

Università Roma Tre

CdLM Architettura - Progettazione urbana

Laboratorio di Urbanistica 1

Titolarità del Laboratorio: Simone Ombuen

Anno accademico 2012- 2013 – secondo semestre

Modulo **Diritto** (4 cfu)

Docente: Roberto Gallia

Lezione 5

Standard urbanistici

Vincolo preordinato all'esproprio

Vincoli conformativi

Perequazione urbanistica

Standard urbanistici

Standard generali

preordinati alla salvaguardia del territorio non pianificato
tramite limitazioni all'edificabilità in assenza di piano
(art.17 legge ponte = art. 41-quinquies LU – art.9 TUE)

Standard speciali

«In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde, pubblico o a parcheggi»

(comma 8 art.17 legge ponte = art. 41-quinquies LU)

Standard urbanistici (segue)

Zone territoriali omogenee (art.2 DM 1444/1968)

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale ... ;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ... ;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate ... ;
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli ... ;
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Standard urbanistici (segue)

Dotazione minima, inderogabile, di spazi pubblici

(art.3 DM 1444/1968 – articolazione: artt. 4/6)

- a) **mq 4,50** di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) **mq 2,00** di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
- c) **mq 9,00** di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) **mq 2,50** di aree per parcheggi ((in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 41-sexies LU)

Standard urbanistici (segue)

Dotazione residenziale per abitante

(art.3 DM 1444/1968)

Residenziale: 25mq lordi / 80 mc vpp

Non residenziale: 5 mq lordi / 20 mc vpp

Misto: 30 mq lordi / 100 mc vpp

Standard urbanistici (segue)

Limiti di densità edilizia

(art.7 DM 1444/1968)

Limiti specifici per le zone A, B ed E
da coordinare con le prescrizioni delle leggi
regionali di incentivazione dell'attività edilizia,
assunte nell'ambito del cd Piano Casa

Standard urbanistici (segue)

Limiti di altezza degli edifici e di distacco tra fabbricati

(artt.8/9 DM 1444/1968)

Limiti specifici da coordinare con le prescrizioni del Codice civile, le norme di prevenzione sismica e antincendio, non derogabili dagli strumenti urbanistici

Vincoli di inedificabilità

- fasce di rispetto con funzioni di salvaguardia
- vincoli imposti per legge indipendentemente dai piani urbanistici non soggetti a decadenza
- vincoli conformativi che riguardano categorie di beni indipendentemente dalla proprietà
- Vincoli conformativi non preordinati all'esproprio

Vincoli di inedificabilità (segue)

Il **vincolo di rinvio**, riferibile alla edificabilità prevista dal piano generale ma soggetta alla definizione di un piano attuativo, da adottare ma mai adottato, equivale di fatto ad un **vincolo di inedificabilità**

Vincoli preordinati all'esproprio

Corte Costituzionale

sentenza n.55 del 29 maggio 1968

I vincoli a destinazione di uso pubblico, preordinati all'esproprio, sono illegittimi qualora imposti a tempo indeterminato senza indennizzo, in quanto discriminanti dei diritti di proprietà

Legge 19 novembre 1968 n. 1187

validità quinquennale e non oltre la validità del piano attuativo

Vincoli preordinati all'esproprio (segue)

Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327

Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità

Art. 9. Vincoli derivanti da piani urbanistici (L)

1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità.
2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.
3. Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
4. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1, e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard.

Vincoli conformativi

Corte Costituzionale sentenza n.179 del 20 maggio 1999

Restano al di fuori dell'*ambito della indennizzabilità*:

- i vincoli *incidenti con carattere di generalità* e in modo obiettivo su intere categorie di beni (ivi compresi i vincoli ambientali-paesistici),
- i vincoli derivanti da *limiti non ablatori* posti normalmente nella pianificazione urbanistica,
- i vincoli comunque estesi derivanti da *destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato*,
- i vincoli non eccedenti la *durata ritenuta ragionevolmente sopportabile* (periodo di franchigia da indennizzo)

Vincoli conformativi (segue)

Giurisprudenza amministrativa

Risultano vincoli conformativi le destinazioni a:

- **Parcheggio** (CdS 4951/2011)
- **Attrezzature ricreative, sportive e a verde pubblico** (CdS 244/2012)
- **Verde pubblico-verde urbano** (CdS 2116/2012)
- **Verde privato** (CdS 2919/2012)

Vincoli conformativi (segue)

Decisione 2012/21/UE

Servizi di interesse economico generale

«la prestazione di servizi di interesse economico generale rispondenti ad esigenze sociali in materia di assistenza sanitaria, assistenza di lunga durata, servizi per l'infanzia, accesso e reintegrazione nel mercato del lavoro, edilizia sociale e assistenza e inclusione sociale di gruppi vulnerabili».

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Non è un istituto giuridico previsto da una norma nazionale

E' stato introdotto in alcune legislazioni regionali

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Definizioni regionali di perequazione urbanistica

«La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali» (Emilia Romagna, lur 20/2000)

«nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale» (Lombardia, lur 12/2005)

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Definizioni regionali di perequazione urbanistica

«La perequazione urbanistica è finalizzata ... alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica» (Toscana, lur 1/2005)

«La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti o attribuiti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali» (Umbria, lur 11/2005)

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Definizioni regionali di compensazione

«Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale» (Lombardia, lur 12/2005)

«Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere l'utilizzazione dei diritti edificatori e delle aree acquisite dal comune ...per compensazioni di oneri imposti ai proprietari in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di riqualificazione di spazi, di eliminazione di detrattori ambientali» (Umbria, lur 11/2005)

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Giurisprudenza amministrativa

Nel caso del piano comunale di Bassano del Grappa, la previsione perequativa è ritenuta illegittima in quanto «*non è dato rinvenire alcuna disciplina, di fonte legislativa, che autorizzi una riserva di proprietà fondiaria alla mano pubblica ... [la quale risulta] configurare una **forma di espropriazione del tutto atipica**, non ricondotta e non correttamente riconducibile ad alcuna specifica norma delle leggi vigenti in materia*» (CdS 4833/2006)

Nel caso del NPRG del comune di Roma le formule di perequazione e compensazione sono ritenute legittime in quanto «*la previsione della cessione al Comune di una quota di edificabilità viene introdotta de futuro, in stretta correlazione con la previsione di una **quota di edificabilità aggiuntiva** di cui il proprietario potrà fruire consentendo alla cessione di parte di essa [ovvero] corrispondendo un contributo straordinario*» (CdS 4545/2010)

PEREQUAZIONE URBANISTICA (segue)

Regione Lazio – LUR 38/1999

Art. 30 (Contenuti del PUCG - Disposizioni programmatiche)

1. Le **disposizioni programmatiche** del PUCG specificano le **disposizioni strutturali** del PUCG, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare:

...

h) quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili esattamente individuati o mediante le forme di perequazione previste nei PUOC;