

7. Contenuti degli strumenti urbanistici tradizionali (PRG, PP, PL, PEEP, RE)

■ Piano regolatore generale (PRG)

Il PRG ha la finalità di:

- definire la destinazione d'uso di ogni parte del territorio e la relativa disciplina urbanistica in riferimento alle condizioni ambientali esistenti e alle esigenze della popolazione;
- indicare i vincoli e i limiti da rispettare nell'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- definire le zone di sviluppo urbanistico e regolare le relative modalità attuative;
- stabilire la disciplina per intervenire nelle parti del territorio già parzialmente o totalmente edificate.

L'articolo 7 della Legge n. 1150 stabilisce per il PRG i seguenti **contenuti essenziali**:

- rete delle principali vie di comunicazione (stradali, ferroviarie e navigabili) e dei relativi impianti;
- divisione in zone del territorio comunale, con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- aree destinate a spazi di uso pubblico;
- aree da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico, nonché a opere e impianti di interesse collettivo o sociale;
- vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- normativa per l'attuazione del piano.

Il PRG deve anche indicare i parametri urbanistici relativi ai limiti per le densità edilizie riferite alle singole zone territoriali omogenee, le distanze minime tra gli edifici, i rapporti minimi consentiti tra popolazione insediabile e spazi pubblici previsti, le modalità di intervento previste nelle diverse zone.

Tutti i piani urbanistici sono costituiti da un insieme di testi e di elaborati grafici (in particolare, le cartografie).

La documentazione minima del PRG comprende:

- una relazione illustrativa contenente l'analisi dello stato di fatto (relativa ad ambiente fisico, storia, demografia ed economia, attrezzature sociali e tecnologiche, edilizia e comunicazioni), l'indicazione delle problematiche che ne emergono, la determinazione dei fabbisogni;
- il progetto di piano e i criteri adottati per la sua redazione;
- il programma di attuazione;
- la cartografia generale e di dettaglio (► SCHEMA 1);
- le norme tecniche per l'attuazione del piano.

L'attuazione degli interventi previsti dal PRG avviene generalmente mediante un Piano particolareggiato o un Piano di lottizzazione.

■ Piano particolareggiato (PP)

Il PP è lo strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica, attraverso il quale il PRG trova generalmente attuazione. Comprende una documentazione cartografica che definisce, oltre alla rete stradale e all'altimetria:

- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati a opere e impianti di interesse pubblico;



SCHEMA 1 Cartografia del PRG (Legge n. 1150)

La cartografia essenziale del PRG è costituita da:

- schema planimetrico regionale, con l'indicazione della posizione e dell'importanza del Comune in rapporto ai centri di più diretto interesse;
- planimetria, in scala non inferiore a 1:10000, di tutto il territorio comunale, con l'indicazione dello stato di fatto: altimetria del terreno, edifici esistenti con distinzione di quelli pubblici, manufatti industriali, aree demaniali, immobili soggetti a tutela monumentale o paesistica, zone sottoposte a vincoli di natura diversa, e altri elementi di particolare interesse urbanistico; inoltre dovrà essere indicata la toponomastica;
- planimetria in scala non inferiore a 1:10000 contenente:
 - la divisione del territorio in zone in rapporto alle rispettive destinazioni (residenze, industria, agricoltura, sport, assistenza e cura ecc.);
 - l'indicazione delle aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
 - l'ubicazione delle sedi degli edifici pubblici o di uso pubblico, nonché di opere e impianti d'interesse collettivo;
- planimetria in scala non inferiore a 1:10000 con l'indicazione della rete stradale principale e delle altre vie di comunicazione (ferroviarie, navigabili ecc.);
- planimetrie particolari in scala maggiore di quella indicate ai punti precedenti, dove è opportuno – come nel caso di zone abitate da sistemare o da trasformare – un maggiore dettaglio.

- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o a recupero edilizio;
- la suddivisione 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 serve a integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future.

Il PP comprende inoltre:

- la Relazione illustrativa, nella quale vengono descritte le motivazioni, i criteri e le soluzioni adottate nelle diverse scelte progettuali;
- l'elenco descrittivo dei beni e dei diritti relativi agli immobili esistenti;
- i pareri preventivi emessi dalle Amministrazioni e dagli Enti preposti al rispetto dei vincoli esistenti;
- il Piano degli espropri per pubblica utilità;
- la previsione di massima della spesa necessaria all'acquisizione delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- le norme tecniche di attuazione del piano.

■ Piano di lottizzazione (PL)

Il PL è un piano urbanistico esecutivo che rappresenta l'alternativa privata al Piano particolareggiato. Deve contenere:

- l'inquadramento urbanistico generale dell'area di intervento;
- la mappa catastale e l'elenco delle proprietà immobiliari;
- la rappresentazione grafica delle scelte urbanistiche riguardanti la viabilità interna, l'ubicazione dei fabbricati, la forma e l'estensione dei lotti da edificare, la sistemazione delle attrezzature pubbliche;
- una relazione illustrativa contenente la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PRG (densità edilizia, distacco dai confini, altezza dei corpi di fabbrica ecc.);
- le norme tecniche di attuazione;
- i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- lo schema di convenzione che i privati si impegnano a sottoscrivere per garantire gli impegni presi con l'Amministrazione comunale.

■ Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP)

Il PEEP, che è a tutti gli effetti un Piano particolareggiato, è costituito dai seguenti elaborati:

- planimetria in scala non inferiore a 1:10 000, contenente le previsioni del PRG, con l'indicazione delle zone destinate all'edilizia popolare;
- planimetria in scala non inferiore a 1:2000, disegnata sulla mappa catastale, contenente:
 - la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati a opere e impianti di interesse pubblico, edifici pubblici o di culto;
 - la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
 - la profondità delle zone laterali alle opere pubbliche, la cui occupazione serve a integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future;
- elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;
- compendio delle norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- la relazione illustrativa e la relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

■ Regolamento edilizio (RE)

Il RE viene introdotto dalla Legge urbanistica nazionale, che lo rende obbligatorio per tutti i Comuni, ed è esteso all'intero territorio comunale. Il RE e le sue varianti vengono approvate dal Consiglio comunale attraverso le modalità stabilite dalle leggi regionali che disciplinano l'attività edilizia.

Il Testo unico in materia edilizia, stabilisce che il RE «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». Inoltre, nel caso in cui il Comune preveda l'istituzione della *Commissione edilizia*, individua gli interventi che sono sottoposti al parere preventivo di tale organismo, le sue modalità di composizione e di funzionamento (►1).

Il RE definisce i parametri tecnici necessari per realizzare gli interventi previsti nel PRG e il loro criterio di misurazione, le regole per la presentazione delle istanze di permesso di costruire e degli altri titoli abilitativi (v. unità G2).

Nel RE, infine, sono contenute le modalità con le quali vengono sanzionate le violazioni delle norme dello strumento stesso.

Ogni regione, per garantire uniformità e completezza dello strumento, ha provveduto alla definizione di un *regolamento edilizio tipo*, al quale il singolo Comune può apportare modifiche e integrazioni in funzione delle diverse realtà locali. Anche se alcune regioni hanno adottato una definizione comune per gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, esiste comunque un'estrema variabilità di contenuti e di parametri nei vari RE, anche tra Comuni confinanti. In certi comuni i RE sono affiancati da regolamenti specifici (per esempio, *Regolamenti del verde*) che si occupano di aspetti particolari, altrove contenuti nel Regolamento edilizio (v. unità B2).

Tipiche voci sulle quali un Regolamento edilizio fornisce prescrizioni o limitazioni sono le seguenti.

Parametri e indici edilizi e urbanistici (v. modulo B): altezza dei fronti della costruzione e della costruzione; numero dei piani della costruzione; distanza tra le

►1 La *Commissione edilizia*, oggi più spesso chiamata *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* è un organo consultivo (quindi privo di poteri decisionali) che, nel settore urbanistico ed edilizio, ha il compito di fornire all'Amministrazione comunale un parere sulla qualità architettonica e paesistico-ambientale dei progetti presentati. È composta da professionisti di provata esperienza, eletti dal Consiglio comunale.

costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio stradale; superficie coperta della costruzione; superficie utile lorda; superficie utile netta; volume della costruzione; superficie fondiaria e territoriale; rapporto di copertura; indice di utilizzazione fondiaria e territoriale, indice di densità edilizia fondiaria e territoriale.

Inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni (v. modulo B): salubrità del terreno e della costruzione; allineamenti; salvaguardia e formazione del verde; requisiti delle costruzioni; inserimento ambientale delle costruzioni; decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private; interventi urgenti; decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione.

Prescrizioni costruttive e funzionali (v. modulo B): altezza interna dei locali abitativi; antenne; chioschi e mezzi pubblicitari; coperture; canali di gronda e pluviali; cortili e cavédi; intercapedini e griglie di aerazione; misure contro la penetrazione di animali; muri di sostegno; numeri civici; parapetti e ringhiere; passaggi pedonali e marciapiedi; passi carrabili; piste ciclabili; portici e pilotis; prefabbricati; rampe; recinzioni e cancelli; serramenti; servitù pubbliche; soppalchi; sporgenze fisse e mobili; strade private; terrazzi.