

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2015/2016

---

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

TECNICA URBANISTICA I

# Fondamenti di diritto urbanistico

*La legge 167/62 e l'introduzione del Piano di*

*Zona*

*Contenuti specifici del PZ*

# Gli strumenti urbanistici nella Lg. 1150/1942 Legge Urbanistica Nazionale (LUN)

Introduce il concetto di **URBANISTICA** come disciplina che si occupa della pianificazione dell'intero territorio comunale

## INTRODUCE GLI STRUMENTI

**PTC**



**ambito:** area vasta

**finalità:** coordinamento degli interventi a scala sovracomunale

**PRG, PdF**



**ambito:** territorio comunale

**finalità:** assetto e sviluppo urbanistico

**PRGI**



**ambito:** territori di comuni confinanti

**finalità:** assetto e sviluppo urbanistico

**PAttuativo**



**ambito:** aree interne al comune

**finalità:** attuazione PRG

# La legge 167/1962

---

**“Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”  
finalità**

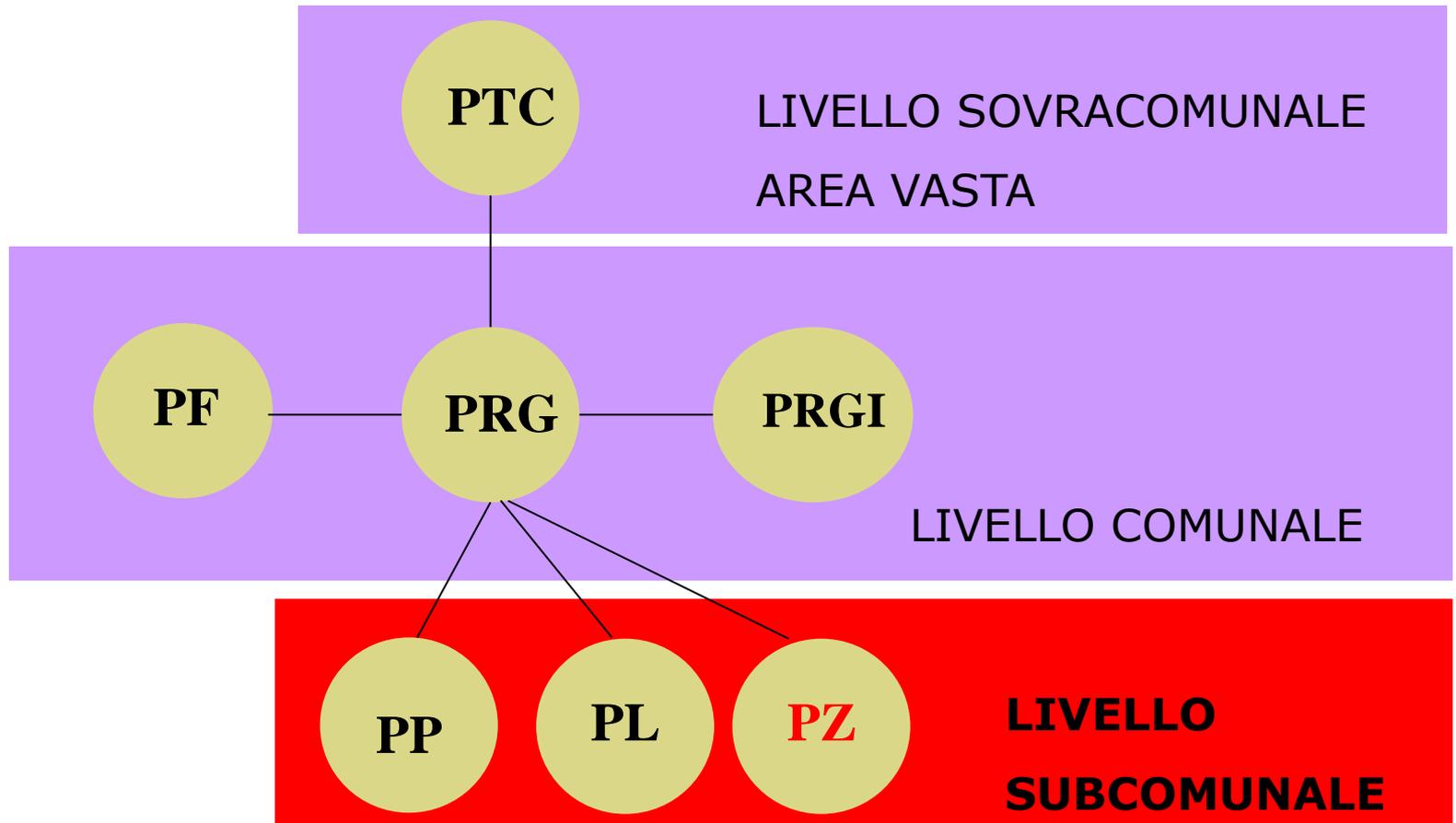
**reperire, nell’ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, le aree per l’edilizia economica e popolare**

**acquisire queste aree ad un prezzo equo, ovvero non gravato da plusvalori legati all’urbanizzazione o alla destinazioni d’uso**

**istituisce il Piano di Zona  
PZ**

# IL PIANO DI ZONA

Il Piano di Zona viene affiancato al Piano Particolareggiato e al Piano di Lottizzazione come strumento di attuazione del PRG



# Il Piano di Zona: le finalità

---

- 1** **attuare** le previsioni di edilizia economica e popolare del P.R.G.
- 2** **regolare** l'attività edificatoria nell'area interessata, con funzione di **dettaglio** delle previsioni del P.R.G.
- 3** consentire l'**espropriazione** delle aree necessarie alla attuazione delle previsioni di P.R.G.

# Il Piano di Zona: limiti spaziali

---

La dimensione di un P.Z. non è pertanto prefissata per legge in quanto si tratta di

**Limitate porzioni di territorio costituenti sottoinsiemi del territorio di un Comune.**

Tuttavia, la legge prevede che il dimensionamento delle previsioni di edilizia economica e popolare (da affidare a P.Z.) rispetti limiti predeterminati

**Legge 167/1962**

dimensionamento commisurato alle esigenze dell'edilizia economica e popolare e al suo prevedibile sviluppo

**Legge 865/1971**

dimensionamento non superiore al 60 % del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa

**Legge 10/1977**

dimensionamento compreso fra il 40 % e il 70 % del fabbisogno abitativo complessivo

# Il Piano di Zona: cogenza

---

In base all'art. 1, sono **obbligati** a formare un P.Z.:

1. i Comuni con **popolazione superiore a 50.000** abitanti
2. i Comuni **capoluogo di Provincia**
3. i Comuni che la **Regione** inserisce in un apposito elenco, in quanto

sono limitrofi a quelli obbligati ope legis

hanno in atto un incremento demografico straordinario

hanno almeno 20.000 abitanti

hanno un elevato indice di affollamento

hanno forte (> 8 %) presenza di abitazioni malsane

sono riconosciuti come stazioni turistiche

**Per tutti gli altri Comuni, il P.Z. è facoltativo**

# Il Piano di Zona: validità

---

La legge 167 prevedeva l'efficacia dei P.Z. per una durata di

**Legge 167/1962** 10 anni

**Legge 865/1971** 15anni

**Legge 10/1977** 18 anni  
durata valida  
attualmente

**Tuttavia, restano validi a tempo indeterminato i suoi contenuti normativi e regolamentari riguardanti l'attività edilizia, che essendo di dettaglio e specificazione delle previsioni di P.R.G., ne diventano parte integrante e integrativa**

# Il Piano di Zona: i contenuti

---

analoghi a quelli di un Piano Particolareggiato

**1** la rete delle infrastrutture viarie, dalla maglia delle strade principali, desunte dal P.R.G., fino ai collegamenti secondari e di penetrazione nel tessuto edilizio

**2** Lottizzazione  
la suddivisione del terreno in aree fabbricabili e non, con indicazione della proprietà  
la suddivisione del terreno edificabile in lotti edificativi, con relativi indici

**3** la specificazione di dettaglio delle tipologie edilizie

# Il Piano di Zona: gli elaborati

Planimetria in scala non inferiore a 1:10.000

**previsioni del PRG o del PDF**

precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare

gli **elenchi catastali** delle proprietà comprese nel piano

il compendio delle **norme urbanistiche edilizie** per la buona esecuzione del piano

**relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa** occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

# Il Piano di Zona: il progetto

---

**Planimetria in scala non inferiore ad 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente :**

- 1. la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;**
- 2. la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;**
- 3. 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.**

# Il Piano di Zona: iter

---

- 1** Adozione da parte del Consiglio Comunale
- 2** Pubblicazione all'Albo Pretorio e deposito per 10 giorni in segreteria comunale
- 3** Presentazione osservazioni (10+20 giorni)
- 4** Recepimento osservazioni da parte del C.C.
  - in caso di accoglimento, lo lascia inalterato
- 5** Trasmissione alla Regione (in origine al Ministero dei Lavori Pubblici)
  - in caso di non accoglimento, modifica il P.Z

# Il Piano di Zona: iter

---

## **6** Recepimento da parte della Giunta Regionale

**non lo approva, motivando il rigetto**

**apporta modifiche sostanziali, e lo ritrasmette al Comune per le opportune correzioni**

**apporta modifiche non sostanziali, lo modifica e lo approva**

**lo approva senza modifiche**

## **7** Approvazione da parte della Giunta Regionale

## **8** Pubblicazione della delibera della G.R. sul B.U.R. ed entrata in vigore

# Il Piano di Zona: iter

---

**Con la legge 47/85 anche l'iter del P.Z. si conclude in Comune, senza necessità di trasmissione alla Regione**

**Anche il P.Z. è tutelato durante il suo iter amministrativo (al massimo per 3 anni) dalle misure di salvaguardia**

# Il Piano di Zona: attuazione

---

- 1** **Acquisizione dei terreni, di norma mediante esproprio (più spesso tramite cessione bonaria)**
- 2** **Realizzazione da parte dell'ente pubblico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**
- 3** **Cessione delle aree**

**in proprietà**, per una volumetria compresa fra il 20 % e il 40 %

**in diritto di superficie**, per una volumetria compresa fra il 60 e l'80 %

per la realizzazione di impianti e servizi agli enti pubblici a tempo indeterminato

Durata 60-99 anni in tutti gli altri casi

# DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

**DIRITTO DI PROPRIETÀ È UN DIRITTO REALE ED ASSOLUTO**

**Il passaggio alla città industriale ha comportato la COINCIDENZA TRA PROPRIETÀ FONDIARIA E IUS AEDIFICANDI**

**VIENE ACQUISITO COMUNEMENTE IL CONCETTO CHE IL DIRITTO DI EDIFICARE FOSSE UN DIRITTO ASSOLUTO E REALE**

**IL DIRITTO DI SUPERFICIE È IL DIRITTO AD USUFRUIRE DEL DIRITTO DI EDIFICARE MA NON DELLA PROPRIETÀ DEI SUOLI**

# PROPOSTA SULLO

---

**IL COMUNE ESPROPRIA LE AREE DI  
ESPANSIONE**

**IL DIRITTO DI SUPERFICIE VIENE CEDUTO  
ALL'IMPREDITORE CHE REALIZZA LE  
EDIFICAZIONI E ACQUISISCE GLI UTILI  
DELLA VENDITA O DELL'AFFITTO**

**MENTRE IL SUOLO RESTA DI PROPRIETÀ DEL  
COMUNE**

# PZ : Cessione dei terreni diritto di superficie

---

Alla concessione, deliberata dal C.C., è allegata una **convenzione** che stabilisce:

- ⊕ il costo della concessione
- ⊕ le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
- ⊕ i termini di inizio e di ultimazione degli edifici
- ⊕ i criteri per la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione, o del prezzo di vendita
- ⊕ i criteri per la determinazione del corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione

# PZ : Cessione dei terreni terreni in proprietà

All'atto di cessione delle aree è allegata una **convenzione** che stabilisce:

- il prezzo di vendita, pari al costo di acquisizione, maggiorato degli oneri di urbanizzazione
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
- i termini di inizio e di ultimazione degli edifici

**L'alloggio posto su area ceduta in proprietà non può essere alienato per 10 anni dalla data del rilascio della abitabilità.**

**L'alloggio posto su area ceduta in proprietà solo dopo 20 anni dalla abitabilità può essere venduto a chiunque**

# **Il Piano di Zona: realizzazioni**

**Il conseguimento degli obiettivi della legge 167/62 dipende dal grado in cui le Amministrazioni hanno inteso, nella propria discrezionalità, sfruttare le potenzialità:**

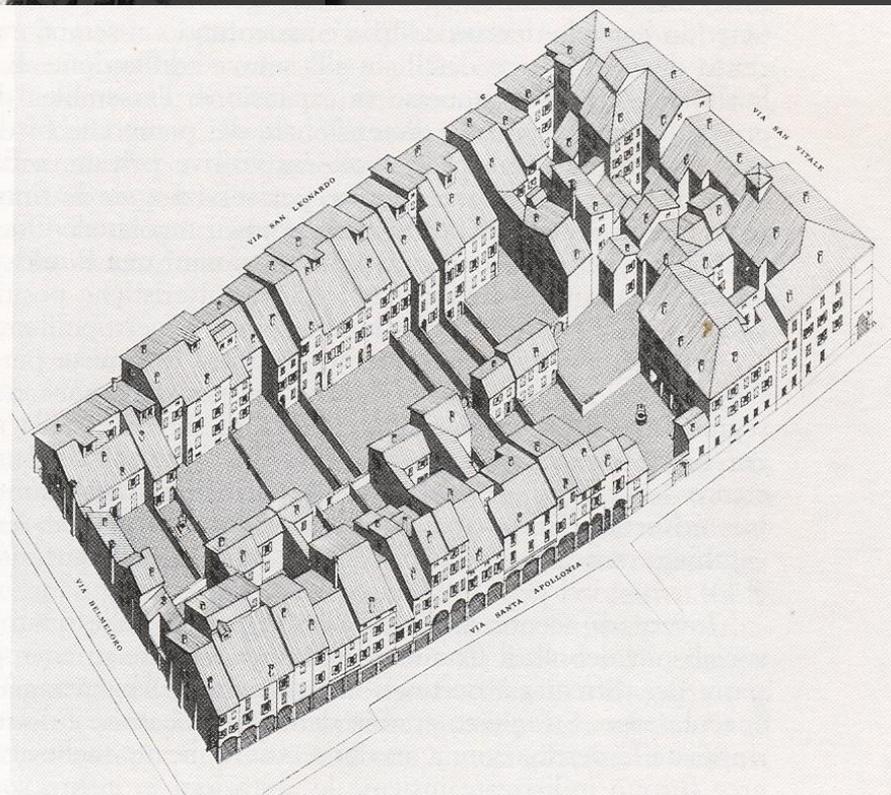
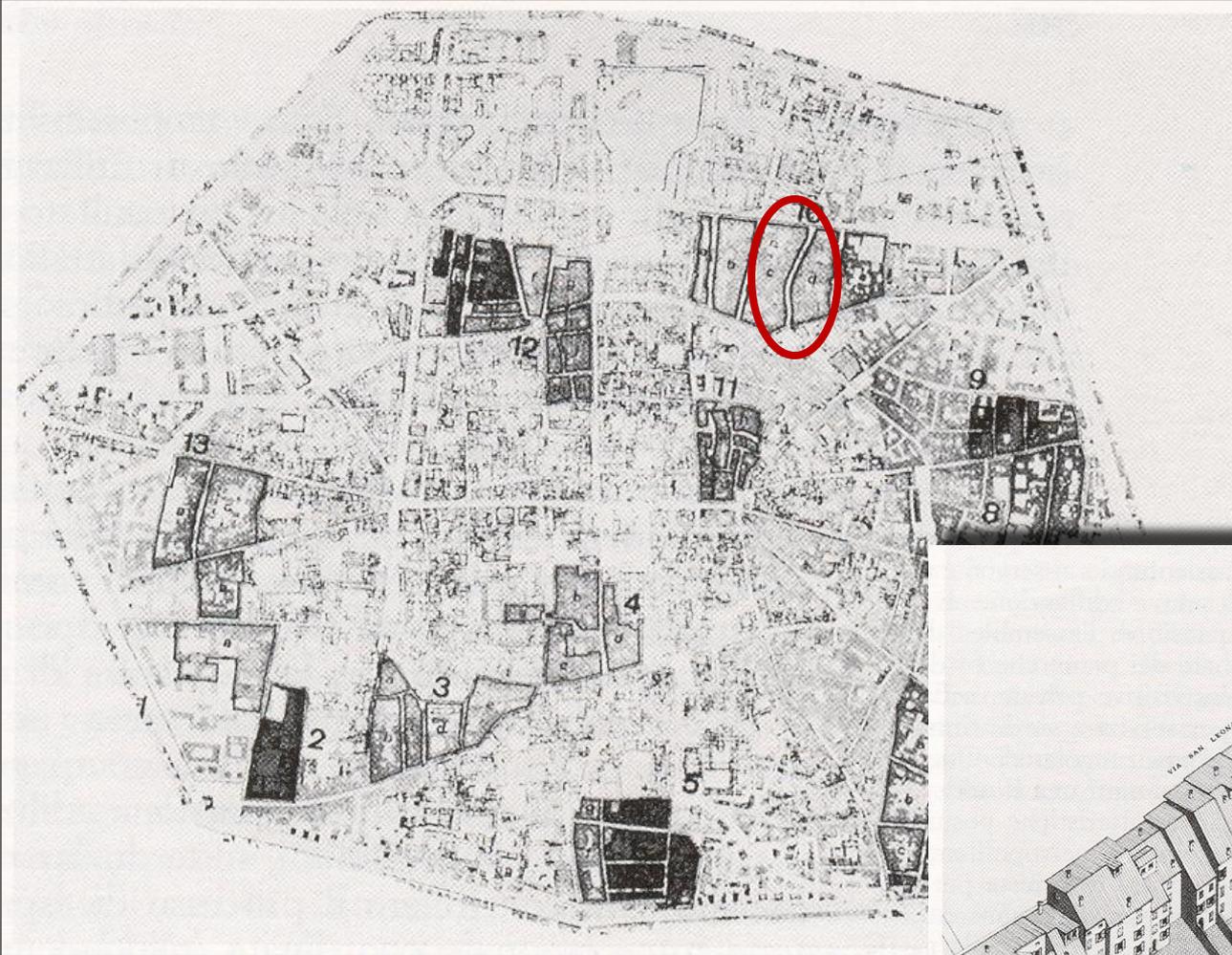
- In fase di PRG con il dimensionamento del fabbisogno abitativo da soddisfare tramite P.Z.**
- in fase attuativa con il dimensionamento delle aree cedute in proprietà e in diritto di superficie**
- ma soprattutto con la scelta della localizzazione del P.Z. rispetto all'aggregato urbano e alle altre scelte insediative**

# **Il Piano di Zona: realizzazioni positive**

---

**I Piani di Zona hanno costituito l'elemento più importante dell'intero strumento urbanistico generale dando vita a quartieri di edilizia economica e popolare vasti e ben integrati nella città, in posizione di accettabile pregio**

**Riferimento d'obbligo è il caso di Bologna, il cui PZ nel 1965 è localizzato all'interno del centro storico, costituendo l'occasione per la sua riqualificazione**



# **Il Piano di Zona realizzazioni negative**

---

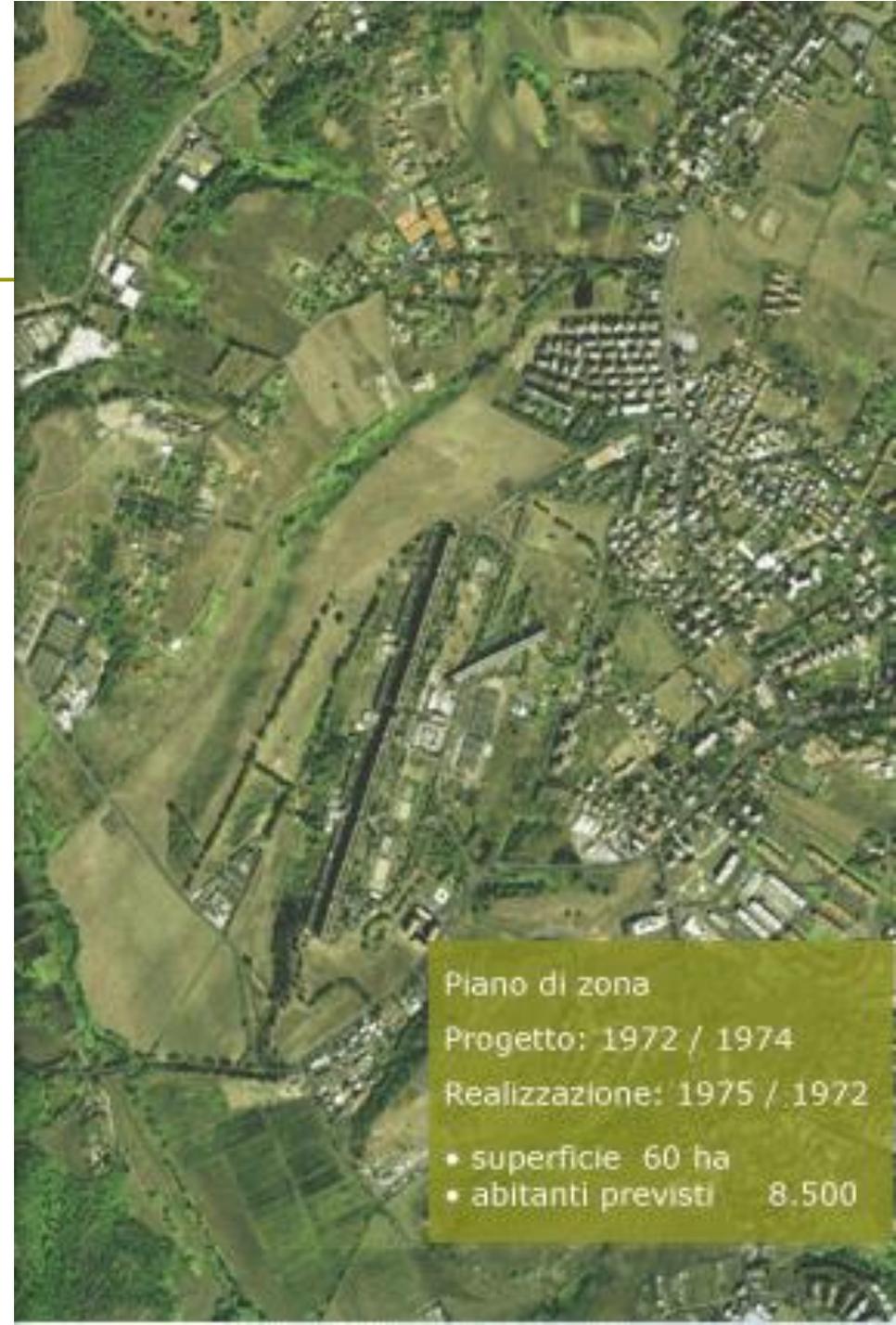
**Dimensionando l'edilizia popolare al minimo consentito dalla legge, ma soprattutto mantenendo la consuetudine storica di una sua localizzazione in aree decentrate e penalizzate sul mercato fondiario**

**In questi casi l'esito dell'applicazione del P.Z. può definirsi fallimentare rispetto agli obiettivi della legge 167**

# Corviale – Roma



**23 progettisti diretti  
dall'architetto Mario  
Fiorentino**



Piano di zona  
Progetto: 1972 / 1974  
Realizzazione: 1975 / 1972

- superficie 60 ha
- abitanti previsti 8.500



Corviale



Google  
© 2006

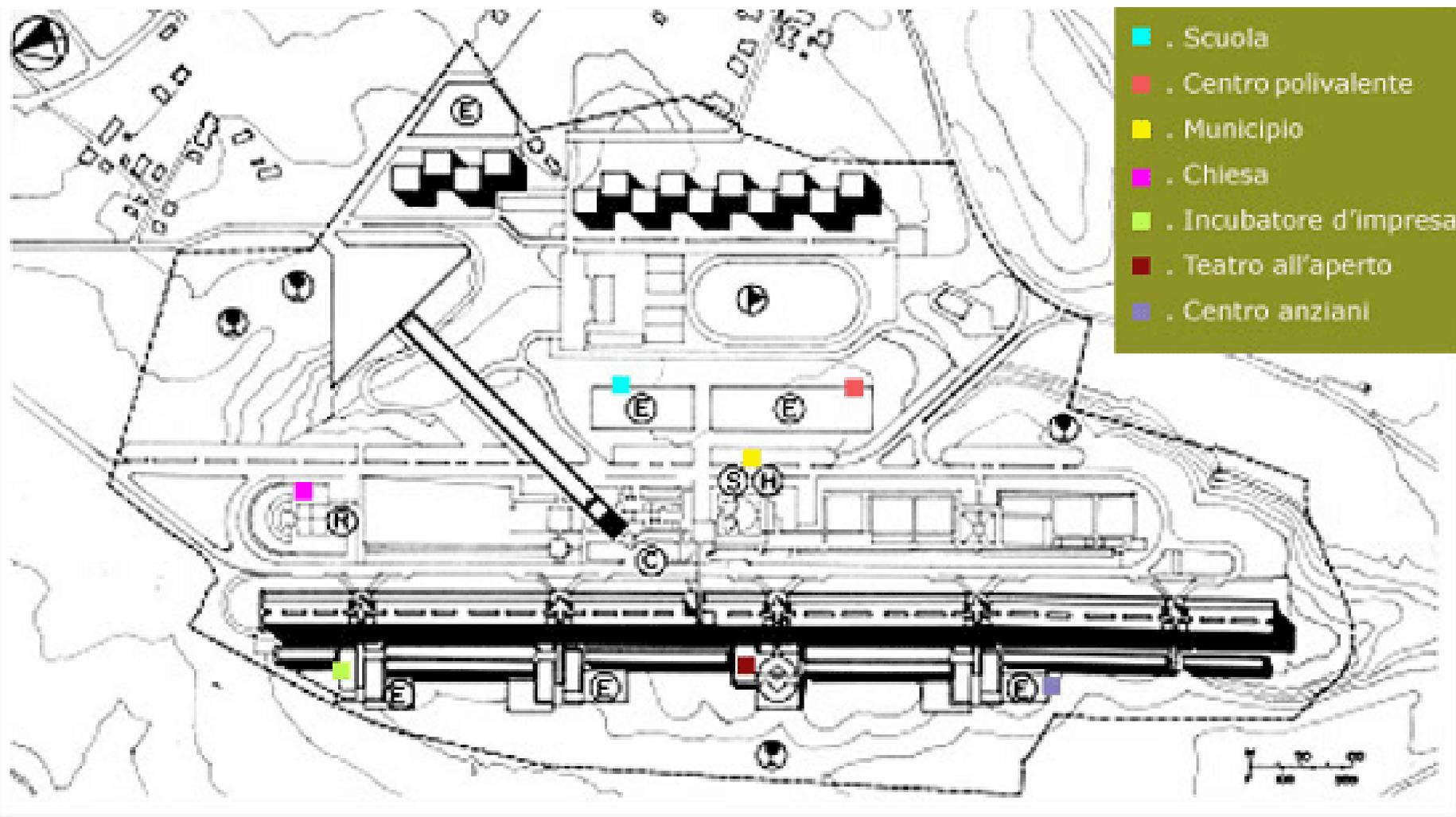
Image © 2006 DigitalGlobe



Eye alt 918 m

Streaming 100%

Pointer 41°51'00.23" N 12°24'43.28" E elev 60 m





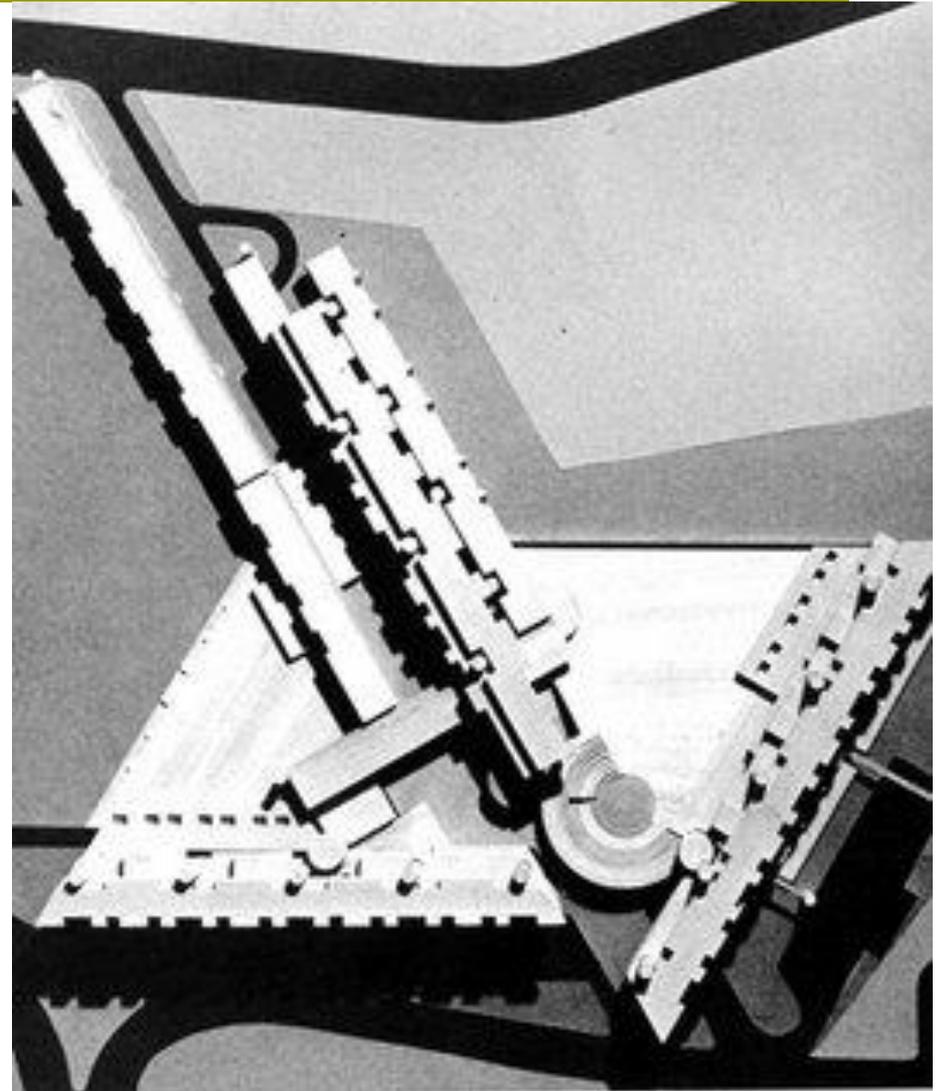
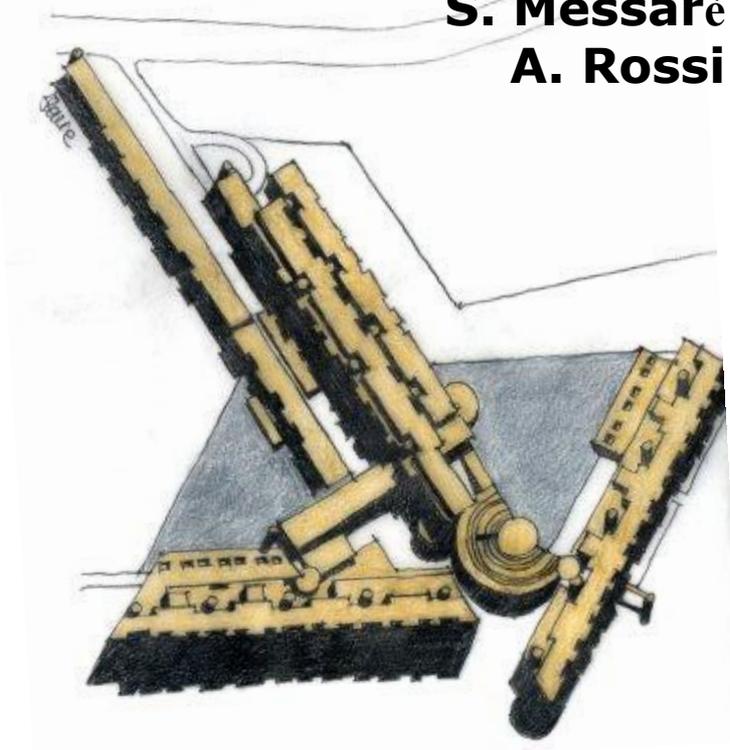
# Complesso abitativo “Monte Amiata” – Quartiere Gallaratese – Milano

**1967-1974**

**Progettista: Carlo  
Aymonino**

**Equipe: M. Aymonino  
A. de' Rossi**

**S. Messarè  
A. Rossi**







# Quartiere Zen (Zona Espansione Nord)– Palermo

**1969**

**Vittorio Gregotti**







# Le vele di Scampia – Napoli

---

**1962-75**

**Progettista:  
Franz Di Salvo**





