

Università Roma Tre

CdLM Architettura - Progettazione urbana

Laboratorio di Urbanistica 1M

Titolarità del Laboratorio: Simone Ombuen

Anno accademico 2014- 2015 – secondo semestre

Modulo **Diritto** (4 cfu)

Docente: Roberto Gallia

Laboratorio di Urbanistica 1M

Modulo Diritto

Lezione 3

Il piano comunale

I programmi complessi

Standard urbanistici e dotazioni territoriali

Governo del territorio

Urbanistica

Legge 17 agosto 1942 n. 1150 «*Legge urbanistica*»

Edilizia

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 «*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*»

Paesaggio

Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio*»

Governo del territorio (segue)

Infrastrutture

Decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 «**Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE**»

Espropriazioni

Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327 «**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità**»

Ambiente

Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 «**Norme in materia ambientale**»

La nozione di ...

URBANISTICA

- *l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio (articolo 1, comma 1, della legge 1150/1942)*
- *la disciplina dell'uso del territorio comprensiva di tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali riguardanti le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo nonché la protezione dell'ambiente (articolo 80 del DPR 616/1977)*

GOVERNO DEL TERRITORIO

- ??

Urbanistica moderna

Regolamentazione tecnica dello sviluppo della città (a prevalente ispirazione igienico-sanitaria)

Disciplina giuridica di **regolazione dei rapporti** tra proprietà privata e autorità pubblica

Urbanistica moderna

Regolamentazione tecnica dello sviluppo della città (a prevalente ispirazione igienico-sanitaria)

Disciplina giuridica di **regolazione dei rapporti** tra proprietà privata e autorità pubblica

La legge urbanistica

La legge 17 agosto 1942 n.1150 innova per:

- *attribuire ai Comuni precise competenze in materia urbanistica;*
- *creare un demanio pubblico di aree edificabili*
(consentendo ai Comuni, dopo l'approvazione del PRG, di espropriare i terreni edificabili senza tenere conto degli incrementi di valore derivanti dalle previsioni di piano)

I piani comunali nella legge urbanistica

- **piano regolatore generale**
 - art. 8 : formazione del PRG
 - art. 9 : pubblicazione e osservazioni
 - art.10 : approvazione
 - art.11 : durata e effetti
- **programma di fabbricazione e regolamento edilizio**
 - art.33 : contenuto del RE
 - art.34 : contenuto del Pdf
 - art.35 : adeguamento del RE
 - art.36 : approvazione del RE

Le sentenze della Corte Costituzionale

- **n.22/1965:**
 - dichiara illegittimo il meccanismo di acquisizione delle aree previsto dalla legge 167/1962 perché l'indennità di esproprio deve costituire un serio ristoro del danno patrimoniale dell'espropriato, anche se è legittimo decurtare il valore venale
- **n. 55/1968:**
 - i vincoli urbanistici (artt. 7 e 40 della L.U.) per destinazioni pubbliche e di uso pubblico sono “espropriativi” e quindi illegittimi se non indennizzati
- **n. 56/1968:**
 - i vincoli di inedificabilità (di intere categorie di beni) per la tutela del paesaggio sono legittimi

La riforma urbanistica

- **La legge ponte** (legge 6 agosto 1967 n. 765)
- **Standard urbanistici** (DM 2 aprile 1968 n.1444)
- **Vincoli preordinati all'esproprio** (legge 19 novembre 1968 n. 1187)
- **Riforma della politica della casa – Piani di esproprio** (legge 22 ottobre 1971 n. 865)
- **Programma pluriennale di attuazione** (legge 27 gennaio 1977 n. 10)
- **Recupero urbano ed edilizio** (legge 5 agosto 1978 n. 457)
- **Piani attuativi in variante** (28 febbraio 1985 n. 47)

Contenuti del piano comunale

- **zonizzazione in zone territoriali omogenee:**
 - A : centro storico
 - B : completamento
 - C : espansione
 - D : attività produttive
 - E : usi agricoli
 - F : attrezzature e impianti pubblici
- **standard**
- **norme tecniche di attuazione**

Orientamenti delle LUR

- **piano strutturale**

- funzione **configurativa** del territorio
- piano delle tutele e delle compatibilità
- strategie a lungo termine

- **piano operativo**

- funzione **conformativa** della proprietà
- strategia a breve termine
- rendere compatibili i diritti di cittadinanza (standard prestazionali / dotazione infrastrutturale) con i diritti di proprietà

Regione Lazio – LUR 38/1999

Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG)

- **Disposizioni strutturali**
 - Recepiscono le indicazioni della pianificazione regionale e provinciale, generale e settoriale, le disposizioni e i vincoli,
 - Delineano i cardini dell'assetto territoriale,
 - Indicano le trasformazioni comportanti effetti di lunga durata,
 - Tutelano l'integrità fisica e culturale del territorio.
- **Disposizioni programmatiche**
 - Precisano i tempi e le modalità di attuazione,
 - Individuano gli interventi di iniziativa pubblica,
 - Definiscono il piano economico di attuazione.

Regione Lazio – LUR 38/1999 (segue)

Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG)

- Può variare le previsioni del PTPG;
- Ha efficacia fino ad aggiornamento e/o variazione
- Può essere variato e/o aggiornato in caso di:
 - modifiche alla normativa o alla pianificazione provinciale,
 - sopravvenienze che determinino la totale o parziale inattuabilità,
 - necessità di miglioramenti,
 - decorra il termine di efficacia delle disposizioni programmatiche

Regione Lazio – LUR 38/1999 (segue)

Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC)

- Riguardano specifici ambiti individuati dal PUCG;
- Si attuano mediante esproprio o attuazione del comparto edificatorio;
- Non possono variare le previsioni del PUCG;
- Hanno i contenuti e l'efficacia dei piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale, *compresi i programmi di recupero urbano (art. 11 legge 493/1993) e i programmi integrati di intervento (art. 16 legge 179/1992).*

Procedimento amministrativo

Superare il **procedimento amministrativo** basato sull'**autorizzazione** quale atto unilaterale della P.A., per pervenire alla cd **amministrazione per accordi** basata su atti negoziali tesi a comporre gli interessi pubblici e privati nella realizzazione di programmi, eterogenei nei fini e nei mezzi

Programmazione negoziata

(legge 662/1996)

*«**regolamentazione concordata tra soggetti pubblici o tra il soggetto pubblico competente e la parte o le parti pubbliche o private per l'attuazione di interventi diversi, riferiti ad un'unica finalità di sviluppo, che richiedono una valutazione complessiva delle attività di competenza»***

Moduli convenzionali

Convenzione urbanistica

(obbligatorietà e contenuti definiti per legge)

Accordo di programma

(semplificazione procedimentale alla quale i privati possono partecipare limitatamente all'attuazione)

Urbanistica negoziata

**Compensazione degli effetti delle
trasformazioni urbanistiche**

Cattura dei plusvalori fondiari

Programmi integrati

Delibera CIPE 27/10/1988

I **programmi integrati** riguardano l'**attuazione** di piani di recupero, di piani particolareggiati o altri strumenti ad essi equiparabili, ai sensi di leggi anche regionali.

L'**integrazione** dei programmi è rappresentata dalla **compresenza alternativa od integrata**:

- di modalità diverse di intervento: recupero, nuove costruzioni, acquisto di patrimonio esistente;
- di operatori diversi, pubblici e privati;
- di forme di finanziamento diverse, pubbliche e private.

Programma integrato

Legge 203/1991 – Articolo 18

«programma finalizzato alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio anche mediante l'acquisizione di edifici da recuperare, di interventi di nuova costruzione, nonché alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione»

Programma integrato di intervento

Legge 179/1992 – Articolo 16

*«programma caratterizzato dalla presenza di **pluralità di funzioni**, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una **dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana** e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati»*

Programma di recupero urbano

Legge 493/1993 – Articolo 11

*«insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammmodernamento delle **urbanizzazioni primarie**, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle **urbanizzazioni secondarie**, alla **edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti**, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia degli edifici»*

Programmi di riqualificazione urbana

D.M. 21 dicembre 1994

- Obbligo «*da parte di proprietari di immobili, o loro mandatari, oggetto di proposte che richiedono una **variante allo strumento urbanistico**, a realizzare con proprie risorse una quota di interventi pubblici unitamente a quelli privati attuabili a seguito dell'eventuale approvazione della variante stessa*»
- Obbligo per i comuni di provvedere alla **misurazione** ed al **raffronto degli utili** che ciascun soggetto, pubblico e privato, avrebbe conseguito con la realizzazione dell'intervento, sulla base delle **reciproche convenienze**

Aree di degrado urbano

Legge 266/1997 – Articolo 14

D.M. 225/1998 – D.M. 297/2004

*«le aree di degrado urbano e sociale devono essere **geograficamente identificabili ed omogenee** e presentare **indici socio-economici inferiori ai valori medi dell'intero territorio comunale, ovvero essere caratterizzate da crisi socio-ambientale**»*

Contratti di quartiere

D.M. 22 ottobre 1997

Programmi localizzati «*in quartieri segnati da diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano e da carenze di servizi in un contesto di **scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo***»

PRUSST

**Programmi di riqualificazione urbana e
sviluppo sostenibile del territorio**

D.M. 8 ottobre 1998

Programmi con *«l'obiettivo di avviare una **sperimentazione** sulle azioni amministrative e sui moduli operativi più efficaci per **attivare i finanziamenti** per gli interventi nelle aree urbane che saranno previsti nel nuovo quadro comunitario di sostegno»*

Programma innovativo in ambito urbano

Legge 21/2001 – Articolo 4

D.M. 27 dicembre 2001 – D.M. 30 dicembre 2002

Finalizzato «*ad incrementare, con la partecipazione di investimenti privati, la **dotazione infrastrutturale** dei quartieri degradati di comuni e città a più forte disagio abitativo ed occupazionale*»

Contratti di quartiere II

Programma operativo porti e ferrovie

Programma di riabilitazione urbana

Legge 166/2002 – Articolo 27

*«programmi volti alla riabilitazione di immobili ed attrezzature di livello locale e al miglioramento della accessibilità e mobilità urbana ... **promossi dagli enti locali**, di intesa con gli enti e le amministrazioni competenti sulle opere e sull'assetto del territorio ... finalizzati alla **riqualificazione di porzioni urbane caratterizzate da degrado fisico, economico e sociale**»*

Zone Franche Urbane

Legge 296/2006 (art. 1 c. 340-343)

Legge 244/2007 (art. 2 c. 561-563)

*«contrastare i fenomeni di **esclusione sociale** negli spazi urbani e favorire l'integrazione sociale e culturale delle popolazioni abitanti in circoscrizioni o quartieri delle città caratterizzati da **degrado urbano e sociale**»*

Piano nazionale per le città

Legge 134/2012 – Articoli 12-13

Contratto di valorizzazione urbana

*«regolamenta gli impegni dei vari
soggetti pubblici e privati»*

ROMA - NPRG

Programma integrato

Articolo 14 NTA del Nuovo PRG di Roma

*Il Programma integrato ha la finalità di **sollecitare, coordinare e integrare** soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti.*

*Il Programma integrato prevede, di norma, **incentivi** di tipo **urbanistico, finanziario e fiscale**, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, e il finanziamento privato di opere pubbliche.*

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)

Vincoli urbanistici

- **Vincolo di inedificabilità**
- **Vincolo preordinato all'esproprio**
- **Vincolo conformativo**

Dotazioni territoriali

- sottrarsi ai tradizionali condizionamenti della rendita fondiaria
- privilegiare le scelte ritenute in grado di migliorare l'ambiente urbano, nei suoi aspetti fisici e nei suoi aspetti sociali
- programmare la spesa a vantaggio delle famiglie e delle imprese