

IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Storia

L'istituto venne introdotto a livello giuridico dalla legge 25 giugno 1865, n. 2359; durante il ventennio fascista la legge legge 17 agosto 1942, n. 1150 una nuova regolamentazione dell'istituto, con una radicale trasformazione delle sue caratteristiche, in particolare ne mutò il nome in "piano regolatore generale" estendendone la validità all'intero territorio comunale; e seppur non obbligatorio non aveva attuazione diretta, necessitando di un ulteriore livello di attuazione, introdusse la zonizzazione del territorio in aree.

Tra gli anni '60 e '90 si susseguirono varie riforme, rendendone obbligatoria l'adozione solo negli elenchi di cui ai decreti del Ministero dei lavori pubblici, emanati nel corso degli anni; alcune disposizioni in merito sono contenute nel d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Caratteristiche

Può esser redatto da un singolo comune o da più comuni limitrofi e contiene indicazioni sul possibile utilizzo o tutela delle porzioni del territorio cui si riferisce. Non è obbligatorio, ma ove la legge lo imponga i comuni italiani sono tenuti a nominare i progettisti entro 3 mesi dalla data in cui essa sorga, e ad adottare il piano nei successivi 12 mesi e a presentarlo alla regione italiana di competenza per l'approvazione entro due anni dalla data del decreto che ha disposto l'obbligatorietà. Ha validità a tempo indeterminato, sino alla sua sostituzione o modifica

Articolazione e contenuto

Si articola generalmente in:

- piano strutturale comunale;
- piano operativo comunale;
- regolamento urbanistico edilizio.

Tra i contenuti principali possiamo annoverare:

- rete principale delle infrastrutture

Elaborati

- 1. Stralcio di P.T.C. (Piano territoriale di coordinamento), scala 1:25000
- 2. Descrizione dello stato attuale, scala 1:25000
- 3. Progetto di P.R.G. Il P.R.G. è una sorta di progetto architettonico a scala urbana e diventa poi legge. Comprende:
 - Piano di viabilità, scala 1:5000
 - Piano di azzonamento, zonizzazione, scala 1:5000
- 4. Tavola di delimitazione e computo aree (residenze, attività produttive ed aree ad uso pubblico), scala 1:5000
- 5. Tavola dei piani attuativi, localizzano le aree oggetto di strumenti attuativi.
- 6. Edilizia scolastica oggetto del D.M. del 1975, scala 1:5000
- 7. Norme tecniche di attuazione, consentono la specificazione e il dettaglio della zonizzazione

- 8. Relazione tecnica illustrativa
- 9. Stima sommaria dei costi, non prevista dalla legge

Il decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 aggiunse altre due tavole:

- 10. Zone omogenee oggetto della zonizzazione, perimetrata ed evidenziate
- 11. Verifica del rispetto degli standards urbanistici.

Tipologia dei piani attuativi

I piani regolatori possono prevedere l'utilizzo di strumenti più dettagliati per definire i nuovi interventi previsti. I piani attuativi possono essere di vario tipo:

- piano particolareggiato (P.P.);
- piano edilizia economica popolare (P.E.E.P.);
- piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.);
- piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- piano di recupero (P.d.R.).

I piani attuativi quali P.L.C. e P.d.R. possono essere di iniziativa sia pubblica che privata, mentre i P.P., P.E.E.P., P.I.P., sono esclusivamente pubblici.

Nei bandi per l'assegnazione dei contributi, la regione stabilisce il prezzo massimo al metro quadro, che per legge deve essere inferiore ai valori di mercato. Il comune, quindi sempre in via amministrativa, stabilisce una convenzione con l'operatore economico che offre le case: la convenzione riporta il prezzo effettivo entro questi massimali regionali, nella convenzione sottoscritta con l'operatore che offre le case, e le aree edificabili messe a disposizione a prezzo calmierato dallo stesso comune.

Per evitare che le case costruite in edilizia convenzionata siano poi vendute a prezzi al m² maggiorati rispetto a quello stabilito nei bandi comunali o regionali, e che scontano realmente ai clienti il contributo pubblico, il comune o la regione impongono che per ottenere il pagamento del saldo del finanziamento pubblico, l'operatore economico deve presentare l'attestato di fine lavori, la convenzione sottoscritta con il comune e il rogito di compravendita dell'alloggio (o del contratto di affitto, in caso di immobile destinato alla locazione), accertando che nel rogito siano rispettati i prezzi al metro quadro fissati dal bando regionale e dalla convenzione del comune col costruttore.

Il procedimento per l'adozione

 Lo stesso argomento in dettaglio: **Legge 17 agosto 1942, n. 1150.**

La procedura di approvazione ed entrata in vigore del PRG è fornita principalmente dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. A seguito delle varie modifiche legislative, nella definizione della procedura concorrono anche altre leggi, come ad esempio il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8 il quale tra l'altro ha dato la competenza all'approvazione alle Regioni d'Italia ed ha eliminato l'obbligo di approvazione da parte del Ministero dei lavori pubblici, e di preventiva consultazione del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Il P.R.G. inizia il suo iter mediante l'adozione del consiglio comunale (in tale sede il piano viene pubblicato); le procedure di deposito e pubblicazione sono descritte dalla legge

n. 1150/1942. Per 30 giorni, il P.R.G. deve poter essere visto da tutti mediante affissione all'albo pretorio. Tutte le osservazioni, catalogate in ordine di arrivo, pervenute nei termini di cui sopra diventano oggetto di valutazione da parte dei progettisti del PSC e degli uffici preposti, quindi sottoposte al consiglio comunale. Il consiglio comunale con deliberazione motivata si pronuncerà sull'accoglimento o meno delle osservazioni presentate, entro centottanta giorni dalla scadenza dei sessanta giorni di cui sopra; con lo stesso atto il consiglio adotta definitivamente il PRG con le modifiche apportate a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni.

Nei trenta giorni successivi alla delibera di adozione definitiva il PRG verrà trasmesso alla giunta regionale la quale si esprimerà sulla conformità del PRG alla normativa sovraordinata (per esempio: PPAR, PIT e PTC). Il parere espresso dalla giunta regionale entro centottanta giorni, qualora favorevole consente al consiglio comunale di approvare il PRG nei successivi sessanta giorni. Qualora la giunta esprima dei rilievi in ordine alla conformità del PRG il comune italiano interessato può:

- approvare il PRG recependo totalmente i rilievi formulati dalla Giunta Regionale;
- respingere i rilievi e contro-dedurre con deliberazione motivata (entro novanta giorni).

Detto atto verrà discusso dalla giunta regionale che nei novanta giorni successivi dovrà esprimere un parere definitivo, che consentirà l'approvazione definitiva del Piano. Dalla data di adozione della variante generale sino alla data di approvazione definitiva sono in vigore tutti e due gli strumenti urbanistici generali (quello vigente e quello adottato), pertanto per qualsiasi intervento (ad esclusione della manutenzione ordinaria), che comporti la trasformazione del territorio e/o del patrimonio edilizio, dovrà essere conforme alle previsioni di tutti e due gli strumenti urbanistici; si applicano infatti le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902.

Qualora le istanze presentate prevedano interventi in contrasto con lo strumento urbanistico generale adottato, il loro iter dovrà essere motivatamente "sospeso" fino alla data di approvazione del nuovo PRG.