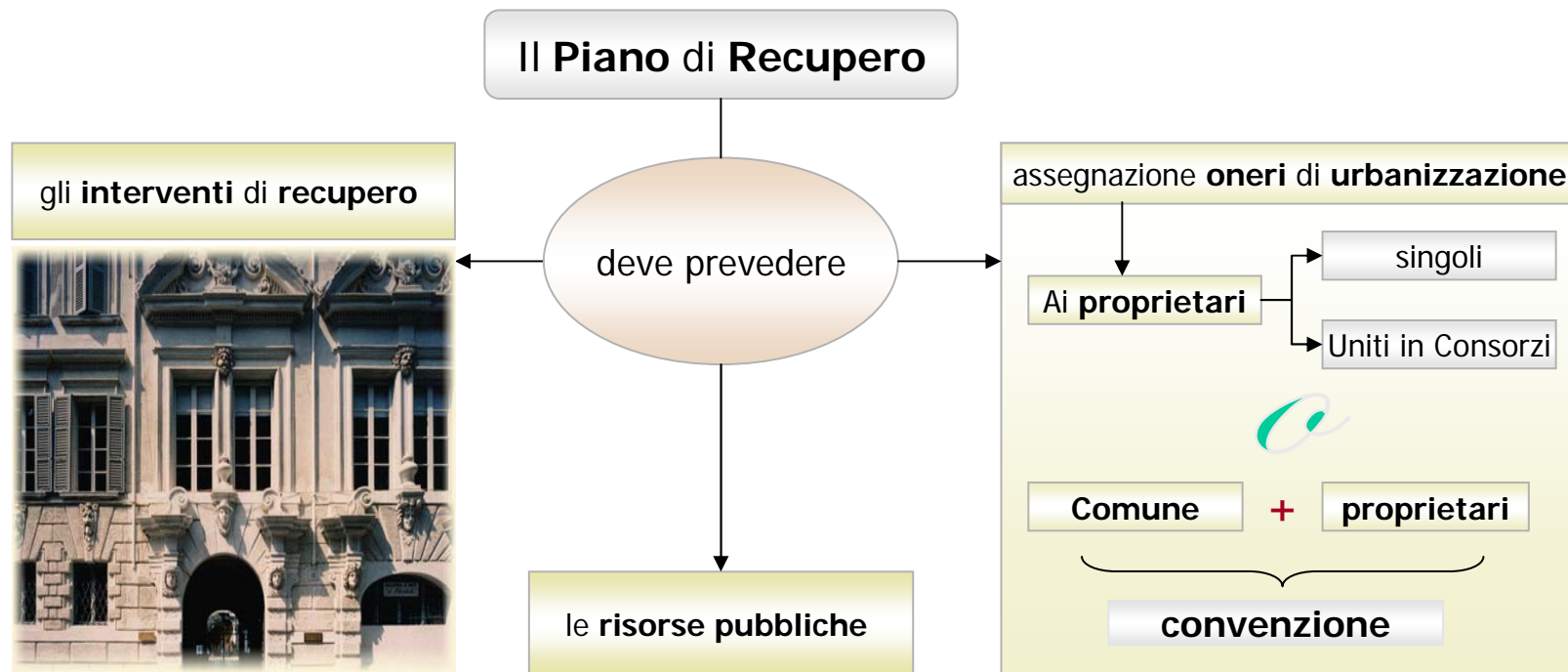


Contenuti

- La **formazione** dei P.R. è di competenza facoltativa dei:
 - Comuni;
 - proprietari degli immobili.
- L'**approvazione** dei P.R. è definita nell'**ambito comunale** in quanto non è necessaria l'approvazione regionale:
 - conclusa la fase di approvazione comunale si passa direttamente alla fase di attuazione del Piano.

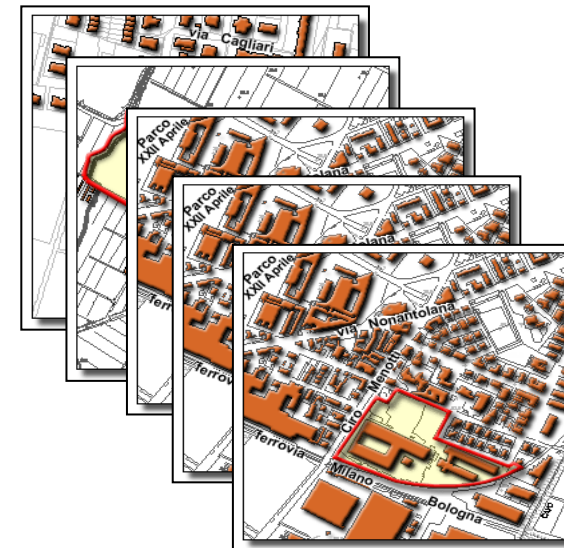


Contenuti



Elaborati tecnici

- P.R. \implies elaborati:
 - **relazione tecnica** illustrativa;
 - **planimetrie**:
 - a stralcio del PRG;
 - dello stato di fatto;
 - catastali ed elenchi catastali;
 - degli interventi edilizi;
 - degli spazi pubblici;
 - della viabilità;
 - relazione sulle **previsioni di spesa**;
 - **norme tecniche** di attuazione;
 - quanto occorre al Piano.



Il P.R. ha sul territorio i medesimi poteri di intervento del P.P.

Elaborati tecnici

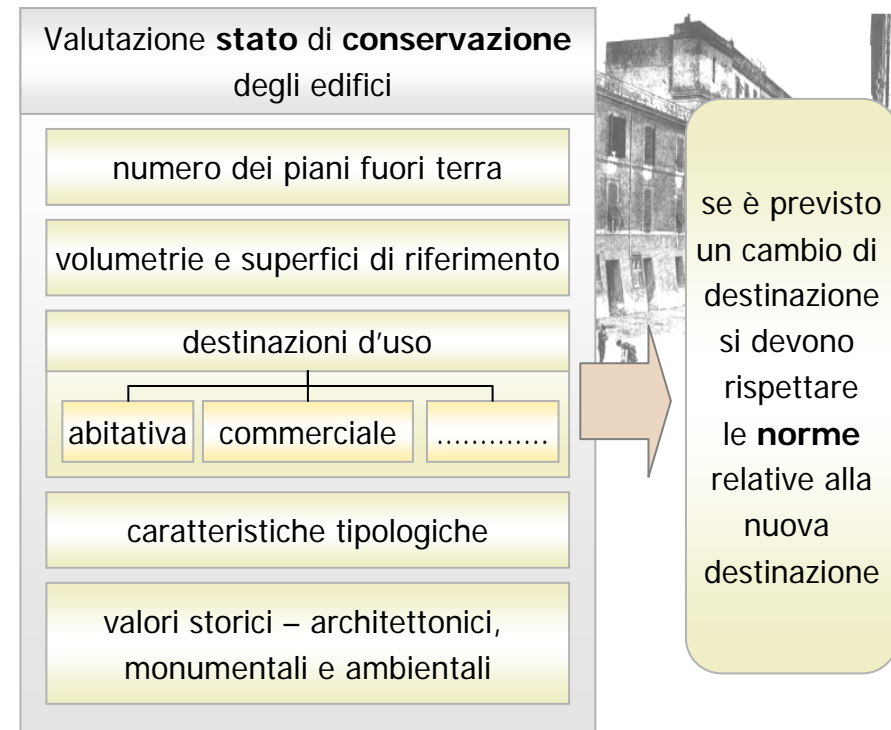
- L'operazione di **individuazione** delle **zone di degrado** da inglobare in un **Piano di Recupero**, prevede l'acquisizione di tutti i dati relativi alla situazione dello **stato di fatto** del patrimonio edilizio esistente.



La redazione dello stato di fatto dei Piani di Recupero è più complessa rispetto a quella dei P.P.

Elaborati tecnici

- La **determinazione** delle **zone di recupero** avviene attraverso:
 - la **ricognizione** degli **edifici**, con l'ausilio di planimetrie catastali, in relazione alle:
 - condizioni "fisiche";
 - caratteristiche planivolumetriche;
 - destinazioni d'uso;
 - la **valutazione** dello **stato di conservazione** e sua graficizzazione;



Elaborati tecnici

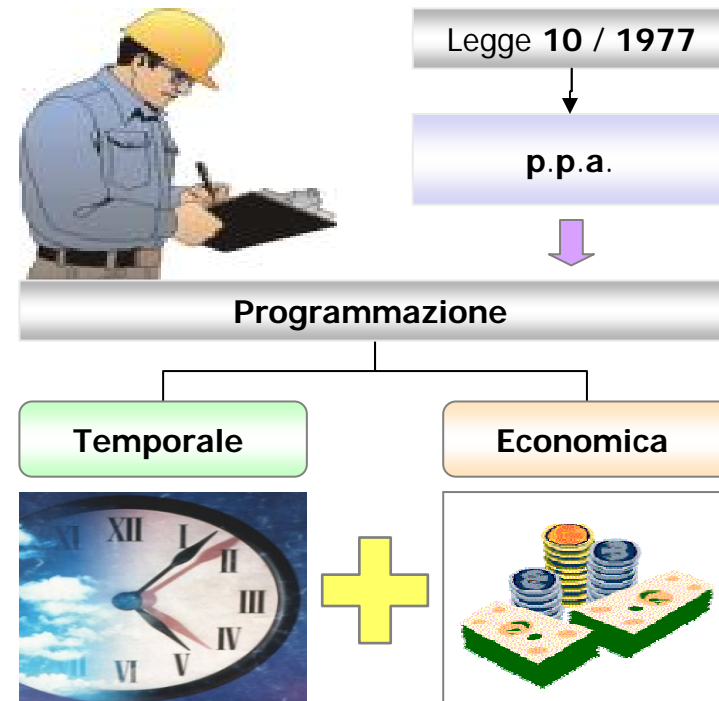
- Devono essere effettuate delle **indagini**, per **ogni singolo edificio** da recuperare, in ordine:
 - agli **aspetti**:
 - tecnici e tecnologici;
 - agli aspetti utilizzativi;
 - alle **condizioni**:
 - **sociali** ed **economiche**.



F - I Programmi Pluriennali di Attuazione

I Programmi Pluriennali di Attuazione

- L'attuazione degli strumenti urbanistici avviene sulla base di **Programmi Pluriennali di Attuazione** (p.p.a), introdotti dalla legge n°10 del 1977.
- I **p.p.a.**:
 - organizzano e programmano gli interventi sul territorio previsti dai Piani Generali, attraverso una:
 - **programmazione temporale**;
 - **programmazione economica**.



I Programmi Pluriennali di Attuazione

- I Programmi Pluriennali di Attuazione **delimitano** le aree e le zone nelle quali debbono realizzarsi le indicazioni stabilite dal P.R.G. e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un **periodo di tempo** non inferiore a **3** e non superiore a **5** anni.



$$3 < T < 5$$

I Programmi Pluriennali di Attuazione

- I **p.p.a.** consentono all'Amministrazione Comunale di:
 - **localizzare**;
 - **temporizzare**;
 - **coordinare** gli interventi pubblici e privati sul territorio raccordandoli:
 - alla strumentazione generale;
 - alla programmazione **economico-finanziaria** del Comune



La previsione dei finanziamenti permette la realizzazione degli interventi nei tempi stabiliti

I Programmi Pluriennali di Attuazione

