



# El Urbanismo en Italia

## Ley General del Estado nº1150/1942

La planificación se articula en cuatro niveles:

- 1) **LEGISLACION NACIONAL** (que fija las líneas generales y recibe las de la C.E.)
- 2) **PLANOS CUADRO** que establecen las líneas generales de actuación de las leyes (Planos Territoriales, Regionales, de las Comunidades Montanas etc..)
- 3) **PLANOS GENERALES** que resuelven los primeros detalles necesarios para la actuación de las directivas generales (PRG comunales y intercomunales, planos de fabricación etc.)
- 4) **PLANOS DE ACTUACION** que adoptan, con todos los detalles necesarios, los planos generales de extensión limitada (planos de detalle, de recuperación, etc.)



# El Urbanismo en Italia

## Plano Territoriale Regional (PTR)

El PTR define las directivas a seguir en el territorio a través de la individuación de las redes de las principales líneas de comunicación, de las zonas destinadas a actividades especiales o para asignar vínculos especiales.

## Plano Territoriale de Coordinación Provincial (PTCP)

El PTCP indica:

- 1) Las diferentes destinaciones del territorio, en relación a la prevalente vocación de sus partes.
- 2) La localización a nivel general de las principales infraestructuras y vías de comunicación.
- 3) Las líneas de intervención para la consolidación del suelo y el abastecimiento de las aguas.
- 4) Las áreas en las cuales sea oportuno instituir parques y reservas naturales.

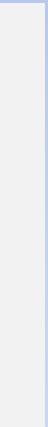


# El Urbanismo en Italia

## Plano Regolador General (PRG)

El PRG debe indicar, refiriéndose a todo el territorio comunal:

- 1) Las principales vías de comunicación.
- 2) La división entre zonas del territorio con la determinación de los vínculos y de los caracteres de cada zona.
- 3) Los espacios destinados a uso público.
- 4) Los vínculos de carácter histórico, ambiental y paisajístico.
- 5) Las normas para la actuación del plano.





# El Urbanismo en Italia

## Plano Regolador General (PRG)

### Los elaborados del PRG consisten en:

- 1) Esquema regional
- 2) Situación actual (1.10000)
- 3) Zonificación (1.10000)
- 4) Red de infraestructuras (1.10000)
- 5) Planimetrías detalladas a escala superior.
- 6) Normas de actuación.
- 7) Relación ilustrativa.
- 8) Plano de Financiación.

**\*En la elaboración del PRG, en los casos de intervenciones de elevado impacto ambiental se ha introducido la VAS: Evaluación de Impacto Ambiental Estratégico (V.A.S.)**

### PRG :

- 1) Plano Urbanístico Comunal (PUC)
- 2) Plano Urbanístico de Actuación (PUA)
- 3) Reglamento Urbanístico Edificio Comunal (RUEC)
- 4) Normas Técnicas de Actuación (NTA)

### Las zonas principales son:

- A- Centro histórico - zonas con relevancia histórico-arquitectónica- ambiental.
- B- Zonas de completamiento: áreas construidas en las cuales el tejido urbano se debe completar.
- C- Nuevas zonas residenciales en las cuales el tejido aun se debe realizar.
- D- Asentamientos productivos: industriales y comerciales.
- E- Zonas agrícolas.
- F- Servicios públicos y privados.
- G- Zonas Verdes públicas y privadas.



# El Urbanismo en Italia

## Expropiación

- 1) En caso de actuaciones del PRG del sector público se prevé la expropiación per pública utilidad.
- 2) Cuando la propiedad inmobiliaria privada, invitada por el ayuntamiento a promover un PUA, se queda inerte.
- 3) Cuando se debe realizar un plano de zona para la edificación económica y popular (PEEP) y/o los planos para los asentamientos productivos (PIP).

### La determinación del precio en los años:

Ley Fundamental 2358/1865 ----- Valor de mercado (Vm)  
Ley de Nápoles 2892/1885-semisuma Vm y alquileres últimos 10 años  
[I=(Vm+10RI)/2]  
Ley Casa 865/1971 y Ley Bucalossi 10/1977 ----- Valor agrícola medio (VAM) + aumentos  
Sentencia de la Corte Constitucional 5/1980 ----- Ilegitimidad del VAM  
Ley tampón 385/1980 ----- Torna a proponer los criterios censurados  
Sentencia C.C. 223/1983 ----- Censura definitiva VAM (áreas ed. i ag.) y Vm (áreas ed.)  
Ley Financiaría 359/1992 (art. 5bis) ----- [I=(Vm+10RD)/2] x las áreas edificables  
Sentencia C.C. 283/2003 ----- (VAM) + aumentos (áreas agrícolas)  
D.P.R. 327/2001 ----- [I=(Vm+10RD)/2] x AE i (VAM) + aumentos x AA

Las sentencias 348 y 349 de la Corte Constitucional declaran la ilegitimidad de los criterios antes descritos y según la ley 244/2007 se establece que la indemnización para áreas edificables viene determinada por el valor venal del bien:

- 1) cuando la expropiación se debe a intervenciones socio-económicas se reduce del 25%.
- 2) Los casos en los cuales hay un acuerdo de cesión la indemnización aumenta del 10%.



# El Urbanismo en Italia

## Perequazione

Las leyes regionales de segunda generación prevén la posibilidad que la planificación comunal pueda ser redactada utilizando la “*perequazione*” urbanística, que se puede definir como una técnica de planificación en la cual se realiza la equidad en la distribución de los beneficios y de las cargas de la planificación. Su principio inspirador es aquel según el cual la potencialidad edificatoria debe necesariamente depender de sus características y no de una elección discrecional del planificador.

Las razones que han portado a su aplicación son:

- La aplicación también a la urbanística de los principios de justicia distributiva.
- La cada vez menor viabilidad de la expropiación porque onerosa y conflictual.
- La aplicación también a la urbanística de los principios introducidos por la Ley 241/1990.
- El nuevo aspecto que se atribuye al privado porque pueda realizar un rol planificador.
- La diferente función de los organismos locales territoriales considerando la innovación del sistema de legitimación electoral de representación (elección directa del alcalde y del presidente de la provincia).

Sintéticamente se puede afirmar que funciona en estos términos:

- 1) Se atribuye un valor edificatorio homogéneo a todas las áreas incluidas en un ámbito interesante para una intervención de transformación urbanística.
- 2) Se prevé una área restringida en la cual se deberá concentrar la edificación y en la cual se transferirán todos los derechos edificatorios de las áreas que se incluyen en el ámbito.
- 3) Se establece que al ayuntamiento se cedan gratuitamente (o al valor agrícola) las áreas destinadas a servicios.



# El Urbanismo en Italia

## Crediti edilizi - Premialità

Las finalidades de los “*crediti edilizi*” y la “*premialità*” son diferentes de los de la “*perequazione*” porque dan unos derechos edificatorios que son diferentes por origen i modalidad de uso:

- El “*credito edilizio*” nace de una exigencia financiera del ayuntamiento (la compensación como alternativa a la indemnización per expropiación) o de la calidad del territorio (elimina los detractores ambientales), en ambos casos esta relacionado con un determinado valor monetario (la indemnización per expropiación, el coste del derribo) y se atribuye a la propiedad del suelo.
- La “*premialità*” nace de la calidad del proyecto y debe relacionarse a la diferencia entre el valor mas alto de los inmuebles proyectados y el valor más alto por realizar la mejor calidad; si el valor de los derechos edificatorios reconocidos a través de la “*premialità*” es inferior a esta diferencia el propietario del suelo no esta interesado a adquirirla.



# El Urbanismo en Italia

## Società di Trasformazione Urbana

La asociación de tipo institucional se concretiza con la participación de los sujetos públicos y privados en un organismo autónomo, con personalidad jurídica propia, constituida expresamente para realizar un determinado proyecto de interés general; esto es el ámbito urbanístico de las Sociedades de Transformación Urbana (sociedad de capital).

La Ley prevé que las STU compren las propiedades inmobiliarias de los inmuebles para intervenir per vía consensual o expropiación: prácticamente se realiza a través de la cesión a las STU de los bienes inmuebles de propiedad del ayuntamiento o de otras entidades publicas, y la agregación, a este núcleo de propiedades publicas, de bienes inmuebles privados adquiridos por socios privados.





# El Urbanismo en Italia



## “Fronte del Mare” Salerno

- Comparto edificatorio Area de Santa Teresa.
- Redacción de un Plano de Actuación (PUA).
- Localización de:
  - 1) áreas sujetas a expropiación,
  - 2) áreas a adquirir al “Pubblico Demanio”,
  - 3) áreas sujetas a permuta con redistribución del suelo y cesión de los derechos edificatorios.
- Concurso publico por el Proyecto.
- Asta publica por la venta los derechos edificatorios del edificio “Crescent”.
- Proyecto Ejecutivo.
- Realización de la Obra.

