



Commento alla L. 1150/42

E' una legge di fondamentale importanza nonostante sia stata scritta e pensata quasi ottanta anni fa lungimirante e anticipatrice per certi versi, ma anche parzialmente in contraddizione con le attuali esigenze economiche e sociali.

Già quindi da una lettura dei primi articoli si capisce che la legge prevede che il consumo del suolo dovrà essere un elemento primario nell'ottica di una migliore pianificazione del territorio.

L'efficacia del termine disurbanamento così attuale proprio perché allineata con le esigenze sociali ed economiche del nostro paese. Nasce infatti oggi l'esigenza di introdurre nuovi strumenti mirati al risparmio del suolo.....**PGT** (Piano Governo del Territorio)

Disciplina l'attività urbanistico/edilizio sul nostro territorio e ne detta le corrette modalità, vigilando e assicurando con strumenti e tecniche le trasformazioni e le espansioni degli agglomerati urbani e del territorio in generale.

La disciplina appunto definita urbanistica definita e regolamentata al titolo III capo I nei suoi modi di attuazione; attraverso i Piani regolatori e strumenti per normare l'attività edilizia.

Individua lo strumento urbanistico che disegna sul territorio nazionale tutte le principali direttive coordinato dal Ministero dei lavori pubblici e il PTC (Piano Territoriale Coordinamento). Provvede a localizzare parti del territorio attribuendo diverse funzioni e vincoli, distribuisce puntualmente le infrastrutture per la mobilità e i nuovi complessi urbani. Di conseguenza tutti i comuni assoggettati a questo sono tenuti ad uniformarsi con il loro piano regolatore comunale.

Quest'ultimo è lo strumento urbanistico per eccellenza (**PRG**) il Piano Regolatore Generale, efficace proprio perché considera l'intero territorio comunale.

Gestisce e uniforma il territorio assoggettandolo ad un diversificarsi di zone. Comprendendo l'urgenza di quegli anni nell'avere le diverse parti del territorio accomunate da delle caratteristiche simili. Le zone dove possibile un espansione, quelle sottoposte a speciali servitù, quelle vincolate le zone che rivestono importanza storica, paesaggistica, ambientale. Ed infine le norme tecniche del piano come strumento operativo ed attuativo dei dettami urbanistici prestabiliti.

ORIENTA Edizioni | Libreria

di Spazioerre di G. Romano

Via P. Stanislao Mancini, 5 – 00196 Roma

sdfarchitetti@yahoo.it – www.esamedistatoarchitetti.com

T. 06.36003431

La formazione del piano è obbligatoria per tutti i comuni che potranno gestirselo autonomamente con i tempi prestabiliti.

Gli articoli successivi prevedono quindi le modalità per la pubblicazione del progetto la durata del deposito e i meccanismi dell'approvazione da parte del Ministero dei lavori pubblici sentito il parere del consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il piano regolatore generale del Comune ha vigore a tempo indeterminato.

E' uno strumento intercomunale.

Si prevedono poi dei casi in cui il territorio comunale di 2 comuni vicini morfologicamente possa adottare un unico strumento efficace per entrambi detto Piano regolatore generale intercomunale.

Tutti i contenuti del prg vengono messi in atto sul territorio attraverso lo strumento esecutivo di base del sistema edificatorio comunale. Il Piano particolareggiato è di fatto lo strumento che tende ad uniformare verso un modello prestabilito tutte quelle caratteristiche che sono le altezze le volumetrie gli allineamenti verso strade piazze ecc.. Suddivide gli isolati in lotti fabbricabili decidendo per tipologie la programmazione finale se demolizione ricostruzione o restauro.

E quindi come per il prg si dovrà pianificare la compilazione, la pubblicazione e l'approvazione.

Norme per l'attuazione dei piani particolareggiati

E' la parte che definisce come si attuano i piani regolatori comunali attraverso sistemi legati all'espropriabilità di aree all'interno di zone caratterizzate da precisi connotati di espansione o in contrasto con strumenti vigenti.

Sono previsti meccanismi subordinati alla sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore quando siano eseguite, senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, opere non

rispondenti alle prescrizioni del piano regolatore, del programma di fabbricazione od alle norme del regolamento edilizio,

Ecco quindi il fondamentale art. 28 **La lottizzazione di aree:**

Prima dell'approvazione del piano regolatore e del programma di fabbricazione di cui all'art. 34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore regionale alle opere pubbliche.

ORIENTA Edizioni | Libreria

di Spazioerre di G. Romano

Via P. Stanislao Mancini, 5 – 00196 Roma

sdfarchitetti@yahoo.it – www.esamedistatoarchitetti.com

T. 06.36003431

Lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

La lottizzazione veniva utilizzata al fine di ottenere da parte dei privati l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione per ottenere uno sviluppo urbanistico urbanizzazione, per ottenere uno sviluppo urbanistico più ordinato, infatti essa era SUBORDINATA ALLA STIPULA DI UNA CONVENZIONE CHE OBBLIGASSE I PRIVATI A CEDERE GRATUITAMENTE LE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E A REALIZZARE LE STESSE.

Spesso però succedeva che i lottizzanti non realizzassero le opere di urbanizzazioni, costringendo i Comuni a sopportare oneri aggiuntivi e non previsti.

Inizia così negli anni successivi 69/70 una forte espansione del nucleo abitativo con una elevata domanda del mercato.

Questa accelerazione della richiesta abitativa in qualche modo autorizza in un certo senso questa modalità non proprio idonea urbanisticamente.

La lottizzazione diviene il normale strumento di espansione della città utilizzato dall'imprenditoria per assecondare il processo di urbanizzazione delle aree contermini alle città esistenti.

Il processo ovviamente ha generato una serie di problematiche tra cui una scarsa qualità insediativa a cui segue una certa onerosità nella realizzazione di opere di urbanizzazione e quindi ambiti residenziali spesso privi di servizi pubblici essenziali.

Da qui nasce una visione distorta degli spazi urbani che verranno omologati come periferici quindi il problema della periferia e della sua qualità.

*Il **Piano di Lottizzazione** viene affiancato al **Piano Particolareggiato** come strumento di attuazione del PRG all'interno di una categoria urbanistica concepita come subcomunale. Questo prevede le seguenti finalità, attua le previsioni del PRG, regola l'attività edificatoria in dettaglio in scala subcomunale, non ha la finalità di consentire l'espropriazione delle aree che ha invece il piano particolareggiato.*

Anche gli elaborati del PL sono simili a quelli del PP stralcio del PRG vigente e delle relative NTA. Anche gli elaborati del PL sono simili a quelli del PP planimetrico dello s t a t o di fatto, progetto di PL, redatto su mappa catastale tavola della lottizzazione delle aree fabbricabili, con indicazione di superfici e volumi tipologie edilizie e profili regolatori. Norme Tecniche di Attuazione relazione tecnica illustrativa sulle metodologie

ORIENTA Edizioni | Libreria

di Spazioerre di G. Romano

Via P. Stanislao Mancini, 5 – 00196 Roma

sdfarchitetti@yahoo.it – www.esamedistatoarchitetti.com

T. 06.36003431

della attuazione del PRG e del loro dettaglio ad opera del PP tabella di verifica degli standard con allegata planimetria.

L'introduzione dell'approvazione del regolamento edilizio su tutto il territorio comunale

33. Contenuto dei regolamenti edilizi comunali

L'uso della licenza edilizia dell'art.31

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.

La **licenza edilizia** in Italia era un **atto amministrativo**, primo atto urbanistico definito dall'ordinamento normativo italiano, concernente l'**attività edilizia** sul territorio nazionale. Essa era rilasciata gratuitamente e a chiunque ne facesse richiesta (dimostrando però di avere un qualsiasi diritto sul terreno dove si voleva edificare). È stata sostituita nel 2001 dal **permesso di costruire**.

La legge subordinava il suo rilascio " *alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza*".