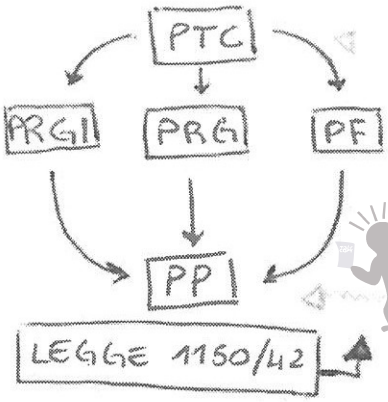
URBANISTICA

LEZIONE 1

PIANIFICAZIONE - PER ORGANIZZARE IL TERRITORIO SI RICHIEDE L'USO E IL BISOGNO DI UN PIANO

PROCESSO PIANIFICATORIO = COMPLESSO DEGLI ATTI ATTRAVERSO IL QUALE VENGONO PROGRAMMATE, CONCEPITE E ATTUATE DECISIONI RIGUARDANTI L'ASSETTO DEL TERRITORIO.



1) PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
   - STRUMENTI DIRETTORI (PIANI COORDINATORI)
   - AMBITO SOVRACOMUNALE
2) DEFINIZIONE DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO
   - STRUMENTI REGOLATORI
   - AMBITO COMUNALE
3) ATTUAZIONE
   - STRUMENTI ATTUATIVI (PIANI PARTICOLAREGGIATI)
   - AMBITO INFRACOMUNALE

LEZIONE 2

L. 2359/1865 → PIANO REGOLATORE EDILIZIO

AMBITO = AREE INTERNE DELLE CITTÁ ESISTENTI
FINALITÁ = RISANAMENTO URBANISTICO

PIANO DI AMPLIAMENTO

AMBITO = AREE ESTERNE ALLA CITTÁ
FINALITÁ = GESTIONE DELLA CRESCITA URBANA

- FACOLTATIVO
- ESTESO SOLO PER TERR. URBANO → ESISTENTE / IN DIVENIRE
- DIRETTAMENTE ATTUATIVO
- DURA 25 ANNI
- L'APPROVAZIONE EQUIVALE A PUBBLICA UTILITÁ
- DETTAGLIATO FINO A SCALA ARCHITETTONICA
- HA VESTE ICONICA

PRG PIANO REGOLATORE DELLA LEGGE URBANISTICA NAZIONALE (LUN)

L. 1150/42

- DA STRUMENTO ATTUATIVO A STRUMENTO QUADRO
- EFFICACIA SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE
- VALIDITÁ ILLIMITATA NEL TEMPO
- OBBLIGATORIO PER ALCUNI COMUNI
- CONTIENE PREVISIONI GENERALI { APPROFONDITI IN SUCCESSIVI STRUMENTI
- NON È PREORDINATO ALL'ESPROPRIO DEI TERRENI
- NASCE COME STRUMENTO DI DISEGNO E DI CONTROLLO DELLA CRESCITA DELLA CITTÁ
- DOPO GLI ANNI '70 DIVENTA STRUMENTO DI GESTIONE DELL'ASSETTO E DELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO

P.R.G.C. – IL PRG OPERA SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

L.1150/42

- FACOLTATIVO, TRANNE CHE PER ALCUNI COMUNI IN UN ELENCO APPOSITO (FATTO DAL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI, POI IN MANO ALLE REGIONI DAL '71)
- VALIDO A TEMPO INDETERMINATO

CONTENUTI: (DETTATI DALL'art. 7)

- RETE PRINCIPALE DELLE INFRASTRUTTURE
- ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
- INDICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SPAZI D'USO PUBBLICO
- L'INDICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A FABBRICATI PUBBLICI

master COPY

LEZIONE 3

ELABORATI DEL PRGC:

- TAVOLA DI INQUADRAMENTO REGIONALE { 1:50'000 / 1:25'000
- STRALCIO DI P.T.C. { 1:25'000
- DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO (GENERALE) { 1:25'000
- DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO (PARTICOLARE) { 1:25'000
  - VINCOLI ESISTENTI
  - EDIFICAZIONE ESISTENTE
  - PROPRIETÀ DEMANIALI
  - PARTICOLARI IMPIANTI E INFRASTRUTTURE
- PIANO DI PROGETTO DI P.R.G. → PIANO DI ZONAMENTO { 1:10'000 / 1:5'000 / 1:2'000
  → PIANO DELLA VIABILITÀ
- DELIMITAZIONE E COMPUTO DELLE AREE { 1:5000
  DESTINATE A: - RESIDENZE
  - ATTIVITÀ PRODUTTIVE
  - USO PUBBLICO
- PLANIMETRIA DEI PIANI ATTUATIVI { 1:5'000 / 1:10'000
- PIANO DELL'EDILIZIA SCOLASTICA (D.M. 18/12/75) { 1:10'000
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
  (SPECIFICAZIONE E RETTIFICA DEL PIANO DI ZONAMENTO)
  (REGOLAMENTO ROAD E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.)
- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- STIMA SOMMARIA DEI COSTI
- TAVOLA DELLE ZONE OMOGENEE { 1:5'000
- TABELLA DI VERIFICA DEL RISPETTO DELLA L. 765/67

master COPY

L.1150/42

N.T.A. → CON LA LEGENDA SONO LE CHIAVI PER DECIFRARE IL P.R.G.

P.R.G.C. → PROCEDURA =

1) ADOZIONE DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
2) PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO E DEPOSITO PER 30 g. IN SEGRETERIA COMUNALE
3) PRESENTAZIONE OSSERVAZIONI (30+30 g.)
4) RECEPIMENTO OSSERVAZIONI DA PARTE DEL C.C. → IN CASO DI ACCOGLIMENTO, MODIFICA IL PRG
5) TRASMISSIONE ALLA REGIONE → ALTRIMENTI IL PRG RIMANE IMMUTATO

master COPY

(4) → RECEPIMENTO DA PARTE DELLA GIUNTA REGIONALE

- NON APPROVA → MOTIVA IL RIGETTO
- APPORTA MODIFICHE SOSTANZIALI → RIMANDA AL COMUNE PER LE CORREZIONI
- APPORTA MODIFICHE NON SOSTANZIALI → LE MODIFICA ELO APPROVA
- APPROVA

PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERA DELLA G.R. (GIUNTA REGIONALE) SUL B.U.R. (BOLLETTINO UFFICIALE REGIONALE) ED ENTRATA IN VIGORE

P.R.G.C. → MISURE DI SALVAGUARDIA:

L. 1902/52: IL SINDACO PUÒ SOSPENDERE OGNI DETERMINAZIONE SU RICHIESTE DI LICENZA EDILIZIA CONFORMI AL PRG VIGENTE MA DIFFORMI RISPETTO AL PRG IN ITINERE PER LA DURATA DI 5 ANNI DALL'ADOZIONE

L. 765/67: LA FACOLTÀ DIVENTA UN OBBLIGO

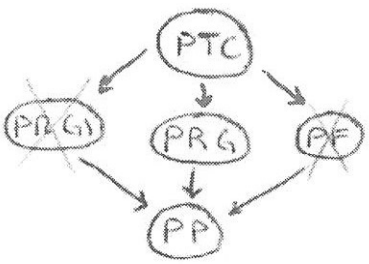
master COPY

ALTERNATIVE AL P.R.G.C.

PRGI → PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

master COPY COPISTERIA

↳ PER PIÙ COMUNI, FACENTI PARTE DI UNA CONURBAZIONE



SISTEMA TERRITORIALE RISULTANTE DALLA FUSIONE DI PIÙ AGGREGATI URBANI CHE DETERMINANO LA FORMAZIONE DI UN CONTINUUM INSEDIATIVO.

- IL PRGI ERA SOSTITUITO DAI SINGOLI PRG
- IL PRGI HA AVUTO POCHE APPLICAZIONI E SCOMPARÌ PERCHÉ PRIVO DI UN PERIMETRO PREDEFINITO E NON CORRISPONDENTE A QUELLO DI UN ENTE TERRITORIALE ESISTENTE.
  (È ANCORA PRESENTE NELLA L.U.N.)

PF → PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NATO (COME ALLEGATO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO) COME STRUMENTO DI GESTIONE DEL TERRITORIO DEI PICCOLI COMUNI DOVE IL PRG NON ERA OBBLIGATORIO

- FU MOLTO APPLICATO A CAUSA DELLA SEMPLIFICAZIONE DI PROCEDURA, ANCHE NEI COMUNI PIÙ GRANDI DOVE SI RICHIEDEVA IL PRG
- DOPO L'OBBLIGATORIETÀ DEL PRG PER TUTTI I COMUNI, IL PF DIVENNE INUTILIZZABILE.
  (ANCORA PRESENTE NELLA L.U.N)

COSÌ PRGI E PF, SONO PRESENTI NELLA L.U.N. MA INUTILIZZABILI PER LA L.1150/42.

ESERCITAZIONE 1 **PRGC** → CONTENUTI (**L. 1150/42**)

- RETE PRINCIPALE DELLE INFRASTRUTTURE
- ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
- INDICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SPAZI DI USO PUBBLICO
- INDICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A FABBRICATI PUBBLICI

INFRASTRUTTURE → IMPIANTI A RETE, CHE DANNO SERVIZIO DI DISTRIBUZIONE (GAS, TRAFFICO, ACQUA ...)

ZONIZZAZIONE → SUDDIVISIONE DI UN AMBITO TERRITORIALE IN ZONE A CUI ATTRIBUIRE DELLE SPECIFICHE CARATTERISTICHE IN ORDINE ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE.

ZONING FUNZIONALE
- RESIDENZE
- ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI
- ATTIVITÀ AGRICOLE
- ATTIVITÀ PRODUTTIVE
  - ATT. INDUSTRIALI
  - ATT. ARTIGIANALI
  - BIG ATT. COMMERCIALI
  - ATT. TURISTICHE E RICETTIVE

ZONING EDILIZIO
- ZONING QUALITATIVO → TIPOLOGIE EDILIZIE
- ZONING QUANTITATIVO → INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

INDICI

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE = VOLUME EDIFICABILE MAX / UNITÀ SUPERFICIE TERRITORIALE = $\left[\frac{mc}{mq}\right]$

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA = VOLUME EDIFICABILE MAX / UNITÀ DI SUPERFICIE FONDIARIA = $\left[\frac{mc}{mq}\right]$

RAPPORTO DI COPERTURA (FONDIARIO o TERRITORIALE) = SUPERFICIE COPERTA / SUPERFICIE (FOND. o TERR.) = $\left[\frac{mq}{mq}\right] \cdot [\%]$

INDICE DI UTILIZZAZIONE (FONDIARIA o TERRITORIALE) = SUPERFICIE UTILE / SUPERFICIE (F. o T.) = $\left[\frac{mq}{mq}\right]$

→ SUP. LORDA DELL'EDIFICIO

DENSITÀ INSEDIATIVA = N° ABITANTI × UNITÀ DI SUP. TERRITORIALE = $\left[\frac{ab}{mq}\right]$

ALTEZZA DEL FABBRICATO

DISTANZA TRA FABBRICATI

OPERE DI URBANIZZAZIONE
- PRIMARIA: { RENDONO POSSIBILE L'EDIFICAZIONE DEL SUOLO E L'USO DEGLI EDIFICI
- SECONDARIA: { RENDONO POSSIBILE LA VITA DI QUARTIERE

SONO LE OPERE FINALIZZATE A:
- DOTARE UN INSEDIAMENTO DI SERVIZI DI ATTREZZATURE
- RACCORDARE UN INSEDIAMENTO ALL'AGGREGATO URBANO ESISTENTE

TOSCANA → DPGR 64/2013 : FORNISCE LE DEFINIZIONI DI:

- INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA
- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE
- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA
- SUPERFICIE UTILE
- SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA
- SUPERFICIE UTILE LORDA
- ALTEZZA MASSIMA
- SUPERFICIE COPERTA
- VOLUME
- VOLUME LORDO

master COPY