

L'URBANISTICA

PROF. AVV. PAOLO URBANI

Cos'è l'Urbanistica e a cosa serve?

È una disciplina che in primo luogo serve a dare certezza ai diritti di proprietà immobiliare ma nello stesso tempo ha la finalità di ordinare sul territorio gli interessi più diversi pubblici e privati

Perché disciplina?

- Perché essa è regolata dalla legge che fissa regole e comportamenti sia degli attori pubblici che di quelli privati
- L'ordinato assetto del territorio compete ai poteri pubblici non ai privati, ne consegue che la materia dell'urbanistica è in primis di competenza dei comuni
- Come si ottiene l'ordinato assetto del territorio?
Attraverso l'istituto del piano
- Cos'è il piano?
È un'ordinata spaziale temporale a fini di risultato

In altre parole, è uno strumento che permette ai Comuni di disciplinare, ovvero regolamentare, l'assetto dei suoli.

- Per gli urbanisti esso è un documento cartografico e analitico
- Per il giurista è un provvedimento amministrativo

- Come incide il piano regolatore generale (PRG) sulle proprietà private? Ebbene il piano disciplina la conformazione dei suoli immobiliari, ne stabilisce se del caso l'edificabilità e la destinazione d'uso
- Solo il comune usa dello strumento del piano?
No, lo strumento del piano è usato da altri soggetti pubblici cui la legge attribuisce il potere di ordinare sul territorio particolari interessi pubblici degni di tutela:
 - Il paesaggio
 - I beni storico artistici
 - Le aree archeologiche
 - Le aree idrogeologicamente instabili
 - Il patrimonio storico artistico
 - I beni ambientali

Per la maggior parte di questi beni la legge attribuisce a diversi soggetti pubblici il potere di usare del piano per confermare le proprietà immobiliari cui si riconnettono le specificità di cui sopra.

Codesti piani si chiamano di settore e la loro dimensione varia in rapporto all'estensione territoriale di questi beni.

PAESAGGIO

BENI PAESAGGISTICI

Vincoli provvedimenti (l. 1497/1939)

Vincoli ex-lege (art. 142 Dlgs 42/2004)

Vincoli identitari regionali (art. 143 Dlgs 42/2004)

PIANO PAESAGGISTICO



AMBITI DI PAESAGGIO

- ⇒ Beni paesaggistici provvedimenti
- ⇒ Beni paesaggistici ex-lege
- ⇒ Beni paesaggistici identitari regionali

PRG

❖ DIVISIONE IN ZONE

❖ PRESCRIZIONI CONFORMATIVE DELLA PROPRIETÀ

❖ PRESCRIZIONI CONFORMATIVE DEL TERRITORIO

**IN RAPPORTO
ALLE ZONE**

Nelle zone:

Previsione degli standards



PCT

Garanzia effettiva degli standards



PCP

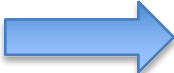
PCT= vincoli di rinvio a piano attuativo
(mancano oo.uu.)

PCP= determinazione definitiva
(esistono oo.uu. primaria)

COMPARTI	INDICE TERRITORIALE APPLICATO A TUTTO IL COMPARTO	RICONOSCIMENTO VIRTUALE DELL'EDIFICABILITA' DELLE AREE
	NO VINCOLI URBANISTICI	REALIZZAZIONE OO.UU. E CESSIONE AREE A CARICO DEL CONSORZIO
COMPENSAZIONI (EX VINCOLI URBANISTICI O EX DISCIPLINA PEREQUATIVA)	CESSIONE GRATUITA AREE ALLA P.A. (IN CAMBIO DI VOL. DA SPENDERE ALTROVE)	
PROGRAMMI INTEGR. DI INTERVENTO	AMBITI DA DEFINIRE	
	SCAMBIO EDIFICATORIO	
	ART. 11 L. 241/1990	
	OO.UU. E CESSIONE AREE A CARICO DEI PROPRIETARI	
	EVIDENZA PUBBLICA PER REALIZZAZIONE OO.UU.	
VINCOLI MISTI	OPZIONE ANCHE PER I PRIVATI NELLA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI	

<p>PIANO STRUTTURALE</p>	<p>FISSA LE INVARIANTI E DIVIDE IL TERRITORIO IN AMBITI</p> <hr/> <p>DURATA A TEMPO INDETERMINATO</p>
<p>REGOLAMENTO URBANISTICO</p>	<p>DISCIPLINA LE PARTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO O AGRICOLO</p>
<p>PIANO OPERATIVO</p>	<p>PER AMBITI DA ATTUARE</p> <hr/> <p>DURATA TEMPORALE 5 ANNI</p>
<p>PIANO DEI SERVIZI</p>	<p>ATTO RICOGNITIVO DEL FABBISOGNO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SUL TERRITORIO COMUNALE</p>

Perequazione generalizzata o a priori

- Divisioni in Classi nello stato di Fatto e di Diritto  ICE
- Classi
 - Aree Urbanizzate
 - Aree Urbanizzabili
 - Aree Agricole

PIANO URBANISTICO

- Edificazione effettiva
- Sovrappiù al Comune

