

normativa urbanistica in Sardegna

la legge urbanistica nazionale e
regionale e ricadute sulla
pianificazione a livello locale
ing. Anna Maria Badas

**ORDINE
INGEGNERI
CAGLIARI**

via Tasso 25
09128 Cagliari
tel_070.499703 fax_070.44370
www.ingegneri-ca.net
e-mail: ordine.cagliari@ingpec.eu

Cagliari, 25 giugno 2014



INDICE

Definizioni

Trasferimento della competenza amministrativa in materia urbanistica

Origini normative statali dell'urbanistica

Livelli e strumenti della pianificazione

Gli strumenti urbanistici regionali

Gli strumenti urbanistici comunali generali

Gli strumenti urbanistici comunali attuativi

La normativa urbanistica regionale

DEFINIZIONI

URBANISTICA:

è la disciplina che studia le relazioni intercorrenti tra lo svolgimento delle attività umane e il territorio e ne regola il rapporto

Per raggiungere il suo scopo si serve degli:

STRUMENTI URBANISTICI:

atti amministrativi di varia natura e grado a contenuto tecnico – normativo, composti cioè di atti di tipo grafico e di tipo regolamentare reciprocamente integrantisi tra loro

TRASFERIMENTO DELLA COMPETENZA AMMINISTRATIVA IN MATERIA URBANISTICA

L'**art. 117, Titolo V, della Costituzione della Repubblica Italiana** elenca le materie di competenza esclusiva dello Stato e le materie di legislazione concorrente e prevede che alle Regioni spetti la competenza legislativa in tutte le altre materie (tra cui l'urbanistica)

Esistono due livelli di competenza legislativa:

- compete allo **Stato** definire con legge i principi fondamentali cui deve ispirarsi tutta la legislazione urbanistica nazionale
- compete alle **Regioni** emanare leggi che, nel rispetto dei principi sopraccitati, disciplinino le modalità tecnico-procedurali cui devono attenersi gli strumenti urbanistici

In sintesi: la Costituzione Italiana affida alle Regioni la competenza legislativa ed amministrativa in materia urbanistica, purché esercitata nell'ambito dei principi generali la cui definizione resta di competenza statale

TRASFERIMENTO DELLA COMPETENZA AMMINISTRATIVA IN MATERIA URBANISTICA

Il trasferimento dallo Stato alle Regioni delle funzioni amministrative di cui agli artt. 117 (potestà legislativa) e 118 (funzioni amministrative) della Costituzione, tra cui anche le funzioni amministrative in materia urbanistica, si è attuato con la **L. 16/05/1970, n. 281** “legge delega” (art. 17) e con il **DPR 15/01/1972, n. 8**, con la **L. 22/07/1975, n. 382** “legge delega” (art. 1) e con il **DPR 24/07/1977, n. 616** “Attuazione della delega ex art. 1 L. 382/75” (art. 79), con la **L. 15/03/1997, n. 59** “legge delega” e con il **DLgs 31/03/1998, n. 112** e il **DLgs 30/03/1999, n. 96**

A seguito di ciò, alcune Regioni hanno provveduto ad emanare leggi regionali urbanistiche, leggi che pertanto si sovrappongono a quelle dello Stato prevalendo su di esse per l'intero territorio regionale di competenza

TRASFERIMENTO DELLA COMPETENZA AMMINISTRATIVA IN MATERIA URBANISTICA

La Regione Sardegna ha potestà legislativa esclusiva (primaria o piena) in materia urbanistica: può legiferare alla pari dello Stato, sempre però nei limiti del rispetto della Costituzione, dei principi dell'ordinamento giuridico dello Stato e comunitario, degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali

Statuto Speciale per la Sardegna (Legge costituzionale 26/02/1948, n. 3):

Titolo II, art. 3, c. 1, lett. f: la Regione ha potestà legislativa nella materia di urbanistica

Titolo II, art. 6: la Regione esercita le funzioni amministrative nelle materie nelle quali ha potestà legislativa e le funzioni amministrative delegate dallo Stato

Titolo VIII, art. 56: norme di attuazione dello Statuto Sardo:

- sono lo strumento per consentire alla Regione l'effettivo esercizio di tutti i poteri ad essa assegnati
- sono fonti legislative "rinforzate" che non possono essere né modificate e né derogate da leggi statali ordinarie o da leggi regionali
- sono emanate sottoforma di decreti legislativi (DPR, DLgs)

TRASFERIMENTO DELLA COMPETENZA AMMINISTRATIVA IN MATERIA URBANISTICA

Dal 1949 ad oggi sono state emanate numerose norme di attuazione dello Statuto Sardo:

DPR 22/05/1975, n. 480:

art. 5: trasferimento alla Regione Sardegna delle funzioni di redazione e approvazione dei PTC ex L. 1150/42 e dei PTP ex L. 1497/39

DPR 19/06/1979, n. 348: (in riferimento al DPR 616/77)

titolo V: trasferimento alla Regione Sardegna delle funzioni amministrative in materia di assetto ed utilizzazione del territorio (urbanistica, trasporti e lavori pubblici)

DLgs 17/04/2001, n. 234: (in riferimento al DLgs 112/98)

conferimento di nuove competenze in materia di territorio, ambiente e infrastrutture (urbanistica, pianificazione territoriale, ecc.)

ORIGINI NORMATIVE STATALI DELL'URBANISTICA

L. 25/06/1865, n. 2359: “Espropriazioni per causa di pubblica utilità”

(abrogata dal DPR 327/2001 “Testo unico sugli espropri”)

già all'avvio dello Stato unitario la presente legge introduce gli strumenti del “piano regolatore” e del “piano di ampliamento”

artt. 86-92: “*dei piani regolatori edilizi*”: i Comuni con almeno diecimila abitanti almeno, possono, per il bisogno di provvedere alla salubrità ed alle necessarie comunicazioni, fare un piano regolatore nel quale siano tracciate le linee da osservarsi nella ricostruzione di quella parte dell'abitato in cui sia da rimediare alla viziosa disposizione degli edifici, da eseguirsi in un tempo non maggiore di 25 anni; l'approvazione del piano regolatore equivale ad una dichiarazione di pubblica utilità, e potrà dar luogo alle espropriazioni delle proprietà nel medesimo comprese

artt. 93-94: “*dei piani di ampliamento*”: i Comuni per i quali sia dimostrata la attuale necessità di estendere l'abitato, potranno adottare un piano regolatore di ampliamento in cui siano tracciate le norme da osservarsi nella edificazione di nuovi edifici, a fine di provvedere alla salubrità dell'abitato, ed alla più sicura, comoda e decorosa sua disposizione

ORIGINI NORMATIVE STATALI DELL'URBANISTICA

L. 17/08/1942, n. 1150: "Legge urbanistica"

è la prima organica legge statale in materia; ancora oggi è definita "legge urbanistica fondamentale"

introduce: la natura, la gerarchia e le procedure di formazione degli strumenti urbanistici; la necessità di sottoporre l'edificazione nel centro abitato ad un atto amministrativo di autorizzazione rilasciato dal Sindaco, previo accertamento di conformità dell'opera alle previsioni dello strumento urbanistico ("licenza edilizia")

definisce: PTC, PRG, PRG intercomunali, PP, PdL, RE, PdF

L. 06/08/1967, n. 765: "Legge ponte"

modifica la L. 1150/42 in maniera innovativa:

introduce l'obbligo della licenza edilizia su tutto il territorio comunale; limita le volumetrie per le zone non pianificate; condiziona l'edificazione all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; introduce l'obbligatorietà delle norme di salvaguardia

ORIGINI NORMATIVE STATALI DELL'URBANISTICA

Circolare del Ministero LL.PP. 07/07/1954, n. 2495: "Istruzioni per la formazione dei PRG comunali e intercomunali e dei PP"

è ancora oggi il "regolamento di attuazione" della L. 1150/42

MISURE DI SALVAGUARDIA:

L. 03/11/1952, n. 1902: per PRG e PP e per PdF (L. 517/66)(abrogata dalla L. 133/2008)

le misure di salvaguardia sono state riprese dall'art. 12, comma 3 del DPR 06/06/2001, n. 380 ("TU edilizia")

DM 02/04/1968, n. 1444: (ex art. 41-quinques, comma 9 L. 1150/42)

per la formazione di nuovi strumenti urbanistici e la revisione di quelli esistenti:

definisce le zone territoriali omogenee (ZTO)

definisce gli standard urbanistici: rapporti massimi tra spazi destinati a insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

per ZTO stabilisce i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati

ORIGINI NORMATIVE STATALI DELL'URBANISTICA

L. 18/04/1962, n. 167: “Legge per l’edilizia economica e popolare”

introduce i Piani per l’edilizia economica e popolare (PEEP) o Piani di zona (art. 1)

L. 29/09/1964, n. 847 “Mutui per l’acquisizione aree EEP”

definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 4)

L. 22/10/1971, n. 865: “Legge per la casa”

introduce i Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) (art. 27)

L. 28/01/1977, n. 10: “Norme per l’edificabilità dei suoli (Bucalossi)”

introduce i Programmi pluriennali di attuazione (PPA), strumenti attuativi dei PRG (art. 13); integrata dall’art. 6 della **L. 25/03/1982, n. 94 (Nicolazzi)**

L. 05/08/1978, n. 457: “Norme per l’edilizia residenziale (Piano decennale per la casa)”

introduce i Piani di recupero (PdR) (art. 27)

ORIGINI NORMATIVE STATALI DELL'URBANISTICA

L. 28/02/1985, n. 47: “Legge sul condono edilizio”

introduce norme procedurali di snellimento in materia di approvazione di piani attuativi, compresi PEEP e PIP (art. 24)

DLgs 18/08/2000, n. 267: “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”

introduce gli Accordi di programma (art. 34)

DPR 06/06/2001, n. 380: “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”

regola l'attività edilizia in assenza di pianificazione e in assenza di piano attuativo previsto dallo strumento urbanistico generale (art. 9)

ribadisce la durata delle misure di salvaguardia per gli strumenti urbanistici (art. 12)

stabilisce i casi in cui il permesso di costruire può derogare ai limiti degli strumenti urbanistici (art. 14) (ex art. 41-quater L. 1150/42)

ORIGINI NORMATIVE STATALI DELL'URBANISTICA

L. 29/06/1939, n. 1497: "Protezione delle bellezze naturali"
introduce il Piano territoriale paesistico (PTP) (art. 5)

RD 03/06/1940, n. 1357: "Regolamento per l'applicazione della L. 1497/39"
definisce i contenuti e regola il PTP (artt. 23 e 24)

L. 08/08/1985, n. 431: "Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Galasso)"
introduce l'equivalenza tra i PTP e i piani urbanistico-territoriali (PTC) (art. 1-bis, abrogato dal DLgs 490/99)

DLgs 22/01/2004, n. 42: "Codice dei beni culturali e del paesaggio"
definisce l'elaborazione e i contenuti del Piano paesaggistico (artt. 143, 144, 145)

LIVELLI E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

Lo strumento urbanistico (cfr. definizione pag. 3) deve essere attuativo dei principi generali e delle norme degli organi gerarchicamente sovraordinati (leggi e regolamenti dello Stato e delle Regioni) e comunque in armonia con essi

La legge dello Stato individua una gerarchia di strumenti di pianificazione sulla base dell'organo che li pone in essere e sulla base del contenuto pianificatorio

Procedendo dallo strumento sovraordinato a quelli subordinati:

- a livello di territorio regionale/provinciale (di competenza regionale):

Piano paesistico PTP → PPR

Piano territoriale di coordinamento PTC → PUP

- a livello di territorio comunale (di competenza comunale):

Piano regolatore generale PRG (interc.) → PUC (interc.)

o, in alternativa, Programma di fabbricazione PdF → PUC (interc.)

LIVELLI E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

Piani attuativi (di PRG e PdF → PUC) (di competenza comunale):

Piano di lottizzazione convenzionata - PdL

Piano particolareggiato - PP

Piano per l'edilizia economica e popolare o Piano di zona - PEEP

Piano per gli insediamenti produttivi – PIP

Piano di recupero – PdR

I piani attuativi sono piani di maggiore dettaglio dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione (o dei PUC). Gli strumenti urbanistici generali possono essere anche attuati tramite concessioni ed autorizzazioni edilizie (in riferimento ad alcune ZTO)

Gli strumenti a livello territoriale regionale o provinciale sono detti a scala minore, corrispondenti a più ampia estensione territoriale (regione o provincia); quelli a livello territoriale comunale sono detti a scala maggiore, corrispondenti al territorio comunale o a porzioni di esso (piani attuativi)

GLI STRUMENTI URBANISTICI REGIONALI

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO - PTC

(artt. 5, 6 L. 1150/42; artt. 16, 17 LR 45/89 → PUP)

Pianificazione di area vasta (non lede interessi legittimi)

Contenuto di politica socio economica che indirizza le linee di sviluppo del territorio (individua zone a destinazioni speciali o sottoposte a vincoli di legge, zone in cui localizzare nuovi nuclei edilizi e impianti, reti delle principali linee di comunicazione stradali, elettriche, ecc.); è un piano di direttive, non di prescrizioni (non ci sono misure di salvaguardia per esso)

Elaborati in scala non superiore al 25.000 (definizione grafica di larga massima)

Adozione da parte di Province (obbligatorio), Regioni (facoltativo) (art. 20 DLgs 267/2000)

Approvazione con DPGR (senza pubblicità), da pubblicare sul BUR

Vigenza tempo indeterminato

Varianti approvate con la medesima procedura

I Comuni adeguano ad esso i propri PRG o PdF → PUC

GLI STRUMENTI URBANISTICI REGIONALI

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PAESAGGISTICO) – PTP

(art. 5 L. 1497/39; artt. 23, 24 RD 1357/40; artt. 143, 144 e 145 DLgs 42/2004; artt. 10 e seg. LR 45/89 modificata dalla LR 8/2004 → **PPR**)

Assimilabile al PTC (art. 1-bis L. 431/85)

La “tutela delle bellezze naturali” è materia delegata e non trasferita: lo Stato esercita il potere sostitutivo, cioè redige il piano, se la Regione è inadempiente

Il suo scopo è la tutela le zone di particolare pregio ambientale (invarianti ambientali sottoposte a vincolo paesaggistico) dettando norme vincolanti per la loro trasformazione

Contenuto: stabilisce le zone di rispetto, il rapporto tra aree libere e aree fabbricabili, le norme per i diversi tipi di costruzione, la distribuzione e l'allineamento dei fabbricati, la scelta e la distribuzione della flora

Redazione e approvazione da parte della Regione (con pubblicità), da pubblicare sul BUR (analogamente per le sue varianti)

Vigenza a tempo indeterminato

Vincolante per le amministrazioni provinciali e comunali a cui adeguano i propri strumenti urbanistici

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - PRG

(artt. 7-11 L. 1150/42; artt. 19, 20 LR 45/89 → PUC)

Strumento per eccellenza della pianificazione urbanistica

Sottordinato al PTC (Piano provinciale) e al Piano paesaggistico (PTP, PPR)

Comuni obbligati alla redazione (elenchi del Min. LLPP)

Alternativo al PdF e più completo e generale

Disciplina l'intero territorio comunale e deve essere conforme alle norme statali, ai piani sovraordinati e alle leggi e direttive regionali

Individua le porzioni del territorio a diversa destinazione d'uso (azonamento), le aree per standards, la rete infrastrutturale della viabilità (strade, ferrovie), gli impianti, i vincoli (storici, ambientali, paesaggistici), le aree per edifici pubblici o di uso pubblico

Detta istruzioni per le opere realizzabili nelle singole zone omogenee, definendo gli indici massimi di edificabilità, le altezze, le distanze dalle strade e dai confini, i criteri di valutazione e calcolo delle superfici e dei volumi

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

Contenuto tecnico: è composto da elaborati grafici redatti in scala opportuna, da elaborati normativi (NTA, RE, ecc.) che integrano e completano gli elaborati grafici e dalla relazione esplicativa delle finalità del piano e illustrativa delle metodologie di studio utilizzate e del conseguente progetto

Contenuto giuridico: il piano approvato comporta una disciplina regolamentare che limita l'esercizio dello jus aedificandi (diritto di edificare); in nome di un interesse collettivo superiore e generale si limita, si condiziona ed eventualmente si annulla il diritto ad edificare

Procedure di formazione e approvazione:

redazione del progetto di piano sulla base delle indicazioni politico programmatiche dell'Amministrazione Comunale

adozione del piano, cioè definizione in via provvisoria da parte dell'A.C. che lo propone (diventa un atto amministrativo ad efficacia limitata, non sostituisce le precedenti previsioni urbanistiche, misure di salvaguardia)

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

pubblicità: entro **15** gg dall'adozione, il piano è sottoposto per **30** gg all'azione partecipativa dei cittadini finalizzata al raggiungimento del massimo interesse pubblico e dalla quale possono scaturire ulteriori modificazioni prima dell'approvazione: è depositato nella Segreteria comunale e viene reso noto mediante avviso con manifesti e notizia sulla stampa quotidiana

osservazioni: a decorrere dalla scadenza del periodo di pubblicazione, la legge prevede un termine di **30** gg per la presentazione delle osservazioni, che il Comune deve esaminare e sulle quali deve pronunciarsi motivatamente (controdeduzioni), sia sull'accoglimento che sul rigetto

approvazione del piano da parte del Comune previa verifica da parte della Regione

pubblicazione del piano sul BUR

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

Validità amministrativa o vigenza: il piano urbanistico è vigente solo quando è definitivamente approvato e pubblicato sul BUR; la sua vigenza è a tempo indeterminato; l'entrata in vigore del piano sostituisce integralmente la disciplina urbanistica precedente che deve intendersi implicitamente abrogata

Misure di salvaguardia: sono norme di tutela dei piani durante il loro complesso iter amministrativo di formazione, nel periodo intermedio che va dall'adozione all'approvazione, che impediscono il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie che siano in contrasto con il piano adottato fino alla sua definitiva approvazione (sospensiva del giudizio, non diniego)

Art. 12, comma 3 del DPR 380/2001: si applicano per un massimo di **3** anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di adozione e di **5** anni se lo strumento urbanistico adottato è stato approvato dall'AC entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione e inoltrato alla Regione per la sua verifica

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

Varianti: le varianti al piano sono approvate con la medesima procedura. Quando un piano comunale generale non risponde più alle esigenze dell'Amministrazione comunale si provvede alla sua sostituzione; se il rifacimento è complessivo ed investe i principi generali ispiratori del piano precedente, si redige un nuovo piano; se invece restano validi i criteri che hanno ispirato il piano e le modifiche sono parziali o per porzioni definite di territorio, si opera una variante al piano.

Le procedure di approvazione della variante possono essere snellite soltanto nei casi relativi alla realizzazione di opere pubbliche (art. 1 della L. 1/1978, abrogato dal DPR 327/2001) (a livello regionale: LR 31/08/1996, n. 32 "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche")

Attuazione: mediante CE diretta o con piani attuativi

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

La pianificazione del territorio si attua attraverso la suddivisione dello stesso in **zone territoriali omogenee (ZTO)** con diversa destinazione d'uso, ad ognuna delle quali sono attribuite diverse possibilità edificatorie

Per ogni ZTO sono definiti, dalla norma, limiti massimi di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati

All'interno delle zone omogenee, a seconda delle varie destinazioni d'uso definite dalla zonizzazione, sono individuati gli **standards urbanistici**, cioè la quantità di aree da sottrarre all'edificazione privata e da destinare ad attrezzature di carattere collettivo o ricreativo pubblico. Lo standard definisce quindi i requisiti medi per la vita urbana

L'identificazione territoriale degli standards urbanistici impone **vincoli urbanistici**, cioè vincoli alle possibilità edificatorie dei privati, che causano l'inedificabilità di determinate aree

I vincoli possono derivare sia dallo strumento urbanistico, sia da leggi dello Stato o delle Regioni

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

I vincoli posti dallo **strumento urbanistico comunale** comportano l'esproprio delle aree per pubblica utilità che deve avvenire entro un termine massimo di cinque anni dalla data di esecutività dello strumento che ha imposto il vincolo, pena la decadenza del vincolo medesimo e la conseguente impossibilità per il Comune di attuare l'esproprio ("zona bianca")

Le "zone bianche", cioè le zone sottoposte a vincolo urbanistico decaduto, sono assimilate alle aree prive di pianificazione urbanistica e sono disciplinate dall'art. 9, comma 1 del DPR 380/2001 (quantità edificatorie inferiori)

I vincoli alle norme urbanistiche locali che derivano da **norme gerarchicamente sovraordinate, statali o regionali**, sussistono indipendentemente dal fatto che lo strumento urbanistico li riporti o meno, non decadono per decorrenza quinquennale e non sono derogabili dallo strumento urbanistico locale (il piano ha una mera funzione di recepimento)

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

Essi generano le zone di rispetto in cui, per la presenza di determinate entità (infrastrutture, impianti, presenze ambientali significative, ecc.), l'edificazione è vincolata al rispetto di norme particolari o è completamente impedita

Zone o fasce di rispetto:

- paesaggistica – ambientale (PPR, L. 1497/39, ...)
- stradale e autostradale (Regolamento di attuazione del Codice della strada: DPR 16/12/1992, n. 495)
- demaniale (Codice della navigazione: RDL 30/03/1942, n. 327)
- ferroviaria (DPR 11/07/1980, n. 753)
- aeroportuale (Codice della navigazione: RDL 30/03/1942, n. 327)
- depuratori (direttive ministeriali)
- cimiteriale (Testo Unico delle leggi sanitarie: RD 1265/1934)
- militare
- elettrodotto, metanodotto

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

Opere di urbanizzazione (L. 847/64):

sono le attrezzature e le infrastrutture necessarie a dotare un insediamento dei servizi, dei collegamenti e delle integrazioni con l'insediamento preesistente

Urbanizzazione primaria: reti infrastrutturali e relative aree (strade, parcheggi e spazi di sosta, fognature, reti idriche, reti di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, impianti di illuminazione pubblica, verde attrezzato)

Urbanizzazione secondaria: attrezzature e aree relative (asili nido, scuole materne e dell'obbligo, mercati di quartiere, chiese, centri sociali, strutture sanitarie e culturali di quartiere, delegazioni comunali, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere)

Urbanizzazione generale: opere per allacciare ai pubblici servizi le zone del piano

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE - PRGI

(art. 12 L. 1150/42; art. 20 LR 45/89)

Redatto da Comuni confinanti o appartenenti ad una determinata area geografica per raggiungere sviluppi armonici e obiettivi omogenei e unitari e per esigenze di coordinazione della pianificazione urbanistica (in genere in assenza di PTC)

Strumento di pianificazione di raccordo tra pianificazione regionale e comunale

Iter di approvazione: è il medesimo del PRG; il piano è adottato/approvato da parte di tutti i Comuni interessati e depositato in ogni Comune

Misure di salvaguardia - Validità a tempo indeterminato - Varianti con medesima procedura

Opera singolarmente in ogni Comune che lo ha approvato

Sottordinato al PTC (Piano provinciale) e al Piano paesaggistico (PTP, PPR)

In Sardegna: Macomer, Borore, Birori, Bortigali, Sindia; Mandas, Serri, Escolca, Gergei, Gesico (in itinere)

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - RE

(art. 33 e 36 L. 1150/42)

E' il più antico strumento regolamentare nato per disciplinare le caratteristiche di crescita degli agglomerati urbani

Non è uno strumento urbanistico perché manca di elaborati grafici di individuazione territoriale degli ambiti di applicazione delle norme; lo diventa se ad esso si accompagna un PdF

“Regolamento d'ornato”: detta norme di igiene edilizia ed estetica (decoro esterno) delle costruzioni in conformità al RD 1265/34

Disciplina il centro storico (nucleo edilizio esistente) in maniera diversa dal restante territorio comunale e dalle zone di ampliamento

Adozione da parte del Comune (obbligatorio) e approvazione della Regione (no misure di salvaguardia) – Medesimo iter per le varianti

Vigenza a tempo indeterminato

Ora è parte integrante degli strumenti urbanistici comunali (PRG, PUC)

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI GENERALI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - Pdf

(art. 34 e 36 L. 1150/42)

Allegato al Regolamento Edilizio (art. 33 L. 1150/42)

Alternativo al PRG (per i Comuni non dotati di PRG è obbligatorio che sia allegato al RE, unitamente al quale viene approvato) e più modesto e limitato (di linee generali)

Maggiore differenza con il PRG: disciplina l'urbanizzato o il territorio da urbanizzare, non l'extraurbano (è una rappresentazione grafica del territorio comunale in cui si applica il RE)

Contenuti: tabella delle tipologie edilizie, direttrici di sviluppo urbano, ZTO, standards urbanistici, vincoli di inedificabilità, relazione illustrativa

Iter di approvazione: come il PRG (manca la fase partecipativa)

Misure di salvaguardia - Validità a tempo indeterminato

Attuazione con: CE diretta e con piani attuativi, come il PRG

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

PIANO PARTICOLAREGGIATO - PP

(artt. 13-17 L. 1150/42; art. 21 LR 45/89)

Strumento attuativo per eccellenza del PRG: la L. 1150/42 demanda a questo strumento l'attuazione del PRG (art. 13)

Di iniziativa pubblica (Comune); da redigere per ogni ZTO del PRG

Elaborati costitutivi: relazione generale, NTA, piano finanziario, elaborati grafici (a scala maggiore rispetto al PRG)

Definisce: masse e altezze fabbricati, spazi per opere e impianti di interesse pubblico, edifici destinati a restauro o a demolizione e ricostruzione, suddivisione isolati in lotti fabbricabili, elenchi catastali proprietà da espropriare o vincolare, reti stradali, dati altimetrici di zona, ecc.

Iter di approvazione: è il medesimo del PRG, anche per le varianti: la sua approvazione costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste

La validità per l'esecuzione del PP è pari massimo a 10 anni: dopo di che perde efficacia la parte non attuata (le parti non espropriate) restando valide a tempo indeterminato solo le prescrizioni di zona per l'edificazione stabilite dal PP stesso

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA - PdL

(art. 28 L. 1150/42; art. 21 LR 45/89)

Strumento attuativo del PRG: è l'alternativa del PP; redatto se l'iniziativa pubblica tarda a porre in essere i PP che sono preliminari alla possibilità di richiedere la CE (è il PP di iniziativa privata)

Di iniziativa privata (privati proprietari di aree edificabili (comparto) individuate dal PRG), autorizzata dal Comune

Può anche essere imposto dal Comune qualora si riscontri un interesse generale per la collettività (lottizzazione obbligatoria); se i privati non aderiscono, il Comune provvede d'ufficio alla sua redazione

Elaborati costitutivi: elaborati grafici (divisione in lotti, aree per infrastrutture generali: strade, fognature, reti, parcheggi, aree verdi (opere di urbanizzazione primaria) e opere di urbanizzazione secondaria – standards, tipologie edilizie, planimetrie con allineamenti, distanze, ecc.), NTA, convenzione

Iter di approvazione: è il medesimo del PRG, anche per le varianti

Dopo l'approvazione del PdL (atti tecnici e convenzione) da parte del Comune, esso è esecutivo soltanto dopo la stipula della convenzione; la convenzione è l'atto preliminare che consente di richiedere le singole CE per le opere pubbliche (opere di urbanizzazione) e private (impegno alla contemporanea realizzazione)

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - PEEP

(artt. vari L. 167/62; artt. 21, 22 LR 45/89)

Strumento attuativo che nasce dall'esigenza di carattere sociale di consentire l'accesso all'abitazione alla maggior parte possibile di cittadini: riservare porzioni di territorio comunale destinato all'edilizia residenziale per costruire alloggi di tipo economico e popolare (ZTO prescelte: B e C)

Di iniziativa pubblica (Comune); tecnicamente analogo al PP

Contenuti: rete stradale, spazi per opere e impianti di interesse pubblico, suddivisione in lotti delle aree (con indicazione della tipologia edilizia, ubicazione e volumetria), standards urbanistici, elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano, planimetrie, NTA, relazione illustrativa e piano finanziario

Iter di approvazione: è il medesimo del PRG, ma con tempi ridotti (5, 10, 20); la sua approvazione equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti

Contrariamente agli altri PA che devono essere redatti in conformità al PRG, il PEEP può essere approvato in variante al PRG (es: individua zone residenziali che il PRG non ha previsto); variante non sostanziale al PEEP

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – PIP

(art. 27 L. 865/71; artt. 21, 22 LR 45/89)

E' il corrispondente del PEEP nel campo non residenziale: reperimento a basso costo di aree per insediamenti di tipo produttivo a carattere commerciale, artigianale e industriale

Di iniziativa pubblica (Comune)

Il PIP deve essere autorizzato dalla Regione e deve essere redatto in conformità al PRG: le aree di piano devono essere individuate tra quelle già destinate dal PRG a tali usi

Contenuto tecnico: come il PP (relazione generale, NTA, piano finanziario, elaborati grafici)

Iter di approvazione: è il medesimo del PRG, ma con tempi ridotti come per il PEEP (5, 10, 20)

La validità per l'esecuzione del PIP è pari massimo a 10 anni

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

PIANO DI RECUPERO - PdR

(artt. 27-34 L. 457/78; artt. 21, 22 LR 45/89; art. 34 LR 23/85)

E' lo strumento per il recupero del patrimonio residenziale edilizio e urbanistico esistente, storico, vetusto e fatiscente (fabbricati, aree, isolati, comparti) nelle zone dichiarate degradate, e riportarlo ad un buon livello di qualità urbana

Di iniziativa pubblica (Comune) o privata (privati proprietari degli immobili inclusi nelle aree di recupero, previa stipula di una convenzione analoga a quella del PdL)

E' necessario che il Comune individui nel PRG le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, in cui occorre un PdR per il rilascio delle CE

Elaborati costitutivi: relazione generale, NTA, piano finanziario, elaborati grafici; definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione urbanistica)

Iter di approvazione: è il medesimo del PRG, anche per le varianti

La validità per l'esecuzione del PdR è pari massimo a 10 anni

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

PIANO DI RICOSTRUZIONE

(DLgs 154/1945 “Norme per i piani di ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra”, abrogato dalla L 1402/1951)

il piano di ricostruzione ha efficacia di piano particolareggiato e deve indicare: le reti stradali e ferroviarie, le aree da assegnare a sede di edifici di culto, di uffici e servizi pubblici e a spazi di uso pubblico, le zone destinate a demolizioni, ricostruzioni, riparazioni e costruzioni di edifici e quelle sottoposte a vincoli speciali, le zone che fuori del perimetro dell'abitato sono destinate all'edificazione perché riconosciute necessarie per la ricostruzione dell'aggregato urbano, le caratteristiche di tali zone

il progetto del piano è costituito da due planimetrie disegnate sulla mappa catastale in scala non minore di 1:2000, delle quali una dello stato dell'abitato in seguito ai danni subiti, e l'altra del piano di ricostruzione progettato e da una relazione illustrativa e da un breve compendio delle norme edilizie che sono necessarie per la buona esecuzione del piano

le varianti sono approvate con la stessa procedura prescritta per l'approvazione del piano originario e la sua durata è al massimo pari a 10 anni

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE - PPA

(art. 13 L. 10/77 e art. 6 L. 94/82; artt. 23, 24, 25 LR 45/89)

Strumento non di pianificazione ma di programmazione degli interventi pubblici e privati già previsti nel PRG/PdF; definisce le aree in cui tali interventi si attuano (PP/PdL), i tempi (min 3 – max 5 anni) e le risorse finanziarie (pubbliche e private) per realizzarli; integra la strumentazione urbanistica

Obbligo di redazione: Comuni con n° ab > 10.000

Le Regioni con propria legge regionale definiscono i contenuti e il procedimento di formazione dei PPA e i Comuni con n° ab < 10.000 obbligati a redigerli

La CE è rilasciata soltanto per interventi nelle aree incluse nei PPA o per interventi per cui è gratuita; fuori dai PPA la CE è rilasciata soltanto per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), per aree comprese nei PEEP, su aree di completamento (B) con opere di urbanizzazione primaria e collegate funzionalmente con aree comunali

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

La **LR 45/89**, agli artt. 23 e 24, dispone:

le previsioni dei PUC si attuano con le modalità e i tempi (stabiliti dal Comune) fissati dai PPA; i piani attuativi dei PUC sono quindi subordinati all'emanazione dei PPA

i Comuni obbligati a redigere i PPA sono compresi in un elenco allegato alle direttive di cui all'art. 5 della stessa legge

i Comuni non obbligati a redigere i PPA ne hanno comunque la facoltà
l'iter di approvazione è il medesimo di quello di un PUC

i contenuti sono: relazione sullo stato di attuazione del PUC vigente, descrizione delle OO.PP. o di interesse generale da realizzarsi nel periodo di validità del PPA, ambiti e zone di intervento previsti dal PPA per le diverse funzioni urbane

All'art. 25 dispone:

per i Comuni dotati di PPA la CE è rilasciata per interventi ricadenti nelle aree incluse nei PPA

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

per i Comuni senza PPA ma obbligati a dotarsene: la CE è rilasciata soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione primaria e se riferita a: opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ampliamento di complessi produttivi esistenti in misura non superiore del 30% dei volumi e delle superfici, altri interventi precisati nelle NTA dei PUC vigenti

Strumento di difficile applicazione a causa dell'incertezza dei finanziamenti

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

ACCORDO DI PROGRAMMA

(art. 34 DLgs 267/2000; artt. 28 e 28-bis LR 45/89)

Strumento per la definizione e l'attuazione di opere e interventi che richiedono per la loro completa realizzazione l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province e Regioni, di Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici; il Presidente della Regione, della Provincia o il Sindaco (soggetti promotori) promuovono la conclusione di un accordo di programma per assicurare il coordinamento delle azioni e stabilire i tempi, le modalità e i finanziamenti

Nella conferenza convocata dal soggetto promotore, ci deve essere il consenso unanime di tutti i soggetti partecipanti

L'accordo è approvato con atto formale del soggetto promotore ed è pubblicato sul BUR

Se l'accordo è adottato con DPGR determina le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituisce le CE sempre che ci sia l'assenso del Comune interessato

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

Se l'accordo comporta variazione degli strumenti urbanistici l'adesione del Sindaco deve essere ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione assunta entro 30 giorni a pena di decadenza

L'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere che devono essere iniziate entro 3 anni, pena la cessazione di efficacia della dichiarazione medesima

Vigilanza sull'esecuzione dell'accordo di programma: collegio presieduto dal soggetto promotore e composto dai rappresentanti degli enti locali interessati

La **LR 45/89**, all'art. 28, dispone:

accordi di programma tra i soggetti della pianificazione ex art. 2 della medesima legge e soggetti pubblici e privati, finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi (obiettivo di crescita economica e produttiva ed occupazionale del territorio interessato)

GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI

se l'accordo è accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, esso è uno strumento attuativo del PUC; in tal caso gli interventi previsti dall'accordo si attuano con le stesse procedure del PP o del PdL; se comporta modifiche al PUC si approva come una variante di piano

l'accordo, previa adozione del/i Consiglio/i Comunale/i competente/i per territorio, è approvato con deliberazione della GR sentito il CTRU

l'accordo di programma è successivo ed attuativo rispetto alla pianificazione paesaggistica del territorio interessato e regola le modalità degli interventi a dimensioni ampie del territorio

il coordinamento generale dei soggetti pubblici e privati intervenenti è garantito dalla Regione che opera con la partecipazione degli enti locali interessati

All'art. 28-bis dispone:

l'accordo è approvato con apposito provvedimento di legge se presuppone significative iniziative economiche insistenti in ambiti comunali e sovracomunali, caratterizzate da un programma di investimenti produttivi a lungo termine, con particolari ricadute economiche e occupative

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

LEGGE REGIONALE 06/03/1976, n. 10: “Norme in materia urbanistica”
(abrogata dalla LR 17/1981)

è la prima fondamentale legge regionale in materia urbanistica

art. 2: gerarchia degli strumenti di pianificazione: i PRG, i PRGI, i PdF e i RE devono essere adeguati ai PTC

art. 3, comma 3, punto 2: attuazione delle zone C e B: per l'attuazione delle zone C è obbligatorio il PP o il PdL; il piano attuativo è obbligatorio anche per le zone B per volumi superiori a 3 mc o altezze superiori a 25 m

artt. 4 e 5: disposizioni sui PdF: i PdF possono prevedere vincoli su aree per la realizzazione di opere pubbliche; si attuano mediante PP

artt. 7 e 8: studi di disciplina delle zone F: per le zone F è obbligatoria la lottizzazione per sub-zone omogenee dimensionate dall'A.C. tramite uno studio di disciplina del territorio esteso all'intera zona F, da adottarsi e approvarsi con deliberazione del CC; lo studio è approvato con decreto dell'Assessore all'Urbanistica; consiste in una relazione tecnica corredata da una planimetria con la localizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria e delle volumetrie edificabili in ogni sub-zona omogenea nel rispetto della necessità del loro concentramento ed armonico inserimento nel territorio

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

LEGGE REGIONALE 27/06/1979, n. 51: “Norma interpretativa”

art. unico: *definizione dei piani regolatori generali e degli strumenti urbanistici di attuazione*: per piani regolatori generali si intendono i piani urbanistici a carattere generale sia a dimensione comunale (PRGI, PRG, PdF), sia infracomunale (studi di disciplina della zone F), sia sovracomunale (PTC, Piani delle Comunità Montane, Piani regolatori delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale). Per strumenti urbanistici di attuazione si intendono i PP, PdL, PEEP, PIP, cioè quei piani che disciplinano in modo particolareggiato l'utilizzazione ai fini edificatori di un determinato ambito territoriale

LEGGE REGIONALE 19/05/1981, n. 17: “Norme in materia urbanistica”

(abrogata dalla LR 45/1989)

abroga la LR 10/1976

art. 6: *divieto di individuazione di nuove zone B di completamento residenziale*: dopo l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui al Decreto Soddu (DPGR 01/08/1977, n. 9743/271) non è consentita l'individuazione di nuove zone B, se non qualora occorra rimediare a omissioni e errori materiali

art. 11: ***studi di disciplina delle zone F***

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

LEGGE REGIONALE 11/10/1985, n. 23: “Norma in materia di controllo dell’attività urbanistico - edilizia e di risanamento urbanistico”

(modificata e integrata dalle LR 5/2003 e dalla LR 4/2009)

artt. 32, 37, 38: **Piani di risanamento urbanistico PRU**: qualora un insediamento edilizio sia realizzato in tutto o in parte abusivamente, il rilascio delle concessione in sanatoria per le opere in esso comprese è subordinato all’approvazione di un PRU che può essere anche adottato in variante al piano urbanistico generale; per insediamento edilizio si intende l’insieme di unità immobiliari la cui densità superi l’indice territoriale di 0,40 mc/mq

I PRU hanno contenuto, valore ed efficacia di piano attuativo e possono essere di iniziativa pubblica o privata (se di iniziativa privata devono essere convenzionati)

Devono prevedere le aree per gli standards urbanistici, anche nelle immediate adiacenze, qualora non reperibili all’interno dell’insediamento abusivo; è prevista la possibilità della monetizzazione nel caso di impossibilità di reperimento (corrispettivo monetario pari al valore delle aree da espropriare)

Devono contenere le previsioni di spesa relative all’acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ripartite in proporzione tra tutti i proprietari delle aree comprese nel PRU

art. 34: **Piani di recupero PdR**

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

LEGGE REGIONALE 22/12/1989, n. 45: “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”

norma emanata in attuazione dell’art. 3, comma 1, lett. f dello Statuto Sardo

art. 2: *soggetti della pianificazione*: Regioni, Province, Comuni singoli o associati

art. 3: *strumenti e livelli della pianificazione territoriale*: livello regionale: PTP, direttive, vincoli e schemi di assetto territoriale; livello provinciale: PUP; livello comunale: PUC e PUC intercomunali

art. 5: *direttive e vincoli regionali, schemi di assetto territoriale*: le **direttive** sono emanate dalla Regione per la formazione, l’adeguamento e la gestione degli strumenti urbanistici, e stabiliscono criteri e modalità per il dimensionamento dei piani; fino all’approvazione delle direttive restano in vigore le norme di cui al DA 20/12/1983 n. 2266/U (Decreto Floris); in riferimento a determinate zone la Regione stabilisce **vincoli urbanistici** per il conseguimento della difesa del suolo, la conservazione e tutela delle risorse ambientali, naturali e culturali, la localizzazione di infrastrutture,

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

attrezzature e servizi di interesse generale; la Regione può dotarsi di uno o più **schemi di assetto territoriale** come espressione coordinata delle direttive e dei vincoli per determinati settori di intervento e zone del territorio (prevedono: la determinazione del fabbisogno abitativo, la rete delle principali linee di comunicazione, i criteri per la scelta delle aree da tutelare, ecc.); sono approvati dal Consiglio Regionale, previa deliberazione della Giunta Regionale e sono resi esecutivi con Decreto del Presidente della Giunta Regionale (DPGR)

artt. 7, 8, 9: **direttive**: per i centri storici (laboratori per il recupero dei centri storici), le zone agricole (**DPGR 228/1994**), le aree urbane

artt. 10 e 11: **Piani territoriali paesistici PTP**: contenuti e procedure: l'art. 10 (contenuti) è stato abrogato dalla LR 8/2004, mentre l'art. 11, ancora in vigore, è stato modificato dall'art. 2 della LR 8/2004 (procedure); resta in vigore anche l'art. **10 bis**: “tutela delle zone di rilevante interesse paesistico ambientale”: zone di conservazione integrale (inedificabilità) (300 metri dalla battigia, zone umide, fiumi e fasce di 150 m dalle sponde, laghi naturali e fasce di 300 m dalla battigia, zone di interesse archeologico, isole minori della Sardegna, spiagge, lidi) ed esclusioni dal vincolo

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

artt. 12 e 13: norme di salvaguardia: abrogati dalla LR 8/2004

artt. 16 e 17: **Piani urbanistici provinciali PUP**: sono equiparabili ai PTC della L. 1150/42; sono redatti nel rispetto della pianificazione regionale e non hanno corso in assenza di questa; adozione da parte del Consiglio Provinciale, deposito presso segreteria della Provincia e dei Comuni interessati per 30 gg e avvisi agli Albi provinciali e comunali e sui quotidiani, osservazioni alla Provincia per 30 gg, approvazione da parte del Consiglio Provinciale, controllo di legittimità da parte della Regione (ora verifica di coerenza), pubblicazione del PUP sul BURAS e entrata in vigore

art. 18: **Piani urbanistici delle Comunità montane**: le CM possono dotarsi di piani nel rispetto dei PTP, delle direttive e dei vincoli regionali e dei PUP, ai sensi della legge n. 1102/1971; il PCM è adottato e approvato come il PUP, il Consiglio della CM esercita le funzioni del Consiglio Provinciale

artt. 19 e 20: **PUC e PUC intercomunale**: è il PRG sardo e deve disciplinare l'intero territorio comunale; art. 19 (contenuti) e art. 20 (formazione, adozione e approvazione); controllo di legittimità (ora verifica di coerenza) da parte della Regione (Co.Re.Co.) della DCC di approvazione del piano

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

artt. 21 e 22: **strumenti di attuazione del PUC**: elenco (art. 21): PP, PdL, PIP, PEEP, concessioni e autorizzazioni edilizie; le procedure di approvazione dei piani attuativi sono le medesime di quelle dei PUC (rimando all'art. 20 della legge), senza la riduzione dei termini come prevedono le disposizioni statali per PEEP e PIP

artt. 23 e 24: **Programmi pluriennali di attuazione PPA**

art. 27: comparto edificatorio

art. 28 e 28bis: **accordo di programma**

art. 29: condotta urbanistica

art. 30: organi di controllo: **Co.Re.Co.** e **Co.Ci.Co.** (Comitati regionali e circoscrizionali di controllo) che esercitavano il controllo di legittimità e di conformità agli strumenti sovraordinati degli strumenti urbanistici provinciali, delle CM, comunali generali e comunali attuativi; sono stati soppressi dalla LR 7/2002 (verifica di coerenza)

artt. 31 e 32: organi consultivi: **CTRU** (Comitato tecnico regionale per l'urbanistica) e uffici provinciali della Sezione urbanistica regionale (questi ultimi non esistono più): composizione e funzionamento del CTRU (art. 32)

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

art. 38: **studi di disciplina delle zone F**: gli studi di disciplina delle zone F, adottati ai sensi della LR 17/1981 restano in vigore come strumenti attuativi per le parti non in contrasto con le previsioni contenute negli strumenti di livello regionale (PTP, direttive, vincoli e schemi di assetto territoriale)

L'**art. 46 della LR 12/2011** ha modificato l'art. 20 della LR 45/1989 in questi termini: il PUC deve essere approvato entro un anno dalla sua adozione, decorso tale termine la Giunta Regionale esercita il potere sostitutivo previsto dall'art. 9 della LR 9/2006 (commissariamento)

L'**art. 2 della LR 19/2013** ha modificato l'art. 21 della LR 45/1989 in questi termini: le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico o costituiscono adeguamento alle previsioni dell'art. 41 quinquies della L 1150/42 (edificazione con indici superiori a 3 mc/mq o altezze superiori a 25 m con PP o PdL), sono approvate con un'unica deliberazione consiliare

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

**Circolare Assessorato EE.LL., Finanze e Urbanistica 25/10/1990, n. 6:
"Applicazione della LR 45/1989"**

Pianificazione Comunale: artt. 19, 20, 21 della LR 45/89

per i *piani di lottizzazione* è introdotta la formalità della pubblicazione che prima non era prevista: è a carico del privato; inoltre gli stessi possono essere attuati per stralci funzionali convenzionabili separatamente per evitare la paralisi dell'edificazione in caso di mancato accordo tra i proprietari: l'interessato dovrà predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'intera unità territoriale sottoposta all'obbligo della pianificazione attuativa, comprensivo della dotazione degli standards, i successivi piani stralcio dovranno essere in linea con detto studio

Accordo di programma: art. 28

procedure per la definizione dell'accordo:

A) se è *conforme al PUC*: stipulato lo schema di accordo, questo viene adottato dal CC e pubblicato con le procedure ex art. 20 LR 45/89; l'AC deve esaminare le eventuali osservazioni e trasmettere alla Giunta Regionale l'accordo per la sua approvazione

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

B) *se comporta variante al PUC*: stipulato lo schema di accordo, la variante al PUC viene adottata dal CC e, trascorso il periodo di pubblicazione, viene approvata con il contestuale esame delle eventuali osservazioni pervenute. In seguito l'accordo viene approvato dalla Giunta Regionale sentito il CTRU. Solo dopo tale atto la variante allo strumento urbanistico viene pubblicata sul BURAS

Studi di disciplina delle zone F: art. 38

gli studi già adottati prima dell'abrogazione della LR 17/1981 restano in vigore con valenza attuativa, ossia integrativa del PUC, se conformi alle disposizioni degli strumenti sovraordinati regionali (direttive, vincoli, schemi di assetto territoriale, PTP)

Potranno quindi essere approvate le lottizzazioni secondo le indicazioni dello studio di disciplina vigente, mentre le zone F non dotate dello studio possono trovare attuazione con piani attuativi (pubblici o privati) direttamente esecutivi del PUC ed estesi all'intera zona F

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

LEGGE REGIONALE 01/07/1991, n. 20: “Integrazioni alla LR 45/1989”

art. 3: per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo; nell'impossibilità dei proprietari, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano esteso all'intera area, previa autorizzazione del Comune, devono comunque predisporlo per l'intera area ma possono attuarlo per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari

LEGGE REGIONALE 31/07/1996, n. 32: “Accelerazione delle procedure per l'esecuzione delle opere pubbliche”

art. 1: i progetti di opere pubbliche approvati dal Consiglio comunale, qualora costituiscono variante allo strumento urbanistico, seguono lo schema procedimentale dell'art. 20 della LR 45/1989 con riduzione dei termini da 15 a 7 gg e da 30 a 15 gg (l'approvazione del progetto dell'opera pubblica costituisce contestuale adozione della variante urbanistica)

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

DPGR 01/08/1977, n. 9743-271 “Decreto Soddu” e sua Circolare esplicativa 20/03/1978, n. 2-A:

limiti e rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna (in applicazione del DM 02/04/1968, n. 1444)

DA 20/12/1983, n. 2266/U: “Decreto Floris” e sua Circolare esplicativa 10/05/1984, n. 1

DPGR 03/08/1994, n. 228: “Direttive per le zone agricole” (ai sensi dell’art. 8 della LR 45/1989)

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

LEGGE REGIONALE 22/04/2002, n. 7: “Legge finanziaria 2002”

(modificata dall'art. 10, comma 8 della LR 4/2009)

art. 31: *disposizioni sul controllo degli atti degli enti locali*:

è soppresso il controllo preventivo obbligatorio della Regione sugli atti degli enti locali

è introdotta la verifica di coerenza degli atti di programmazione urbanistica generale degli enti locali con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica. Tale verifica è condotta dal Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale previo parere del CTRU da esprimere entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. La determinazione del Direttore Generale deve essere assunta entro il termine di 90 giorni dalla ricezione della deliberazione di adozione definitiva (approvazione) del PUC

qualora il PUC contrasti con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio e con le direttive regionali, viene rimesso dal Direttore Generale all'ente locale per la eliminazione dei vizi verificati

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

LEGGE REGIONALE 19/01/2011, n. 1: “Legge finanziaria 2011”

art. 8, comma 9: modifica all'art. 31 della LR 7/2002:

il termine di 90 giorni è perentorio ed il Comune competente può procedere, dopo la sua decorrenza, alla pubblicazione dello strumento urbanistico sul BURAS

con motivata determinazione del Direttore Generale, tale termine può essere sospeso, per gravi ragioni o per complessità istruttoria, per una sola volta e per il tempo strettamente necessario, comunque non superiore a 60 giorni

DGR 14/05/2002, n. 15/14 e ALLEGATO “A”: “Verifica di coerenza”

il nuovo ruolo della Amministrazione Regionale non è di mero controllo ma è un'attività di collaborazione con gli enti locali; è un coordinamento regionale in materia urbanistica tanto che gli esiti della verifica di coerenza non si traducono in un annullamento degli atti ma in una rimessione (rinvio) degli stessi agli enti locali per rimuovere le cause ostative al pieno dispiegamento di efficacia della pianificazione locale in coerenza con il quadro normativo e pianificatorio regionale

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

i Comuni possono presentare i piani alla Regione sin dal momento della loro adozione onde attivare un'istruttoria preliminare a quella prevista dalla norma di legge, che invece decorre dall'adozione definitiva (approvazione) dello strumento urbanistico

oggetto della verifica di coerenza sono: PUP, PCM, PUC, PUC intercomunali; sono esclusi i piani attuativi a meno che ciò non comporti varianti al PUC (PEEP e PRU)

gli atti da sottoporre a verifica sono quelli di approvazione e non di semplice adozione; la deliberazione di approvazione del PUC non è da considerarsi efficace se non a seguito di esito positivo della verifica di coerenza con la Regione; una volta ottenuto l'esito positivo della verifica di coerenza, il piano può essere pubblicato sul BURAS

il CTRU deve esprimersi entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Direttore Generale del pronunciamento sugli esiti dell'istruttoria svolta dagli uffici; i 90 giorni invece partono dal giorno di ricezione dell'istanza dell'ente locale (deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico)

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

i rappresentanti degli enti possono essere sentiti dal Direttore Generale e dal CTRU su loro richiesta; delle audizioni va redatto apposito verbale

il Comune che ha avuto esito negativo della verifica di coerenza (rinvio o non coerenza) deve riapprovare lo strumento urbanistico per rimuoverne i vizi e ritrasmettere la deliberazione alla Regione per la conclusione della verifica di coerenza

la verifica di coerenza deve essere condotta considerando la coerenza dello strumento urbanistico con le disposizioni legislative statali e regionali in vigore: LR 45/89, PPR, DA 2266/U/83, DPGR 228/94, Piani di parco, disposizioni di salvaguardia, ecc.

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

DPGR 06/08/1993, dal n. 266 al n. 279: “Decretazione di esecutività dei PTP approvati dalla Giunta Regionale” (14 PTP in tutto)
annullati con sentenza del TAR Sardegna del 2003, tranne il PTP n. 7 del Sinis (ora superato e sostituito dal PPR)
redatti in conformità alle disposizioni della Presidenza della Giunta del 13/05/1993; circolare assessoriale 11/03/1996, n. 1 sull'applicazione della norma tecnica di attuazione dei PTP
allo stato attuale l'unico PTP vigente è quello di Molentargius (PTP n. 15 approvato con DAPI 12/01/1979, n. 7)

DGR 05/09/2006, n. 36/7: “Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale PPR” (adottato con DGR 24/05/2006, n. 22/3)
indirizzi applicativi del PPR: DGR 20/03/2007 n. 11/17, integrata con la DGR 24/04/2007, n. 16/03, a sua volta integrata con la DGR 22/01/2008, n. 4/28 e con la DGR 26/02/2008, n. 12/14

DGR 25/10/2013, n. 45/2: “Approvazione preliminare dell'aggiornamento e revisione del Piano Paesaggistico Regionale – 1° ambito omogeneo costiero” (ai sensi dell'art. 11 della LR 4/2009 e ss.mm.ii.)

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

LEGGE REGIONALE 25/11/2004, n. 8: “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale” (legge salvacoste)

art. 1: la Giunta regionale adotta il PPR che può essere proposto, adottato e approvato per ambiti territoriali omogenei e ha i contenuti dell'art. 143 del DLgs 42/2004

art. 2: *procedure di redazione della proposta, adozione e approvazione del PPR:* la proposta di PPR è pubblicata per 60 gg all'albo dei Comuni interessati, entro 30 gg decorrenti dall'ultimo di deposito chiunque può presentare osservazioni indirizzate al Presidente della Regione, trascorso tale termine la Giunta regionale esamina le osservazioni e sentito il CTRU delibera l'adozione del PPR e lo trasmette al Consiglio regionale e ai Comuni interessati per la pubblicazione nell'albo pretorio per 15 gg, la Commissione consiliare competente in materia urbanistica esprime entro 2 mesi il proprio parere che viene trasmesso alla Giunta regionale, acquisito tale parere la Giunta regionale approva il PPR entro i 30 gg successivi

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

art. 5: *studio di compatibilità paesistico ambientale (SCPA)*: lo devono possedere i PUC e i Piani attuativi dei Comuni i cui territori ricadono nella fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia marina; lo SCPA è redatto nel rispetto degli obblighi e delle procedure di cui alla direttiva 2001/42/CE (VAS) **(ora lo SCPA è ricompreso nella procedura di VAS)**

art. 6: *dimezzamento delle volumetrie nelle zone turistiche F*: il dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibile nelle zone F non deve essere superiore al 50% di quello consentito con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti per la suddetta zona dal DA 2266/U/83 **(si opera il dimezzamento delle volumetrie nelle zone F nell'adeguamento del PUC al PPR)**

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

LEGGE REGIONALE 23/10/2009, n. 4, modificata dalla **LEGGE REGIONALE 21/11/2011, n. 21: "Piano casa"**

Capo II: norme in materia di pianificazione paesaggistica

art. 11: con periodicità biennale la Giunta regionale provvede *all'aggiornamento e alla revisione* dei contenuti descrittivi e dispositivi del PPR

ciò avviene con deliberazione della Giunta regionale (approvazione preliminare), da pubblicarsi sul BURAS, della quale è data pubblicità sul sito istituzionale della Regione e mediante deposito presso gli uffici regionali nei 30 gg successivi alla pubblicazione chiunque può presentare osservazioni

nel medesimo termine, la Commissione consiliare competente in materia urbanistica esprime il proprio parere e lo trasmette alla Giunta regionale trascorso tale termine la Giunta, esaminate le osservazioni, delibera in via definitiva l'aggiornamento o la revisione; tale deliberazione è pubblicata sul BURAS e le conseguenti modifiche diventano parte integrante del PPR

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

PIANI DI UTILIZZO DEI LITORALI – PUL

in attuazione del DLgs 17/04/2001, n. 234 (decreto di attuazione dello Statuto sardo), con la **Legge regionale 12/06/2006, n. 9** è stato disciplinato il conferimento di funzioni e compiti agli enti locali: in particolare con l'art. 41 della LR sono state attribuite ai Comuni le funzioni in materia di elaborazione ed approvazione dei Piani di utilizzazione dei litorali, di cui all'**art. 6 del DL 05/10/1993, n. 400, convertito con modificazioni dalla Legge 04/12/1993, n. 494 e ss.mm.ii.** (“**piano di utilizzazione delle aree del demanio marittimo**”), e ai sensi dell'art. 40 della medesima LR spetta alla Regione la disciplina e l'adozione degli atti generali di indirizzo per la redazione dei Piani comunali di utilizzazione dei litorali

con DGR 05/12/2006, n. 50/21 sono state approvate preliminarmente e poi adottate in via definitiva con DGR 22/05/2008, n. 29/15, le prime **direttive** regionali per la redazione del PUL

le direttive sono state revisionate con: DGR 01/07/2010, n. 25/42, DGR 29/01/2013, n. 5/1, DGR 05/03/2013, n. 12/8, DGR 30/12/2013, n. 54/11, DGR 03/01/2014, n. 3/10

LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

art. 17: definizione: i PUL sono i piani di gestione delle aree marittime demaniali, strumenti con cui i Comuni disciplinano l'utilizzazione del demanio marittimo, comprese le aree demaniali marittime con finalità turistico-ricreative, e regolamentano l'organizzazione dei litorali anche in relazione al territorio immediatamente attiguo, ivi compresa la regolamentazione dell'accessibilità viaria e pedonale delle aree

art. 20: documenti costitutivi

art. 22: procedura di adozione e approvazione: il PUL è approvato secondo le procedure di cui agli artt. 20 e 21 della LR 45/1989; è soggetto all'approvazione paesaggistica ai sensi dell'art. 9, comma 5 della LR 28/1998; trovano applicazione le disposizioni in materia di VAS di cui all'art. 6 della parte II del DLgs 152/2006; nel corso del procedimento di approvazione il piano deve essere trasmesso all'Assessorato agli EELL, Finanze e Urbanistica (Direzione generale della Pianificazione e Direzione generale degli EELL) per le osservazioni e valutazioni di competenza; il piano approvato ha validità decennale; le varianti al piano si approvano con la medesima procedura

GRAZIE PER L'ATTENZIONE