

# L'URBANISTICA

PROF. AVV. PAOLO URBANI

# Cos'è l'Urbanistica e a cosa serve?

E' 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 rexius 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**

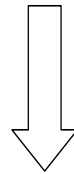
## **BENI PAESAGGISTICI**

**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

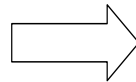
❖ PRESCRIZIONI CONFORMATIVE DELLA PROPRIETÁ

❖ 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 APLICATO A TUTTO IL COMPARTO	RICONOSCIMENTI VIRTUALE DELL'EDIFICABILITA' DELLE OPERE
	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 VOLU. 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 PROVATI NELLA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI	



PIANO STRUTTURALE	FISSA LE VARIANTI E DIVIDE IL TERRITORIO IN AMBITI
	DURATA A TEMPO INDETERMINATO
REGOLAMENTO URBANISTICO	DISCIPLINA LE PARTI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO O AGRICOLO
PIANO OPERATIVO	PER PARTU DEL TERRITORIO DEGLI AMBITI
	DURATA TEMPORALE 5 ANNI
PIANO DEI SERVIZI	ATTO RICOGNITIVO DEL FABBISOGNO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SUL TERRITORIO COMUNALE

# 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

