

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

COME SI PUO' DEFINIRE L'URBANISTICA?

E' una disciplina che si interessa dell'uso e dello sviluppo del territorio

L'URBANISTICA E' UNA **SCIENZA**?

E' una **scienza** nella misura in cui si interessa dei fenomeni umani, delle leggi e dei principi che li regolano, utilizzando il metodo dell'analisi scientifica e le sue applicazioni

L'URBANISTICA E' UNA **FILOSOFIA**?

E' una **filosofia** nella misura in cui, interessandosi delle implicazioni sociali, economiche e di vita quotidiana che regolano lo sviluppo del territorio e delle città, incide su di esse determinandone i cambiamenti e gli orientamenti

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

I DUE CONCETTI FONDAMENTALI DELL'URBANISTICA SONO :

PROGRAMMAZIONE

PIANIFICAZIONE

L'INSIEME DI PREVISIONI
COORDINATE DA
REALIZZARSI SECONDO
PIANI PRESTABILITI

E' L'ORGANIZZAZIONE
TECNICA DI UN
DETERMINATO
TERRITORIO AL FINE DI
GIUNGERE AD UN SUO
ORDINATO E RAZIONALE
UTILIZZO

**LE SCELTE DI
POLITICA URBANA**

da ciò derivano



LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

LE SCELTE DI POLITICA URBANA

**POLITICHE DI
INTERDIZIONE**

**Sono
rappresentate
dai vincoli
posti all'uso
dei suoli**

**POLITICHE DI
INCENTIVAZIONE**

**Sono
rappresentate
dagli interventi
sul sistema dei
prezzi**

**POLITICHE DI
INVESTIMENTO**

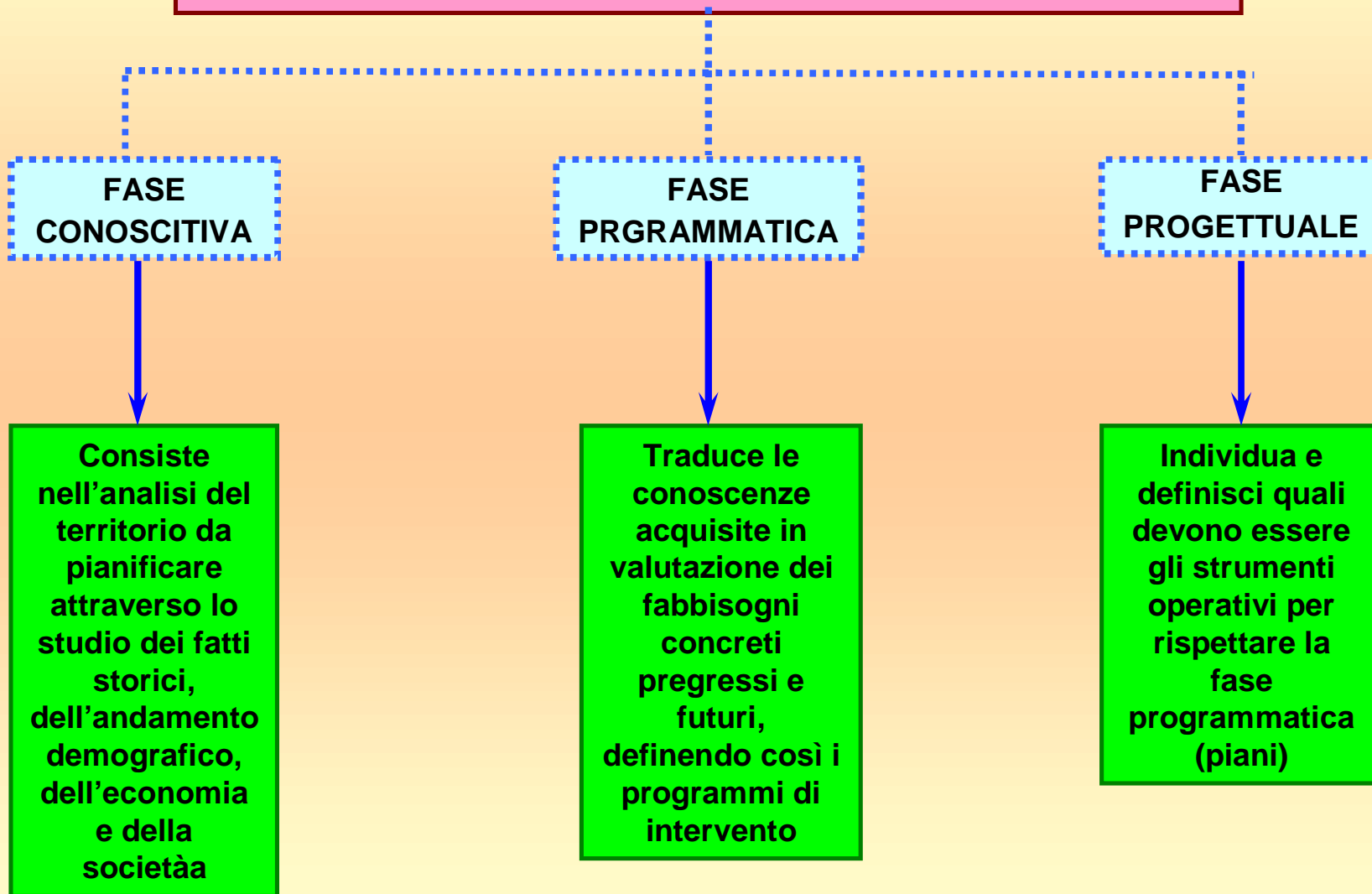
**Riguardano
principalmente
il settore
pubblico
chiamato a
fornire beni e
servizi**

**POLITICHE DI
INFORMAZIONE**

**Hanno il
compito di
ampliare
l'informazione
dei cittadini al
fine di garantire
la massima
partecipazione
alle scelte di
pianificazione**

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

LE FASI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA



LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

LIVELLO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti operativi sono:

I PIANI URBANISTICI

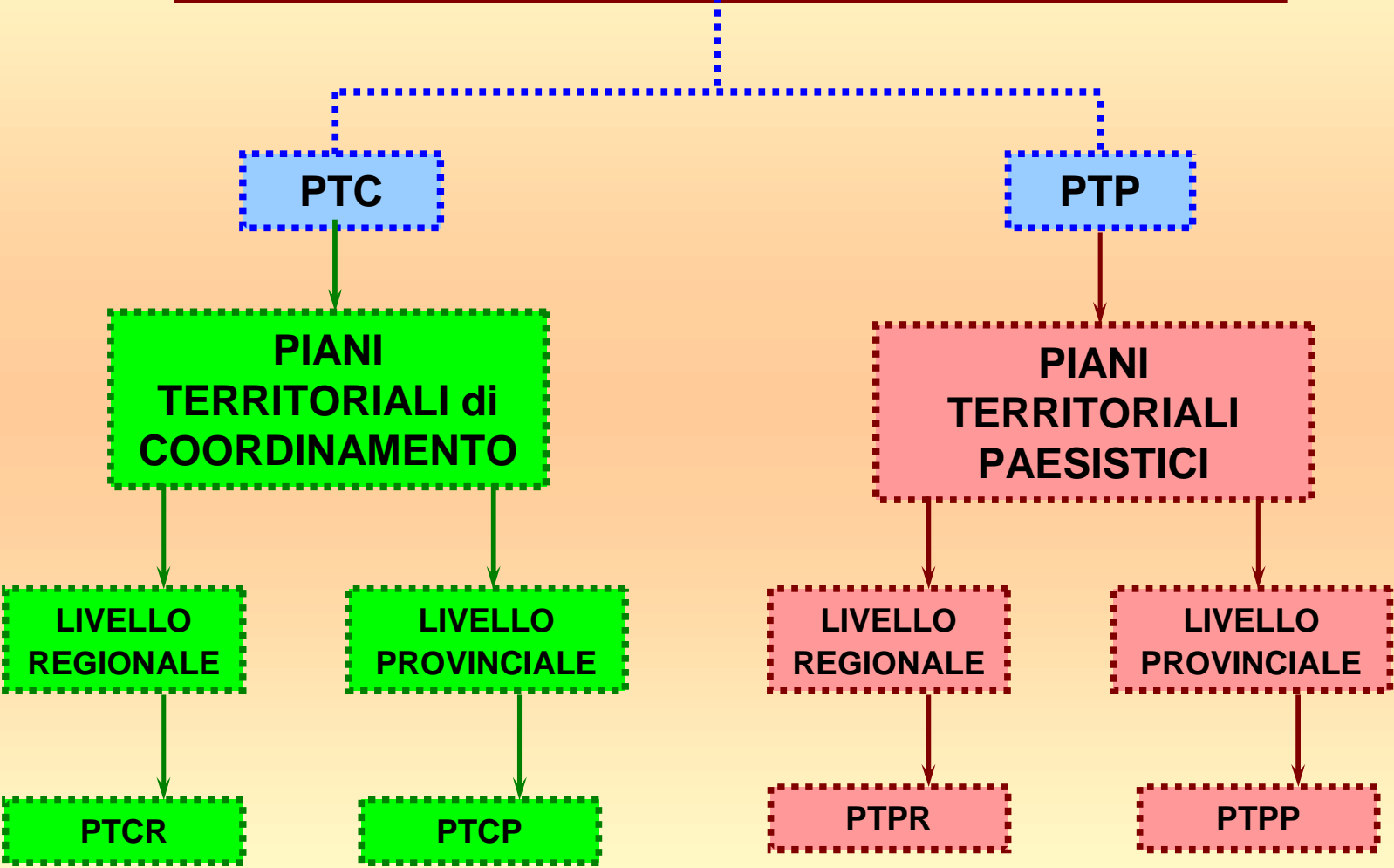
Si sviluppano su due livelli:

LIVELLO TERRITORIALE

LIVELLO LOCALE

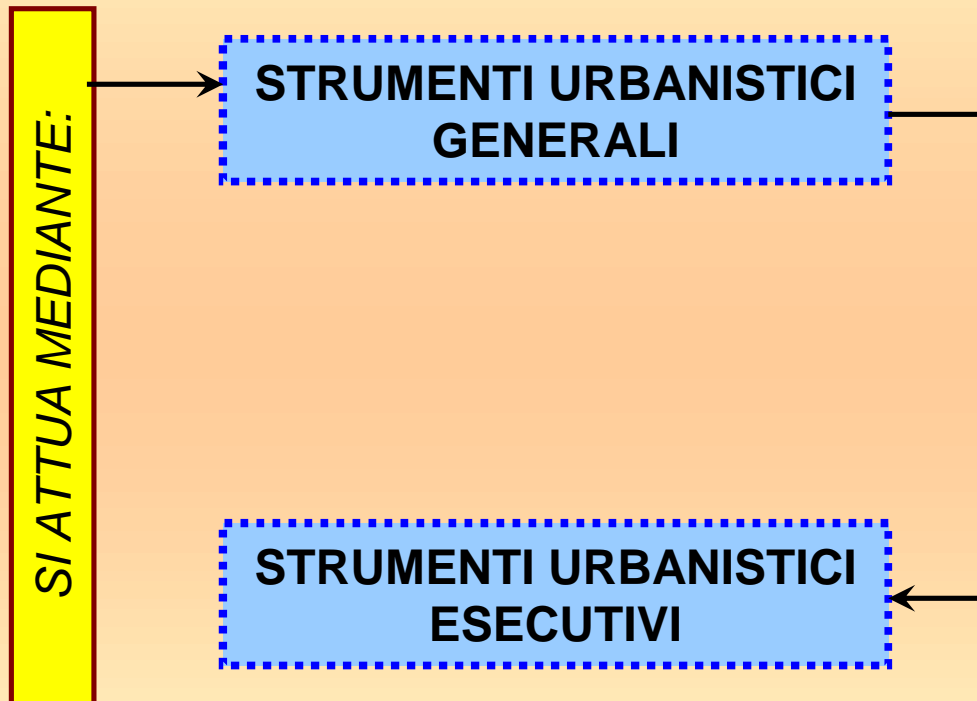
LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

LIVELLO TERRITORIALE



LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

LIVELLO LOCALE



LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

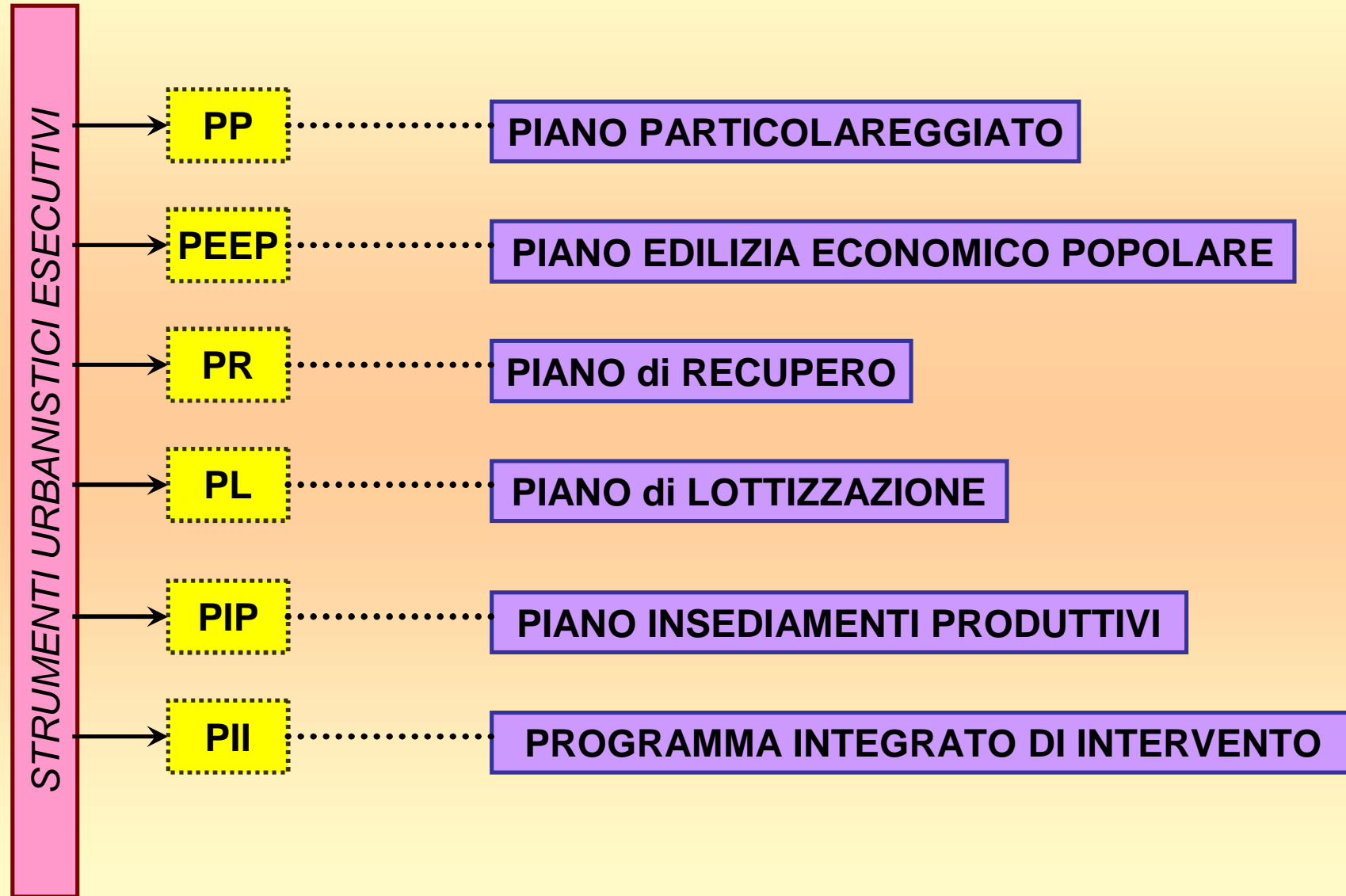
Sul territorio della Regione Lombardia vige dal marzo 2005 la L.R. 12/2005 che ha introdotto il **PGT**

(PIANO del GOVERNO del TERRITORIO)

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (PDF)

Strumento urbanistico generale previsto dalla Legge Nazionale (L.1150/1942 e s. m. e i.) ed ora di scarso utilizzo

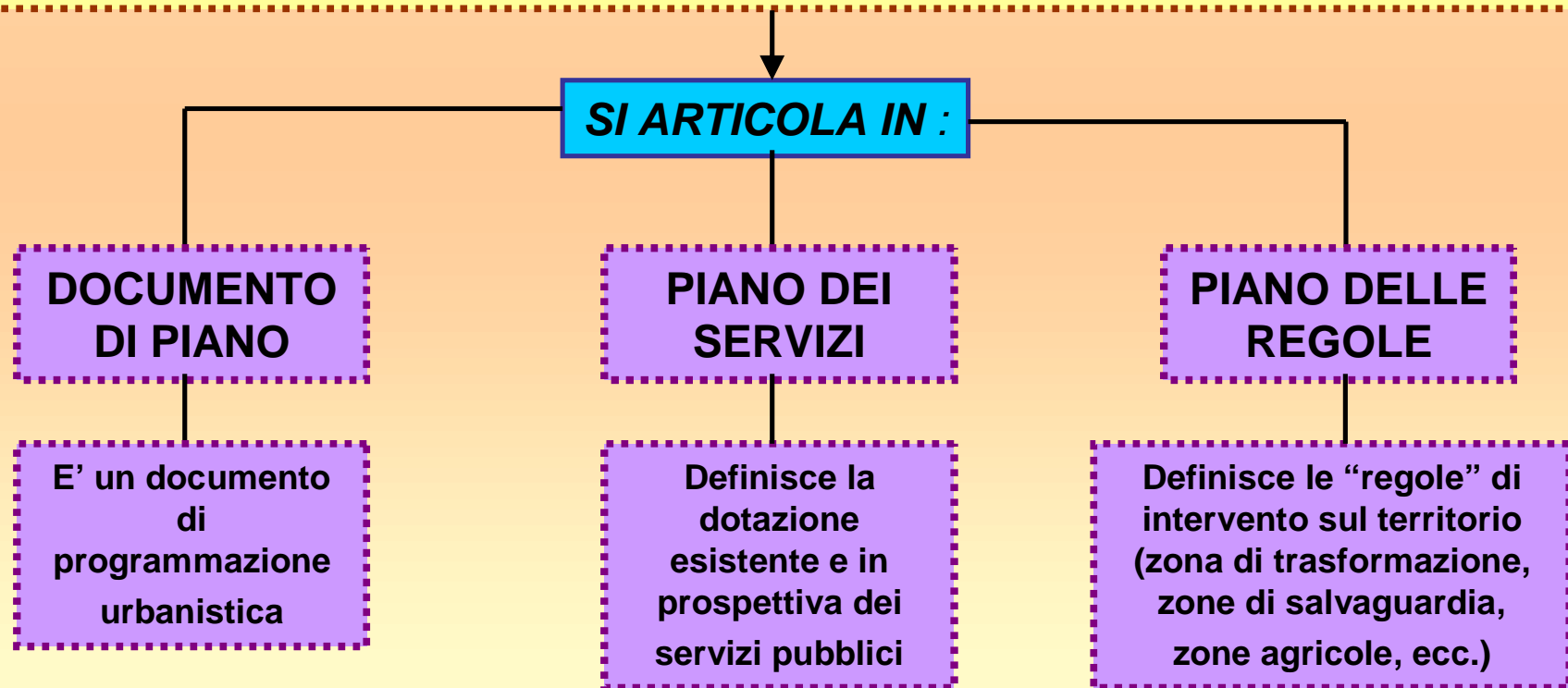
LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO



LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

SITUAZIONE NELLA REGIONE LOMBARDIA

**Sul territorio regionale vige la L.R. 12 del 11 marzo 2005. Questa legge ha introdotto il PIANO di GOVERNO del TERRITORIO (PGT).
E' uno strumento urbanistico generale che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale**



LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

SITUAZIONE NAZIONALE (L.1150/42) E ANTECEDENTE LA L.R. 12/2005

PRG (Piano Regolatore Generale)

SI ARTICOLA IN :

TAVOLA DI
AZZONAMENTO

E' un elaborato
CARTOGRAFICO
che suddivide, con
opportune
simbologie, tutto il
territorio comunale
in **ZONE**
OMOGENEE

Zona A

Zona B

Zona C

Zona D

Zona E

Zona F

NTA
(Norme Tecniche
di Attuazione)

E' un insieme di
norme scritte che
detta le **REGOLE**
per intervenire sul
territorio nelle
varie **ZONE**
OMOGENEE

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

LE ZONE OMOGENEE (definite dal D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Zona A

parti del territorio interessate da agglomerati urbani di interesse storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale

Zona B

parti di territorio totalmente e/o parzialmente edificate che non presentano le caratteristiche di zona A. ($R_c > 12,5\%$ e $I_f > 1,5$)

Zona C

parti di territorio inedificate (zona di espansione) o dove, pur edificate i limiti sono inferiori a quelli della zona B ($R_c < 12,5\%$ e $I_f < 1,5$)

Zona D

parti di territorio destinate agli insediamenti produttivi.

Zona E

parti di territorio destinate ad uso agricolo e/o alle attività attinenti alla agricoltura.

Zona F

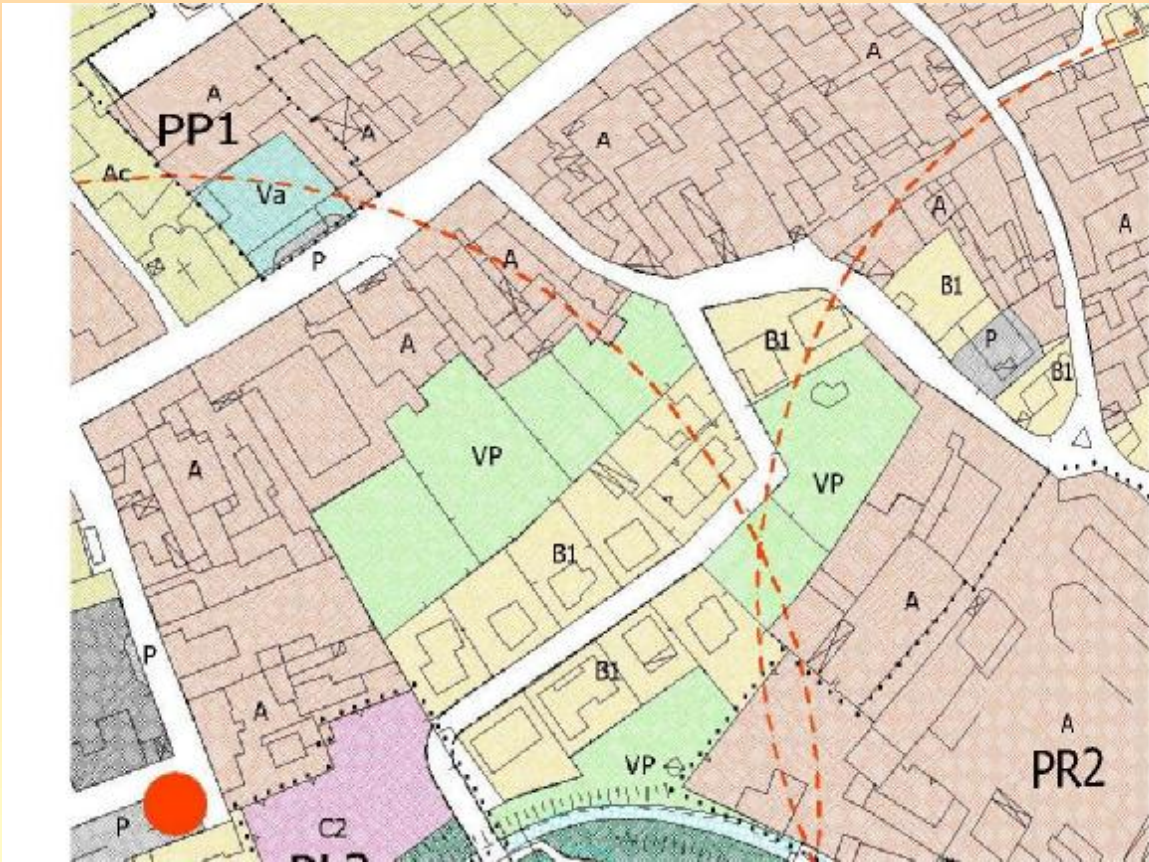
parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo.

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

ESEMPIO DI PRG

Esempio di tavola di azzonamento

Esempio legenda

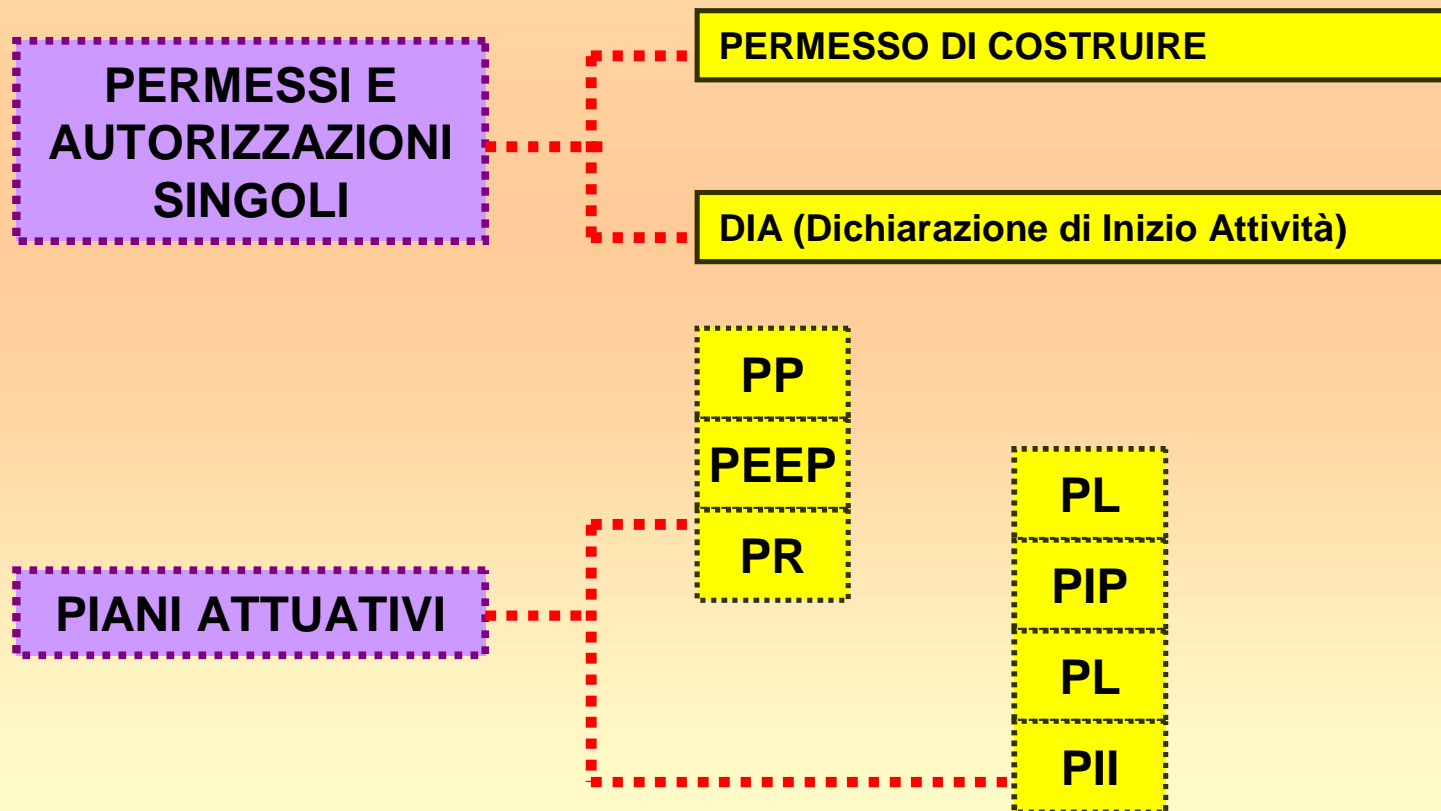


- ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**
- I. Zone per l'istruzione (Indicatore I.01 del P.T.A.)
 - AC. Zone per attrezzature civiche, sociali e religiose (Indicatore AC.01 del P.T.A.)
 - VA. Zone a verde attrezzato (Indicatore VA.01 del P.T.A.)
 - Va. Zone a verde sportivo (Indicatore Va.01 del P.T.A.)
 - V+. Zone a verde tal. tale (Indicatore V+.01 del P.T.A.)
 - P. Zone per parcheggi pubblici (Indicatore P.01 del P.T.A.)
 - Zone per impianti tecnologici (Indicatore Z.01 del P.T.A.)
- ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALEZZA RESIDENZIALE**
- Zone del nucleo di antica formazione - Zona A (Indicatore A.01 del P.T.A. e per modifica di zona con dati 13)
 - B1. Zone residenziali esistenti o di completamento dove - Zona B1 (Indicatore B1.01 del P.T.A.)
 - B2. Zone residenziali esistenti o di completamento dove - Zona B2 (Indicatore B2.01 del P.T.A.)
 - C1. Zone residenziali di quartiere relative a piani di lottizzazione in corso di attuazione - Zona C1 (Indicatore C1.01 del P.T.A.)
 - C2. Zone residenziali di espansione subordinata preventivamente approvazione di piano di lottizzazione - Zona C2 (Indicatore C2.01 del P.T.A.)
 - C3. Zone residenziali relative ad aree di smesse o da dismettere subordinate al Piano Attuativo - Zona C3 (Indicatore C3.01 del P.T.A.)
 - VP. Zone a verde privato (Indicatore VP.01 del P.T.A.)

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

MODALITA' DI INTERVENTO 1

GLI INTERVENTI EDILIZI SUL TERRITORIO SI ATTUANO MEDIANTE:



LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

MODALITA' DI INTERVENTO 2

I PERMESSI ED I PIANI ATTUATIVI DEVONO RISPETTARE:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Insieme degli indici, fissati dagli strumenti urbanistici di riferimento, dal RE e dalla NTA in base ai quali vengono normate soprattutto quantitativamente le modalita' di edificazione.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

St

ha

Superficie territoriale

E' la superficie di una maglia graficamente individuata nello strumento urbanistico generale, ivi inclusa la viabilità di progetto, le aree per standards urbanistici.

Sf

mq

Superficie fondiaria

*E' la **St** a cui è stata dedotta la superficie degli standards, delle strade interne al lotto e di ogni altra deduzione prevista dal PRG. E' identificabile con il vero e proprio lotto edificabile .*

mq/ab

Standards urbanistici

Sono le aree che vengono individuate nel PRG (o dal Piano dei Servizi) e devono essere acquisite al patrimonio pubblico (gratuitamente o per esproprio) al fine di realizzare le infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico (scuole, chiese, edifici collettivi ecc.) necessarie allo sviluppo sociale del comune. La loro quantità e' in rapporto al numero degli abitanti esistenti e previsti.

H

ml

Altezza massima

E' l'altezza massima realizzabile di un edificio. Essa e' misurata a seconda delle regole stabilite dal RE o dalle NTA

Dc

ml

Distanza dai confini

E la distanza che si deve tenere dai confini di proprietà. Definita prima dal C.C. e poi dalle legge seguenti. Le NTA possono prevedere distanze maggiori rispetto a quelle definite dalle legge e dal CC. Di norma: 5 ml. dai confini e 10 ml fra pareti finestrate di lotti adiacenti. Le distanze sono da intendersi come valori MINIMI

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

It

mc/ha

Indice territoriale

(detto anche *Densità Edilizia Territoriale*) E' il rapporto fra la volumetria massima realizzabile e l'area territoriale.

If

mc/mq

Indice fondiario

(detto anche *Densità Edilizia Fondiaria*) E' il rapporto fra la volumetria massima realizzabile e l'area fondiaria

Rc

%

Rapporto di copertura

Rapporto fra la superficie coperta e la Sf

Ut

mq/ha

Utilizzo territoriale

E' il rapporto fra la somma delle superfici calpestabili (S.U.) e la Sf. Si applica di norma nelle zone industriali e/o artigianali. In alcuni PRG viene applicato anche nelle zone residenziali.

Uf

mq/mq

Utilizzo fondiario

E' il rapporto fra la somma delle superfici calpestabili (S.U.) e la Sf. Si applica di norma nelle zone industriali e/o artigianali. In alcuni PRG viene applicato anche nelle zone residenziali.

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

ESEMPIO DI SOLUZIONE DI PROBLEMA URBANISTICO

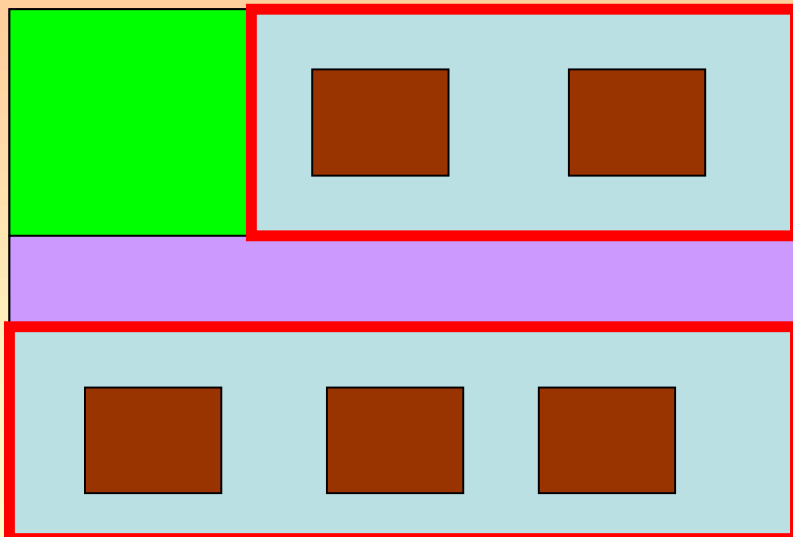
E' dato un appezzamento di terreno la cui St è di ha 1,00. Determinare la capacità edificatoria sapendo che: It 1,0 mc/ha; Rc 40 %; standards urbanistici da reperire mq. 2000, le strade incidono per mq. 2500. Determinare anche quanto vale la Sf

RIEPILOGO DATI DIMENSIONALI

$St = 1,00$ ha PARI A MQ. 10000

Standards Urb. = mq 2000

Strada = mq. 2500



SVILUPPO DEI CALCOLI

Volume max. $V = St \times It$

$mq\ 10000 \times 1,00 = mc\ 10000$ (V)

Sup. Fond. = $St - (Strada + St. Urb.)$

$mq\ 10000 - (2500 + 2000) = mq\ 5500$

Massima sup. copribile $Rc \times Sf$

$mq\ 5500 \times 0,40 = mq\ 2200$

Indice Fondiario (If) calcolato $V : Sf$

$mc\ 10000 : mq\ 5500 = 1,81\ mc/mq$