

Università degli Studi del Sannio
Facoltà di Ingegneria

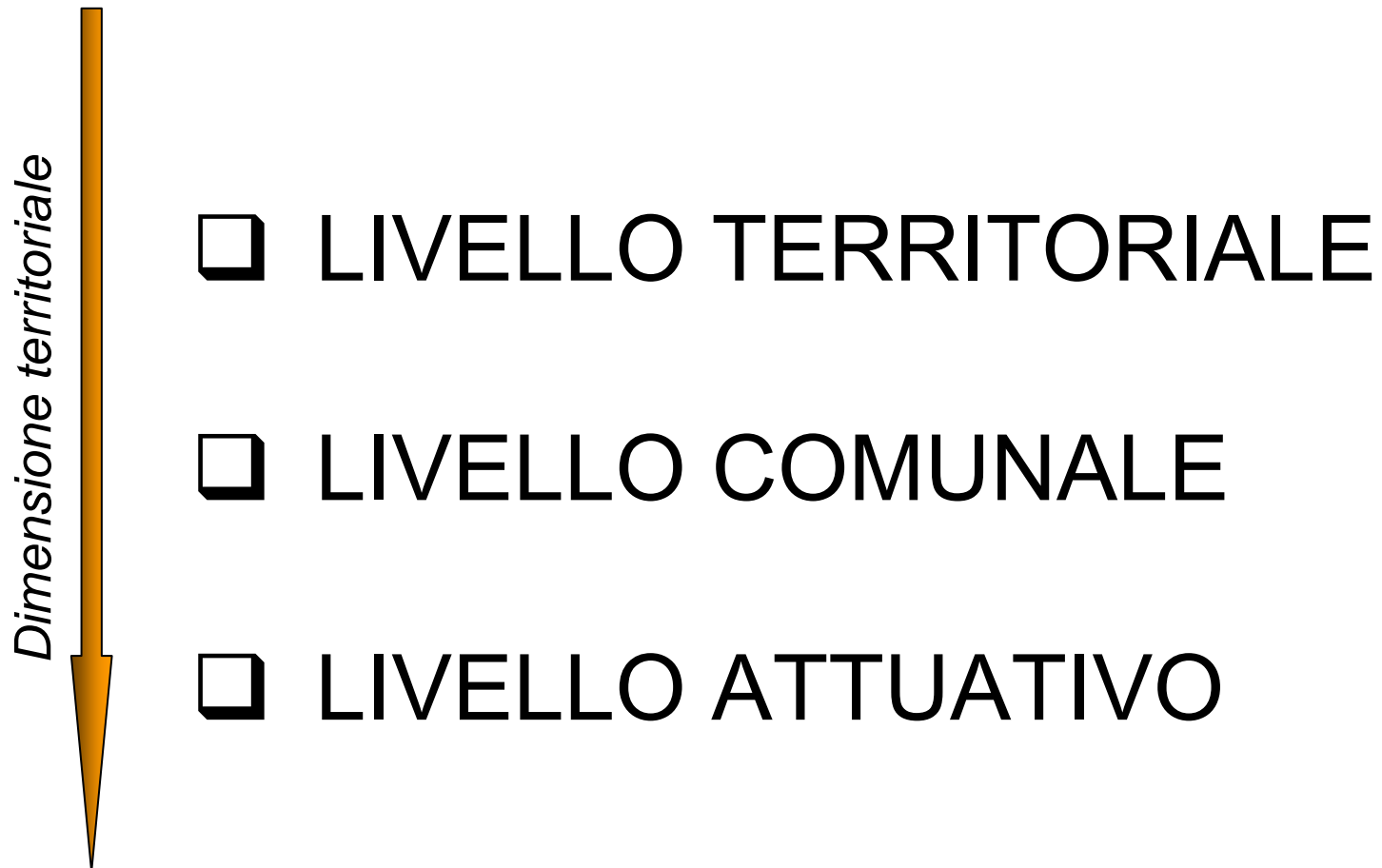
Corso di Tecnica Urbanistica
prof. R. Fistola aa 2008-2009

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA: MODALITÀ E STRUMENTI

A cura di Rosa Anna La Rocca




In maniera estremamente schematica ed esemplificativa, la pianificazione del territorio e della città in Italia fa riferimento a tre differenti livelli:



(dimensione verticale/gerarchica)

Indicazioni / contenuti



PIANI GENERALI:

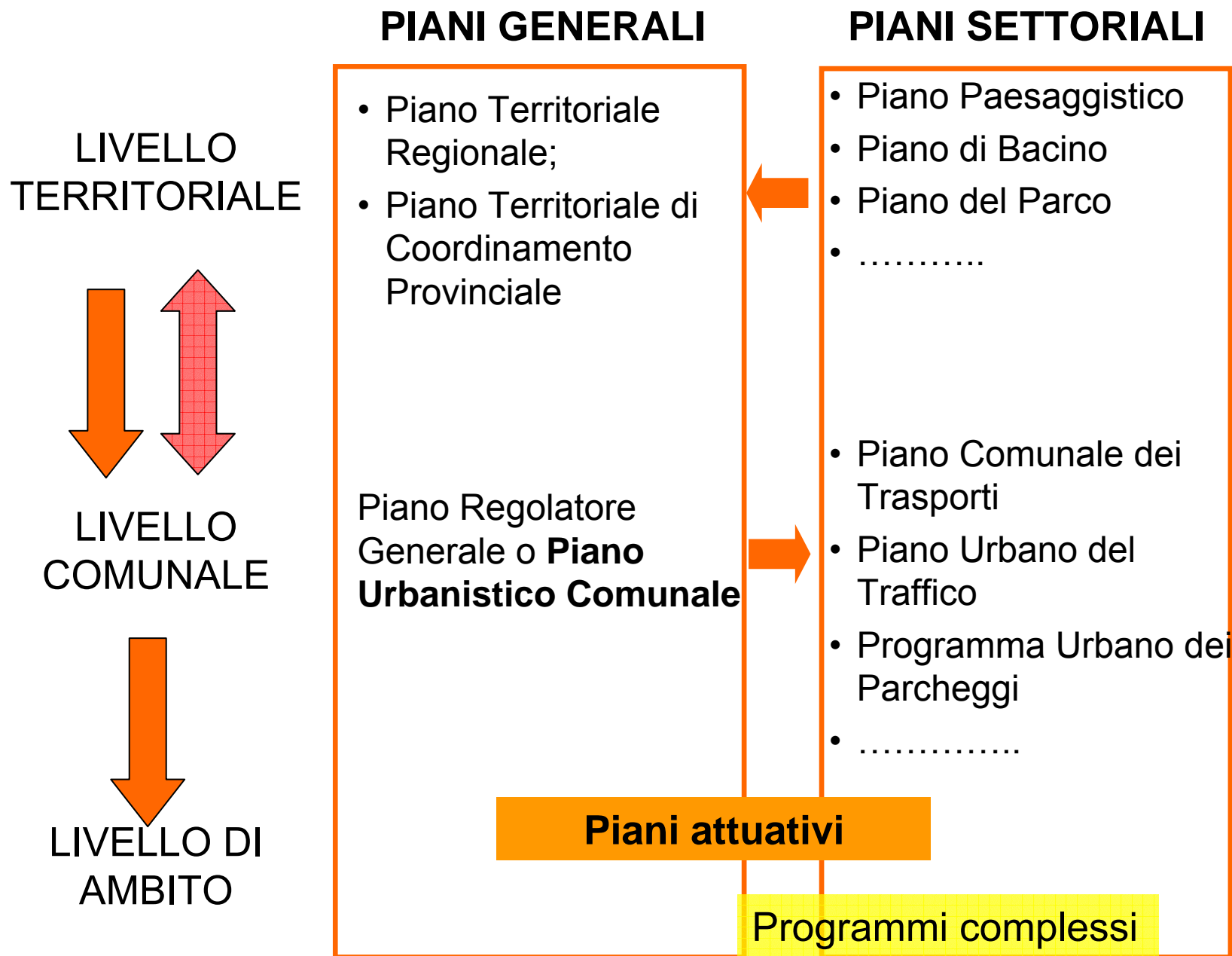
- hanno funzione di indirizzo e sono strettamente connessi a previsioni e piani di carattere economico;
- forniscono le linee programmatiche (indirizzi) dello sviluppo di un territorio

PIANI DI SETTORE:

- sono a carattere monotematico;
- disciplinano l'uso del territorio in riferimento a specifici settori (ambiente, difesa del suolo, mobilità, risorse, ecc.)



(dimensione orizzontale intra-livelli)



- gerarchica
- ↔ copianificazione

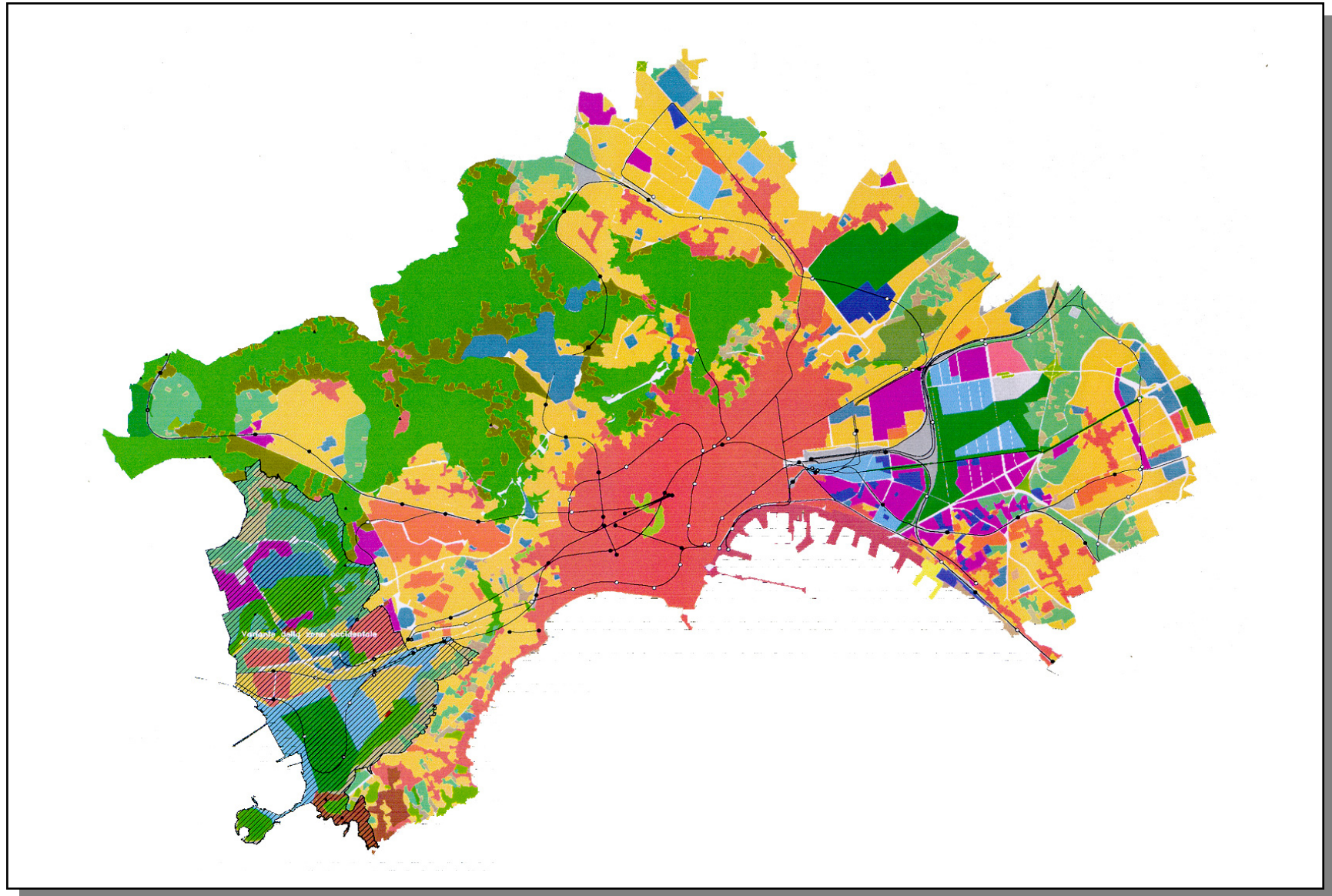


Il **PUC** definisce le regole generali di intervento su tutto il territorio urbano.

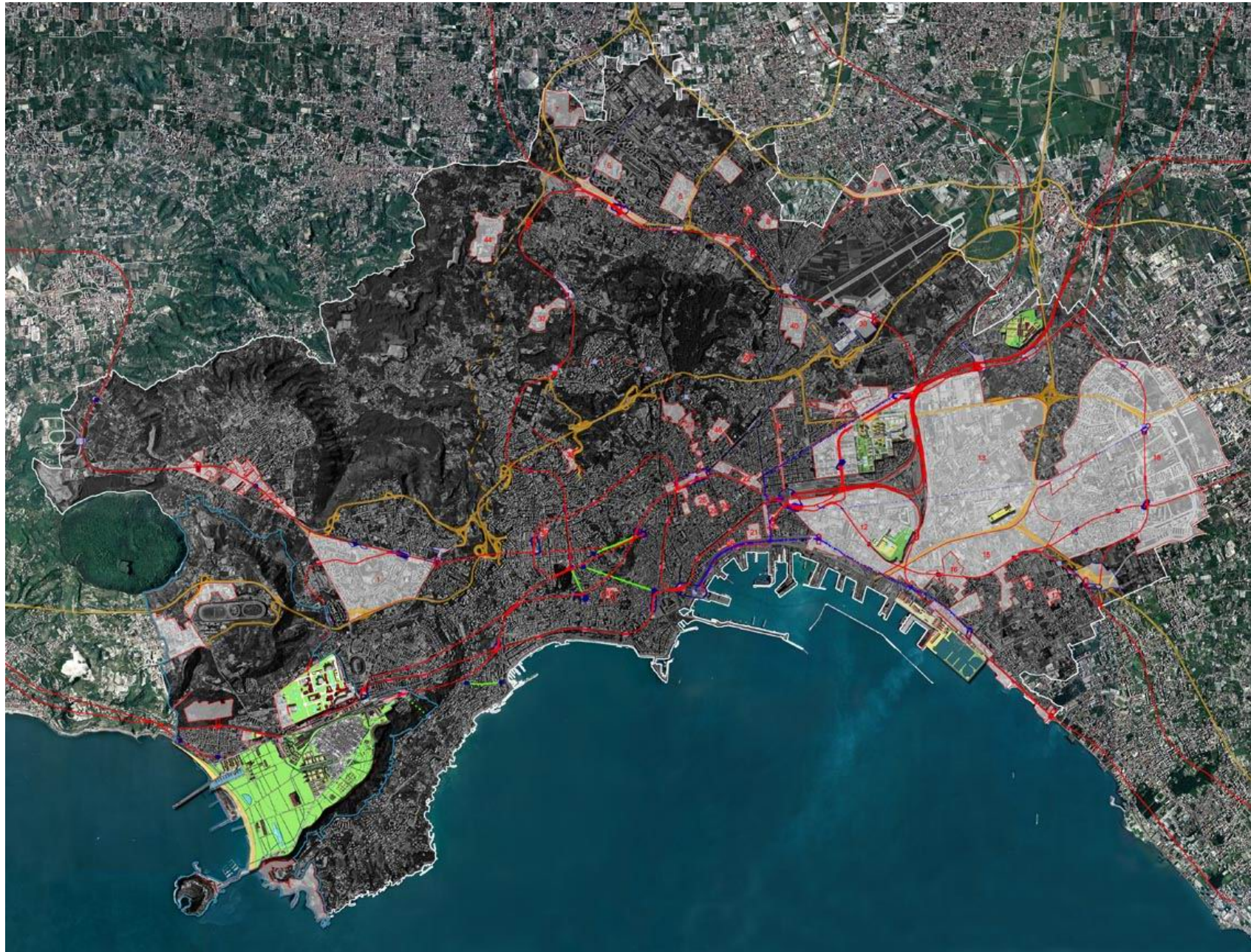
Le previsioni del PUC si attuano attraverso strumenti di livello inferiore a quello comunale (terzo livello della pianificazione) che riguardano porzioni di territorio più ristrette.



IL PIANO URBANISTICO COMUNALE REGOLA GLI INTERVENTI SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE



LE AREE INTERESSATE DA PIANI ATTUATIVI RIGUARDANO AMBITI RISTRETTI DEL TERRITORIO



NELLE NORME DI ATTUAZIONE VENGONO STABILITE LE MODALITÀ DI INTERVENTO

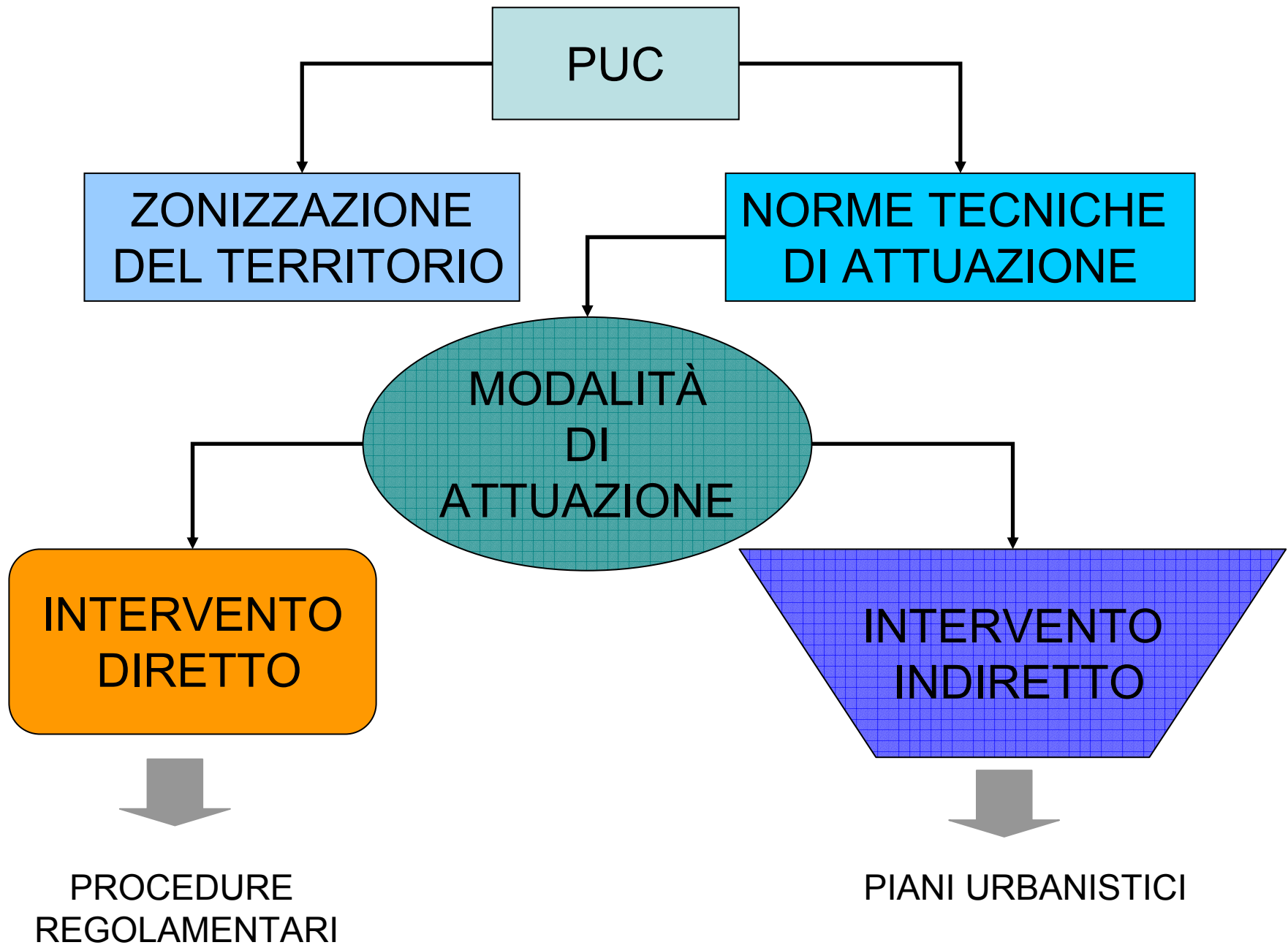
PARTE II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI

Art. 22

(Disciplina per l'attuazione degli interventi)

1. Il piano si attua mediante interventi diretti o mediante piani urbanistici esecutivi, come disciplinati dalla presente normativa per ciascuno degli ambiti indicati nella tav.W8.
2. Nelle parti del territorio definite di interesse archeologico, delimitate nella tav.W5, i soggetti aventi titolo per l'attuazione degli interventi sono tenuti a darne comunicazione alla competente Soprintendenza, con avviso notificato almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.
3. L'Amministrazione comunale si riserva di predisporre apposita regolamentazione su specifici criteri di intervento.
4. Il soddisfacimento degli standard di cui all'art.3 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968 e al titolo II, punto 1.4 della Lr 14/82 avviene nel rispetto delle quantità definite nelle tabelle da 14 a 19 contenute nella relazione nonché nel rispetto delle localizzazioni e delle destinazioni di cui alla tav.W12 della variante, mediante interventi diretti.





INTERVENTO DIRETTO



PROCEDURE
REGOLAMENTARI
(testo unico dell'edilizia DPR 380/2001)



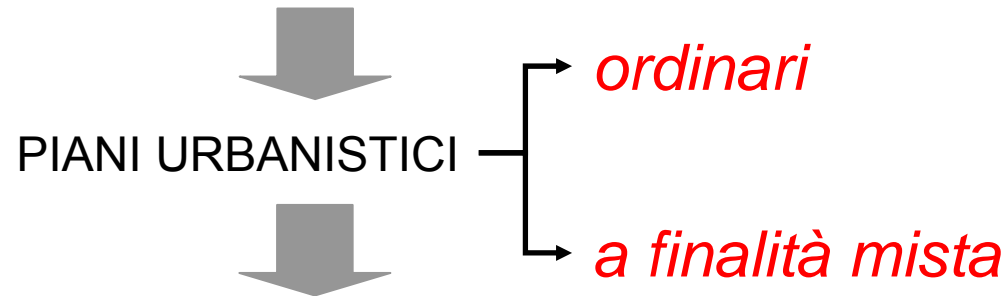
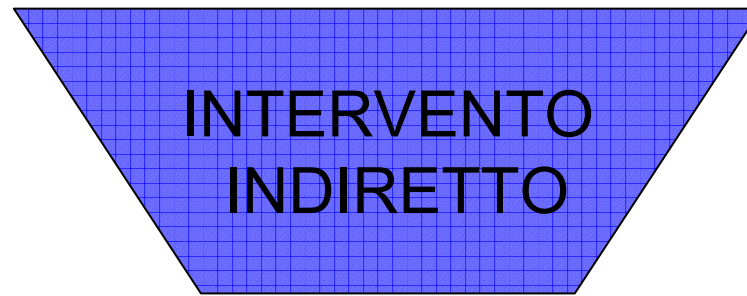
- **DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ**
- **PERMESSO A COSTRUIRE**



Applicazione delle indicazioni del piano attraverso processi appositi che consentono all'amministrazione di effettuare un controllo dell'intervento.

Sono tese alla responsabilizzazione del singolo proprietario rispetto al tipo di intervento.





Consentono la trasformazione del territorio attraverso procedure proprie dei piani urbanistici (redazione, adozione, approvazione)

Possono essere di iniziativa:

- pubblica
- privata
- mista (pubblico+privato)

Possono interessare anche gli aspetti connessi alla programmazione degli interventi, ossia alla scansione temporale delle azioni che si vogliono eseguire, nella quale vengono coinvolti più attori.

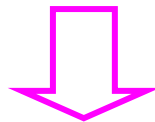


Proprio la programmazione degli interventi rappresenta il punto più avanzato nell'attuazione dei piani.

In essa la strumentazione attuativa si combina con la programmazione delle risorse intese come:

- soggetti;
- azioni;
- fonti di finanziamento;
- analisi di redditività;
- valutazione di impatto socio-territoriale

PIANO



Definizione dello stato futuro di un sistema territoriale

PROGRAMMA



Indicazione delle risorse e dei tempi necessari per l'attuazione del piano



La fase di attuazione è finalizzata a:

- realizzare le previsioni del PUC;
- indicare le modalità con le quali effettuare la trasformazione;
- costruire un disegno urbano coerente e significativo.



La fase di attuazione presenta livelli di complessità differenti in relazione a:

- ✓ estensione dell'intervento;
- ✓ livello di coinvolgimento e capacità propositiva dei soggetti interessati;
- ✓ necessità d'integrazione delle analisi del PUC;
- ✓ tipologia progettuale o programmaticità degli interventi;
- ✓ tipologia di impegni tra le parti.



SCHEMA DELLE RELAZIONI PIANI – SOGGETTI - AZIONI

	PROMOTORI		AZIONI PROGETTUALI			AZIONI PROGRAMMATICHE		
	PUBBL	PRIVATI	SINGOLE	SISTEMA	AGGIUNTIVE	TIMING	ANAL.ECON.	PUBBL/PRIV.
DIA	X	XX	O					+
PERM	X	XX	O					+
PL	X	XX		O		O	O	+
PIP	XX			O				+
PEEP	XX			O	O			+
PdR	XX	XX		O	O			+
PROGR	XX	XX		O	O	O	O	++

X	RUOLO DI CONTROLLO
XX	RUOLO PROPOSITIVO
O	PRESENZA/ASSENZA
+	RAPPORTO CONVENZIONALE
++	RAPPORTO COMPLESSO



**TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA**

**Capo I
MODI DI ATTUAZIONE**

Art. 4.
(Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva).

La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.



Sezione II.
PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI

Art. 13.
(Contenuto dei piani particolareggiati).

Il piano regolatore generale è **attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione** nei quali devono essere indicate le **reti stradali** e i **principali dati altimetrici** di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo art. 30.



1942

Per la legge LUN 1150/1942, lo strumento di attuazione del PRG è il **PIANO PARTICOLAREGGIATO**, strumento di iniziativa pubblica.

L'AC acquisisce le aree (mediante esproprio), redige il disegno dell'intervento, si occupa della progettazione e della realizzazione dei servizi.

La difficoltà principale è legata all'obbligo da parte dei comuni di dimostrare la disponibilità della copertura finanziaria.

Al PP si predilige l'iniziativa diretta.

1960

La crescita di domanda edilizia registratasi in quegli anni porta alla istituzione del **PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE** (L. 167/1962).

Di iniziativa pubblica, rappresenta il tentativo di dare risposta a questa domanda in termini di "politica della casa" a costi contenuti.

Obiettivo della L. è l'acquisizione di aree (mediante esproprio) per la realizzazione di alloggi economici e popolari, oltre alle opere e ai servizi complementari, urbani e sociali, comprese le aree a verde pubblico (art. 1).

Prevede il dimensionamento del fabbisogno di vani per un decennio e la destinazione di una percentuale (tra il 40% e il 70%) fissa per la realizzazione di edilizia economica e popolare. Altro obiettivo è l'autofinanziamento del processo urbanizzativo del territorio.



1960

A metà degli anni '60 viene introdotto il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA** (L. 765/1967) di iniziativa pubblica o privata (preferibilmente) si configura come lo strumento di urbanizzazione organica di parti del territorio destinate dal PRG ad insediamenti prevalentemente residenziali.

La convenzione è attivata tra PA e privati nella ripartizione degli impegni per la realizzazione del piano.

L'edificazione è possibile solo se sono presenti le opere di urbanizzazione:

Primaria (opere che rendono possibile l'edificazione del suolo: strade, parcheggi impianti a rete, ecc.);

Secondarie (opere che rendono possibile la vita del quartiere: verde, scuole, istituzioni sanitarie, ecc.)



1970

Alla crescita economica fa riscontro uno sviluppo industriale durante gli anni Settanta che comporta la necessità di predisporre strumenti per la pianificazione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. La formulazione di **PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI** (L. 865/1971) rappresenta il tentativo di promuovere un'organica pianificazione urbanistica per le aree destinate alla produzione dal PRG (aree D).



1970

La necessità di intervenire sul patrimonio edilizio esistente al fine di un recupero soprattutto nei centri storici in particolare per le aree caratterizzate da un forte degrado fisico porta alla istituzione dei **PIANI DI RECUPERO** (L. 457/1978) attuabili in specifiche aree di pregio individuate dal PRG. Le unità edilizie vengono analizzate e classificate per tipologia e componenti architettonici.

Di iniziativa pubblica o privata definisce specifiche categorie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio.

I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature (art. 27).



Negli anni novanta si assiste alla produzione di nuovi strumenti di pianificazione orientati al recupero e alla riqualificazione urbana. I cosiddetti PROGRAMMI COMPLESSI introdotti durante gli anni novanta sono accomunati da obiettivi di:

- recupero edilizio, urbanistico, ambientale e socioeconomico di tutte le aree urbane degradate;
- integrazione funzionale e sociale;
- garantire una maggiore qualità del progetto urbano.

1990

La legislazione nazionale, anche a seguito di esperienze maturate da alcune regioni (Lombardia) ha elaborato un sistema normativo che fa riferimento ai seguenti strumenti:

- Programma Integrato di Intervento (L. 179/1992);
- Programma di Recupero Urbano (L. 493/1993);
- Programma di Riqualificazione Urbana (DM21/12/1994)
- PRUSST (DM 8/10/1998)



I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI ORDINARI

	Sigla	Rapporto con il piano generale	Legge istitutiva
<i>Piano Particolareggiato</i>	PP	Attuano le previsioni del PRG	LUN 1120/1942
<i>Piano di lottizzazione</i>	PL	Attuano le previsioni del PRG	L. 765/1967
<i>Piano di zona per l'edilizia economica e popolare</i>	PEEP	– Possono variare le previsioni del PRG; – Hanno finalità sociali.	L. 167/1962
<i>Piano per gli insediamenti produttivi</i>	PIP	– Spetta al comune decidere per la loro definizione – Possono variare le previsioni del PRG	L. 865/1971
<i>Piano di recupero</i>	PdR	Attua le previsioni del PRG ma in taluni casi può variarle.	L. 457/1978
<i>Programma Integrato di Intervento</i>	PII	Possono variare le previsioni del PRG	L. 179/1992
<i>Programma di Recupero Urbano</i>	PRU	Possono variare le previsioni del PRG	DM 01/12/1994



PIANI SPECIALI A FINALITÀ MISTA

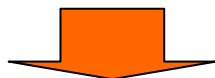
	Sigla	Rapporto con il piano generale	Legge istitutiva
<i>Programma di Riqualificazione Urbana</i>	PRIU	Possono variare le previsioni del PRG	DM 21/12/1994
<i>Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio</i>	PRUSST	<ul style="list-style-type: none"> – Operano in variante ai piani generali. – Hanno finalità di sviluppo economico e di promozione sociale. 	DM 08/10/1998
<i>Contratti di Quartiere</i>	CdQ	<ul style="list-style-type: none"> – Operano in variante ai piani generali. Hanno finalità di sviluppo economico e di promozione sociale. 	DM 22/10/1997



Gli strumenti di attuazione previsti dalla legislazione vigente sono:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI (art. 13/17, L. 1150/42)
- PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (L. 167/1962)
- PIANI DI LOTTIZZAZIONE (art. 8 e 17, L. 765/1967)
- PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (art. 27, L. 65/1971)
- PIANI DI RECUPERO (art. 28, L. 457/1978)
- PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (art. 16, L. 179/1992)

Tutti i piani successivi al piano particolareggiato introdotto nel 1942 sono simili ad esso per contenuto ed effetti e sono stati introdotti per superare le difficoltà che incontravano i PP in casi particolari.



Attuazione nella L. 16 /2004

Articolo 26

Piani urbanistici attuativi

I piani urbanistici attuativi – PUA – sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui all'articolo 25.

I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
- d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.

L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC.

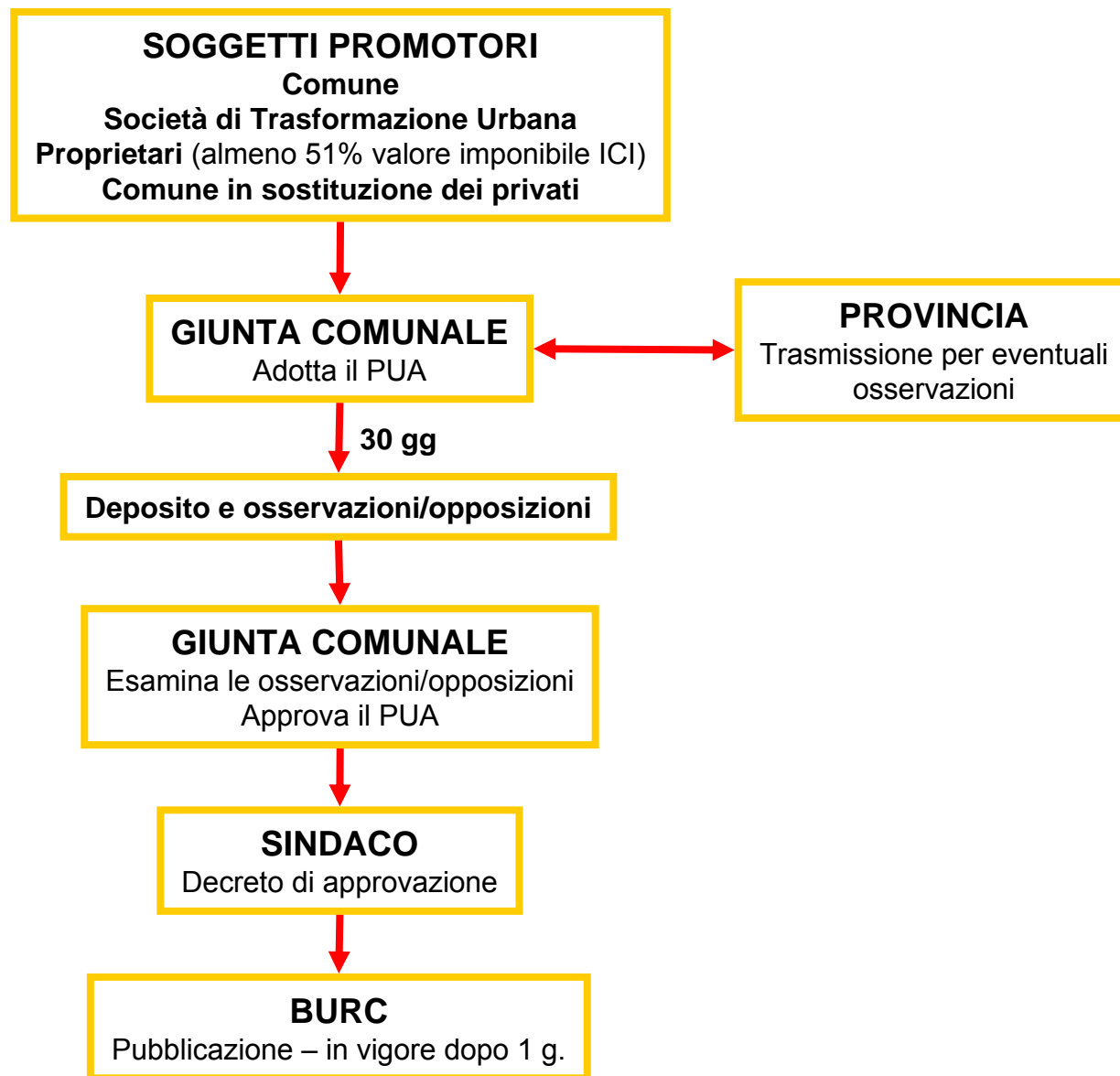
Non costituiscono varianti al PUC:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) la precisazione dei tracciati viari;
- c) le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

L'adozione delle modifiche elencate in precedenza deve essere motivata dal Comune; esse devono essere migliorative del piano e, in ogni caso, non devono incrementare il carico urbanistico.

La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla-osta e altri provvedimenti necessari, anche mediante lo sportello urbanistico (art. 41 LR 16/2004). In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.



Gli obiettivi dei PP sono:

- attuazione delle previsioni del PRG (PUC) che vanno realizzate entro un dato termine (max 10 anni);
- regolare l'attività edificatoria nella zona interessata (senza limiti di tempo);
- individuare sul territorio le aree necessarie all'espansione, al recupero, al riuso, alla riqualificazione, ecc.

Data la loro funzione di “attuazione” devono necessariamente essere conformi alle previsioni del piano generale.

Qualora si rendesse necessario modificare le previsioni del piano generale (PRG/PUC) sarà necessario adottare preliminarmente una variante ad esso (LR 16/2004).

Il PP deve poter introdurre tutti gli elementi progettuali non contenuti nello strumento generale.



Contenuti di massima

- reti stradali (caratteristiche planimetriche, sezioni-tipo, caratteristiche compositive);
- principali dati altimetrici di ciascuna zona;
- planovolumetrico delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a “bonifica” edilizia;
- suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- relazione illustrativa;
- piano finanziario (art. 30, L 1150/42) sostituito da una relazione finanziaria di massima (L 765/67);



Il PP precisa l'assetto definitivo del territorio delimitato, i limiti e i vincoli imposti all'edificazione privata e le aree destinate alle opere pubbliche.

Ed inoltre:

- le aree destinate al sistema commerciale all'ingrosso e al dettaglio;
- gli allineamenti degli edifici;
- la profondità di fasce laterali o circostanti all'area vincolata per:
 - creare zone di rispetto con divieto di edificazione intorno a funzioni particolari (ad es. ospedali, scuole, carceri, ...);
 - integrare le funzioni previste (es. verde vicino alle scuole);
 - soddisfare prevedibili esigenze future;
- l'elenco dei beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù (ed. di interesse storico, monumentale, archeologico ed ambientale).



LA DOCUMENTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Interventi in aree libere

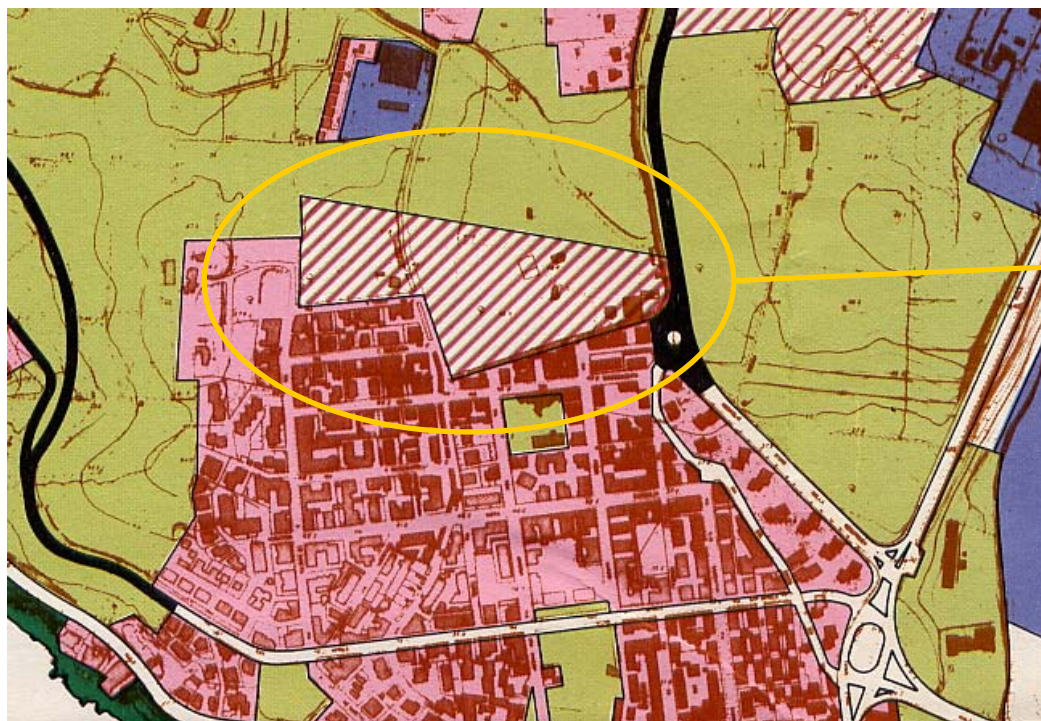
1. stralcio del PPA;
2. stralcio del PRG vigente;
3. stralcio delle NTA;
4. relazione corredata da eventuali NTA;
5. estratto catastale con l'elenco delle proprietà;
6. planimetria di analisi dello stato di fatto;
7. progetto planovolumetrico;
8. progetto di massima delle opere di urbanizzazione.

Interventi in aree edificate o parzialmente edificate

9. profili e sezioni dello stato di fatto verso gli spazi pubblici;
10. progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni che contenga:
 - gli spazi riservati ad opere pubbliche;
 - gli edifici da demolire o ricostruire ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia
11. profili regolatori
12. relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali.



Stralcio del PRG vigente, con individuazione della zona da trasformare mediante piano attuativo



	STRADE DI PROGETTO E VARIANTI DI TRACCIATO
	STRADE DA POTENZIARE
	ALTRE STRADE
	LINEE FERROVIARIE
	ZONE FERROVIARIE
NOTA: le strisce non colorate lungo le strade e le ferrovie indicano le fasce di rispetto non comprese in zone verdi e agricole	
	ZONA A: zone edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico
	ZONA A3: edifici rurali d'interesse storico
	ZONA B: zone urbane edificate di recente formazione
	ZONA C: nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
	ZONE PORTUALI
	PORTI E APPRODI TURISTICI
	ZONA D1/2/3/4/5/6/7/13: zone produttive industriali, artigianali e commerciali
	ZONA D8/9/10/11/12: zone produttive turistiche
	ZONA E1: terreni a limitata produttività
	ZONA E2: terreni ad alta produttività
	ZONA E3/4: zone di salvaguardia paesistica e aree boscate
	ZONA E5: aree per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli
	ZONA F1/2/3: servizi collettivi pubblici e privati
	ZONA F4 _p /4 _A : parco naturale e parco naturale attrezzato
	ZONA F4 _t : parco territoriale
	FIUME CORNIA

Questo elaborato ha lo scopo di rendere evidenti le interrelazioni tra l'area oggetto del PP e le aree circostanti

stralcio delle NTA del PRG vigente relative alla zona oggetto del PP

Art. 101.301 - Zona Elementare N. 1580

Ubicazione: VIA MAR IONIO (EX FONDERIE).

Classificazione Normativa: ATTREZZATURE GENERALI

Politica di Ambito Territoriale: AREE PER FUNZIONI O INSEDIAMENTI COMPLESSI

Superficie Territoriale: mq 78.117,1

PRESCRIZIONI COMUNI ALL'INTERA ZONA ELEMENTARE

ABITAZIONI	ATTIVITA' PRODUTTIVE	SERVIZI DI QUARTIERE	ATTREZZATURE GENERALI
Numero Massimo 12	SU Massima mq 6.000	SF Minima mq 5.000	SF Minima mq 45.000

Obiettivi e Criteri Urbanistici:

Parte della zona elementare e' compresa nella fascia territoriale adiacente alla ferrovia oggetto di Programma di Riqualificazione Urbana, con valore di Programma Speciale d'Area L.R. 30/96, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 12/04/1999. Le nuove costruzioni sono subordinate a indagine geologica di dettaglio (DM LLPP 11.3.88).

Altezza Massima: per Edilizia Abitativa 2 piani + pt e 10,50 ml
 per Attivita' Produttive 7 piani + pt e 26,00 ml
 per Servizi di Quartiere piani + pt e ml
 per Attrezzature Generali 3 piani + pt e 14,00 ml

Destinazione Edilizia ammesse :

-A- / 0 / / / / / / / / / 10 /
 -B- / / 2 / / 4 / 5 / / / / / /
 -C- / 1 / 2 / 3 / / / 6 / / / / /
 -D- / 1 / / / / / 5 / / 7 / 8 / / /
 -E- / / / 3 / / / / / / 9 / /

Questo elaborato anticipa i principi generali a cui deve attenersi l'assetto della zona

-- Eventuale Documentazione fotografica della zona



-- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare, desunto da mappa catastale

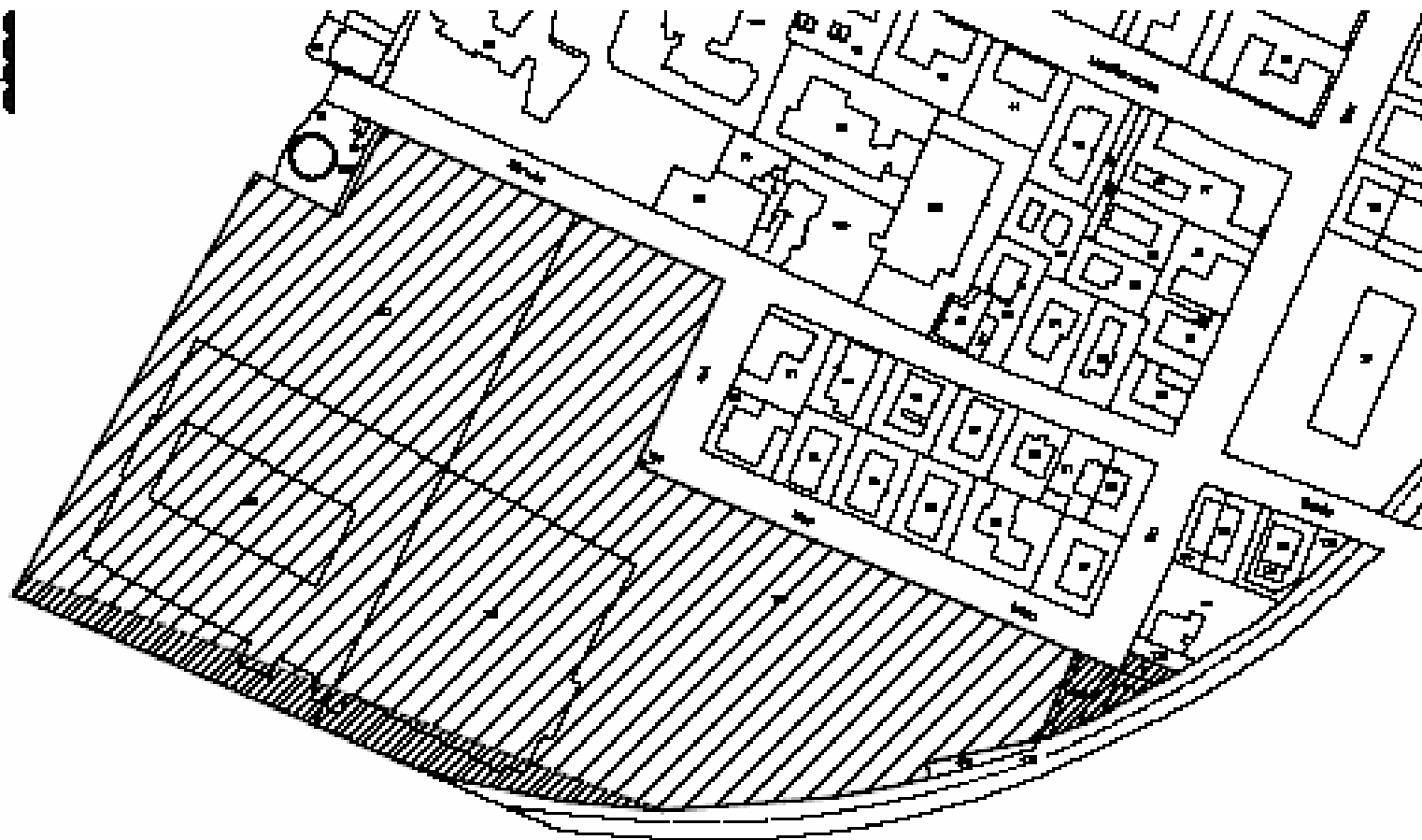
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

Ex Fonderie

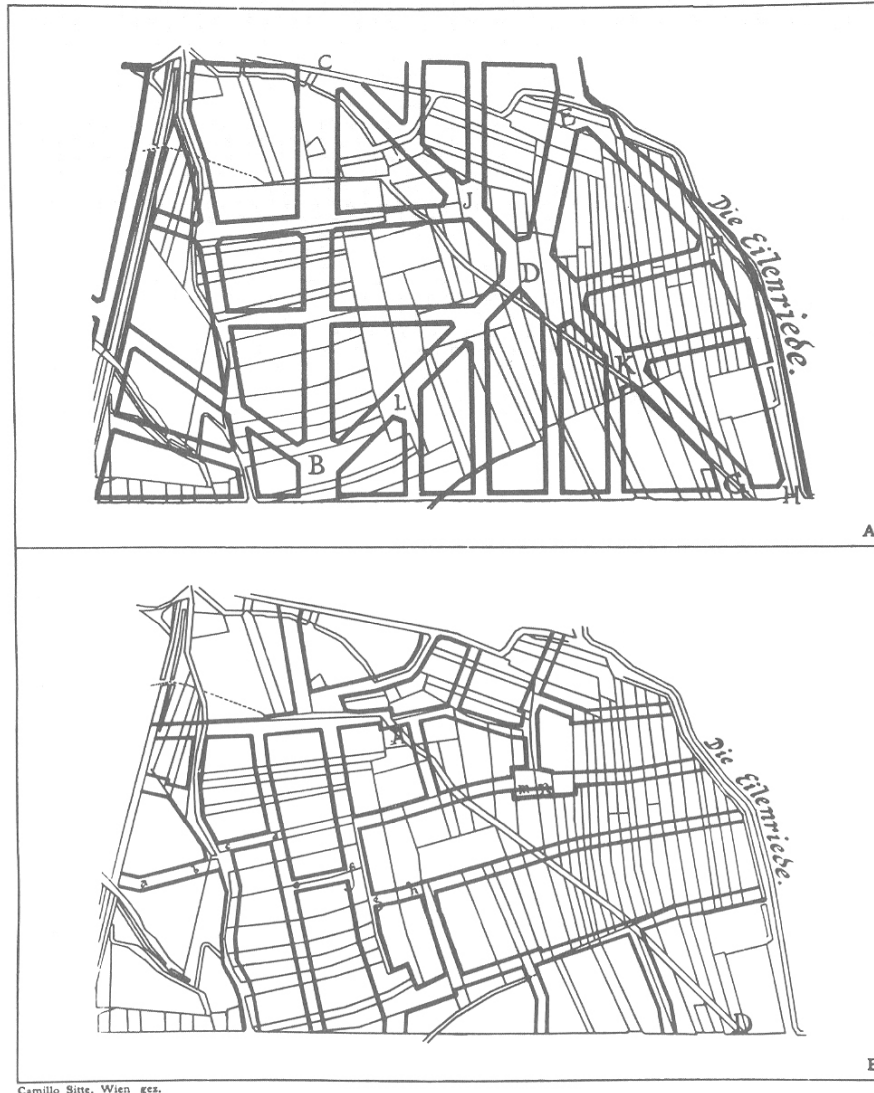
Elenco delle Proprietà

Foglio	Mappale	mq.	Partita	Proprietà
112	101	5.360	1147	Comune di
112	166	7.256		
112	167	10.399		
112	169	15.763		
112	170	374		
112	171	102		
112	174	90		

- elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare, desunto da mappa catastale da cui si evidenziano le aree da espropriare o da vincolare



planimetria del progetto di PP disegnato su catastale



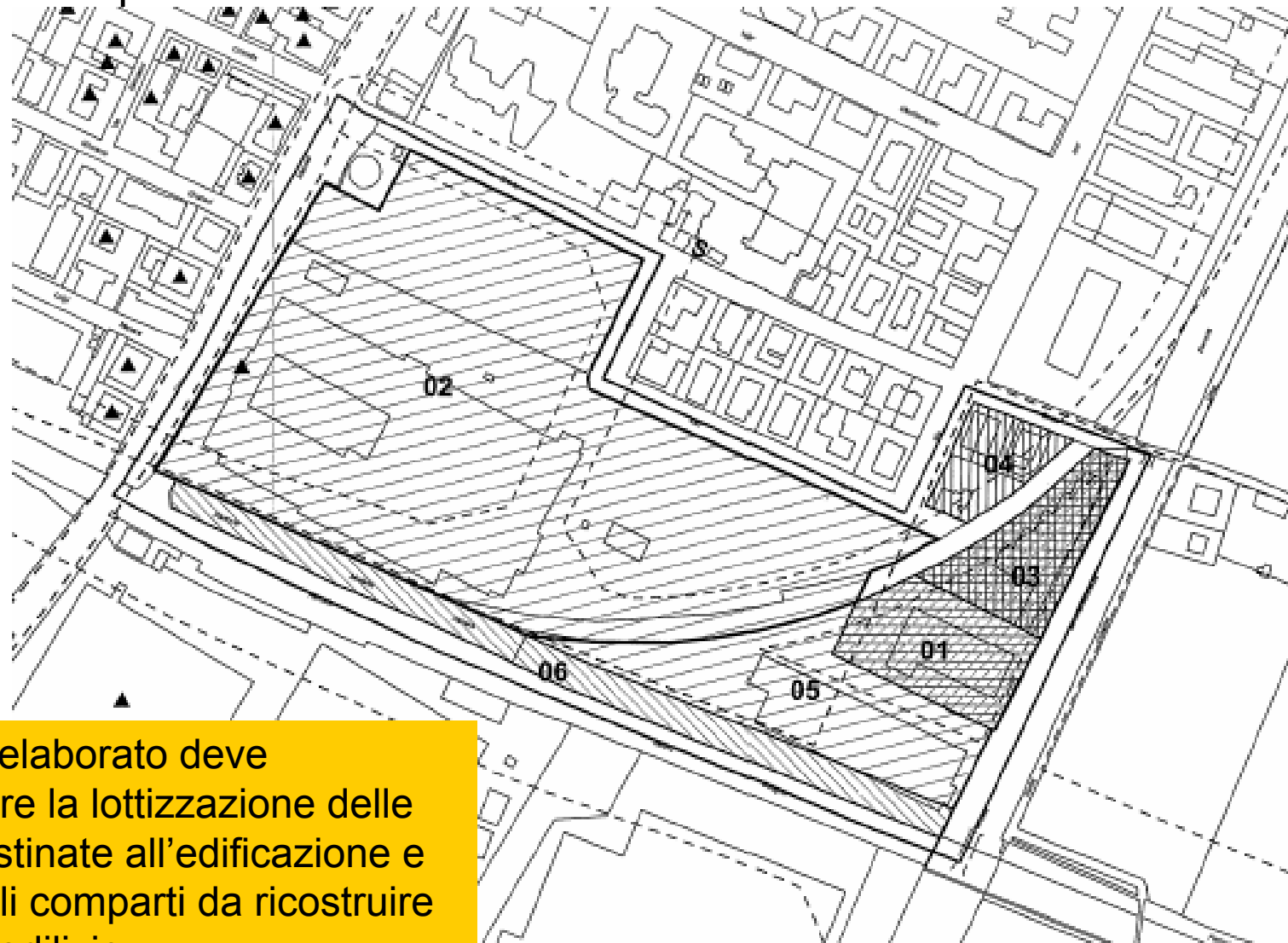
**Concetto di lottizzazione:
suddivisione dell'area in
comparti funzionali
autonomi**

**A - Senza alcuna
considerazione della
struttura della proprietà**

**B - con considerazione della
struttura della proprietà**

Questo elaborato deve essere
rappresentato ad una scala di
dettaglio e deve contenere tutte le
indicazioni progettuali

6. planimetria con lottizzazione delle aree edificabili ed eventuale indicazione dei comparti



Questo elaborato deve contenere la lottizzazione delle aree destinate all'edificazione e eventuali comparti da ricostruire in unità edilizie.

Norme di attuazione del PP

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

AREA 01

Destinazioni Ammesse:

B/4 C/2/3 D/1/7

Altezza Massima: 2 p+pt

Capacita' Insediativa per Funzioni Produttive: 7.500 mq/ha

Questo elaborato precisa le caratteristiche edilizie volute, mediante la definizione di indici e parametri edilizi (Rc, hmax, ecc.) nonché dei tipi edilizi che si intendono realizzare.

A/10 B/2/4 E/3/9 **C/2**

Altezza Massima: 3 p+pt

AREA 03

E' ammessa per la destinazione d'uso C/1 una capacita' insediativa massima di 1000 mq/HA.

Destinazioni Ammesse:

A/0/10 C/1/2/3 D/1/7

Altezza Massima: 2 p+pt

Capacita' Insediativa per Residenza: 2 abitazioni

Capacita' Insediativa per Funzioni Produttive: 7.500 mq/ha

AREA 04

Destinazioni Ammesse:

A/0

Altezza Massima: 2 p+pt

Capacita' Insediativa per Residenza: 40 abitazioni /ha

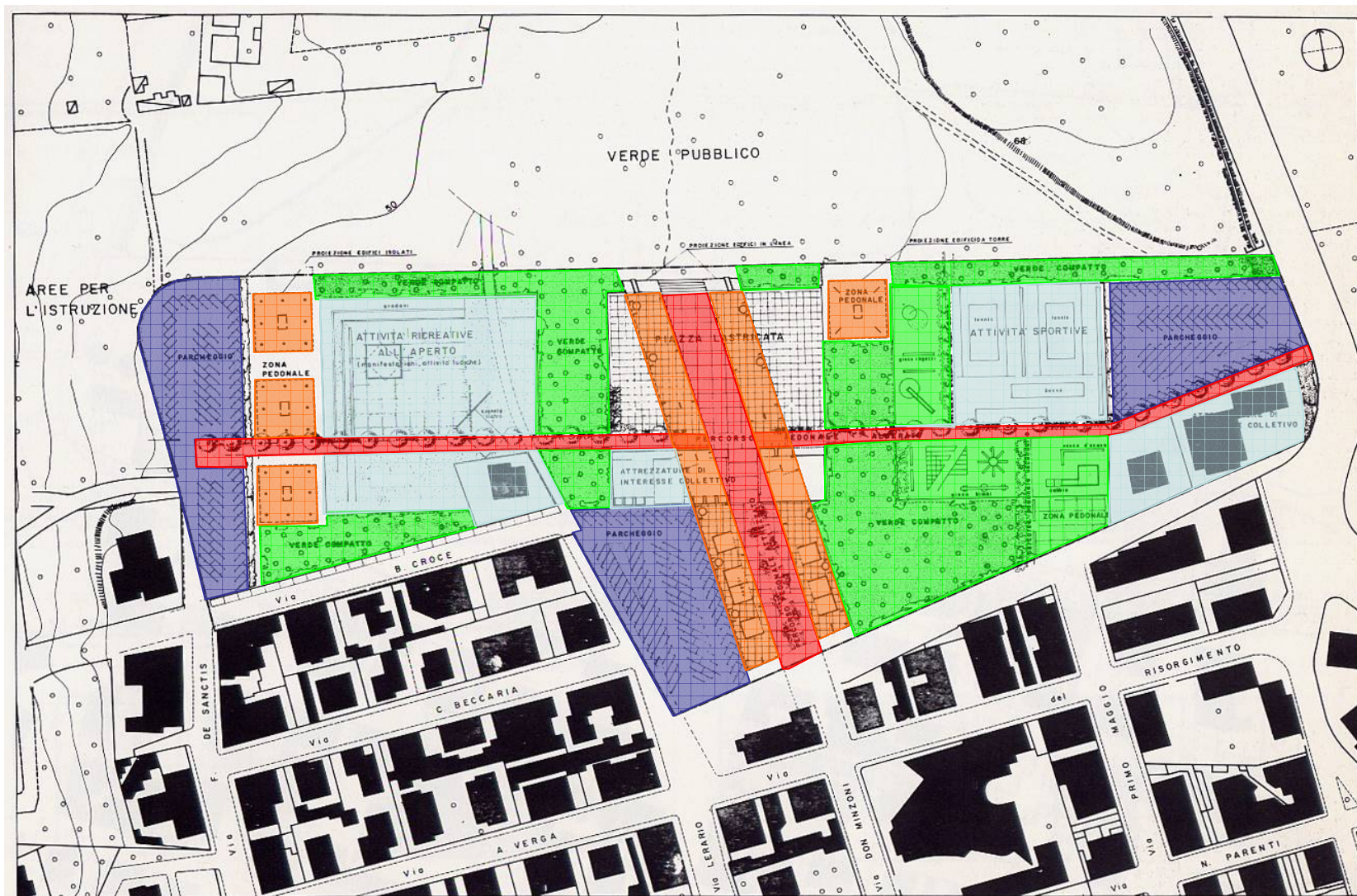
AREA 05

L'area e' destinata ad Attrezzature Generali.

AREA 06

L'area e' destinata a Servizi di Quartiere.

planimetria del progetto di PP



Questo elaborato deve essere redatto ad una scala di dettaglio (1/100 – 1/500) e deve contenere tutte le indicazioni di progetto.

planimetria del progetto di PP : quadro infrastrutturale

QUADRO INFRASTRUTTURALE TEMPORANEO

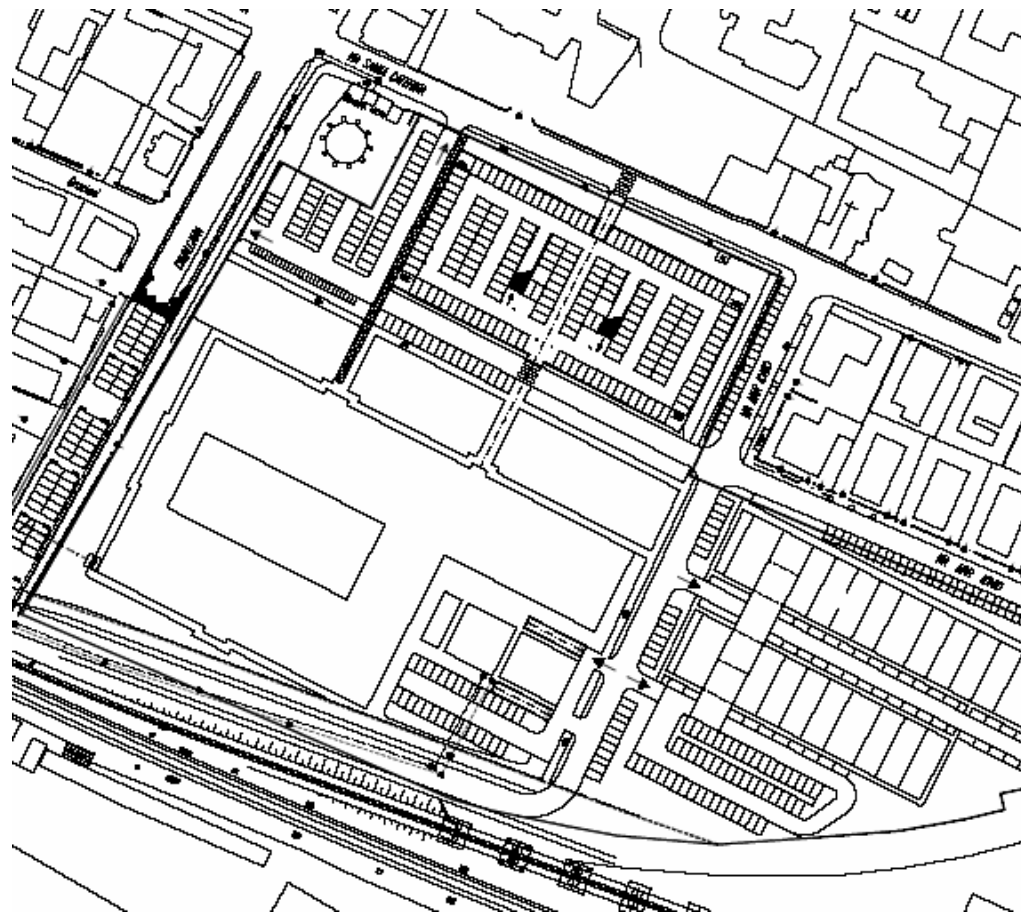


- viabilità carrabile
- - - - - viabilità carrabile mezzi pesanti
- trasporto pubblico
- accessi alla struttura

QUADRO INFRASTRUTTURALE DEFINITIVO

- — — — — viabilità carrabile
- - - - - viabilità carrabile mezzi pesanti
- ||||| trasporto pubblico
- ○ — metropolitana di superficie
- accessi alla struttura

planimetria del progetto di PP :
Impianti tecnici acqua potabile telefoni



LEGENDA

- PERCORSO IN POLIFORA INTERRATA
N° 4ø200 PROFONDITA' 105 cm
ESTRADOSSO SUP. PER LINEA
IN MEDIA TENSIONE

- POZZETTO INTERRATO 100x100 SENZA FONDO
CON CHIUSINO IN FERRO CARRABILE

- PERCORSO TELECOM DA VERIFICARE
IN CORSO D'OPERA

- POZZETTO INTERRATO 60x60 SENZA FONDO
CON CHIUSINO IN FERRO CARRABILE

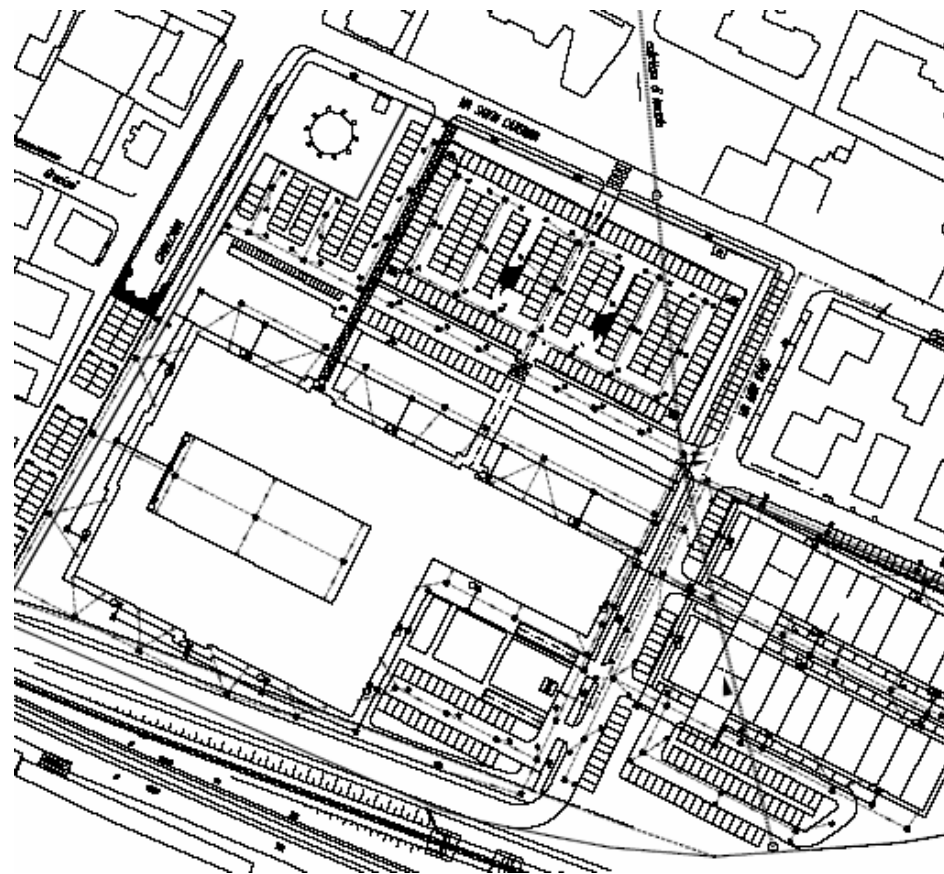
- PERCORSO IN POLIFORA INTERRATA
N° 2ø125 PROFONDITA' 80 cm
ESTRADOSSO SUP. PER LINEA TELECOM

- H2O CONTATORE ACQUA FREDDA POTABILE
(competenza META)

- - - - - RETE ACQUA FREDDA POTABILE AL CONTATORE

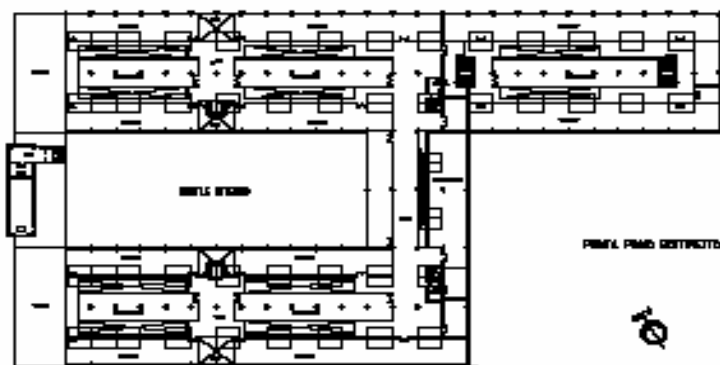
- LINEA ACQUA FREDDA POTABILE ESISTENTE
(competenza META)

planimetria del progetto di PP :
Impianti acque scarico - gas



- COLLETTORE DI LEVANTE
- Fognatura comunale
- _____ PERCORSO RETE ACQUE NERE
- POZZETTO DI ISPEZIONE ACQUE NERE
- FOSSA BIOLOGICA
- POZZETTO DI ISPEZIONE ACQUE BIANCHE
- PERCORSO RETE ACQUE BIANCHE
- POZZETTO - PLUVIALE
- CADITOIA SIFONATA
- ⊗ GRUPPO RIDUZIONE DI PRESSIONE
GAS METANO ESISTENTE (competenza META)
- ⊠ GAS CONTATORE GAS METANO DI NUOVA
FORNITURA (competenza META)
- RETE GAS METANO AL CONTATORE

eventuali grafici dei tipi architettonici degli edifici di maggiore interesse



PANORAMA PANDA



PANORAMA PANDA



SCENIC B-B



PANORAMA PANDA



SCENIC B-B

Questo elaborato deve essere redatto ad una scala di dettaglio (non inferiore a 1/200) e deve indicare anche le caratteristiche volumetriche e architettoniche.

elaborati

eventuali grafici dei profili altimetrici dell'edilizia lungo le principali vie o piazze



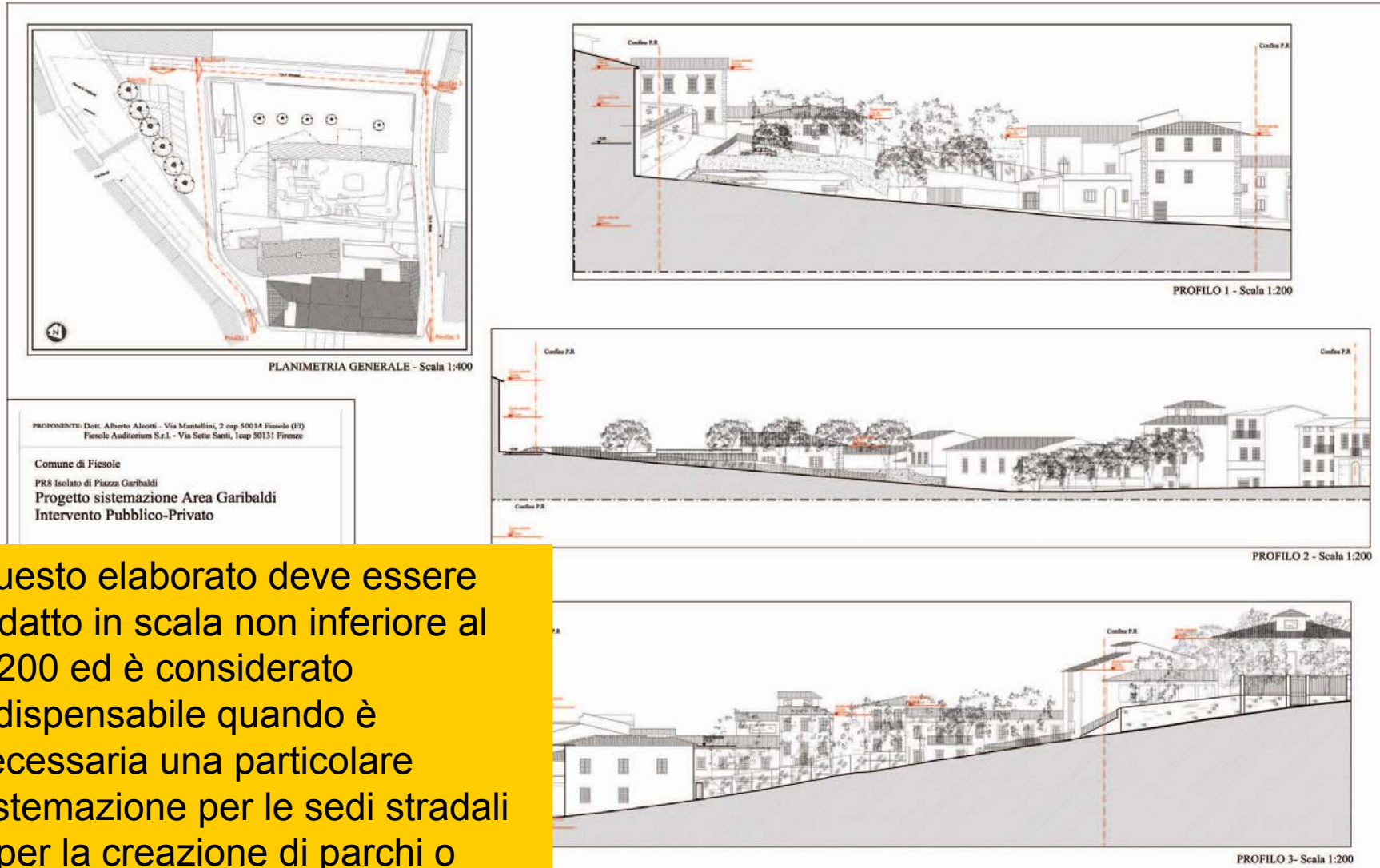
Prospetto su Piazza Garibaldi - Sezione AA



Prospetto su Via S. Maria

Questo elaborato deve precisare la sistemazione edilizia voluta lungo le principali vie o piazze, la scala non deve essere inferiore al 1/500.

11. sezioni tipo delle sedi stradali e tipi di alberature da adottare



Questo elaborato deve essere redatto in scala non inferiore al 1/200 ed è considerato indispensabile quando è necessaria una particolare sistemazione per le sedi stradali o per la creazione di parchi o giardini pubblici

relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione e la sistemazione delle aree

Totale fondi 100%
Somme per lavori a base di appalto: 70% circa
Somme a disposizione: 30% circa

Questo elaborato indica la previsione massima di spesa da affrontare. Può essere soggetto a revisioni ed aggiornamenti in quanto è un documento programmatico.

10.2. QUADRO ECONOMICO CON PARCHEGGIO SOPRAELEVATO (VOCI DA 1 A 5)

CAPO A - SOMME PER LAVORI A BASE D'APPALTO			lavorazioni	sicurezza	totale
A.1 lavori a misura/corpo/economia					
A.1.1	RISTRUTTURAZIONE EX FONDERIE	L.	16.456.564.188	686.944.000	17.143.508.188
A.1.2	CONSTRUZIONE DEI NUOVI FABBRICATI	L.	5.403.632.000	225.568.000	5.629.200.000
A.1.3	OPERE DI URBANIZZAZIONE	L.	2.972.000.000	128.000.000	3.100.000.000
A.1.4	STRUTTURA DI PROTEZIONE DEL COLLETTORE DI LEVANTE	L.	142.500.000	7.500.000	150.000.000
A.1.5	PARCHEGGIO SOPRAELEVATO	L.	1.610.000.000	70.000.000	1.680.000.000
SOMMANO CAPO A L.			26.584.696.188	1.118.012.000	27.702.708.188

10.2. QUADRO ECONOMICO CON PARCHEGGIO INTERRATO (CON LE VOCI DA 1 A 4 E 6)

CAPO A - SOMME PER LAVORI A BASE D'APPALTO			lavorazioni	sicurezza	totale
A.1 lavori a misura/corpo/economia					
A.1.1	RISTRUTTURAZIONE EX FONDERIE	L.	16.456.664.188	686.944.000	17.143.608.188
A.1.2	CONSTRUZIONE DEI NUOVI FABBRICATI	L.	5.403.632.000	225.568.000	5.629.200.000
A.1.3	OPERE DI URBANIZZAZIONE	L.	2.972.000.000	128.000.000	3.100.000.000
A.1.4	STRUTTURA DI PROTEZIONE DEL COLLETTORE DI LEVANTE	L.	142.500.000	7.500.000	150.000.000
A.1.6	CONSTRUZIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO	L.	3.672.000.000	153.000.000	3.825.000.000
SOMMANO CAPO A L.			28.646.796.188	1.201.012.000	29.847.808.188

-- relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione e la sistemazione delle aree

CAPO B - SOMME A DISPOSIZIONE				
B.1 per lavori in economia e forniture previsti in progetto ed esclusi dall'appalto				
B.1.1	per lavori (I.V.A. 20%)		L.	90.000.000
		totale B.1	L.	90.000.000
B.2 per rilievi, accertamenti e indagini				
B.2.1	per indagini preliminari (I.V.A. 20%)			5.000.000
		totale B.2	L.	5.000.000
B.3 per allacciamenti ai pubblici servizi				
B.3.1	per allacciamenti ai pubblici servizi (I.V.A. 20%): già inclusi a capo A	totale B.3	L.	0
B.4 per imprevisti				
B.4.1	per imprevisti (5% di Capo A) (I.V.A. 10%)	totale B.4	L.	1.385.135.410
B.5 per acquisizione aree o immobili				
B.5.1	per acquisizione aree (I.V.A. 20%)			0
B.5.2	per acquisizione immobili (I.V.A. 20%)			0

Relazione tecnica illustrativa

PROPONENTE: Dott. Alberto Aleotti - Via Mantellini, 2 cap 50014 Fiesole (FI) Fiesole Auditorium S.r.l. - Via Sette Santi, 1cap 50131 Firenze	
Comune di Fiesole PR8 Isolato di Piazza Garibaldi	INTEGRAZIONE DOCUMENTI 5 1 4 / 0 5 DEL 17 LUG. 2006 PROG. N.DEL.....
Progetto sistemazione Area Garibaldi Intervento Pubblico-Privato	
ALLEGATO ALLA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE	
PROGETTO: <u>41</u> DEL <u>27 LUG. 2006</u> Studio GURRIERI DE VITA GURRIERI Architetti Via Romana, 34 cap 50125 Firenze Coll.: Arch. Giulia Cellie - Arch. Filippo Nobili	Studio Tecnico Associato Fiesole - Arch. Mauro Latini / Geom. Simone Boninsegni Via del Cecilia, 4 cap 50014 Fiesole Coll.: Arch. Francesca Ceccherelli / Arch. Lorenzo Grassi
Studio Geologico Associato Geodinamica - Dott. Roberto Checcucci Prof. Ing. Sandro Chiostrini Techniconsult Firenze S.r.l. - Ing. Pier Angelo Galligani	
Tav n° <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">14</div>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO
Scala	<input type="checkbox"/> RILIEVO <input type="checkbox"/> SOVRAPPOSTO <input checked="" type="checkbox"/> PROGETTO

Questo elaborato illustra i criteri d'impostazione del progetto e la sequenzialità degli interventi da realizzare

13. copia del PPA, per i Comuni obbligati, da cui risulti la programmazione prevista

Il Programma Pluriennale di Attuazione è uno strumento programmatico con cui il Comune individua le aree in cui, entro un periodo fissato, sarà avviata l'attuazione del piano urbanistico generale. Con il PPA si valutano le spese necessarie per gli interventi previsti, e la ripartizione fra operatori pubblici e privati.

Questo elaborato serve a dimostrare che il PP è stato programmato e che nel periodo della sua validità se ne prevede la realizzazione (totale o parziale). Contiene indicazioni anche in riferimento alla quantificazione degli interventi.

- ❖ elaborazione del piano da parte dell'ufficio tecnico comunale competente o per incarico esterno;
- ❖ delibera di adozione del piano da parte del Consiglio Comunale (L. n. 127/1997) o della Giunta Comunale (L. R. 16/2004);
- ❖ pubblicazione della delibera di adozione del piano attraverso deposito presso la Segreteria comunale con successivo avviso nell'albo pretorio;
- ❖ possibilità di presentare osservazioni o opposizioni al piano;
- ❖ delibera di approvazione del piano una volta trascorso il termine necessario all'esame delle osservazioni e delle opposizioni presentate (normalmente il termine è fissato in 30 giorni);
- ❖ deposito della delibera di approvazione nella segreteria comunale con conseguente notifica ai proprietari interessati dal piano mediante affissione nell'albo pretorio del Comune;
- ❖ il giorno successivo alla pubblicazione il piano può ritenersi vigente.



LEGGE 47/85 Art. 24

Strumenti per cui non è richiesta l'approvazione regionale
Salvo che per le aree e per gli ambiti territoriali individuati dalle
regioni come di interesse regionale ... non è soggetto ad
approvazione regionale lo strumento attuativo di strumenti
urbanistici generali, compresi i piani di zona per l'edilizia
economica e popolare nonché i piani per gli insediamenti
produttivi.

Il termine per l'attuazione di un PP non può essere superiore a 10 anni



**PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE
L. 167/62**

**Disposizione per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per
l'edilizia economica e popolare**

I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di Provincia **sono tenuti** a formare un piano di zona da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi compresi le aree a verde pubblico (art. 1).



Obiettivi:

- reperire le aree per l'edilizia economica e popolare (tra il 40% e il 70% del fabbisogno decennale dei vani);
- acquisire queste aree ad un prezzo equo, non gravato da plusvalori urbanizzativi o di destinazioni d'uso;
- autofinanziare il processo urbanizzativo del territorio.



Contenuto

- rete viaria principale e di distribuzione;
- opere ed impianti di interesse pubblico;
- lottizzazione e tipologia edilizia (ed eventualmente la volumetria);
- zone di rispetto.



- ❖ La Giunta Regionale decreta l'obbligo di formazione del Piano.
- ❖ Il Piano viene adottato dal Consiglio Comunale.
- ❖ Il Piano è depositato per le osservazioni ed è trasmesso alle Amministrazioni dello Stato interessate (Sovrintendenze, Forze Armate, ecc.)
- ❖ Il Piano viene trasmesso alla Regione per l'approvazione (in seguito alla L. 47/85 le Regioni disciplinano questo aspetto. In Campania il Comune approva il PdZ).
- ❖ Dopo l'approvazione finale il Piano è depositato al Comune a libera visione del pubblico.
- ❖ Il PdZ ha validità 18 anni.



L'attuazione dei PdZ deve essere articolata in programmi pluriennali, che:

- individuano le parti dei PdZ da attuare;
- prevedono l'urbanizzazione diretta o indiretta;
- prevedono i mezzi finanziari;
- stabiliscono la quota da cedere in proprietà.
- Definito il PA il Comune procede all'esproprio e alle opere di carattere generale e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Il Piano si attua con interventi di:

- edilizia sovvenzionata,
- edilizia convenzionata
- edilizia agevolata



EDILIZIA SOVVENZIONATA

È realizzata a **totale carico dello Stato** attraverso le Regioni e gli enti locali mediante **intervento diretto** del Comune o delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale (Ater).

Si tratta di alloggi meglio conosciuti come **edilizia residenziale pubblica** (Erp) o **case popolari**. L'intervento può avvenire anche al di fuori del Peep, se non è stato ancora approvato, ma sempre nell'ambito delle aree residenziali previste dal Prg.

In quest'ultimo caso, è prevista l'assegnazione alle Ater solo del diritto di superficie (legge n. 865/1971, art. 51 e successive modifiche).



EDILIZIA CONVENZIONATA

Viene attuata da operatori privati (imprese di costruzione, cooperative) che stipulano una convenzione con il Comune accordandosi soprattutto sul prezzo di cessione (o affitto) degli alloggi da realizzare.

È principalmente presente nell'ambito delle **lottizzazioni private**, in cui i soggetti che realizzano le abitazioni devono spesso farsi carico anche degli oneri economici per le opere di urbanizzazione necessarie nella zona.



EDILIZIA AGEVOLATA

Lo Stato interviene favorendo la costruzione di alloggi da destinare a **prima abitazione**.

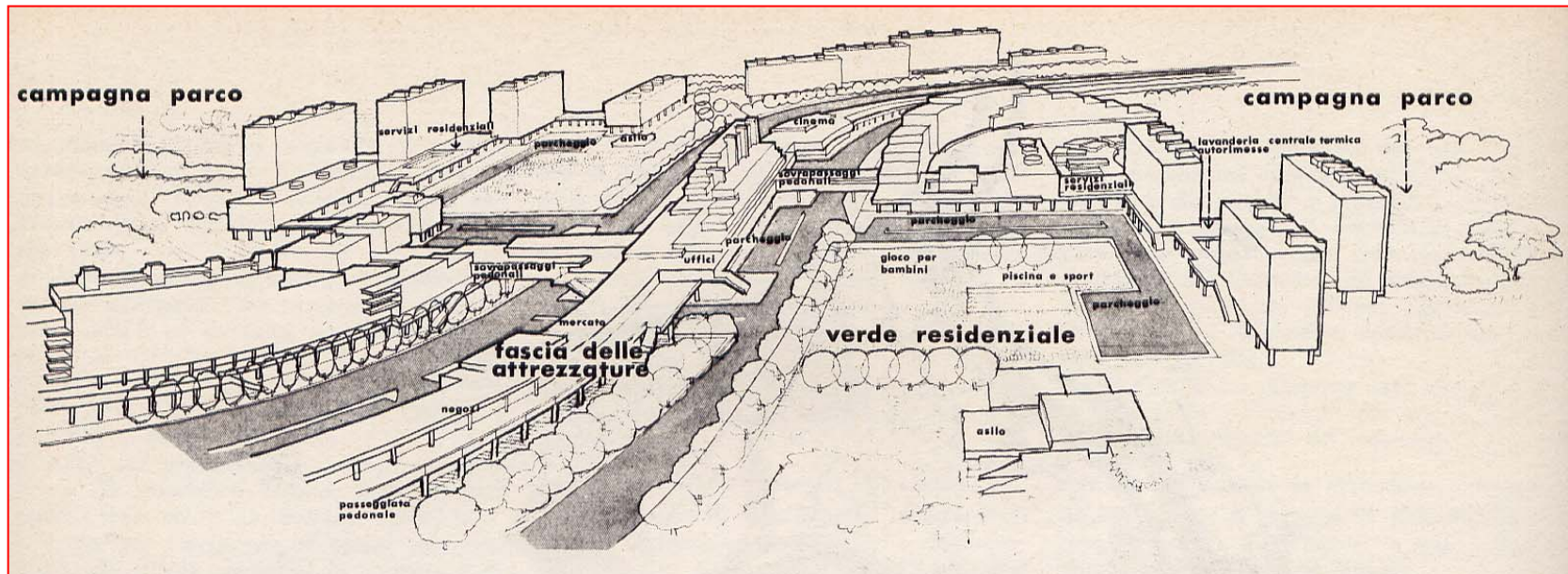
Vengono messi a disposizione una certa quantità di contributi destinati alle singole famiglie, in misura proporzionale al reddito, in conto interessi e a fondo perduto.

In pratica lo Stato concede alle famiglie che acquistano la prima casa un **mutuo agevolato** facendosi carico di una quota degli interessi.

In questo tipo di intervento sono le imprese di costruzione a richiedere direttamente i finanziamenti alle Regioni o agli Enti Locali.







Roma. Spinaceto - progetto



IL PEEP – ROMA IL CORVIALE

Il cantiere apre nel 1975.

L'edificio è lungo 1000 metri, ha 9 piani ft, 1 seminterrato e 2 interrati.

E' suddiviso in 5 blocchi.

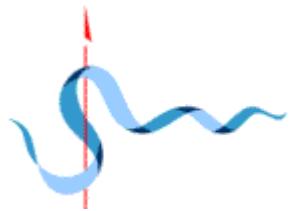
Sono presenti 72 ascensori.

Nel 1982 vengono consegnati i primi alloggi.

Oggi vivono circa 4500 persone.



EDILIZIA SOCIALE - SPUNTI



Greenwich Peninsula



Rogers, Erskine, Tovatt,
Hunt Tomposon Associates
2002
Millennium Village
Londra



Il piano di lottizzazione (PL) è uno strumento di attuazione urbanistica attraverso il quale è possibile intervenire ai fini urbanizzativi su zone del territorio comunale destinate dal PRG (PUC) ad insediamenti residenziali o produttivi.

Interessa, quindi, le **zone omogenee C** di nuovo insediamento o di completamento (scarsamente urbanizzate) e le **zone D**.

Mediante questo strumento **l'iniziativa privata** si integra nel processo di pianificazione urbanistica intervenendo su aree già urbanizzate o scarsamente urbanizzate.

Per evitare:

1. attuazione di iniziative singole disorganiche senza realizzazione di opere pubbliche e servizi necessari ai nuovi insediamenti residenziali;
2. la realizzazione da parte della PA dei servizi a posteriori con oneri finanziari rilevanti a carico della collettività.



Obiettivo principale del PL è la **razionalizzazione** degli interventi sul territorio e **l'integrazione** con il contesto urbano.

Ha, cioè, scopo di subordinare l'edificazione all'urbanizzazione. Sono necessari, infatti, opere di urbanizzazione in ragione del maggior carico che l'intervento comporta (nuova edificazione = nuovi abitanti, nuovi servizi, ecc.).

La regolamentazione giuridica introdotta dalla L. 765/1967 che integra e modifica la LUN è fortemente incentrata sul problema di fornire **un'adeguata urbanizzazione** del territorio fissando la validità del PL in un termine massimo di 10 anni.

La principale innovazione della legge consiste nell'aver introdotto un **concetto composito dello *jus aedificandi*** per cui non è più sufficiente il solo diritto di proprietà per edificare ma occorre anche che vi sia predisposizione di opere di urbanizzazione e coerenza dell'uso edificatorio del suolo con la disciplina urbanistica.



Per “urbanizzare” una parte di territorio è necessario:

- predisporre i servizi e le attrezzature occorrenti a renderla idonea all’uso edificatorio;
- integrarla adeguatamente nel contesto in cui si inserisce.

L’urbanizzazione può essere (L. 847/1964 – L. 865/1971):

- **primaria o tecnologica** che concerne le opere che rendono possibile l’edificazione del suolo e l’uso degli edifici;
- **secondaria o sociale o generale** che concerne le opere che rendono possibile la vita nel quartiere.



Urbanizzazione primaria

Nel primo gruppo rientrano:

- le strade ed i passaggi pedonali occorrenti per accedere agli edifici;
- le aree di sosta e gli spazi relativi di accesso e di manovra;
- La rete dei servizi canalizzati (fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, elettricità, gas);
- gli spazi di verde attrezzato in prossimità e a servizio delle abitazioni.

Urbanizzazione secondaria

Nel secondo gruppo rientrano:

- asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- complessi per istruzione superiore;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere.

Il PL può essere:

- iniziativa pubblica (Piano di Lottizzazione di Ufficio)
- iniziativa privata (Lottizzazione Convenzionata).

Il primo caso si verifica o in **assenza di iniziative di privati** o per **mancato accordo tra questi** (art. 28 LUN) secondo una procedura sintetizzabile nei seguenti punti:

1. il Comune, tramite raccomandata, invita i proprietari a redigere un PL entro un dato termine (min 30g max 60g);
2. decorso tale termine il Comune dà incarico della redazione del PL;
3. adozione da parte del CC unitamente ad uno schema di convenzione;
4. invio al CRC per verifiche;
5. approvazione e notifica ai proprietari a dichiarare entro 30g l'accettazione.



Il PL è uno strumento di attuazione dei piani urbanistici equiparato a un PP (L. 765/1967), ed è analogo a questo anche rispetto agli elaborati tecnici che devono indicare:

- la zona oggetto di lottizzazione con altimetria, parcellario del terreno, elenco dei proprietari;
- la rete stradale interna e di allacciamento, le aree di parcheggio (sezioni e piante);
- la delimitazione dell'area e dei singoli lotti;
- le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree a verde primarie;
- il computo del volume costruibile o della SUL (calcolata in relazione agli edifici che si conservano e quelli che si sostituiscono) e la relativa distribuzione planivolumetrica;
- tipologia, destinazione d'uso, definizione volumetrica, esatta localizzazione degli edifici da realizzare;
- studio dell'orientamento e dell'esposizione solare;
- calcolo delle aree da destinare all'uso pubblico in rispetto degli standard;
- le opere di urbanizzazione esistenti, previste e proposte per il miglioramento dell'area.



contenuti

PL

A questa documentazione
bisogna allegare

- progetto di massima della rete dei servizi e degli eventuali manufatti di interesse generale;
- relazione tecnica sulle caratteristiche delle costruzioni e dei servizi proposti ed esistenti;
- gli atti comprovanti la proprietà dei richiedenti;
- documentazione fotografica o riproduzione tridimensionale (plastico) se richiesta dal comune;
- **schema della convenzione.**



contenuti

La convenzione rappresenta un documento essenziale per la definizione di un PL.

È il documento nel quale si stabiliscono gli **obblighi** e gli **oneri** che i proprietari si impegnano a sostenere.

In particolare i proprietari si impegnano a :

- cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle aree per l'urbanizzazione secondaria;
- realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- realizzare quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- realizzare gli allacciamenti ai pubblici servizi se già esistenti;
- fornire le garanzie finanziarie per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a loro carico;
- pagare di sanzioni nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso di persistente inosservanza.

Le opere devono essere completate prima o contemporaneamente agli edifici.

I proprietari possono versare al Comune l'importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione determinato in convenzione.



ANALISI

1. Stralcio del PRG con individuazione delle zone oggetto del PL;
2. Stralcio delle norme attuative concernenti la zona interessata da PL;
3. Stralcio del PPA ove obbligatorio che deve dimostrare che il PL è stato programmato e che se ne darà attuazione entro i termini di validità del programma;

PROGETTO

4. Planimetria di progetto;
5. Norme di attuazione
6. Relazione illustrativa
7. Schema di convenzione



Relazione tecnica illustrativa

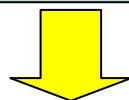
La relazione tecnica costituisce un elaborato fondamentale sebbene non esplicitamente richiesto dalla norma. Tale elaborato ha lo scopo di illustrare le caratteristiche del progetto e di inquadrarlo nella situazione urbanistica vigente sul territorio.

Articolazione:

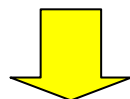
1. Inquadramento del PL nello strumento urbanistico vigente;
2. Fattori condizionanti per il progetto;
3. Illustrazione del progetto;
4. Descrizione degli elaborati grafici;
5. Illustrazione dell'atto di convenzione.



I proprietari/o interessati/o presentano al Comune la domanda per l'autorizzazione alla lottizzazione a scopo edilizio allegando il progetto di PL e lo schema di convenzione



Richiesta del parere della CE per le verifiche necessarie

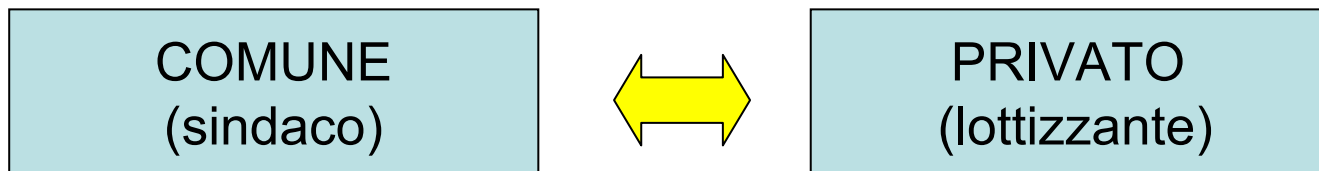


Proposta al CC per l'approvazione e stipula della convenzione

La procedura può subire modifiche nelle varie leggi regionali.



Schema di convenzione per PL

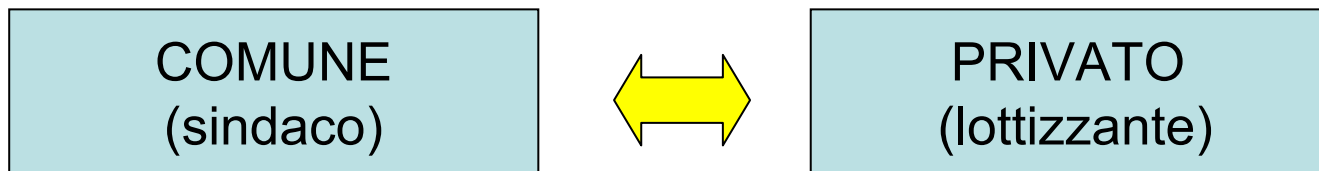


PREMESSE

- dichiarazione della condizione del lottizzante e dati catastali dell'area
- riferimenti alla situazione urbanistica riguardante l'area
- conformità della proposta con altri strumenti urbanistici e di programmazione
- riferimento al parere favorevole della CE
- approvazione del PL
- dichiarazione di assunzione di impegni per la realizzazione del PL



Schema di convenzione per PL



ARTICOLATO

- aree interessate dal piano
- attuazione del piano (garanzie da parte del I. per la realizzazione del PL)
- Elaborati di piano
- Descrizione del progetto
- Opere funzionali
- Opere di urbanizzazione
- manutenzione, consegna, cauzione
- cessione gratuita delle aree al Comune
- Contributo di concessione
- realizzazioni delle superfici
- regime fiscale
- vincoli di inedificabilità
-



Il piano per gli insediamenti produttivi (art. 27, L. 865/1971)

Il piano disegna la struttura e le caratteristiche delle aree che il piano regolatore ha individuato come insediamento di attività produttive:

- **industriali**
- **artigianali**
- **commerciali**
- **terziarie**

Obiettivo del PIP è:

- **garantire la disponibilità di aree a prezzi (in origine) bassi;**
- **promuovere una pianificazione organica e coordinata;**
- **garantire la disponibilità di aree nei processi di sviluppo regionale.**

I PIP possono essere progettati per accogliere o attività monotematiche oppure un mix di attività.



CONTENUTI

Il progetto di PIP deve indicare:

- la rete stradale e la delimitazione degli spazi da destinare ad opere o impianti di pubblico interesse;**
- la suddivisione in lotti e la loro utilizzazione;**
- l'ubicazione, la tipologia e le modalità costruttive dei vari edifici;**
- la relazione di spesa e gli elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano.**



ELABORATI

ANALISI

- **Stralcio del PRG vigente con individuazione dell'area oggetto del PIP**
- **Stralcio delle TA del PRG vigente, concernete la zona oggetto di PIP**
- **Stralcio del PPA dove obbligatorio**
- **Planimetria dello stato di fatto della zona oggetto di PIP**

PROGETTO

- **Elaborati di progetto (1:1000 – 1:500) (zonizzazione, viabilità, servizi, ecc.)**
- **Piano delle aree fabbricabili con tipologia edilizia**
- **Norme tecniche di attuazione**
- **Sezioni tipo**
- **Elenco delle proprietà da espropriare**
- **Relazione tecnica illustrativa**



PROCEDURA DI APPROVAZIONE

- 1. Il progetto di piano viene adottato dal CC con delibera**
- 2. Gli elaborati grafici vengono depositati presso la SC per un periodo di 10 giorni con avviso di avvenuto deposito all'albo Pretorio.**
- 3. Nei 20 giorni successivi i privati interessati possono presentare le opposizioni;**
- 4. Il piano viene approvato dal Comune per decreto.**
- 5. L'estratto del decreto viene inserito nel BURC e depositato nella SC.**
- 6. Una volta approvato il piano ha validità per 10 anni decorsi i quali si può procedere ad altro PIP.**



GLI INSEDIAMENTI INTEGRATI



Bergamo – Kilometro rosso (Jean Nouvel)



GLI INSEDIAMENTI INTEGRATI

Centro ricerca e sviluppo Brembo



ITC Lab



Bergamo – Kilometro rosso

Università di Bergamo



PRECONDIZIONI

PIANO DI RECUPERO

La redazione di un Piano di Recupero presuppone l'esistenza di una "volontà di recupero" del patrimonio esistente espressa già nell'elaborazione del piano generale.

In esso, infatti, devono essere indicate e perimetrare le **zone degradate da assoggettare a conservazione, risanamento, ricostruzione o migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio.**

La delimitazione può essere riferita ad aree urbane, ad isolati, ad edifici singoli o a complessi di edifici.

Lo studio del Piano di Recupero deve riguardare tutti gli edifici compresi nell'area indicata.

Il Piano si attua all'interno di Unità Minime di Intervento (art. 27 L.457/78)



Per le tipologie di intervento consentite, il Piano di Recupero riveste un duplice ruolo:

1. da un lato specifica gli **interventi di recupero** applicabili ai singoli edifici o a gruppi di edifici;
2. dall'altro definisce gli **interventi di ristrutturazione urbanistica che** possono modificare il disegno di interesse aree urbane, quindi, incide sull'assetto urbano delle aree nelle quali si interviene.

Nel primo caso il PdR individua gli edifici e/o i complessi edilizi da recuperare e, per ciascuno di essi, specifica l'intervento **edilizio** consentito.

Nel secondo caso, il PdR assume un carattere "pianificatorio" indicando interventi che incidono sul **tessuto urbano**, modificandone, in alcuni casi, la forma



1. Rilievo dello stato di fatto del patrimonio edilizio esistente al fine di individuare le zone di degrado.
2. Approfondimento delle singole zone di recupero al fine di differenziare gli interventi di recupero per singolo edificio. L'indagine deve evidenziare: gli edifici esclusi dalle operazioni di recupero (nuova costruzione, ristrutturati, ecc.); le demolizioni intervenute; gli edifici irrecuperabili; gli edifici non accessibili quindi non censiti; gli edifici recuperabili.
3. Indagine per singolo edificio finalizzata ad accertare le effettive possibilità di recupero e ad evidenziare:
 - le tipologie edilizie;
 - le caratteristiche costruttive;
 - lo stato dei servizi e degli impianti;
 - lo stato generale di conservazione;
 - le destinazioni d'uso;
 - il regime proprietario e i titoli di godimento;
 - il grado e il tipo di utilizzazione;
 - il grado di interesse ambientale.



1. Nel PRG vengono individuate le aree da sottoporre a recupero mediante piano attuativo (art. 27 L.457/78) (aree di degrado).
2. I PdR sono attuati da **soggetti privati** (proprietari singoli o riuniti in consorzio, cooperative edilizie, consorzi di condominii, IACP o consorzi, ecc.) singoli o riuniti in consorzio, o **dai Comuni**, direttamente o mediante convenzioni coi privati, nei seguenti casi (art. 28 L. 457/78):
 - a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
 - b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - c) per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi o in loro sostituzione nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo.



Attuazione

PIANO DI RECUPERO

PIANO DI RECUPERO

INIZIATIVA PUBBLICA

si utilizza la quota dei fondi destinata al recupero del patrimonio edilizio esistente

INIZIATIVA PRIVATA

viene presentato dai proprietari rappresentanti almeno i $\frac{3}{4}$ del valore degli immobili ricadenti nell'area interessata o, nel caso di condomini, almeno il 50% del valore dell'edificio.
La proposta viene adottata con delibera del CC.

Il Piano di Recupero specifica gli interventi sul patrimonio edilizio esistente suddividendoli in cinque classi:

- 1. Manutenzione ordinaria**
- 2. Manutenzione straordinaria**
- 3. Restauro e risanamento conservativo**
- 4. Ristrutturazione edilizia**
- 5. Ristrutturazione urbanistica**



1. **Manutenzione ordinaria**

2. Manutenzione straordinaria

Opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici.

3. Restauro e risanamento conservativo

Opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4. Ristrutturazione edilizia

5. Ristrutturazione urbanistica



Interventi

PIANO DI RECUPERO

1. Manutenzione ordinaria

2. **Manutenzione straordinaria**

3. Restauro e risanamento conservativo

4. Ristrutturazione edilizia

5. Ristrutturazione urbanistica

Opere e modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, **senza alterazione dei volumi e delle superfici** delle singole unità immobiliari e **senza modifica delle destinazioni di uso.**



1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. **Restauro e risanamento conservativo**
4. Ristrutturazione edilizia
5. Ristrutturazione urbanistica

Opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di interventi che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne **consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.**

Essi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.



Interventi

PIANO DI RECUPERO

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro e risanamento conservativo
4. **Ristrutturazione edilizia**
5. Ristrutturazione urbanistica

Opere rivolte a **trasformare** gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte **diverso dal precedente**.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni o di tutti gli elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.



1. Manutenzione ordinaria

2. Manutenzione straordinaria

3. Restauro e risanamento conservativo

4. Ristrutturazione edilizia

5. Ristrutturazione urbanistica

Opere rivolte a **sostituire** il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono portare anche alla **modificazione** del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- *È diverso l'oggetto del recupero: lo spazio urbano sul quale gli edifici sorgono o insistono;*
- *è diversa l'estensione dell'area interessata: interi isolati;*
- *è diversa la tipologia di intervento: ridisegno dell'intero isolato (parcellizzazione, rete stradale).*
- *Si attua attraverso individuazione delle Unità Minime di Intervento*



Essendo il PdR sostanzialmente un PP ne recepisce contenuti ed elaborati, tra l'altro non specificati dalla L. 457/1978 che lo istituisce.

ANALISI

- **delibera del CC indicante le “zone di recupero” nel PRG;**
- **delibera del CC dove risultano gli immobili soggetti a PdR;**
- **stralcio del PRG con individuazione della zona soggetta a PdR;**
- **stralcio delle norme attuative del PRG riferite all'area in oggetto;**
- **elaborati relativi allo stato di fatto degli edifici compresi nell'area;**
- **indagine urbanistica-edilizia dell'area e degli immobili;**



PROGETTO

- **planimetria del progetto su mappa catastale con individuazione delle *unità minime di intervento* e gli eventuali *ambiti di ristrutturazione urbanistica*;**
- **norme di attuazione integrative;**
- **profili regolatori lungo i principali piazze e strade;**
- **elaborati grafici dei principali tipi architettonici;**
- **elenco catastale delle proprietà da espropriare o vincolare (solo nel caso di PdR di iniziativa pubblica);**
- **relazione di massima delle spese di attuazione (acquisto aree e immobili, sistemazioni generali, ecc.);**
- **relazione tecnica illustrativa;**
- **copia del PPA dove vige l'obbligo.**



“I piani di recupero sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale e hanno efficacia dal momento in cui tale delibera riporta il visto di legittimità.

Ove la deliberazione non sia assunta per ciascun piano entro tre anni dall'individuazione delle zone ovvero non sia divenuta esecutiva entro un anno dalla precedente scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.



Procedura di approvazione (art. 28 L 457/78)

PIANO DI RECUPERO

- Divenuta efficace la delibera di giunta deve essere seguita dal deposito del PdR nella Segreteria del Comune per 30 giorni.
- entro i 30 giorni successivi si possono presentare opposizioni e osservazioni.
- Sulle osservazioni ed opposizioni si pronuncia il CC con la delibera di approvazione del piano.
- Il piano entra in vigore nel momento in cui diventa efficace la deliberazione del CC di approvazione.



Evoluzione del concetto di recupero

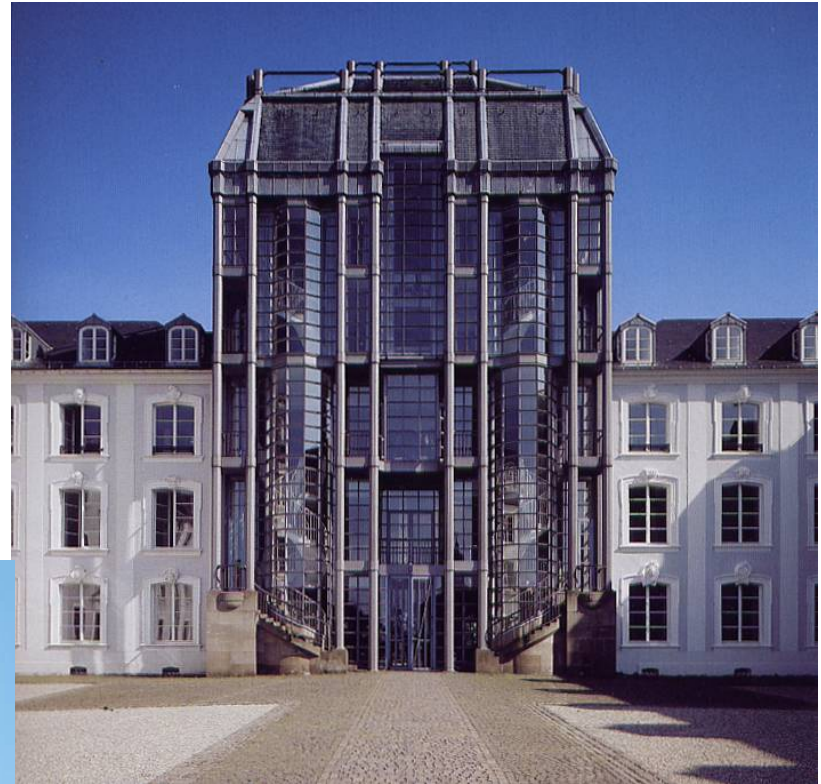
**Gae Aulenti, Musèe d'Orsay, Parigi (1980-1986).
L'involucro della stazione abbandonata diviene
la quinta per l'allestimento del museo.**



Evoluzione del concetto di recupero

**Il restauro diviene l'occasione
per ricostruire la cubatura
originale con una struttura
moderna in assoluto contrasto
con il resto dell'edificio**

**Gottfried Bohm,
Ristrutturazione del Castello di
Saarbrücken (1981-1989)**



**L'ampliamento dell'edificio diviene
occasione per accostare stili e
dissonanze**

**Daniel Libeskind,
Royal Ontario Museum, Toronto
(in corso)**