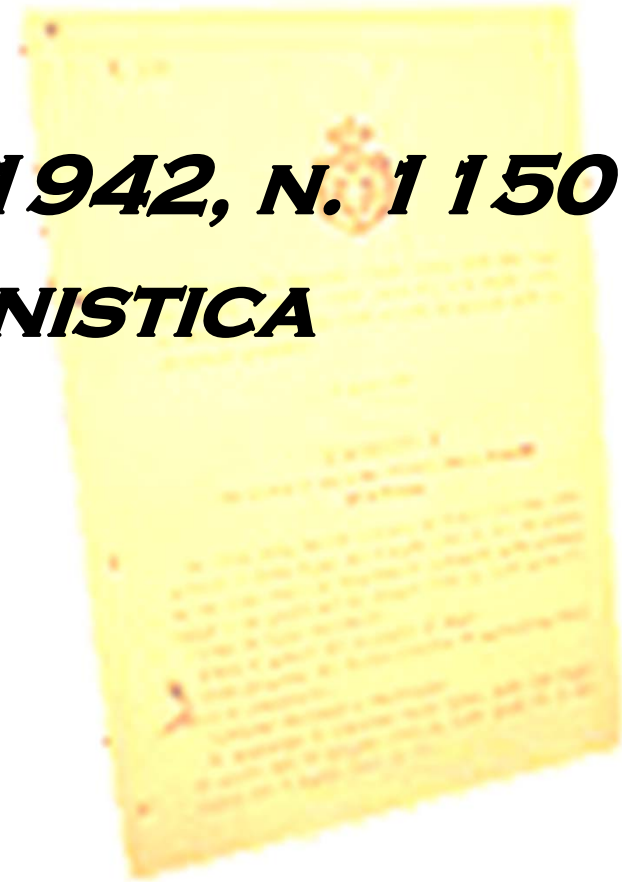




## ***LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150*** ***LEGGE URBANISTICA***





# Legislazione Urbanistica

La Disciplina Urbanistica Si Attua A Mezzo Di:



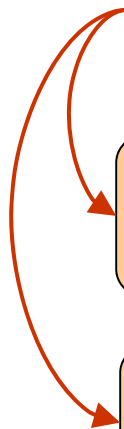
**Piano Territoriale di Coordinamento**  
Interessa un territorio come  
un comprensorio, una comunità montana ecc.



**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE " P.R.G."**  
Interessa tutto il territorio comunale



**PIANI ATTUATIVI DEL PRG**



***PIANI PARTICOLAREGGIATI***  
***"sono di iniziativa Pubblica"***



***Piani di Lottizzazione***  
***"sono di iniziativa Privata"***





# Legislazione Urbanistica

Le fasi di ogni pianificazione urbanistica sono:

- compilazione
- adozione;
- approvazione;
- pubblicazione;

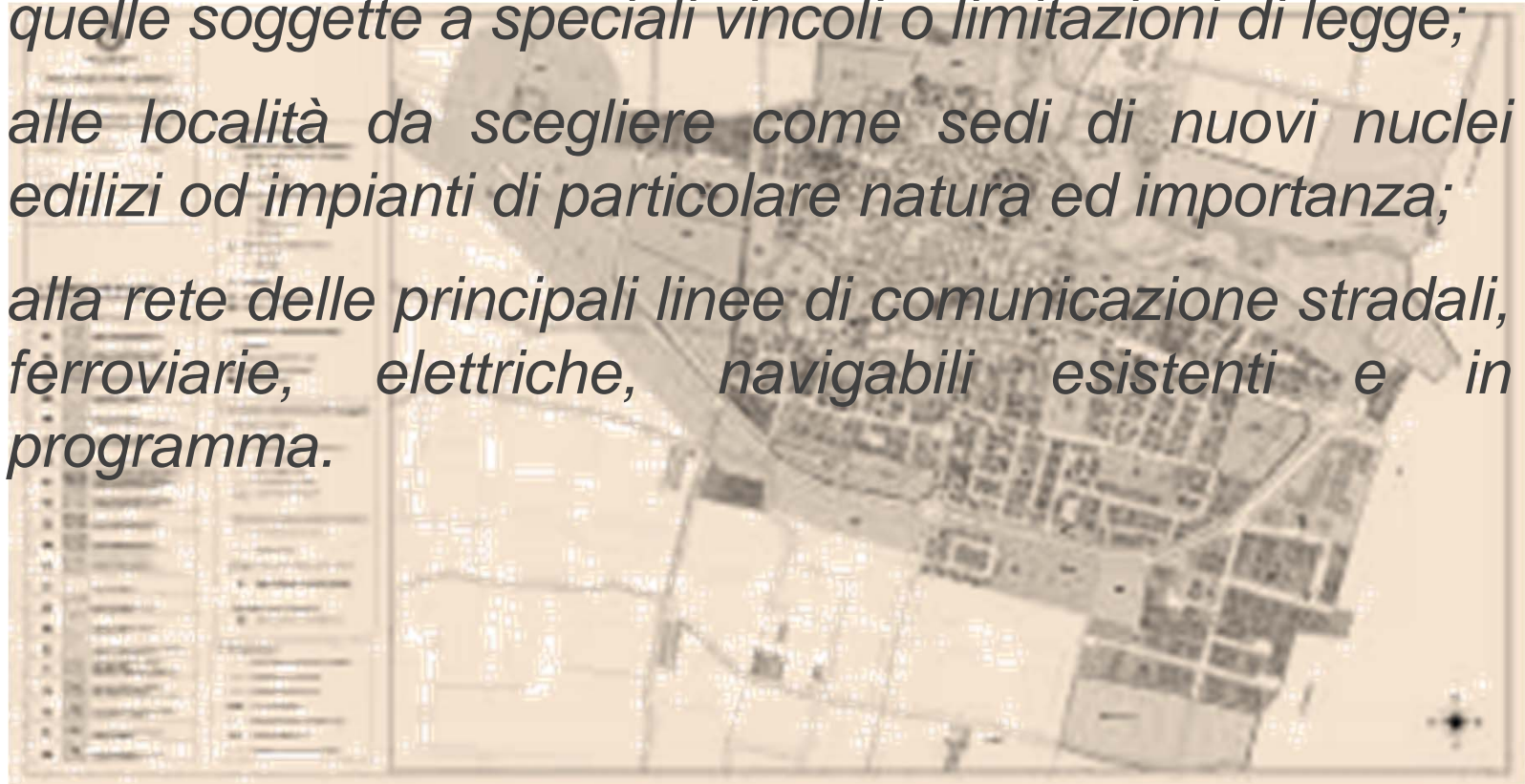




# Piani Territoriali Di Coordinamento

Nella formazione dei detti piani devono stabilirsi le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:

- a. alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge;*
- b. alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare natura ed importanza;*
- c. alla rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti e in programma.*

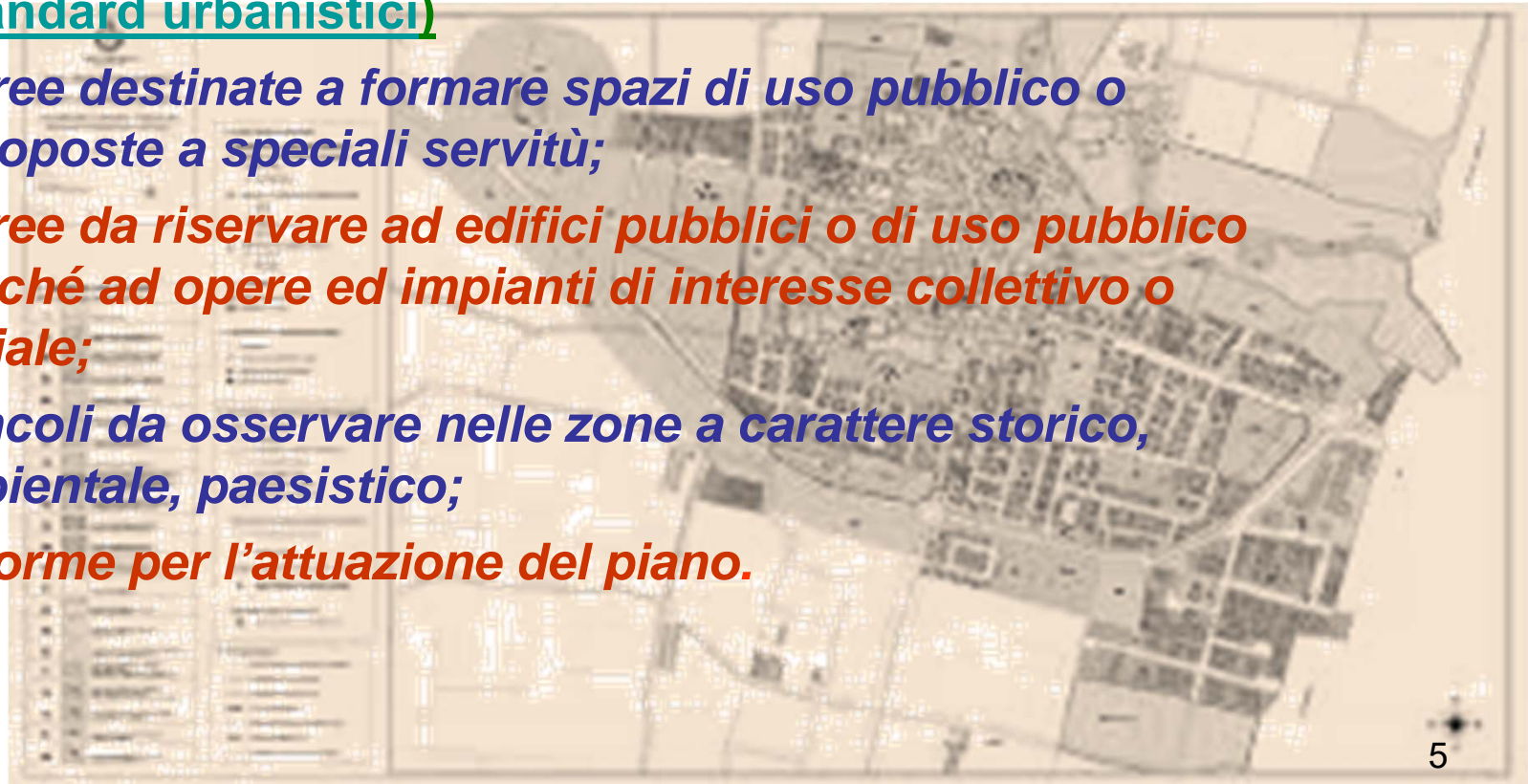




# Piani Regolatori Generali Comunali "Prg"

**Il P.R.G deve considerare la totalità del territorio comunale e deve indicare essenzialmente:**

- 1. la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;**
- 2. la divisione in zone del territorio comunale**
- 3. (standard urbanistici)**
- 4. le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;**
- 5. le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;**
- 6. i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;**
- 7. le norme per l'attuazione del piano.**





# Piani Particolareggiati

Il P.R.G. 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.*

I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e debbono essere adottati dal Consiglio comunale con apposita deliberazione.



# Piano di Lottizzazione

si può definire come un piano particolareggiato d'iniziativa privata, deve pertanto contenere gli stessi elaborati con in più la richiesta della autorizzazione comunale.

L'autorizzazione del piano è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) *la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n 2;*
- 2) *l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;*
- 3) *i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;*
- 4) *congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*



# Elaborati Piano di Lottizzazione

## Regolamento edilizio di Sassari «Art. 80 Piani urbanistici attuativi»

### A) elaborati relativi allo stato di fatto:

- *estratto del P.U.C., limitato alla parte interessata dall'intervento, con l'indicazione dell'area e lo stralcio delle norme di attuazione;*
- *estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ;*
- *rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;*
- *costruzioni e manufatti esistenti di qualsiasi genere;*
- *elettrodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;*
- *viabilità e toponomastica;*
- *presenza di eventuali vincoli con indicazione dei perimetri degli areali (*areale: area geografica entro la quale è distribuita una specie*);*
- *sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);*
- *documentazione fotografica del sito con indicazione dei punti di ripresa.*





# Elaborati Piano di Lottizzazione

## Regolamento edilizio di Sassari «Art. 80 Piani urbanistici attuativi»

### B) elaborati di progetto:

- *estratto della cartografia comunale e planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di caposaldi fissi;*
  - *planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione :*
  - *delle diverse destinazioni di zona del comparto e delle relative superfici, dei lotti edificabili e le aree di sedime dei fabbricati;*
  - *delle strade, dei marciapiedi, delle piazze, tutto debitamente quotato;*
  - *degli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato), spazi pubblici di sosta e parcheggio;*
  - *planimetria in scala 1:200 indicante le sezioni stradali della viabilità, dei percorsi pedonali, delle eventuali piste ciclabili con specifici dettagli volti all'eliminazione delle barriere architettoniche;*
  - *profili regolatori in scala 1:200 vincolanti per la successiva presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;*
  - *elaborati progettuali in scala 1:200 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso, rappresentate in piante, prospetti e sezioni;*
  - *tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;*
  - *progetto in adeguata scala delle opere di urbanizzazione primaria*



# Elaborati Piano di Lottizzazione

## Regolamento edilizio di Sassari «Art. 80 Piani urbanistici attuativi»

### C) norme tecniche di attuazione:

- *Dette norme devono contenere i seguenti elementi:*
  - *superficie d'intervento;*
  - *superficie catastale;*
  - *superficie territoriale (St) relativa a ciascuna zona omogenea oggetto di pianificazione attuativa;*
  - *superficie fondiaria (Sf);*
  - *superficie fondiaria di ciascun lotto riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;*
  - *volume (V ) totale esistente;*
  - *volume attribuito a ciascun lotto e relativo indice di edificabilità fondiaria ;*
  - *superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria;*
  - *superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, suddivise secondo la relativa funzione in relazione al numero di abitanti insediabili;*
  - *disciplina specifica in ordine ai parametri urbanistico-edilizi (indice fabbricabilità, altezze, distanze, superfici dei parcheggi pertinenziali);*
  - *superficie destinata a verde privato e a verde condominiale;*
  - *caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- .....
- .....



# Elaborati Piano di Lottizzazione

## Regolamento edilizio di Sassari «Art. 80 Piani urbanistici attuativi»

- D) relazione geologica – geotecnica;
- E) studio di compatibilità idrogeologica;
- F) verifica sull'idoneità del sito di intervento;
- G) relazione illustrativa;
- H) schema di convenzione;
- I) documentazione relativa a pareri e autorizzazioni di competenza di altri enti:

Il Regolamento Edilizio di Sassari non fa distinzione fra piani i diversi piani attuativi, prevedendo, sostanzialmente, gli stessi elaborati.



# Programma di fabbricazione

## Attualmente non è più utilizzato

- È adottato dai Comuni sprovvisti di piano regolatore ed un allegato del regolamento edilizio.
- Nel programma di fabbricazione, devono indicarsi i limiti di ciascuna zona, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisazione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona. Potranno anche indicare le eventuali direttrici di espansione.



# Regolamento Edilizio Comunale

La disciplina del regolamento Edilizio prevista inizialmente dagli artt. 33 , 34, 35 della Legge 1150/1945, ora è disciplinata dell'art. 4 D.lgs. n°380/2001 (testo unico dell'edilizia)

1. Il regolamento che i Comuni adottano deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

**2. Nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.**

Nel 2016 è stato adottato lo Schema di [Regolamento Edilizio Tipo](#) con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM) del 20 ottobre 2016 (GU n.268 del 16-11-2016).ratificando l'intesta Stato-Regioni.

Le regioni che hanno adottato questo schema di regolamento tipo, alcune in ritardo rispetto ai tempi stabiliti, sono: Abruzzo, Calabria, Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Marche, Piemonte, Puglia, Toscana e Veneto.



# Regolamento Edilizio Comunale

Lo schema del regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:

- a. **Prima Parte**, denominata “[Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia](#)” è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b. **Seconda Parte**, denominata “[Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia](#)” è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l’uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale,

Le motivazioni di tale accordo nascevano dall’esigenza di standardizzare a livello nazionale la stesura di un regolamento che uniformasse definizioni e procedure edilizie.

## Schema di regolamento edilizio tipo:

Regolamento edilizio Comune di Sassari (2018):

- [REC \(Nuovo regolamento edilizio e paesaggistico\)](#);
- [allegato A Glossario](#);
- [allegato B Grafici esplicativi](#);
- [allegato C Raccolta norme](#).



SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA



# Disposizione Relative ai Parcheggi

**Parcheggio** area posta sia in superficie, sia nel sottosuolo degli edifici, necessaria alla sosta, alla manovra o all'accesso dei veicoli

La disciplina giuridica di tale aree è stata caratterizzata da vari interventi legislativi, che si sono succeduti nel tempo.

Nel testo originario della **legge 1150/1942** non era prevista nessuna indicazione.

Il primo intervento legislativo fu introdotto dalla **legge 6 agosto 1967, n. 765** (c.d. “legge Ponte”) che prevedeva, all'art 18, che le costruzioni realizzate in seguito alla data del 1 settembre 1967 fossero provviste di spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

**Fu, infine la legge Tognoli (Legge 24 marzo 1989, n. 122 «Disposizioni in materia di parcheggi, ...»** a dare le indicazioni attualmente previste e incluse nella legge 1150/1942 all'art. 41 sexies.

## Art. 41-sexies.

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un **metro quadrato per ogni dieci metri cubi** di costruzione.

Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.



## Da studiare

- ***Della Legge 17 agosto 1942, n. 1150  
“Legge urbanistica “***
- ***Gli Artt. 5,7,13,28,34, 41 sexies***





# Opere Di Urbanizzazione Primaria

## Sono:

- a. strade residenziali;
- b. spazi di sosta o di parcheggio;
- c. fognature;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e reti telefoniche;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato.
- h. gli impianti cimiteriali



# Opere di urbanizzazione secondaria

Sono:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore
- c. mercati di quartiere;
- d. delegazioni comunali;
- e. chiese ed altri edifici religiosi;
- f. impianti sportivi di quartiere;
- g. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- h. aree verdi di quartiere.



# Zone Omogenee “Prg”

## Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

### art. 2. Zone territoriali omogenee

**Zone A)** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

**Zone B)** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

**Zone C)** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);



# Zone Omogenee “Prg”

## Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

### art. 2. Zone trritoriali omogenee

**Zone D)** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

**Zone E)** le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

**Zone F)** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.