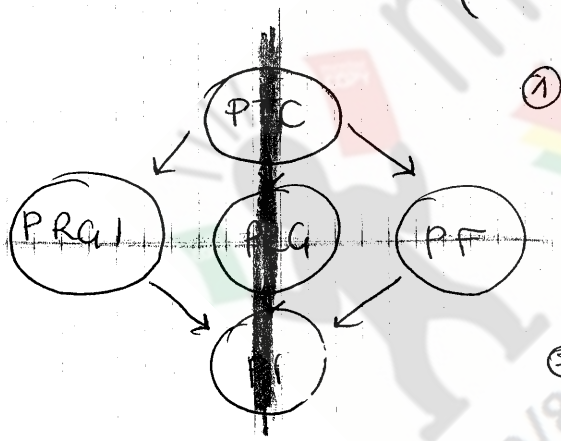
MASTER COPY
Tel. 050 8312126
Cell. 388 9837745

LEZIONE 1 – IL PROCESSO PIANIFICATORIO

Il processo pianificatorio è l'insieme degli atti mediante i quali viene studiato l'assetto del territorio e le sue trasformazioni

- gestione democratica del territorio → ogni cittadino deve essere consentito di partecipare alla pianificazione del territorio
- trasparenza del procedimento → ogni cittadino deve essere consentito di seguire la pianificazione
- tutelare i diritti delle comunità locali e dei singoli individui
- smaltire NIMBY, SOBBY, BANANA

1) programmazione urbanistica → strumenti direttori (piani coordinatori) (ambito sovracomunale)
2) definizione dell'assetto del territorio → strumenti regolativi (ambito comunale)
3) Attuazione → strumenti attuativi (piani particolareggiati) (ambito infracomunale)



① programmazione urbanistica
② definizione dell'assetto del territorio
③ attuazione

[1150/1942]

MASTER COPY
Tel. 050 8312126
Cell. 388 9837745

MASTER COPY
Tel. 050 8312126
Cell. 388 9837745

LEZIONE 2 – IL PIANO REGOLATORE dalla L.2359/1865 alla L.U.N.

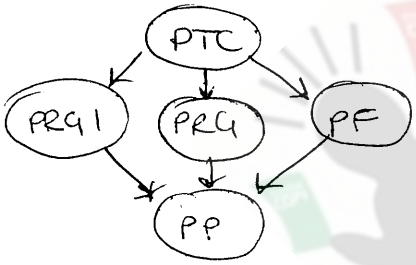
Il primo PRG in Italia (2359/1865)

- Il piano Regolatore Edilizio
  - ambito: aree interne alla città esistente
  - finalità: risanamento urbanistico
- Il piano di Ampliamento
  - ambito: aree esterne alla città
  - finalità: gestione della crescita urbana

Caratteristiche

- è facoltativo
- esteso al solo territorio urbano < esistente / di nuova realizzazione
- direttamente attuativo
- durata limitata (25 anni)
- la sua attuazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità
- dettagliato fino alla scala architettonica
- ha valore tecnico.

Il PRG della LUN (Legge Urbanistica Nazionale) (1150/1942)



- il PRG non è più uno strumento attuativo, ma uno strumento generale che solo eccezionalmente ha attuazione diretta
- l'intero ambito del territorio comunale
- non più soggetto a scadenza, ha validità illimitata nel tempo
- il PRG è obbligatorio (per i comuni compresi in un apposito elenco)
- il PRG contiene previsioni generali, che dovranno essere dettagliate nei successivi strumenti, di ambito inferiore.
- il PRG non è preordinato all'esproprio dei terreni

Finalità:

- nasce come strumento di disegno e di controllo della crescita della città
- a partire dagli anni '70, assume la veste di strumento di gestione dell'assetto e dello sviluppo del territorio.

Limiti spaziali, cogenza e durata temporale

- Sull'intera estensione del territorio comunale, senza alcuna distinzione riguardo alla densità insediativa.
- Il PRG è facoltativo tranne che per i comuni compresi in un apposito elenco, redatto dal Ministero dei Lavori pubblici, dal 1971 l'elenco è a cura della Regione
- il PRG è valido a tempo indeterminato ovvero fino

Contenuti (Asson art. 7)

- rete principale delle infrastrutture
- zonizzazione del territorio comunale
- localizzazione delle aree destinate a spazi di uso pubblico
- " " " a fabbricati pubblici

LEZIONE 3 – IL PIANO REGOLATORE GENERALE – nozioni ed elementi tecnici
contenuti [1150/42]

- **Nozioni**
  - infrastrutture = impianti di rete, ovvero quei impianti che operano un sistema di distribuzione (gas, acqua, liquami...
  - zonizzazione (o ottonomizio, o zoning) = la suddivisione di un ambito territoriale in zone e l'attribuzione a ogni singola zona di proprie specifiche caratteristiche in ordine alle previsioni insediative
- **Zonizzazione**: distinzione
  - Zoning funzionale = suddivisione in zone con attribuzione ed esse di specifiche caratteristiche in ordine alla destinazione funzionale
  - Zoning edilizio = " in ordine alla consistenza fisica dei fabbricati
- **Zonizzazione funzionale**: individua le seguenti classi funzionali:
  - residenziale
  - attività commerciali e direzionali
  - attività agricole
  - attività produttive – attività manifatturiere
    – " artigianali
    – grandi attività commerciali
    – attività turistiche e ricettive.
- **Zonizzazione edilizia**: distinzione
  - Zoning qualitativo

    TIPOLOGIE EDILIZIE – edifici a torre – edifici a blocco
    – " a schiera
    – " in linea – " a blocco
    – " a corte
  - Zoning quantitativo

    INDICI EDILIZI E URBANISTICI – indice di edificabilità territoriale
    – " fondiaria
    – Indice di utilizzazione
    – rapporto di copertura
    – densità insediative
    – altezza.

MASTER COPY
Tel. 050 8312126
Cell. 388 9837745

- **It e If**
  - indice di edificabilità **territoriale** = volume edificabile **massimo** per unità di superficie territoriale ($\frac{mc}{mq}$)
    ↓
    = superficie complessiva di un area del PRG (mq)
  - indice di edificabilità **fondiaria** = volume edificabile massimo per unità di superficie fondiaria ($\frac{mc}{mq}$)
    ↓
    = superficie complessive di un area del PRG, al netto dell'area destinata alle opere di urbanizzazione (mq)

- **Opere di urbanizzazione**

Si dicono opere di urbanizzazione le opere finalizzate a:
- dotare un insediamento di servizi e attrezzature,
- raccordare un insediamento all'aggregato urbano esistente

opere di urbanizzazione **primaria**
" " " **secondaria**

- **Opere di urbanizzazione primaria** = finalizzate a rendere possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici

- opere di consolidamento
- strade
- fognature
- illuminazione pubblica
- parcheggi
- verde attrezzato

- **Opere di urbanizzazione secondaria** = finalizzate a rendere possibile la vita di quartiere

- scuole
- centri di quartiere
- " ricreativi per anziani
- centri di assistenza sanitaria

- Altri indici urbanistici

- **Rapporto di copertura** (fondiario o territoriale) = rapporto fra la superficie coperta di un fabbricato e la superficie (fondiaria o territoriale) [mq/mq] %.

  Superficie coperta = proiezione del fabbricato sul terreno (mq)

- **Indice di utilizzazione** = rapporto fra la superficie utile e la superficie (fondiaria o territoriale) [mq/mq]

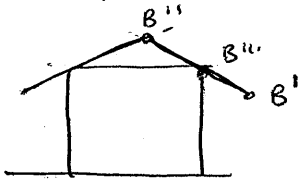
  Superficie utile = somma della superficie di tutti i piani edificabili al lordo delle murature esterne. (mq)

- **Densità insediativa** = numero di abitanti per unità di superficie territoriale [ab./mq]

- **Altezza del fabbricato** = misura minore di un edificio presa sulla verticale, fra la quota del punto A e la quota del punto B [m]

A
- terreno
- marciapiede
- pavimento piano più basso

B:
- linea di gronda B'
- colmo del tetto B''
- intersezione del solaio di falda con eventuale orizzontamento B'''
- intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile B^{IV}



- **Distanza tra fabbricati**

Zoning questioni

Introdotto nel processo pianificatorio come un prodotto dell'urbanistica moderna funzionale e razionalizzatore delle attività sul territorio, a partire dagli anni '80 lo zoning è molto oggetto di diffuso atteggiamento di critica e sconfessione, sotto vari profili:

come conseguenza di produzione

- favorisce l'uniformità funzionale ed ...? degli abitati
- determina gli effetti di comportamento sulla proprietà urbana: quartieri popolari, quartieri industriali, quartieri di uffici, negozi
- riduce la progettazione degli abitati ad un approccio quantitativo e funzionale, trascurando gli aspetti morfologici e compositivi

LEZIONE 4 - PIANO REGOLATORE GENERALE: elaborati e procedure

PRGC - Elaborati (1150/1942)

- Tavole di inquadramento regionale (scala 1:50.000 / 1:100.000)
- Tavole di inquadramento regionale (scala 1:50.000 / 1:25.000)
- Stralcio di PTC
- Descrizione dello stato di fatto (generale) (scala 1:25.000)
- Descrizione dello stato di fatto (particolare) (" ")
  - Vincoli esistenti
  - proprietà demaniali
  - particolari impianti e infrastrutture
  - edificazione esistente
- Progetto di PRG { piano di zonamento / " di vincoli }
  (1:10.000 / 1:5.000 / 1:2.000)
- Delimitazione e computo delle aree (scala 1:5000)
  - destinate alla residenza
  - destinate alle attività produttive
  - destinate ad uso pubblico.