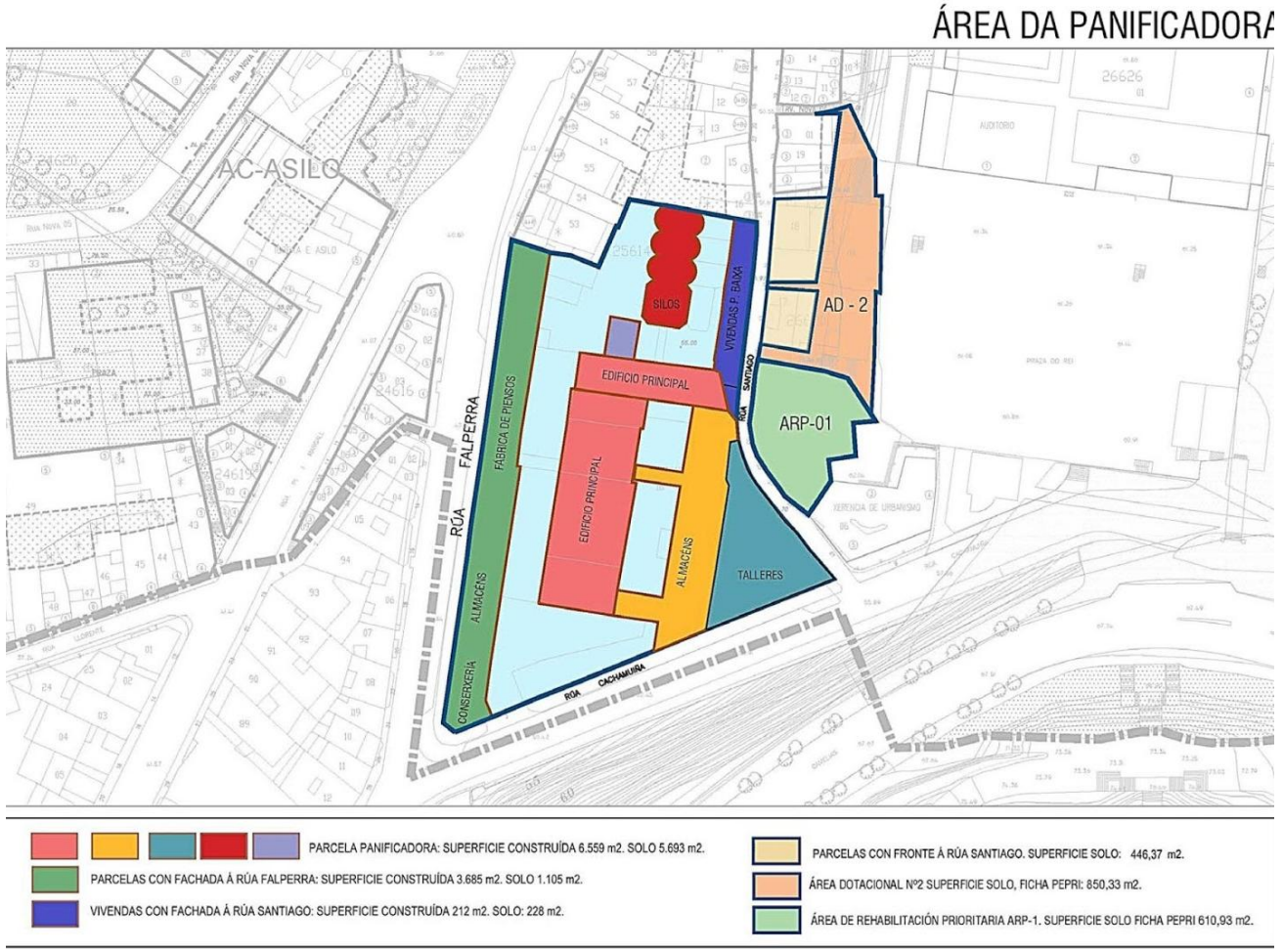
LEGGI URBANISTICHE

Analisi dei testi

delle più importanti leggi urbanistiche italiane

e della Regione Lombardia



Legge 25 Giugno 1865 n. 2359

Esproprio per pubblica utilità

e

Piani Regolatori

VITTORIO EMANUELE II

PER GRAZIA DI DIO E PER VOLONTÀ DELLA NAZIONE
RE D'ITALIA
Vista la legge del 2 aprile 1865, N.° 2215, con la quale il Governo del Re fu autorizzato a pubblicare la legge di espropriazione per causa di pubblica utilità, con le modificazioni riconosciute necessarie a norma dell'art. 2 della legge stessa;

Sulla

proposta del Nostro Guardasigilli, Ministro di Grazia e Giustizia e dè Culti, d'accordo col Ministro dei Lavori pubblici e con quello della Guerra; Abbiamo ordinato ed ordiniamo quanto segue:

Art. 1

L'espropriazione dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili per l'esecuzione di opere di pubblica utilità non può aver luogo che con l'osservanza delle forme stabilite dalla presente Legge.

Legge 25 Giugno 1865 n. 2359

- **Art. 3**

Qualunque domanda che venga fatta da Provincie, da Comuni, da Corpi morali, o da privati, per ottenere la dichiarazione di pubblica utilità, deve essere accompagnata da una relazione sommaria, la quale indichi la natura e lo scopo delle opere da eseguirsi, la spesa presunta, i mezzi di esecuzione e il termine entro il quale saranno finite.

Deve inoltre tale domanda essere corredata di un piano di massima che contenga la descrizione dell'insieme delle opere e dei terreni che esse devono occupare.



esta foto di Autore sconosciuto è concesso in licenza da CC BY-SA



Questa foto di Autore sconosciuto è concesso in licenza da CC BY-NC

Legge 25 Giugno 1865 n. 2359

- **Art. 9**

La dichiarazione di pubblica utilità deve farsi con Legge nei seguenti casi:

1.° Per la costruzione delle strade nazionali, delle ferrovie pubbliche, dei canali navigabili, pel prosciugamento dei laghi e per altri grandi lavori d'interesse generale, la cui esecuzione, giusta le discipline che governano le opere pubbliche, deve essere autorizzata con Legge, debba o no lo Stato concorrere nella spesa;

2.° Quando per l'esecuzione di un'opera debbasi imporre un contributo ai proprietari dei fondi confinanti o contigui alla medesima, a termini dell'art. 77 della presente Legge.

Legge 1865/2359



- **Art. 16**
- Emanato l'atto che dichiara un'opera di pubblica utilità, colui che la promosse dovrà a sua cura, e preso per norma il progetto di massima, formare il piano particolareggiato di esecuzione, descrittivo di ciascuno dei terreni od edifizi di cui l'espropriazione si stima necessaria indicandone i confini, la natura, la quantità, l'allibramento, possibilmente il numero di mappa ed il nome ed il cognome dei proprietari iscritti nei registri catastali, ed in difetto nei ruoli dell'imposta fondiaria.
- Per l'eseguimento delle operazioni a cui dovranno procedere gl'Ingegneri, gli Architetti o Periti, a fine di formare il piano particolareggiato di esecuzione sovraccennato, sono applicabili le disposizioni degli articoli 7 e 8 della presente Legge, senza che sia necessario un nuovo Decreto del Prefetto.

esta foto di Autore sconosciuto è concesso in licenza da CC BY-NC-ND

espropriati

- **Art. 24**
-

Colui che promosse la dichiarazione di pubblica utilità unitamente al piano particolareggiato d'esecuzione, deve far compilare un elenco in cui di rincontro al nome ed al cognome dei proprietari ed alla designazione sommaria dei beni da espropriarsi, sia indicato il prezzo che egli offre per la loro espropriazione.

Quest'elenco sarà depositato e reso pubblico nel tempo e nel modo stabiliti dall'art. 17 della presente Legge.

Nel caso dell'art. 21 l'elenco sarà pubblicato dopo la dichiarazione di pubblica utilità.



I Comuni

- **Art. 86**
-

I Comuni, in cui trovasi riunita una popolazione di diecimila abitanti almeno, potranno, per causa di pubblico vantaggio determinata da attuale 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 edifizi, per raggiungere l'intento.

Piano di espansione

- **Art. 93**
-

I Comuni pei 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 edifizi, a fine di provvedere alla salubrità dell'abitato, ed alla più sicura, comoda e decorosa sua disposizione.

A questi piani sono applicabili le disposizioni del precedente capo.



Questa foto di Autore sconosciuto è concesso in licenza da CC BY-NC-ND

Legge 17 Agosto 1942 n. 1150

Testo fondamentale per la pianificazione



- **Pianificazione a tre livelli**: Organizza il territorio in modo gerarchico tramite Piani Territoriali di Coordinamento (sovracomunali), Piani Regolatori Generali (PRG) comunali, e Piani Particolareggiati d'attuazione.
- **Piano Regolatore Generale (PRG)**: Copre l'intero territorio comunale, ha validità a tempo indeterminato, e impone ai proprietari il rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni di zona. [1, 2, 3]
- **Piani Particolareggiati**: Strumenti operativi per dare attuazione al PRG, con un limite di validità temporale originario pari a 10 anni. [1]
- **Divieto di Lottizzazione Abusiva**: L'articolo 28 vieta la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio prima dell'approvazione del PRG o del programma di fabbricazione, subordinandola a garanzie finanziarie e alla cessione gratuita di aree per le opere di urbanizzazione. [1, 2]
- **Licenza Edilizia**: Introduce l'obbligo di autorizzazione comunale per le nuove costruzioni. [1]
- **Standard urbanistici e Parcheggi**: L'articolo 41-*sexies* (aggiunto successivamente) fissa la dotazione minima obbligatoria di spazi per parcheggi (almeno 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione

Legge 17 Agosto 1942 n. 1150

Testo fondamentale per la pianificazione



Art. 1

Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi.

L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio del Regno sono disciplinati dalla presente legge.

Il Ministero dei lavori pubblici vigila sull'attività anche allo scopo di assicurare, nel rinnovamento ed ampliamento edilizio delle città, il rispetto dei caratteri tradizionali, di favorire il disurbanamento e di frenare la tendenza all'urbanesimo.

Art. 4

Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva.

La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

Legge 17 Agosto 1942 n. 1150

Testo fondamentale per la pianificazione



Art. 5

Formazione ed approvazione del piani territoriali di coordinamento.

Allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, il Ministero dei lavori pubblici ha facoltà di provvedere, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, alla compilazione di piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano.

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.

I piani, elaborati d'intesa con le altre Amministrazioni interessate e previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono approvati per decreto Reale su proposta del Ministro per i lavori pubblici, di concerto col Ministro per le comunicazioni, quando interessino impianti ferroviari, e col Ministro per le corporazioni, ai fini della sistemazione delle zone industriali nel territorio nazionale.

Legge 17 Agosto 1942 n. 1150

Testo fondamentale per la pianificazione



Art. 8

Formazione del piano regolatore generale.

.

La formazione del piano è obbligatoria per tutti i Comuni compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per le finanze, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il primo elenco sarà approvato non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 13

Contenuto dei piani particolareggiati.

Il piano regolatore generale 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 e 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.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo art. 30.

Legge 17 Agosto 1942 n. 1150

Testo fondamentale per la pianificazione



Art. 8

Formazione del piano regolatore generale.

.

La formazione del piano è obbligatoria per tutti i Comuni compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per le finanze, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il primo elenco sarà approvato non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 13

Contenuto dei piani particolareggiati.

Il piano regolatore generale 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 e 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.

Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla **relazione illustrativa e dal piano finanziario** di cui al successivo art. 30.

Legge 18 aprile **1962** n. **167**

Edilizia popolare o P.E.E.P



La **Legge 18 aprile 1962, n. 167** è la normativa italiana che disciplina i **Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP),** con l'obiettivo di favorire l'accesso alla casa e contrastare la speculazione fondiaria. [1, 2]

Principali contenuti e strumenti

- **Piani di Zona (PEEP):** I comuni con più di **50.000 abitanti** o capoluoghi di provincia hanno l'obbligo di individuare aree specifiche da destinare alla costruzione di case economiche, popolari e servizi connessi (verde pubblico, scuole, infrastrutture). [1]
- **Espropriazione per pubblica utilità:** La legge ha introdotto la possibilità per i comuni di espropriare i terreni privati necessari a prezzi calmierati (inferiori al valore di mercato) per destinarli all'edilizia residenziale pubblica o agevolata. [1, 2]
- **Diritto di proprietà o di superficie:** Le aree PEEP possono essere concesse in **diritto di superficie** (solitamente per 99 anni, rinnovabili) oppure cedute in **piena proprietà**. [1]
- **Prezzi massimi di cessione e vincoli:** Gli alloggi realizzati in queste zone sono soggetti a vincoli sul prezzo massimo di vendita o di locazione per evitare la speculazione. È possibile rimuovere tali vincoli (procedura di **affrancazione**) dopo un determinato periodo tramite apposita convenzione con il comune. [1]

Questa foto di Autore sconosciuto è concesso in licenza da CC BY-NC-ND

Legge 18 aprile **1962** n. **167**





Art. 1.

I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di Provincia sono tenuti a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

Tutti gli altri Comuni possono procedere, con deliberazione del Consiglio comunale, alla formazione del piano.

Il Ministro per i lavori pubblici, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, può, con un suo decreto, disporre la formazione del piano nei Comuni che non si siano avvalsi della facoltà di cui al comma precedente, nonostante invito motivato da parte del Ministro stesso, quando se ne ravvisi la necessità e, in particolare, quando ricorra una delle seguenti condizioni:

a) che siano limitrofi ai Comuni di cui al primo comma;
b) che abbiano una popolazione di almeno 20.000 abitanti;
c) che siano riconosciuti stazioni di cura, soggiorno o turismo;
d) che abbiano un indice di affollamento secondo i dati ufficiali dell'Istituto centrale di statistica, superiore a 1,5;
e) nei quali sia in atto un incremento demografico straordinario;
f) nei quali vi sia una percentuale di abitazioni malsane superiore all'8 per cento.
Più comuni limitrofi possono costituirsi in consorzio per la formazione di un piano di zona consortile ai sensi della presente legge

La Regione può disporre, a richiesta di una delle amministrazioni comunali interessate, la costituzione di consorzi obbligatori fra comuni limitrofi per la formazione di piani di zona consortili

Legge 167 (PEEP)

Art. 3.

L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e **non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria** a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, **scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale** nei piani regolatori vigenti, con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano.

Possono essere comprese nei piani anche le aree sulle quali insistono immobili la **cui demolizione o trasformazione** sia richiesta da ragioni igienico-sanitarie ovvero sia ritenuta necessaria per la realizzazione del piano.

Ove si manifesti l'esigenza di reperirne in parte le aree per la formazione dei piani in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, o si renda comunque necessario apportare modifiche a questi ultimi, **si può procedere con varianti agli stessi**. In tal caso il piano approvato a norma della presente legge costituisce variante al piano regolatore.

Qualora non esista piano regolatore approvato, le zone riservate all'edilizia economica e popolare ai sensi dei precedenti commi sono comprese in un **programma di fabbricazione** il quale è compilato a norma dell'articolo 34 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, ed è approvato a norma dell'articolo 8 della presente legge.

I comuni possono comprendere tali zone anche in un piano regolatore soltanto adottato e trasmesso ai competenti organi per l'approvazione. In tali ipotesi il piano delle zone suddette, approvato con le modalità di cui al comma precedente, è vincolante in sede di approvazione del piano regolatore.



Legge 167 (PEEP)

Art. 5.

Il progetto del piano è costituito dai seguenti elaborati:

1**) planimetria in scala non inferiore a 1:10.000**, contenente le previsioni del piano regolatore, ovvero, quando questo non esista, le indicazioni del programma di fabbricazione, con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;

2) **planimetria in scala non inferiore ad 1:2.000**, disegnata sulla mappa catastale e contenente gli elementi di cui all'art. 4;

3) gli **elenchi catastali delle proprietà** comprese nel piano;

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

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

