

---

title: Appunti di Tecnica Urbanistica

Docenti: *Geneletti - Zanon - Cassatella - Parona*

Autore: *Matteo Franzoi* - Università degli Studi di Trento

*Ultimo aggiornamento: 2020-02-08*

---

- INTRODUZIONE ALLA TECNICA URBANISTICA (Bruno Zanon)
  - TERMINI DELLE DISCIPLINE TERRITORIALI
  - SOGGETTI DELLE DISCIPLINE TERRITORIALI
  - TERRITORIO, LUOGO
    - LUOGO
    - NON - LUOGO
  - INSEDIAMENTI, CITTÀ e RETI URBANE
    - CITTÀ
    - CITTÀ INDUSTRIALE
      - VILLAGGI OPERAI
      - URBANISTICA TECNICA
  - LA CITTÀ DEL MOVIMENTO MODERNO (Le Corbusier)
    - DALLA CITTÀ INDUSTRIALE ALLA CITTÀ CONTEMPORANEA
    - LA CRISI DELLA CITTÀ MODERNA
    - CITTÀ CONTEMPORANEA
    - NUOVE FORME DI TERRITORIO URBANIZZATO
    - CRISI DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA
  - TERRITORIO e CITTÀ IN EUROPA e ITALIA (dall'età industriale a oggi)
    - RIVOLUZIONE INDUSTRIALE, CAPITALISMO, CITTÀ INDUSTRIALE
      - INNOVAZIONE TECNICA
      - NUOVO SISTEMA ECONOMICO
      - COLLOCAZIONE DELLE ATTIVITÀ SUL TERRITORIO
      - FERROVIE
      - TRASFORMAZIONI URBANE IN EUROPA
      - L'ITALIA NEL SECOLO *XIX*
        - INFRASTRUTTURE STRADALI
        - COME SCEGLIERE LE LINEE FERROVIARIE?
        - BONIFICHE
    - PIANIFICAZIONE URBANISTICA
      - MILANO
      - BOLOGNA
      - NAPOLI
    - IL SECONDO DOPOGUERRA
      - COME RICOSTRUIRE?
      - RICOSTRUZIONE
      - AVVIO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
      - IL BOOM ECONOMICO DEL 1963
      - NUOVE INFRASTRUTTURE

- BOOM EDILIZIO
  - EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICA NEL DOPOGUERRA
  - VINCOLI DEI PIANI e INDENNITÀ DI ESPROPRIO
  - L'AMBIENTE NEL DOPOGUERRA
- EVOLUZIONE DEL PIANO URBANISTICO
  - CITTÀ INDUSTRIALE
    - NEW YORK
  - PIANO OTTOCENTESCO
  - I PIANI DEL '900 IN ITALIA
  - ATTUAZIONE DEL PIANO
    - PEREQUAZIONE
  - ZONING
  - AMSTERDAM - PIANO RAZIONALISTA (1934)
  - ITALIA
    - TRENTO
- IL PIANO REGOLATORE GENERALE
  - FINALITÀ DEL PIANO
  - COSTRUZIONE DEL PIANO URBANISTICO
    - RUOLO E FORMA DEL PIANO
    - DIMENSIONAMENTO
      - TRENTO
  - DOCUMENTI DEL PIANO
  - RAPPORTI CON TEMI E STRUMENTI DI SETTORE
  - ZONING
  - STANDARD URBANISTICI
    - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
    - INDICI URBANISTICO - EDILIZI
  - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
  - L'ITER DI APPROVAZIONE DEL PIANO
    - INTERVENTO DIRETTO
    - PIANI ATTUATIVI
      - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
    - PROCEDURE AMMINISTRATIVE
      - REGOLAMENTO EDILIZIO
      - COMMISSIONE EDILIZIA
- LE ANALISI URBANE E TERRITORIALI
  - ANALISI e PIANO
  - SAPERE ESPERTO, SAPERE CONTESTUALE
  - SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI (SIT) e GEOGRAPHICAL INFORMATION SYSTEM (GIS)
    - SIT
  - CARTOGRAFIA
    - PRODUZIONE CARTOGRAFICA
    - DATI PER ANALISI URBANE e TERRITORIALI
      - DOVE SI TROVANO I DATI?
  - ANALISI AMBIENTALI
  - MOBILITA'

- I DATI
  - TIPI DI DATI
  - VALIDITA' e AFFIDABILITA'
- ANALISI DEMOGRAFICHE PER LA PIANIFICAZIONE
  - STUDIO DEI CARATTERI DI UNA POPOLAZIONE
  - BILANCIO DEMOGRAFICO
  - STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE
  - PIRAMIDE DELLE ETA'
  - ANALISI DEI TASSI
  - PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE
    - METODO DI SOPRAVVIVENZA DELLE COORTI (CLASSI DI ETA')
- ANALISI TIPOLOGICA e MORFOLOGICA URBANA
  - LA TIPOLOGIA
  - SENSO DELLA TIPOLOGIA
  - TIPOLOGIA e MORFOLOGIA URBANA
  - TIPOLOGIE DI EDIFICI
- TERRITORIO, INSEDIAMENTO, ATTIVITA'
  - RELAZIONI VERTICALI e ORIZZONTALI
  - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' SUL TERRITORIO
    - PRINCIPI DI ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE (CAMAGNI)
      - AGGLOMERAZIONE
      - ACCESSIBILITA'
      - INTERAZIONE SPAZIALE
      - GERARCHIA
      - COMPETITIVITA'
- I SERVIZI PUBBLICI
  - SERVIZI
  - NUOVE CONCEZIONI DI PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
  - QUADRO UE
  - ATTREZZATURA SOCIALE
  - I SOGGETTI
  - PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI
  - ATTREZZATURE DI SERVIZIO
    - RUOLO URBANISTICO DELLE ATTRAZZATURE
  - ANALISI DEL FABBISOGNO
  - GERARCHIA DEI SERVIZI
  - BACINO DI UTENZA
  - DIMENSIONAMENTO e LOCALIZZAZIONE
- ANALISI DELLA RESIDENZA
  - LA CASA
  - CONTESTO TERRITORIALE - URBANO
    - GOVERNO DEL MERCATO EDILIZIO
      - STRUMENTI DI CONCENTRAZIONE
    - POLITICA DEI SUOLI
    - LA RENDITA
    - RUOLO DELL'ENTE PUBBLICO
    - ABITAZIONI PRIMARIE e SECONDARIE

- EDIFICIO (ISTAT 2011)
    - ANALISI DEI DATI
    - PRATICHE DI INTERVENTO
- IL PROCESSO DI PIANO e GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE IN ITALIA - LA VALUTAZIONE DEI PIANI (Davide Geneletti)
  - CONTENUTI DEI PRINCIPALI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE IN ITALIA
  - LA PIANIFICAZIONE DI AREA VASTA
    - SCALA REGIONALE (o livello sovracomunale)
      - STRUTTURA GENERALE
    - PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR
      - TEMI PRINCIPALI DEL PTR
    - PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - PPR
      - PAESAGGIO
      - LINEE GUIDA
    - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE - PTC
      - TEMI PRINCIPALI DEL PTC
    - PIANO DI BACINO e PIANO PER IL PARCO
      - PIANO DI BACINO
        - TEMI D'INTERESSE DEL PIANO DI BACINO
      - PIANO PER IL PARCO
  - PIANO URBANISTICO COMUNALE
    - STRUTTURA GENERALE
      - INQUADRAMENTO
      - QUADRO CONOSCITIVO
      - PROPOSTE
      - ATTUAZIONE
    - CONTENUTI
      - PROVINCIA DI TRENTO
      - EMILIA-ROMAGNA
      - LOMBARDIA
    - SVILUPPO URBANO
      - DOVE METTO GLI ABITANTI?
      - SERVIZI
    - PROCESSO DI PIANO
      - OBIETTIVI
      - RACCOLTA e ANALISI DEI DATI
      - STUDI DI DETTAGLIO
      - IPOTESI DI PIANO
- LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA: PROFILI GIURIDICI (Antonio Cassatella)
  - LE FONTI DEL DIRITTO URBANISTICO e DEL DIRITTO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA
    - NORME DI RIFERIMENTO
      - LEGISLAZIONE STATALE
  - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA: PRINCIPI GENERALI
    - LEGGE URBANISTICA 1150/1942
    - LEGGE 865/1967 "PONTE"
  - IL CONCETTO GIURIDICO DI PIANO
  - LE FUNZIONI DEI PIANI URBANISTICI

- CARATTERISTICHE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
- LIVELLI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
- IL PRG: CONTENUTI e STRUTTURA
  - STRUTTURA FISICA DEL PIANO
  - ZONIZZAZIONE: LE SINGOLE ZONE OMOGENEE
    - LIMITI e SUPERAMENTO DEL MODELLO STATALE
    - LIMITI
- LA DISCIPLINA DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Dott. Leonardo Parona)
  - EVOLUZIONE DEI MODELLI DI PIANIFICAZIONE: CAUSE e SVILUPPI
  - SCHEMA DI SINTESI DEI PIANI
  - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
    - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE
    - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE
      - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE ORDINARIO
      - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE SEMPLIFICATO
    - PIANO DI LOTTIZZAZIONE
      - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
      - PROBLEMATICHE
    - PIANI ATTUATIVI SPECIALI e SPERIMENTAZIONI
  - IN SINTESI
  - ESEMPI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA
    - VENETO
      - PTCR
        - CONTENUTO
        - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
      - PTCP
        - CONTENUTO
        - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
      - PIANO REGOLATORE COMUNALE
        - PAT
          - CONTENUTO
          - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
        - PI
          - CONTENUTO
          - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
      - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI
        - CONTENUTO
        - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
    - PROVINCIA DI TRENTO
      - FINALITÀ
      - ATTRIBUZIONI DELLA PROVINCIA
      - ATTRIBUZIONI DELLE COMUNITÀ
      - ATTRIBUZIONI DEI COMUNI
      - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
      - PUP
        - CONTENUTO
        - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

- PTC
  - CONTENUTO
  - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
- PRG
  - CONTENUTO
  - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
- PIANI ATTUATIVI
  - TIPI DI PIANO ATTUATIVO
  - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
- PROVINCIA DI BOLZANO
  - LIVELLI DI PIANIFICAZIONE
  - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO PROVINCIALE
    - PSP
      - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
    - PdS
      - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
  - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO COMUNALE
    - PSCTP
      - CONTENUTI MINIMI
    - PCTP
      - CONTENUTI MINIMI
      - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
    - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
      - OBIETTIVI
      - TIPOLOGIE DI PIANI
      - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
- LOMBARDIA
  - STRUTTURA
    - PTR
      - CONTENUTI
    - PTCP
      - CONTENUTI
    - PIANO COMUNALE
      - DOCUMENTO DI PIANO
      - PIANO DEI SERVIZI
      - PIANO DELLE REGOLE
      - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
- CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

---

# APPUNTI DI TECNICA URBANISTICA

---

## INTRODUZIONE AL CORSO

Il corso pone le basi per l'**introduzione all'urbanistica** e si articola in 4 moduli:

1. introduzione alla tecnica urbanistica (*Zanon*);

2. strumenti e processi di pianificazione urbana e territoriale (*Geneletti*);
3. elementi e progettazione urbana;
4. tecnica e principi di legislazione urbanistica (*Cassatella*).

L'esame si compone da:

- parte scritta (moduli **1, 2, 4**): 5 domande articolate come segue:
  - 2 domande sul modulo 1 (Zanon);
  - 2 domande su modulo 2 (Geneletti);
  - 1 domanda sul modulo 4 di legislazione.
- elaborato progettuale con discussione orale.

## INTRODUZIONE ALLA TECNICA URBANISTICA (Bruno Zanon)

---

### TERMINI DELLE DISCIPLINE TERRITORIALI

- **urbanistica**: impiegato dall'ingegnere spagnolo *Alfonso Cerdà* (1885) nel 1867 per designare una disciplina autonoma avente per scopo l'organizzazione del territorio.
- **pianificazione**: processo decisionale orientato a risolvere problemi. E' impiegato in campi diversi (ambiente, economia, etc.) ed è un concetto **diverso dal progetto**! Richiede di precisare il problema e fare delle previsioni (processo molto rischioso).
- **piano regolatore**: regola l'uso di zone del territorio attraverso regole e indicazioni. Presenta dei contenuti di *disegno urbano* come il **progetto alla scala urbana** (infrastrutture, scuole, etc.).
- **governo del territorio**: è stato introdotto nel 2001 nella *Costituzione* italiana. Amplia il concetto di *urbanistica* a tutte le azioni di **trasformazione del territorio**.
- **territorio**: *spazio organizzato dall'uomo*. Ha dimensione ampia e fa riferimento anche all'ambito di governo: **il comune interviene su un certo territorio, la provincia su un altro e lo Stato su un altro ancora**. Si riferisce a **funzioni** e alle loro **relazioni** da organizzare spazialmente.
- **ambiente**: termine molto ampio, di diversi significati in base ai contenuti. In urbanistica ci si riferisce all'ambiente come allo spazio vitale (**habitat**), non solo dell'uomo ma di tutta la natura (materia vivente), cioè dell'**ecosistema**.  
Dove prima c'era un ambiente omogeneo (di una sola specie) a causa della prevalenza di alcune specie, dopo la modifica da parte dell'uomo si ha un sistema di *biodiversità* caratterizzato da una mescolazione di specie presenti nell'ambiente.  
Il riconoscimento giuridico dell'ambiente è avvenuto di recente (1967) e riguarda il danneggiamento dello stesso (inquinamento dell'aria o dell'acqua, etc.).  
Anche l'Unione Europea con il progetto **Natura 2000** ha iniziato a salvaguardare l'ambiente ed ostacolare impatti negativi sull'habitat.
- **città**: concetto complesso che si riferisce a realtà morfologiche, funzionali e organizzative diverse. È uno spazio diverso da quello agricolo, infatti, consente attività commerciali, artistiche (ma non agricole) e allo stesso tempo offre servizi, protezione, etc. È comunque un luogo denso e con forma particolare (strade strette, case attaccate, etc.) e impone delle regole specifiche per costruire.
- **paesaggio**: è quello che si percepisce dello spazio che ci circonda. Rappresenta l'aspetto percettivo (visivo) dell'organizzazione del territorio. Il concetto vede la sua nascita con la pittura del '700 per poi

essere usato in geografia come categoria descrittiva di aspetti fisico - morfologici del territorio legati ad aspetti climatici.

- **metodo:** natura composita della disciplina utilizzando strumenti propri dell'urbanistica, ma anche di tipo storico, analitico, geografico, etc. Necessita di saper dialogare con altre conoscenze.
- **piani:** strumenti urbanistici che hanno scale territoriali differenti in base al territorio da studiare (comunale, provinciale, regionale, statale).
- **norme:** leggi che regolano comportamenti (scala edilizia).
- **programmi:** riguardano aspetti economici di organizzazione temporale.
- **procedure** definizione di scelte e decisioni come *autorizzazioni, valutazioni di impatto ambientale, etc.* A volte prevedono la conformità di certe norme, altre volte sono valutative (impatto ambientale, sicurezza, etc.).
- **politiche:** intervento di amministrazioni pubbliche.

## SOGGETTI DELLE DISCIPLINE TERRITORIALI

- **amministrazioni pubbliche:** Stato, regioni, province, comuni hanno competenze diverse ma devono perseguire l'interesse pubblico.
- **cittadini:** utenti di città e servizi, membri della comunità che opera le scelte attraverso i meccanismi di partecipazione.
- **operatori economici:** figure diverse relative ai vari settori dell'economia (commercio, industria, etc.).
- **soggetti collettivi:** partiti, sindacati, etc. Entrano nelle scelte territoriali.
- **progettisti/tecnici:** ingegneri, architetti, etc. che si occupano di settori specifici.

## TERRITORIO, LUOGO

Già i romani organizzarono il territorio in modo ordinato usandolo per scopi specifici come può essere quello agricolo.

Certe forme impresse al territorio, che servono nel lungo periodo, sono tutt'ora presenti. Si deve, allora, valutare se l'opera sarà duratura e utilizzata nel tempo o se verrà dismessa in fretta (come, ad esempio, per le strade).

Il territorio **non** è un dato ma il risultato di diversi processi, spontanei o umani.

Gli abitanti di un territorio scrivono, cancellano e riscrivono il "palinsesto" del territorio.

Il territorio funziona perché consente relazioni con il sito e/o altre parti dello stesso (relazione tra area agricola e mercato o area industriale e porto, etc.)

Il territorio è costruito mediante fasi, dette *atti territorializzanti*:

1. **denominazione:** un luogo ha un significato per chi lo frequenta. Serve per identificare una superficie o un luogo.
2. **perimetrazione:** confini che consentono la definizione dei luoghi.
3. **trasformazione materiale**
4. **comunicazione:** uscire dai limiti fisici con la creazione di reti, nodi, maglie che consentono la relazione tra parti diverse del territorio.
5. **strutturazione**

Il primo livello di organizzazione del territorio è quello agricolo che distingue lo spazio utile (*ager*) dalle zone marginali (*saltus*).



Il concetto di **proprietà** nasce infatti dall'appropriazione del territorio da parte dell'uomo mediante l'agricoltura. La proprietà ha ancora più significato con l'introduzione delle successioni ereditarie e dell'edificazione.

- **abitare**: dal latino *continuare ad avere* da un senso di sostenibilità nel lungo periodo.
- il paesaggio agrario riflette:
  - capacità tecniche;
  - economie sociali.

Ad esempio, in Val Badia, vi sono piccoli insediamenti isolati (di origine latina) dovuti dal fatto che i "padroni" consentivano la libertà agli uomini, abitando e coltivando delle zone altrimenti isolate e inabitabili.

- Bisogna tener conto della *resilienza* del territorio. Riuscire a mantenere il territorio in sicurezza da agenti atmosferici.
- **deteritorializzazione**: è un processo di perdita di senso del territorio o di porzioni di esso.
- **riterritorializzazione**: processo di riconferimento di senso al territorio.

## LUOGO

È uno spazio con un senso e un'immagine.

Deve rispettare certe qualità e certe funzioni e deve fungere da *rifugio*.

Le condizioni del luogo coinvolgono anche il comportamento delle persone (ad esempio ghetti).

È molto importante saper comprendere le potenzialità dei luoghi, in modo da pianificare adeguatamente.

## NON - LUOGO

Il non - luogo è uno spazio che non si può definire:

- identitario;
- relazionale;
- storico.

Sono un esempio gli *aeroporti*, i *centri commerciali*, etc.

Spesso i non - luoghi hanno un valore economico, di mercato, ma non storico. Funzionano in maniera differente dai luoghi (piazze, duomo, etc.).

## INSEDIAMENTI, CITTÀ e RETI URBANE

### CITTÀ

La città è una forma insediativa caratterizzata dall'essere un:

- punto di incontro;
- luogo di attività non agricole;
- luogo difeso (da mura) e di difesa;
- sede di potere, giustizia, etc.

La città può avere luogo dove c'è un surplus agricolo in grado di sostenere uomini che si dedicano ad attività non agricole.

È un agglomerato di popolazione, edifici, attività diverse. È un luogo di incontro culturale di gruppi sociali diversi.

Ha il compito di dare sicurezza mediante regole ed istituzioni.

In genere, le città sono una diversa dall'altra. Il concetto di città non è legato alle dimensioni, ma alla **funzione**, al **peso**, alla **forma che ricopre**.

La città deve offrire protezione e servizi al territorio circostante. Deve essere collocata in un luogo appropriato: lungo un percorso, in un incrocio di reti, etc.

## CITTÀ INDUSTRIALE

Tra il '700 e '800, in Inghilterra e Europa centrale, si formano nuove attività produttive: le **fabbriche**.

Tra le nuove tecnologie portate dalla rivoluzione industriale c'è la *macchina a vapore* (fine '700).

L'invenzione di nuovi attrezzi agricoli che sostituiscono l'uomo porta una "migrazione" delle persone dalle campagne alla città, che trovano lavoro nelle industrie presenti nei centri urbani.

I proprietari si appropriano di terre comuni, recintandole e definendo la loro proprietà. Molti contadini rimangono senza terra e sono costretti a spostarsi in città, dove sono situate le fabbriche.

Inizialmente non c'erano regole che limitavano e normavano la costruzione di nuovi edifici; inizia così un momento di *abusivismo edilizio* dove gli imprenditori costruivano edifici con una densità di abitanti molto elevata che causa un calo drastico delle condizioni igienico - ambientali.

Con l'arrivo delle malattie e delle pestilenze, nascono le prime regole con il fine di limitare i rischi sanitari (in particolare per i ricchi borghesi). Le città non reggono questo cambiamento.

Si diffonde l'interesse di difesa collettiva che porta alla prima comparsa dei **fondamenti dell'urbanistica**:

- larghezza minima delle strade;
- presenza di scuole e parchi.

## VILLAGGI OPERAI

Causa condizioni ambientali sempre peggiori date dall'inquinamento atmosferico, inizia un processo di delocalizzazione delle fabbriche che vengono spostate fuori dalle città. Nascono dei piccoli villaggi attorno alle fabbriche che contenevano gli operai.

## URBANISTICA TECNICA

La comparsa delle prime norme, quali:

- igienico - sanitarie;
- edilizie;
- sulle infrastrutture urbane;
- sulle attrezzature collettive;
- sui piani;

e del loro rispetto, porta ad una edificazione basata sulla ripetizione di moduli creando una urbanizzazione monotona e ripetitiva.

# LA CITTÀ DEL MOVIMENTO MODERNO (Le Corbusier)

Preso atto del cambiamento industriale che colpisce le città, si fa largo l'idea di una *macchina urbana* che includa l'industria.

## DALLA CITTÀ INDUSTRIALE ALLA CITTÀ CONTEMPORANEA

La città moderna, nata sulla base di quella industriale, è una città "**fordista**" connessa:

- al processo di industrializzazione;
- alla concentrazione di capitali, attività e persone;
- alla manifattura e alle tecnologie pesanti;
- al ruolo primario dell'iniziativa privata e a quello complementare di quella pubblica.

Lo Stato ha il compito importante di *pianificazione* e *programmazione* nonché di dare diritti e doveri ai singoli soggetti.

## LA CRISI DELLA CITTÀ MODERNA

I cambiamenti:

- economici (da economia industriale a terziario);
- di organizzazione produttiva (just in time);
- sociali (migrazione, globalizzazione, etc.);
- di mobilità;

fanno sì che le attività si spostino all'esterno delle città.

I modelli del movimento moderno, in particolare di *Le Corbusier*, hanno prodotto edifici, organismi urbani, etc. inadatti a ospitare la società. Erano infatti piani utopistici, basati sulle "ipotetiche" esigenze della popolazione, con l'idea di fabbricare alloggi capaci di contenere migliaia o addirittura milioni di persone al loro interno (una città in un unico edificio), che andava però contro alle effettive esigenze delle persone.

## CITTÀ CONTEMPORANEA

Pone le basi sullo spazio espanso della società post - industriale, con le industrie delocalizzate. Questo porta a un ruolo di minor importanza delle industrie, formano la *classe borghese*.

Il ruolo dello Stato diventa sempre più importante dovendo gestire compiti e servizi sempre maggiori (strade, canali, etc.) e non solo la sicurezza come era abituato a fare in precedenza.

Diventa importante la figura dell'*ingegnere civile* che sa come applicare nuove tecnologie e nuove capacità di intervento tramite modelli di città.

La struttura urbana cambia profondamente:

- funzioni ospitative (meno industrie e più servizi);
- relazioni con il territorio;
- nuove gerarchie urbane: città servite da reti ferroviarie e industriali vengono premiate rispetto alle vecchie città di "potere" posizionate in alto e non in valle;
- tempi delle città.

Dal punto di vista sociale ed etnico si creano:

- minoranze di migranti;
- problemi di identità locale: gli abitanti non hanno nessun sentimento di appartenenza alla società (si creano ghetti).

Alcune città come Milano perdono abitanti e attività industriali, rimanendo però un luogo centrale grazie al passaggio della ferrovia.

## NUOVE FORME DI TERRITORIO URBANIZZATO

La dislocazione delle fabbriche porta la formazione di nuovi luoghi di lavoro (nel campo terziario). Si ritrovano funzioni, prima presenti in città, anche in spazi estesi fuori città.

Si riscontra una difficoltà maggiore a rigenerare gli spazi dismessi piuttosto che espandere la città costruendo su aree nuove.

Nascono nuovi luoghi pubblici (centri commerciali, contenitori di attività ludiche e sportive, etc.) ma anche zone dismesse (vuoti urbani, non-luoghi, etc.) che imitano la città storica (ad esempio con la presenza di portici, etc.).

## CRISI DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA

La crisi si crea anche nella città contemporanea a causa di:

- problemi ambientali;
- problemi di sicurezza;
- aree di crisi acuta come periferie e aree dismesse.

## TERRITORIO e CITTÀ IN EUROPA e ITALIA (dall'età industriale a oggi)

### RIVOLUZIONE INDUSTRIALE, CAPITALISMO, CITTÀ INDUSTRIALE

La rivoluzione industriale in atto in tutta Europa porta:

- profondi cambiamenti economici;
- nuove esigenze e bisogni;
- nuova organizzazione del territorio;
- nuovo ruolo dello Stato che tramite le *tasce* costruisce edifici per la parte debole della popolazione.

Per le *organizzazioni territoriali* si nota:

- trasformazione del territorio agricolo;
- nuove reti di infrastrutture per il commercio (non più per il controllo) e per il collegamento di zone commerciali, agricole e mercenarie.

Dove inizialmente erano i *privati* a finanziare le nuove infrastrutture come *ferrovie* e *autostrade*, che rientravano nell'investimento facendo pagare un pedaggio, successivamente lo Stato inizia a nazionalizzare le ferrovie.

Si creano nuovi nodi centrali derivanti dagli incroci di reti ferroviarie e strade che in precedenza non erano importanti, mentre le città tagliate fuori dal passaggio delle infrastrutture stradali e ferroviarie perdono il ruolo

di città.

## INNOVAZIONE TECNICA

L'innovazione tecnica partita con la rivoluzione industriale migliora le condizioni industriali: esempio lampante è la **macchina a vapore**.

## NUOVO SISTEMA ECONOMICO

Nasce il **sistema capitalistico**:

- nuovi prodotti in grandi quantità e in scambio con altri continenti;
- rimozione di dazi in modo da agevolare gli scambi internazionali;
- libertà di iniziativa senza particolari autorizzazioni.

Lo Stato reagisce al nuovo sistema imponendo la dogana, le leggi, il fisco. Prende il ruolo di gestore di servizi e infrastrutture e, come sempre, della difesa.

Gestisce regolamentando le trasformazioni territoriali con la finalità di **mediare interessi diversi**.

## COLLOCAZIONE DELLE ATTIVITÀ SUL TERRITORIO

Con l'avvento del vapore le **attività si concentrano** e non rimangono solo vicino a fiumi e corsi d'acqua (necessari per dare "energia").

Il trasporto di merci avveniva su:

- canali: naturalmente presenti;
- strade;
- ferrovie.

In particolare, per le ultime due, sorge il problema di chi e come le costruisce, dati gli scarsi fondi dello Stato. I privati, con nuove innovazioni tecniche, costruiscono le infrastrutture al posto dello Stato.

## FERROVIE

La necessità di collegare le attività industriali ai porti creò una rete nazionale e internazionale di ferrovie.

Le reti urbane vengono riorganizzate e il territorio viene modificato dove arriva la ferrovia.

Città servite dal sistema ferroviario (o di intersezione di esso) guadagnano un'importanza notevole di mercato, mentre, le città tagliate fuori dal passaggio della ferrovia perdono sempre più valore.

## TRASFORMAZIONI URBANE IN EUROPA

Le grandi capitali diventano un modello di riferimento.

La Parigi di Napoleone e Haussmann sente la necessità di:

- innovare il sistema urbano;
- rendere sicura la città;
- connettere le stazioni ferroviarie tra loro;
- creare viali di connessione tra poli o parti urbane;
- definire le modalità attuative del piano (o delle idee).

Per connettere parti urbane, in particolare, vengono creati dei viali molto larghi (quello che passa sotto all Tour Eiffel). Per fare questo fu necessario abbattere edifici, mentre, quelli che davano sui viali salirono vertiginosamente di prezzo.

## L'ITALIA NEL SECOLO XIX

Dopo l'unificazione politica del 1861, si scelse un modello napoleonico di amministrazione pubblica basato su province, comuni, ministeri, moneta unica, catasto, etc.

Nasce la prima legge sulle **espropriazioni per causa di utilità pubblica**: *legge n. 2359 del 25 giugno 1865*. Nonostante questo, non esistevano leggi che descrivevano come ampliare l'abitato. Per farlo era necessario adottare i piani regolatori (prima statali e poi passati in mano alle regioni).

Durante il secolo **XIX** prevalevano le attività agricole, principalmente poste lungo i corsi d'acqua.

La scoperta dell'**idroelettrico** all'inizio del '900 porta a un veloce sviluppo delle zone più avvantaggiate (dove passavano corsi d'acqua). In seguito la nazionalizzazione del sistema idroelettrico consente un ampliamento della rete anche a zone rurali.

Fotografando l'Italia del secolo **XIX**, si può vedere che:

- l'Italia settentrionale era caratterizzata da piccole città concentrate;
- in Italia centrale c'erano città più grandi contornate da campagne;
- in Italia meridionale prevalevano i latifondi con vaste campagne, paesi molto grandi e densi in cui abitavano i contadini.

## INFRASTRUTTURE STRADALI

Nel 1861 le infrastrutture stradali erano deboli: le strade carrabili erano poche e difficili da percorrere. Si sente il bisogno di creare nuove strade, ottenendo negli anni '20 una rete che converge nei centri urbani.

Con l'avvento della motorizzazione ci si accorge che far convergere le strade nei centri non è l'ideale (per inquinamento e traffico): nascono le *circonvallazioni* e il primo **codice della strada**.

La rete stradale si articola su un sistema urbano e extraurbano. Negli anni '20 - '30, l'avvio del progetto autostradale (attorno a Milano) amplia ancora la rete di infrastrutture.

Lo Stato decide e gestisce le tratte autostradali (oltre alle ferrovie) assegnando a privati l'onere di costruire e gestire l'opera per 25 anni (iniziali).

## COME SCEGLIERE LE LINEE FERROVIARIE?

Scegliendo linee più dirette (stile alta velocità) si corre il rischio di tagliare fuori alcune città, prediligendo città più importanti.

Si creano così delle linee secondarie per collegare le città tagliate fuori alle linee principali, formando una **rete ferroviaria**.

Nel 1905, a causa della crisi delle aziende gestori delle ferrovie, lo Stato decide di nazionalizzare la rete ferroviaria.

Dopo il 1936, con l'avvento dell'idroelettrico e la carenza di carbone, si avvia un processo di elettrificazione delle linee principali, eliminando qualche linea secondaria.

Nel 2009 le principali reti ferroviarie erano collegate con le linee europee.

## BONIFICHE

I cambiamenti territoriali possono avvenire anche attraverso **bonifiche** e arginazioni (come ad esempio per il Po). Gli interventi possono essere finanziati sia dal pubblico (in particolare per i corsi d'acqua) che da privati. Le dimensioni degli interventi dell'epoca erano molto grandi. Un esempio possono essere il *delta del Po*, la *pianura veronese e ferrarese*.

I privati che finanziavano le bonifiche erano principalmente grandi imprese capitalistiche che avevano il fine di lavorare il terreno. Importanti lavori sono stati fatti anche costruendo collegamenti e servizi, che formarono poi un **capoluogo**. Un esempio di questo processo è *Latina*.

Nel primo dopoguerra il compito di bonificare le aree di Latina era stato dato ai reduci della prima guerra mondiale (invece che alle grandi imprese).

Dal 1932, 60'000 contadini veneti, friulani e ferraresi si trasferirono nelle aree bonificate.

Le nuove città vengono progettate con l'idea di *città italiana* e quindi con una **centralità** e una **griglia** abbastanza regolare.

## PIANIFICAZIONE URBANISTICA

### MILANO

Le città si espandono molto velocemente e in modo diverso dalla città storica per via delle diverse attrezzature e dei diversi servizi.

Si ha la necessità di individuare luoghi per la residenza adatti alle diverse gerarchie di popolazione. Non basta però individuare e inventare lo spazio, ma serve creare dei *modelli di pianificazione*.

La città diventa sempre più estesa e necessita di un trasporto pubblico massiccio. Essendo le strade non adatte al transito di un elevato flusso di veicoli, si creano delle sezioni stradali più larghe affiancate a marciapiedi molto ampi protetti da alberi (viali alberati).

### BOLOGNA

Le mura vengono abbattute e la città si espande in cerchie centrate nella città vecchia collegate ad essa mediante strade radiali. Questo processo ha un costo per la comunità ma allo stesso tempo porta dei vantaggi in termini di valori degli edifici nelle nuove zone.

### NAPOLI

Dopo l'epidemia di colera (1885) il centro viene sventrato e viene fatto un viale centrale.

Passa la legge per l'esproprio e il risanamento in modo da bonificare la città messa in ginocchio dalla malattia.

L'approccio della demolizione viene mantenuto anche durante l'epoca fascista, non svecchiando né aggiornando la città.

## IL SECONDO DOPOGUERRA

A differenza della prima guerra mondiale svoltasi lontano dalle città, la seconda si è svolta su tutto il territorio portando devastazione nelle città e sulle infrastrutture.

Viene nuovamente istituita la democrazia, svanita con il fascismo e viene attivata una grande mobilità da parte delle persone per ricostruire centri storici e infrastrutture.

Le condizioni abitative erano molto problematiche: le persone erano attratte verso la città, ma gli alloggi scarseggiavano ovunque.

## COME RICOSTRUIRE?

Nasce il dibattito fra il *ricostruire le parti storiche come e dove erano* e l'*utilizzo di nuove tecnologie* in modo da costruire "come oggi".

A cavallo degli anni '50 la situazione economica era grave e la maggior parte della popolazione si occupava di agricoltura.

Ha il via una fase di **emigrazione** temporanea verso i Paesi europei, e permanente verso il nord - America.

## RICOSTRUZIONE

La ricostruzione fu favorita dal **"piano Marshall"** (USA) che integrava economicamente anche gli altri Paesi colpiti. Il sostegno per consentire di far ripartire l'economia era comune tra tutti gli Stati. I mercati si aprono con i Paesi esteri.

Lo Stato italiano ha un ruolo importante: fonda l'istituto di ricostruzione (IRI) che, assieme ad ENI, approvvigionano con prodotti siderurgici ed energetici il popolo che necessita di materie prime.

## AVVIO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

La **legge urbanistica** (1942) che regola, attraverso il PRG, e definisce i *piani* come \_strumenti di governo e territorio, **non viene utilizzata!**

Con un decreto viene istituito un *piano di ricostruzione*. Si identificano i danni eseguiti e si creano dei piani (non unici) per la ricostruzione, con delle sezioni molto semplici e un numero di piani elevato in modo da contenere più alloggi che in precedenza.

Parte il processo di edificazione: come si interviene?

A **Trento** si interviene senza un piano, appoggiandosi solamente al *regolamento edilizio* e a qualche lottizzazione locale.

In altri casi è intervenuto l'ente pubblico con l'edilizia popolare costruita distante dalla città.

Nasce un processo di urbanizzazione (servizi di trasporto pubblico, altre costruzioni edilizie, etc.) nelle zone attorno alla città.

Nel 1963, in seguito al processo di ricostruzione, l'economia italiana ha un **boom**.

## IL BOOM ECONOMICO DEL 1963

Durante il boom economico del 1963 molte imprese si rafforzano con la progettazione di auto e moto e nascono le prime industrie di elettrodomestici.

L'Italia, caratterizzata da prezzi medio - bassi, vive grazie all'esportazione.

Si ha un'evoluzione del settore tessile grazie a nuove modalità: si prendono materie prime povere e si creano prodotti finiti di alta qualità.

Le città medio - piccole si specializzano in un settore grazie alla congregazione di piccole imprese.

Le grandi imprese, invece, sviluppano il **triangolo industriale**: Torino - Milano - Genova.



Dal punto di vista territoriale, tra gli anni '50 - '70, si ha uno spostamento della popolazione dal sud Italia verso il nord.

Nonostante tutto, le condizioni abitative erano modeste: solo il 7.4% delle abitazioni italiane avevano acqua, servizi ed elettricità assieme.

Lo Stato crea **INA CASA**, istituto pubblico finanziato dallo Stato, dai datori di lavoro e dalle trattenute dagli stipendi dei dipendenti, con il compito di costruire case e quartieri popolari.

## NUOVE INFRASTRUTTURE

Con l'avvio della motorizzazione di massa si necessita di una rete stradale più adeguata.

Dagli anni '50 si inizia a costruire con entusiasmo l'*autostrada* con modelli avanzati: 2 corsie per senso di marcia, svincoli su due livelli, autogrill, pedaggi. Le autostrade spesso venivano finanziate e costruite da privati che avevano un ritorno attraverso i pedaggi a carico degli utilizzatori.

## BOOM EDILIZIO

Accanto al boom economico ha inizio il boom edilizio. L'assenza di piani urbanistici e regole adeguate, però, necessita di seguire il regolamento edilizio che non sempre dà tutte le indicazioni.

L'alta domanda di alloggi e i bassi costi di costruzione fomentano la *speculazione edilizia*.

## EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICA NEL DOPOGUERRA

Le leggi e le normative urbanistiche del secondo dopoguerra erano:

- legge 1150 del 1942: viene criticata perché prevedeva uno sviluppo prevalentemente da parte del pubblico;
- legge 167/1967: **legge sull'esproprio** per attuare piani di *edilizia economica popolare*;
- legge 765/1967: impone dei limiti all'edificazione dove non sono presenti piani regolatori. Inoltre, i PRG devono proporre *indici di edificazione* contenuti (altezza, volume su mq, etc.). I PRG non possono prevedere solo aree edificabili ma devono prevedere anche aree di servizio pubblico (**18 m<sup>2</sup>** per abitante per i comuni con più di 10'000 abitanti);
- legge 865/1971: **esproprio per piani di insediamento produttivi** (industrie);
- legge 10/1997: concessioni edilizie;
- legge 457/1978: recupero dei centri storici per evitare l'abbandono.

## VINCOLI DEI PIANI e INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Dopo una sentenza della Corte Costituzionale, i vincoli dei piani per l'esproprio sono diventati a **tempo determinato**. In precedenza, infatti, i piani potevano prevedere degli espropri per servizi pubblici senza l'obbligo di doverli costruire entro una data precisa.

Inoltre, dal 2007 l'indennità di esproprio avviene al prezzo di mercato, il che lo rende molto dispendioso economicamente per la pubblica amministrazione.

## L'AMBIENTE NEL DOPOGUERRA

Durante il secondo dopoguerra sono state approvate delle leggi per la tutela dell'ambiente. In particolare:

- 1939: legge sulla tutela delle bellezze;

1985 - legge Galasso: sottopone a vincolo zone, aree e luoghi di grande importanza e bellezza (laghi, coste, etc.). Impone dei controlli paesaggistici per costruire;

- 2004: codice beni culturali e paesaggio.

## EVOLUZIONE DEL PIANO URBANISTICO

### CITTÀ INDUSTRIALE

La città industriale è caratterizzata da nuove componenti: le fabbriche.

Diventa importante collegare tra loro le componenti della città e definire modelli urbani di abitabilità di determinate classi sociali.

### NEW YORK

A New York, i commissari definiscono una *griglia regolare* e semplice che risulta un elemento solido pesantemente impiegato.

Di notevole importanza per una città così ampia sono gli spazi verdi: viene creato *Central Park*, parco molto vasto posizionato in mezzo alla città.

Alle strade principali viene dato il nome di "i - esima" **Avenue**. Alle strade secondarie "j - esima" **Street**.

Entrambe non risultavano eccessivamente larghe (come i viali francesi).

Il modello di edificio impiegato si estende in altezza, in modo da occupare meno area possibile del territorio.

### PIANO OTTOCENTESCO

Adegua la città storica e la collega alla nuova città mediante modelli tipicamente a griglia caratterizzati da edifici con facciata che dà sulla strada e cortili interni.

Non sempre il modello a griglia è accettato: nascono dei movimenti che prediligono il "pittoresco" caratteristico della città vecchia.

Questi si basano sul disegno irregolare con la proposta, all'inizio del '900, di città giardino a bassa densità, dove prevale il verde. In molti casi vengono creati *quartieri giardino*: schiere circondate da giardini e posizionate su griglie deformate.

### I PIANI DEL '900 IN ITALIA

All'inizio del '900 c'è una contrapposizione tra il disegno urbanistico regolare, a griglia, e il disegno pittoresco.

### ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del piano necessita di riorganizzare le aree.

In Germania nascono i primi **piani di lottizzazione**: si riorganizzano le superfici per definire lotti edificabili, strade, marciapiedi che vengono detratti dalle superfici edificabili.

### PEREQUAZIONE

Se l'esproprio è molto caro, il privato cede una parte di terreno per costruire strade, servizi pubblici (area per standard) tenendosene una parte utilizzabile (area privata).

### ZONING

Lo zoning è un meccanismo di pianificazione secondo zone del territorio comunale, che viene smaterializzato. Il territorio viene diviso in zone a cui vengono definite le destinazioni d'uso (zona residenziale, zona industriale, etc.) e gli indici edificabili (distanza dai confini, altezza massima, etc.).

## AMSTERDAM - PIANO RAZIONALISTA (1934)

Si attiva un percorso di analisi preliminari e di previsione negli anni futuri in funzione del numero di abitanti futuro (scuole necessarie, servizi, etc.).

Vengono costituiti dei quartieri residenziali serviti da scuole e servizi pubblici vari. Il territorio viene suddiviso in zone che definiscono il piano attuativo.

## ITALIA

In Italia, viene approvata la legge urbanistica 1150/1942: piano post razionalista, dove vengono attuate delle previsioni (in genere poco accurate) e delle indagini.

Le periferie crescono in maniera disordinata, obbligando il pubblico a creare servizi (fognature, strade, etc.) per poche case sparse sul territorio.

Viene impiegato lo zoning dalla pubblica amministrazione, che risulta però poco impegnata ed efficace. Inizia un intervento da parte dei privati.

**N.B. Il piano non è un progetto! Dà più libertà di interpretazione e delle indicazioni su cosa fare e cosa non fare.**

Sulla base della legge urbanistica del 1942, sono stati avviati i **piani** (anche se in ritardo, intorno agli anni '70). Questi prevedevano lo **zoning** distinguendo le attività che potevano essere svolte e le funzioni ammesse in determinate zone.

## TRENTO

A Trento, il PRG del 1989 contiene lo zoning che è composto da microzone. Questo lo rende facilmente attuabile.

In zone già urbanizzate, o in lottizzazioni, si può intervenire applicando un *piano attuativo*.

## IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il PRG si occupa sia di questioni al lungo periodo sia a breve periodo.

## FINALITÀ DEL PIANO

Il piano deve rispondere alle esigenze della comunità. Questo rende il piano di competenza del comune, ente più vicino al cittadino.

Il piano deve comunque bilanciare attese collettive (parcheggi, sicurezza, etc.) ma anche interloquire con diversi interessi dei cittadini, a volte conflittuali.

## COSTRUZIONE DEL PIANO URBANISTICO

In Trentino, si ha:

- piano territoriale: deve essere soddisfatto dal PRG;
- piano paesaggistico (non regola le infrastrutture, etc.).

## RUOLO E FORMA DEL PIANO

Il piano è composto da:

- norme e indicazioni;
- progetto o processo;
- rapporti tra scale o fasi e soggetti attuatori.

Vi sono diverse declinazioni del piano:

- piano strategico: decisioni e strategie da assumere per il cambiamento;
- piano strutturale: riguarda la struttura del territorio. Include le invarianti (monte Bondone, Duomo, autostrada, etc.) che non possono essere spostate;
- piano operativo: piano di intervento e di trasformazione (presente ad esempio in Veneto);
- piano di uso del suolo: regola gli usi e la trasformabilità del suolo;
- piano comprensivo: somma un po' tutti i piani precedenti. Un esempio è il PRG di Trento.

## DIMENSIONAMENTO

In alcuni casi è necessario modificare il piano perché servono alloggi, parcheggi, servizi, etc. Si possono distinguere due visioni di dimensionamento del piano:

- **visione funzionalista**: consiste nel prevedere i fabbisogni delle persone e le dimensioni di servizi e infrastrutture;
- **visione incrementalista**: consiste nell'identificare le esigenze e creare delle soluzioni.

Nel dimensionamento si deve riuscire a soddisfare, oltre alla quantità di richieste, anche la *qualità*, definendo una tipologia edilizia e degli **standard**: una persona ha bisogno di **100 m<sup>3</sup>** (o **25 m<sup>2</sup>**).

Si deve anche decidere il ruolo dei soggetti per le responsabilità.

## TRENTO

Trento è un territorio molto eterogeneo. L'80% del territorio del comune di Trento è *extraurbano* e il restante 20% *urbano*. Di quest'ultimo, il 50% degli alloggi è di proprietà pubblica. Il PRG deve essere in grado di normare tutto il territorio e di fornire un quadro urbano coerente, combinando in maniera appropriata tutte le componenti.

## DOCUMENTI DEL PIANO

Il piano è composto da tre elementi principali:

- **relazione**: giustifica, descrive e argomenta le scelte fatte per l'interesse pubblico. Dà indicazioni su come fare certi interventi;
- **cartografia**: zonizza il territorio in funzione agli utilizzi. Rimanda alle norme per i vincoli progettuali;
- **norme di attuazione**

## RAPPORTI CON TEMI E STRUMENTI DI SETTORE

Il PRG deve soddisfare piani e tematiche di settore quali:

- sicurezza idrogeologica: in genere contenuta nel **piano di bacino** che attraverso la **carta geologica** indica le zone geologicamente pericolose o problematiche e mette a tutela zone di sorgenti e pozzi;
- valori naturalistici (aree protette);
- valori paesaggistici (aree sottoposte a vincoli paesaggistici come boschi, corsi d'acqua, etc.);
- valori storico - culturali (immobili sottoposti a vincolo come il Duomo, etc.);
- piani di settore: un esempio sono il piano di mobilità (si può limitare alla circolazione ma deve comunque accordarsi al piano regolatore), il piano per lo smaltimento dei rifiuti, etc.;

## ZONING

Lo zoning consiste nell'individuazione cartografica delle diverse zone. Bisogna comunque tener conto delle fasce di rispetto da autostrade, ferrovie, depuratori, etc. Questo rende lo zoning un processo complicato.

## STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici sono stati definiti da un decreto ministeriale del 1968 e dalla legge "**Ponte**" del 1967 e fissano operativamente parametri quali:

- limite inderogabile di densità edilizia;
- altezza massima;
- distanza tra i fabbricati;
- etc.

Il piano regolatore deve già soddisfare i limiti e gli standard definiti, prevedendo spazi pubblici e parcheggi.

Il decreto interviene *fissando limiti ai parametri edificatori e prescrivendo aree e attrezzature pubbliche*.

Gli **standard urbanistici** sono quantità minime prescritte per le quantità di spazi pubblici, di verde pubblico, di parcheggi, da osservare nella redazione di un piano urbanistico.

## ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

La norma sugli standard individua le zone territoriali omogenee:

- **A**: centri storici;
- **B**: parti edificate consolidate;
- **C**: aree di nuovo sviluppo residenziale;
- **D**: aree per insediamenti industriali;
- **E**: aree agricole;
- **F**: aree per attrezzature e impianti di interesse generale.

Il decreto sugli standard impone che *per ogni abitante insediato o da insediare deve essere prevista una superficie minima di spazi pubblici pari a*:

- **18 m<sup>2</sup>** per insediamenti residenziali con un numero di abitanti superiore a 10'000;
- **12 m<sup>2</sup>** per insediamenti residenziali con un numero di abitanti inferiore a 10'000;

Questa superficie viene ripartita come segue:

- **4.50 m<sup>2</sup> istruzione**: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;

- $2.00 m^2$  aree attrezzate: sanitarie, religiose, culturali;
- $9.00 m^2$  spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport;
- $2.50 m^2$  parcheggi.

Il **dimensionamento** avviene tramite indici di densità, territoriale o fondiaria ( $\approx 2 m^3/m^2$ ), e parametri che misurano le esigenze di spazio pro capite (circa  $25 m^2$  di superficie abitabile).

Indici di densità territoriale alti portano a superfici effettivamente edificabili minori e quindi indici di densità fondiaria bassi.

Le aree a standard sono aree pubbliche cedute dai privati al pubblico (in caso di lottizzazioni, etc.).

Oltre ai parcheggi pubblici che rientrano, però, nelle aree a standard, bisogna tener conto del numero di parcheggi privati delle zone edificate che sono differenti da quelli pubblici.

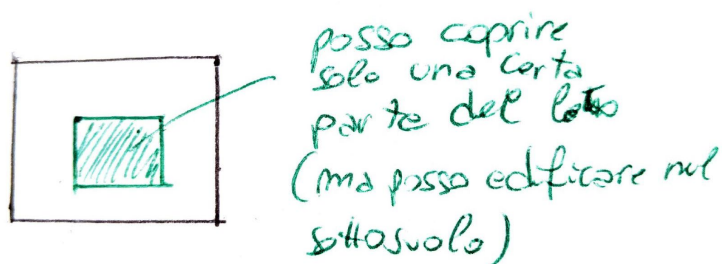
## INDICI URBANISTICO - EDILIZI

### Come si attua un piano regolatore?

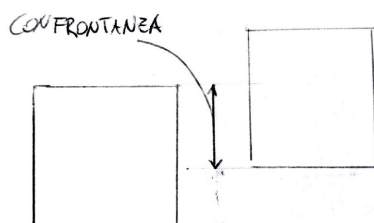
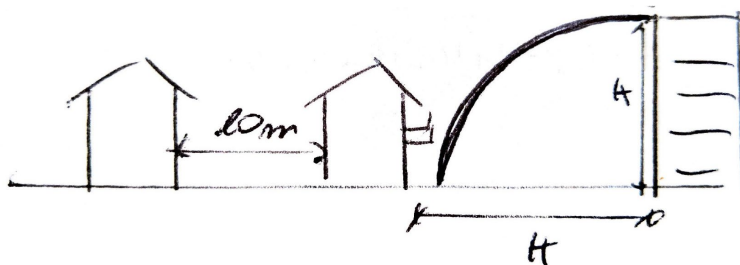
Il piano regolatore si attua per piani attuativi (in caso di lottizzazioni) o, in alcuni casi, per intervento diretto (servizi già presenti).

Si devono comunque rispettare le regole imposte dagli indici edificatori tipo:

- rapporto di copertura



- superficie minima dei lotti: conferisce omogeneità all'edificazione. È presente in alcuni piani regolatori;
- distanza minime tra edifici:  $10 m$  (decreto ministeriale) oppure la proiezione dell'edificio più elevato se la confrontanza è maggiore o uguale a  $12 m$ .



È possibile derogare in caso di pareti non finestrate, di vani scala, etc.;

- altezza degli edifici: il piano descrive anche la modalità di misura (gronda, metà falda, colmo, etc.);
- densità fondiaria: espressa in  $m^3/m^2$  o in  $m^2_{calpestabili}/m^2$ . Nel secondo caso vani come ingresso, vano scala, muratura, etc. non vengono contati (adottato dal PRG di Trento). Per indici di densità fondiaria più grandi di  $3 m^3/m^2$  è necessario un piano attuativo. Per limitare l'edificabilità (ad esempio in zone agricole) si abbassa l'indice edificatorio. Per le residenze in territorio aperto il rapporto è di  $0.01 m^3/m^2$  ;
- densità territoriale: rapporto tra volume edificabile e superficie dove alcune aree sono destinate secondo gli standard;
- distanza dai confini ( $5 m$ );
- distanza dalle strade: definita dal decreto sugli standard vale all'esterno dei centri abitati;
- superfici a parcheggio: sono presenti 2 indicazioni:
  - riferita all'edificio:  $1 m^2$  di parcheggio ogni  $10 m^3$  di edificio per assicurare la funzionalità dell'edificio;
  - riferita alla città:  $2.5 m^2/abitante$  di parcheggi pubblici;
- superfici a verde: in aree produttive il decreto sugli standard impone una quota minima di aree verdi;
- altri indici: permeabilità del suolo, etc.

## DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono normati non solo da zonizzazione, destinazioni d'uso e da indici ma anche da indicazioni riferite all'intervento specifico ai singoli edifici.

Alcune parti, come nel centro urbano, non sono regolamentate da indici ma dall'*individuazione di singole unità edilizie* e dalla regolazione degli interventi da effettuare. Ad esempio, per edifici storici, non sono importanti i limiti di volume e le distanze, ma viene regolamentata con riferimento alle operazioni di restauro e conservazione dello stesso.

Ogni singola unità edilizia avrà le sue regole da rispettare.

Secondo la *legge n. 457 art. 31 del 5 agosto 1978* gli interventi possibili sono:

- manutenzione ordinaria: riparazione, rinnovamento, mantenimento dell'efficienza dell'edificio (impianti, etc.);
- manutenzione straordinaria: modificare o sostituire parti strutturali, realizzare servizi igienico - sanitari o tecnologici (senza che aumentino il volume dell'edificio e la superficie delle unità o modifichino le destinazioni d'uso);
- restauro e risanamento conservatorio: conservare l'organismo edilizio e assicurarne le funzionalità. Esempi sono il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi dell'edificio. Restauro e risanamento sono due interventi diversi: il restauro è molto rigoroso mentre il risanamento è più libero ma non consente di modificare drasticamente l'aspetto dell'edificio;
- ristrutturazione edilizia: trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere in modo da ottenere un organismo in parte o del tutto diverso dal precedente. Include anche la demolizione e successiva **fedele** ricostruzione di un fabbricato identico;
- nuova costruzione: trasformazione edilizia o urbanistica del territorio;
- ristrutturazione urbanistica: sostituire il tessuto urbanistico - edilizio.

## L'ITER DI APPROVAZIONE DEL PIANO

I piani urbanistici sono *atti tecnico - amministrativi* che devono seguire un iter preciso di approvazione per garantire la correttezza delle norme.

Solitamente la Giunta comunale (organo esecutivo) decide e avvia il processo di modifica del piano regolatore. Una volta predisposto, il Consiglio comunale presenta e **adotta** il piano. Il piano viene adottato e non approvato!

Viene così reso pubblico e può essere visionato per 30 giorni durante cui possono essere presentate delle **osservazioni** di atti non giustificati o di problemi in esso.

Dopo la seconda adozione segue l'**esame tecnico** da parte di uno specifico organo. In seguito viene **approvato** da organi superiori (regione o provincia autonoma).

L'adozione fa scattare la *salvaguardia del piano*, per evitare ad esempio che venga costruito in zone classificate nel piano come pubbliche durante l'adozione.

Il piano può essere attuato attraverso:

- l'**intervento diretto**;
- **piani attuativi**.

## INTERVENTO DIRETTO

Normato dal *DPR 6-06-2001 n. 380 TITOLO II - TITOLI ABILITATIVI - CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI - Art. 6* definisce:

- **attività edilizia libera**;
- **permesso per costruire**;
- **denuncia di inizio lavori**.

## PIANI ATTUATIVI

I piani attuativi possono essere di:

- **iniziativa pubblica**: permette di investire denaro pubblico per:
  - piani particolareggiati;
  - esproprio di terreni;
  - etc.
- **iniziativa privata**:
  - lottizzazioni convenzionate;
  - piani di recupero (anche di iniziativa pubblica);
  - convenzione tra ente pubblico e privati.

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Pensato per il recupero edilizio e urbanistico di aree dismesse cedendo parte dell'area al pubblico. Può valere come variante al PRG.

## PROCEDURE AMMINISTRATIVE

### REGOLAMENTO EDILIZIO

Norma gli aspetti relativi all'edificazione. Non cambia con il PRG.



## COMMISSIONE EDILIZIA

Organo tecnico consultivo dell'amministrazione comunale.

## LE ANALISI URBANE E TERRITORIALI

Il processo di indagine e analisi serve, oltre che per costruire il piano, per rispondere ai momenti decisionali e amministrativi.

### ANALISI e PIANO

Il quadro del piano deve essere monitorato lungo tutto il suo processo e attraverso tutti i ruoli in fase di progettazione e attuazione dello stesso.

I dati e le informazioni possono essere raccolti in modo continuativo o con azioni ad hoc.

### SAPERE ESPERTO, SAPERE CONTESTUALE

Non è sempre sufficiente il sapere tecnico (dell'ingegnere) ma a volte bisogna anche contestualizzarlo con la cultura degli abitanti e del territorio.

Per prima cosa si analizza lo stato attuale della popolazione, del lavoro e del territorio. Poi, si passa alla fase di visione generale con ipotesi, previsioni e decisioni.

Le informazioni non sono generiche, ma localizzate.

### SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI (SIT) e GEOGRAPHICAL INFORMATION SYSTEM (GIS)

#### SIT

Hanno a che fare con informazioni geometriche, spaziali e topologiche.

I dati possono essere vettoriali o raster.

Il sistema consente di archiviare i dati ed estrarli. I dati sono corredati da *metadati*, informazioni sui dati stessi (modalità di raccolta, data della raccolta, etc.).

#### CARTOGRAFIA

La cartografia è necessaria per operare sul lato urbano.

La scala cartografica è fondamentale per definire il livello di dettaglio delle informazioni raccolte. La cartografia è molto dispendiosa sia economicamente che in termini di tempo. A volte, infatti, possono non essere aggiornate.

#### PRODUZIONE CARTOGRAFICA

I produttori cartografici italiani sono:

- **Istituto Geografico Militare**: scala di rappresentazione di 1:100'000, 1:50'000;
- **regioni e province autonome**: scale di 1:10'000, 1:5000;
- **catasto**: documenta le proprietà immobiliari a fini fiscali. La cartografia che produce è di scala 1:1000, etc. e non rappresentano il territorio ma hanno una visuale piatta.

È quasi impossibile sovrapporre carte catastali e topografiche.

Le scale richieste per un piano urbanistico sono di 1:1000, 1:2000.

## DATI PER ANALISI URBANE e TERRITORIALI

I dati di interesse sono:

- popolazione;
- attività della popolazione;
- abitazioni;
- dinamiche della popolazione (come e dove si spostano).

e vengono raccolte attraverso:

- fonti dirette: rilevate sul campo;
- fonti indirette: banche dati, etc.

## DOVE SI TROVANO I DATI?

I dati necessari sono forniti da:

- **Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)**: raccoglie dati generali, in particolare censimenti di:
  - popolazione;
  - industria;
  - agricoltura.

Dal 1 ottobre 2018 è in atto il censimento permanente che avviene in modo dinamico e continuativo. In precedenza il censimento avveniva ogni 10 anni.

Il censimento fornisce dati relativi a:

- popolazione per sesso, età, istruzione;
- famiglie e relativi componenti;
- attività svolte (agricoltura, industria, terziario);
- abitazioni occupate e non occupate, tipologia di abitazione, numero di stanza, servizi, etc.

I dati devono essere studiati tenendo conto del territorio e delle sue dinamiche.

- **anagrafe comunale**: registra i residenti e i cambi di residenza. Fornisce informazioni su:
  - nati;
  - morti;
  - immigrati;
  - emigrati.

L'ISTAT raccoglie e analizza questi dati generalmente disponibili annualmente.

Interessanti sono i cambi di residenza che descrivono le esigenze delle famiglie e la loro necessità di cambiare casa.

- **camera di commercio**: dati relativi a imprese e attività economiche;

- **uffici pubblici, aziende di servizio**, etc.

Gli aspetti da indagare sono:

- ambiente, risorse, paesaggio, salvaguardia dell'ambiente e delle risorse, senso di appartenenza;
- popolazione e sue attività;
- attività economiche di un determinato territorio;
- dinamiche insediative: variazione di popolazione e di attività economiche;
- uso del suolo: cosa c'è e dove (qui ci sono boschi, qui prati, etc.);
- struttura urbana: reticolo, suburbanizzazione, corte, etc.;
- patrimonio edilizio e produzione edilizia;
- mobilità: modi per spostare persone e merci sul territorio. Esistono piani per la mobilità (e.g. piano per la mobilità sostenibile);
- servizi (pubblici): scuole, strade, etc. Quante sono? In che condizioni sono?
- quadro normativo, vincoli, sistema di piani: è sempre utile tracciare un quadro generale sui vincoli che gravano.

## ANALISI AMBIENTALI

I piani ambientali hanno valenza anche nei piani paesaggistici, come ad esempio i piani provinciali e i piani di bacino.

I piani ambientali si riferiscono a:

- gestione delle risorse: acque, foreste, agricoltura, etc.;
- paesaggio: utile per conoscere le trasformazioni ambientali a scala medio - grande (ecologia del paesaggio);
- ciclo dell'acqua;
- sicurezza idrogeologica.

## MOBILITA'

Un esempio sulla mobilità è il piano urbano di mobilità, che non va inteso solo come una questione sul traffico ma riguarda le relazioni con il territorio (collegamento tra poli).

## I DATI

I dati si distinguono in:

- **dati primari**: raccolti direttamente;
- **dati secondari**: disponibili o raccolti da altri enti.

I dati devono essere adeguati alle proprie esigenze conoscitive (livello territoriale o di aggiornamento). La qualità dei dati è legata alla finalità degli stessi.

I dati hanno senso se corredati da **indicatori** che rappresentano i valori dei *dati grezzi* in un contesto (valori percentuali, numeri indice, etc.).

**I numeri indice si calcolano ponendo a 100 il valore di riferimento (ad esempio un anno) e visualizzando la variazione dei valori (nel corso degli anni) rispetto al riferimento.**

## TIPI DI DATI

I dati possono essere:

- quantitativi: grandezze assunte da variabili (percentuali, numeri indice, etc.). In urbanistica sono i più interessanti;
- qualitativi: qualità dei dati (va bene o non va bene).

## VALIDITA' e AFFIDABILITA'

- validità: pertinenza delle variabili per definire il concetto da studiare;
- affidabilità: coerenza dei dati impiegati.

## ANALISI DEMOGRAFICHE PER LA PIANIFICAZIONE

Le analisi demografiche mettono in luce:

- dimensione della popolazione residente totale e la sua variazione;
- dinamiche familiari;
- struttura della popolazione;
- componente della variazione;
- mobilità territoriale.

## STUDIO DEI CARATTERI DI UNA POPOLAZIONE

Consiste nello studio della variazione di popolazione nel tempo in ambito territoriale.

## BILANCIO DEMOGRAFICO

Riguarda il territorio (comune, provincia, regione, Stato) e si compone di:

- bilancio naturale (nati/morti);
- bilancio sociale o migratorio;
- altre variazioni.

## STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

E' definita dalla composizione per sesso e classi di età. Dipende direttamente dagli andamenti di fertilità, mortalità e immigrazione.

## PIRAMIDE DELLE ETA'

Rappresenta la composizione di popolazione per classi di età, divisa per sesso.

## ANALISI DEI TASSI

Tassi e indici usati dai demografi per descrivere la popolazione media sono:

- tasso (rapporto);
- coorte.

Gli indici descrivono in modo sintetico condizioni dei caratteri della popolazione (problematiche sociali ed economiche, etc.).

## PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE

tra le tante modalità di previsione ce n'è una molto interessante:

### METODO DI SOPRAVVIVENZA DELLE CORORTI (CLASSI DI ETA')

E' un metodo probabilistico per proiettare il numero di nati. Unico neo è che non si conosce in numero di immigrati.

## ANALISI TIPOLOGICA e MORFOLOGICA URBANA

Camillo Sitte, architetto austriaco, studiò la forma delle città e del centro storico guardando le relazioni tra edifici storici ed edifici attorno.

### LA TIPOLOGIA

Sitte classificò le tipologie di edifici in:

- tipo edilizio: riferimento formale, funzionale e tecnologico con il quale, in una certa epoca, viene costruita l'"edilizia di base";
- varianti: dal tipo iniziale si sviluppano e si evolvono ulteriori tipi, sia contemporaneamente che in epoche successive.

### SENSO DELLA TIPOLOGIA

- concetto di casa in un certo luogo e in un certo tempo;
- modello: viene creato un modello di casa da replicare. "*Il tipo sostituisce il progetto*" (G. C. Argan);
- controllo delle trasformazioni e/o progettazione: fondazioni o espansioni urbane, lottizzazioni, regole (e.g. lotto gotico).

### TIPOLOGIA e MORFOLOGIA URBANA

Il tipo edilizio è legato alla morfologia urbana e alle sue relazioni. Si parla di **tessuto costruttivo**.

Bisogna tener conto delle trasformazioni eseguite all'insediamento con certe modalità.

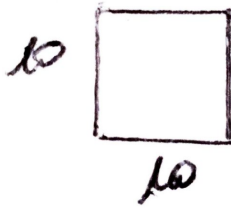
Dopo gli anni '60 - '70 tutte le città hanno iniziato a mappare le tipologie urbane e il loro rapporto con il sistema viario.

Questi studi sono serviti per regolarizzare l'edificazione urbanistica.

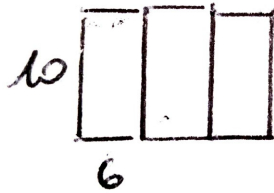
### TIPOLOGIE DI EDIFICI

Gli edifici possono essere:

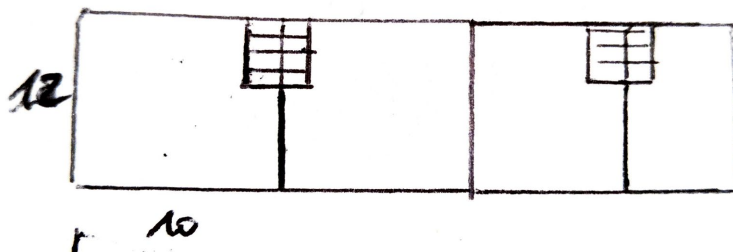
- **singola**: unità abitativa non aggregabile. Ha un giardino privato;



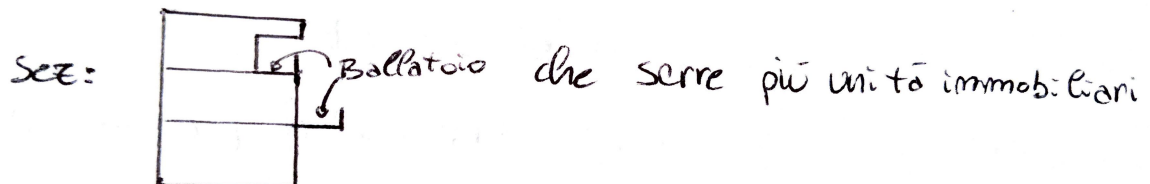
- **a schiera:** unità abitativa aggregabile con:
  - ingressi indipendenti;
  - spazi privati di pertinenza all'aperto;
  - due muri in comune e unità affiancate;
  - due soli fronti a contatto con l'esterno.



- **in linea:** caratterizzate da aggregazioni lineari, non necessariamente rettilinee, di unità immobiliari accorpate a due a due (o più) attorno a un collegamento verticale;



- **a ballatoio**



- **a torre:** hanno forma diversa ma caratteristiche comuni:
  - isolati su tutti i fronti;
  - più unità abitative per ogni piano;
  - elemento/i di connessione verticale.

## TERRITORIO, INSEDIAMENTO, ATTIVITA'

### RELAZIONI VERTICALI e ORIZZONTALI

Lo spazio si può distinguere in:

- spazio geografico:
  - costruito dalla natura;
  - integrazioni tra le attività;
  - è una **relazione verticale**.
- spazio economico:

- costruito dall'uomo;
- relazioni di scambio tra siti diversi;
- è una **relazione orizzontale**.

Il territorio è l'unione tra entrambe le relazioni, che sono in continuo cambiamento.

## LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' SUL TERRITORIO

Come mai certe attività si localizzano su certi siti?

Si ricercano i **fattori di localizzazione**.

## PRINCIPI DI ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE (CAMAGNI)

I principi fondamentali definiti da Camagni sono:

- agglomerazione;
- accessibilità;
- integrazione spaziale;
- gerarchia;
- competitività.

## AGGLOMERAZIONE

Esistono logiche ed economie di agglomerazione, divise in:

- economie di scala: i costi diminuiscono con l'aumento della dimensione industriale efficiente. Bisogna fare attenzione poiché la produzione centralizzata in un'unica industria causa la *diseconomia* (o inceppo). La *diseconomia* porta a delocalizzare la singola impresa e crea una grande mobilità territoriale. Dal punto di vista urbano l'economia di scala ha senso solo per un numero elevato di utilizzatori (ospedali, aeroporti, etc.);
- economie esterne: economie che si ricavano grazie agli investimenti di un investitore esterno. Si dividono in:
  - economie di localizzazione: sono, ad esempio, le economie che si creano per i lotti fuori da uno svincolo autostradale;
  - economie di urbanizzazione: vantaggi dati da servizi come università, poli, etc.

Superate certe soglie si creano diseconomie causate da congestione, costi elevati, etc.

## ACCESSIBILITA'

Fattore di definizione dell'organizzazione del territorio, in particolare delle infrastrutture.

L'accessibilità cambia rapidamente grazie a nuove modalità (Flixbus, BlaBlaCar, etc.)

## INTERAZIONE SPAZIALE

Rapporti che l'attività crea con l'ambiente circostante. Queste relazioni possono essere viste come campi gravitazionali (più grande è la città più aziende grandi attrae).

## GERARCHIA

Principio che cerca di comprendere la differenza dimensionale dei centri e la loro distanza o posizione reciproca.

C'è una gerarchia dei centri, dovuta alla dimensione e alla frequenza di visita degli stessi.

Esistono vari modelli di centri:

- località centrali;
- rango - dimensione.

## COMPETITIVITA'

Principio che individua la crescita delle città di quel pezzo di economia di esportazione che non favorisce la crescita della città.

## I SERVIZI PUBBLICI

I servizi pubblici sono attività che costituiscono un elemento importante che caratterizza la città e ne definiscono il ruolo.

La localizzazione dei servizi pubblici nello spazio urbano è importante per far funzionare al meglio il servizio.

### SERVIZI

I servizi possono riguardare:

- attività pubbliche: municipio, scuola, ospedale, etc.;
- attività di interesse pubblico gestite da soggetti privati;
- attività private: mercato, etc.

I servizi devono rispondere alle esigenze localizzative delle attività di competenza pubblica o di interesse collettivo.

La pianificazione urbanistica ha il compito di governare la localizzazione delle attività commerciali e di mercato.

## NUOVE CONCEZIONI DI PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Molte attività che una volta erano gestite dal pubblico, sono state *esternalizzate*. Ora, i servizi possono essere prodotti indifferentemente sia da parte del pubblico che da parte di privati.

### QUADRO UE

La **UE** interviene in ambito servizi, con particolare occhio ai mercati. Spinge per la liberalizzazione delle modalità di fornitura.

La **carta dei servizi pubblici** puntualizza i diritti fondamentali e i principi; in particolare:

- continuità del servizio;
- sicurezza;
- parità di accesso;
- prezzo ragionevole.

I servizi non vengono erogati per fare mercato ma per **benessere sociale**. Il pubblico infatti, anche nella



gestione da parte di privati, contribuisce economicamente.

In gran parte i servizi vengono pagati con la fiscalità (imposte) ma anche con una tariffa (servizi di trasporto pubblico) o con una tassa.

Le finalità dei servizi pubblici sono:

- promozione personale e sociale: scuola;
- integrazione;
- sicurezza;
- salute.

Lo stato sociale (welfare state) può essere definito come l'estensione a tutti i cittadini del diritto di accedere a condizioni di vita regolata da standard minimi, che devono essere definiti e misurati in modo appropriato.

## ATTREZZATURA SOCIALE

Implica lo spazio adibito allo svolgimento di attività di servizio e viene finanziato e gestito dal pubblico.

La pianificazione dei servizi deve tener conto delle dinamiche di mercato e della popolazione e della disponibilità presente e futura.

## I SOGGETTI

I soggetti che intervengono hanno ruoli diversi e possono essere:

- Stato: interviene con leggi, finanziamenti e gestione diretta tramite alcuni ministeri;
- regioni: intervengono con leggi, programmi e piani di settore, gestione dei servizi (sanità, trasporto pubblico locale, etc.);
- province: intervengono con l'edilizia scolastica superiore, etc.;
- comuni: forniscono servizi di base;
- comunità montane: aggregazione di comuni montani che gestisce i servizi dei comuni aggregati;
- agenzie, società municipalizzate (controllate dal pubblico), società di capitali.

## PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI

Il PRG deve prevedere spazi adeguati alle attrezzature di servizio e possono essere creati con l'esproprio (come nel caso di verde pubblico, scuole, etc.), ricordando che i vincoli di esproprio decadono dopo alcuni anni.

Alcune regioni, oltre al PRG, creano un piano dei servizi.

Il problema della pianificazione dei servizi è che essi hanno una loro logica che tende a cambiare nel tempo. Bisogna cogliere una logica di servizio e una logica tecnico - funzionale (soglie di funzionalità: dimensioni minime e massime, costi di costruzione e gestione).

Importante è anche capire il bacino di persone e quindi il territorio serviti da un determinato servizio.

La pianificazione dei servizi deve tener conto delle dinamiche di mercato e della popolazione e della disponibilità presente e futura e deve rispondere alle normative.

## ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Possono essere:

- di interesse pubblico: municipio, etc.;

relative a:

- formazione: scuola, etc.;
- salute: ospedali, poliambulatori, etc.;
- cultura: teatri, biblioteche, etc.;

ma anche relative a:

- mobilità: stazioni, parcheggi, etc.;
- verde;
- attrezzature sportive.

Alcune sono obbligatorie (municipio) altre no (teatro). Sono orientate verso i consumatori e soddisfano la loro domanda.

Esistono altri servizi urbano che svolgono funzioni di servizio pubblico come *piazze* e *parchi*.

## **RUOLO URBANISTICO DELLE ATTRAZZATURE**

In base alla normativa *L. 874/1964 art. 4 modificato dall'art. 44 L.865/1971* si distingue fra:

- **opere di urbanizzazione primaria:** strade, parcheggi, fognature, rete idrica, gas, verde, etc.
- **opere di urbanizzazione secondaria:** asili nido, scuole materne, etc.

Altra normativa sugli standard urbanistici è il *D.I. 1444/1968*.

## **ANALISI DEL FABBISOGNO**

Quando si parla di pianificazione bisogna tener conto dell'analisi del fabbisogno tramite un confronto tra situazione teorica e stato di fatto. Bisogna definire degli **standard** come strumento di misura.

La previsione della domanda futura deve essere fatta proiettando l'evoluzione demografica e quindi l'evoluzione della domanda.

## **GERARCHIA DEI SERVIZI**

Esiste una gerarchia dei servizi, alcuni più diffusi sul territorio, altri rari e concentrati nei centri maggiori. Nonostante questo tutti i servizi devono essere **accessibili**.

## **BACINO DI UTENZA**

Bisogna individuare un'area di gravitazione o bacino di utenza per un determinato servizio. Il fattore principale è il *tempo di percorrenza* (non la distanza). Riducendo il tempo di percorrenza si aumenta il bacino di utenza. E' fondamentale dare la possibilità di scelta agli utenti: non è mai buona cosa imporre un servizio.

## **DIMENSIONAMENTO e LOCALIZZAZIONE**

I servizi vanno dimensionati e localizzati definendone le caratteristiche prestazionali (limiti di soglia, etc.).

All'interno del PRG si trovano previsioni di aree per servizi.

Il tutto è regolamentato dal *DM 11 aprile 2013: Norme tecniche - quadro*.

# ANALISI DELLA RESIDENZA

Le famiglie hanno bisogni ed esigenze specifiche. Non è facile far incontrare la domanda con l'offerta.

## LA CASA

La casa è un oggetto che soddisfa le esigenze fondamentali dell'uomo. E' un oggetto complesso, legato alle ai progetti di vita ed emotivamente all'uomo.

Le dotazioni delle case sono molto diverse tra loro, in particolare nel tempo.

Bisogna tener conto che le esigenze cambiano nel corso della vita.

In Italia c'è una forte stabilità nell'alloggio.

La casa è un prodotto di comparto economico che opera secondo le logiche di mercato.

Gli aspetti tipologici dell'alloggio sono in relazione:

- al modello di famiglia: allargata, nucleare, etc.;
- alle attività svolte: economiche, etc.;
- alla disponibilità finanziaria;
- alla cultura;
- alle conoscenze tecniche.

## CONTESTO TERRITORIALE - URBANO

Il fabbisogno di alloggi dipende dalle aree urbane. Esistono:

- aree stabili;
- aree in declino;
- aree in crescita;
- fenomeni di suburbanizzazione;
- diffusione di insediamenti;
- sviluppo locale;
- fenomeni di recupero del patrimonio esistente;
- trasformazioni dei modelli abitativi.

E' necessario definire uno standard di riferimento per far incontrare la domanda con l'offerta (quello che non è stato fatto alle Albere).

Il fabbisogno riguarda:

- il fabbisogno regresso;
- il fabbisogno futuro.

Per soddisfare il fabbisogno ci sono modalità diverse:

- attraverso il mercato (acquisto o affitto di alloggi): **domanda solvibile**;
- accesso ad abitazioni messe a disposizione dall'ente pubblico: **strati sociali deboli**;
- uso e valorizzazione di proprietà famigliari: **autopromozione** sostenuta dal pubblico attraverso mutui agevolati, etc.

## GOVERNO DEL MERCATO EDILIZIO

I soggetti istituzionali per orientare la produzione impiegano:

- intervento diretto: edilizia pubblica;
- agevolazioni fiscali: detrazioni dalle tasse, iva agevolata, etc.;
- incentivi: finanziamenti a fondo perduto o in conto d'interessi.

## **STRUMENTI DI CONCENTRAZIONE**

Sono imprese private che costruiscono, finanziate con soldi pubblici e in accordo con il pubblico, e mettono a disposizione degli alloggi a "*canone moderato*".

## **POLITICA DEI SUOLI**

Non è detto che l'ampliamento di aree edificabili porti a nuove costruzioni. Questo perché per ogni area edificabile è necessario avere delle aree pubbliche in più.

## **LA RENDITA**

Controllo di proprietà del suolo (monopolio).

Processo di valorizzazione delle aree e degli immobili grazie all'intervento collettivo attraverso un piano.

Ampliando l'offerta di terreni i prezzi non calano (utile per l'esproprio che avviene a prezzi di mercato).

## **RUOLO DELL'ENTE PUBBLICO**

L'ente pubblico opera:

- sostenendo le famiglie: agevolazioni, sgravi fiscali, mutui, etc.;
- intervenendo con modifiche agli strumenti di piano;
- tollerando o sanando l'abusivismo.

## **ABITAZIONI PRIMARIE e SECONDARIE**

Le abitazioni possono essere:

- di prima residenza delle famiglie;
- seconde case per vacanze;
- alloggi per permanenze prolungate: studio, lavoro, etc.

## **EDIFICIO (ISTAT 2011)**

L'edificio costituisce l'unità di rilevazione per il censimento delle abitazioni, escluse quelle non occupate.

## **ANALISI DEI DATI**

Il senso del censimento delle abitazioni è capire quali di queste sono occupate e quali no, la dinamica (i flussi) delle persone, le stanze, le condizioni degli alloggi, i cambi di destinazione d'uso, etc.

I dati possono essere:

- di **stock**: misurano una certa situazione in una determinata data;

- di **flusso**: misurano le variazioni tra due date.

## PRATICHE DI INTERVENTO

Le pratiche di intervento su un edificio possono essere:

- riuso e/o nuovi alloggi;
- nuova edificazione (quali tipologie edilizie? Chi interviene?);
- residenze primarie e secondarie;
- scelte urbanistiche.

---

# IL PROCESSO DI PIANO e GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE IN ITALIA - LA VALUTAZIONE DEI PIANI (Davide Geneletti)

---

## CONTENUTI DEI PRINCIPALI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE IN ITALIA

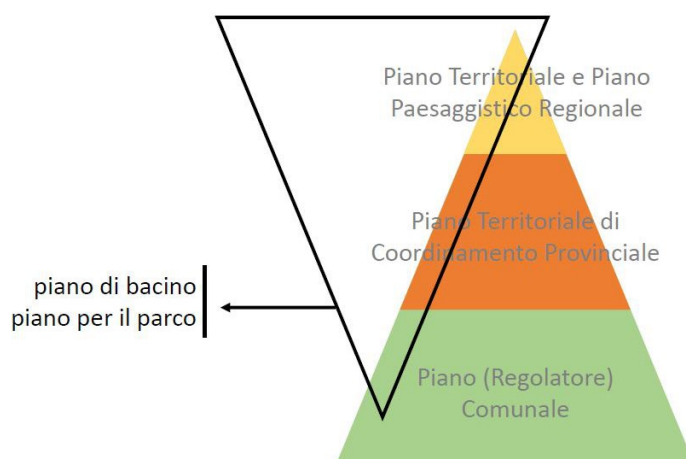
Ogni regione adotta piani urbanistici con nomi diversi.

Ogni piano deve contenere 2 elementi fondamentali:

- descrizione;
- cartografia.

I piani possono essere **riferiti alle amministrazioni** (comunali, provinciali, regionali) o **trasversali** (piano di bacino, piano per il parco). Questi ultimi in particolare intersecano trasversalmente la gerarchia degli altri piani e oltrepassano i confini amministrativi, e si riferiscono a confini territoriali e morfologici.

Esiste una gerarchia amministrativa definita dalla *legge 142/1990 e TU enti locali 267/200* e dalla *legge urbanistica 1150/1942 e smi*.



Gerarchia dei piani - Fonte prof. D. Geneletti

In alcune regioni esistono piani intermedi (sovracomunali) come:

- piano territoriale della città metropolitana;

- piano territoriale intercomunale;
- etc.

## LA PIANIFICAZIONE DI AREA VASTA

### SCALA REGIONALE (o livello sovracomunale)

I piani di area vasta sono **strumenti di indirizzo** e coordinamento per l'attività pianificatoria comunale e/o regionale.

Il piano definisce cosa si può e cosa non si può fare (restrittivo) ma anche cosa si dovrebbe e non si dovrebbe fare (suggerimento).

### STRUTTURA GENERALE



Struttura dei piani - \_Fonte Prof D. Geneletti\_

La struttura generale dei piani è così composta:

- **vision e obiettivi generali;**
- **quadro conoscitivo** (studio di flussi, aree verdi, idrografia, aree sismiche, caratteristiche urbanistiche ed economiche del territorio):
  - analisi;
  - sintesi;
- **progetto di piano/scelte:**
  - obiettivi specifici (idee di dove si vuole arrivare in funzione alle zone - e.g. valli);
  - azioni;
- **strumenti per l'attuazione:**
  - norme: come posso fare per avere il budget per gli obiettivi? Quali sono i divieti (costruire il nuovo, etc.)?
  - indirizzi (o strategie);
  - monitoraggio: mi sto avvicinando agli obiettivi? Come sta cambiando il territorio?

### PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR

A livello regionale dovrebbe:

- recepire le direttive nazionali ed europee e tradurle sul territorio;

rendere coerente la visione strategica della programmazione regionale con il contesto fisico, ambientale, etc., della regione;

- costituire il quadro di riferimento per il governo del territorio.

Fattore molto importante rimane la *coerenza*:

- **interna** alle scelte/visioni contenute nel PTR: i contenuti del PTR non devono essere in conflitto;
- **esterna** tra i vari piani: non deve essere in conflitto con i piani provinciali, comunali ma in particolare i piani trasversali quali *piano di bacino* e *piano dei parchi*.

## TEMI PRINCIPALI DEL PTR

I temi principali contenuti all'interno del PTR sono:

- ambiente: parchi, aree protette, rete ecologica (modo per collegare aree importanti dal punto di vista ecologico - e.g. boschi o parchi isolati collegati attraverso delle corridoi verdi o altri boschi);
- infrastrutture: principali corridoi (non solo riguardo i trasporti);
- assetto insediativo: classificazione delle aree urbane e le relative dinamiche;
- sviluppo socio - economico: attività da promuovere.

## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - PPR

Introdotta dalla L. 431/1985 "*legge Galasso*".

Le regioni sono preposte anche a tutelare e valorizzare il paesaggio in modo adeguato. I cittadini devono fruire in maniera il più semplice possibile il paesaggio.

Oltre a tutelare e valorizzare il paesaggio il piano paesaggistico definisce le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici con azioni di recupero e valorizzazione.

## PAESAGGIO

Definito dal D.L. 42/2004 art. 131:

**Per paesaggio si intende una parte omogenea del territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni.**

All'interno dei piani paesaggistici sono presenti censimenti di beni culturali e di beni paesaggistici (località dotate di qualità estetiche meritevoli), normati attraverso dei vincoli.

I beni paesaggistici non sono solo *puntuali* (lago, cascata, etc.) ma anche *ambiti* (fasce lungo il mare, montagne, aree di vigneti, etc.).

Come detto sopra, il PPR:

- **tutela** il paesaggio attraverso vincoli;
- **valorizza** la fruizione del paesaggio e l'educazione della collettività;
- **recupera e riqualifica** attraverso interventi sui paesaggi degradati.

La scala di rappresentazione del PPR si aggira attorno a 1:25'000 - 1:50'000.

I piani paesaggistici dovrebbero coinvolgere anche i cittadini in modo da descrivere il paesaggio da chi lo abita.

## LINEE GUIDA

Spesso questi piani contengono linee guida per gli interventi (materiali da utilizzare, caratteristiche, etc.), utili per l'ingegnere civile, riferite a questioni estetiche e paesaggistiche.

## PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE - PTCP

Non si differenzia molto in termini di contenuti dal PTR. La principale differenza consiste nella scala di rappresentazione, e quindi nella ricchezza informativa, che è di 1:10'000. A questa scala si vedono le infrastrutture, i confini tra verde e zona urbana, etc.

Il PTCP deve essere coerente con i piani che gli stanno sopra (beni culturali, tutela paesaggistica, etc.). Nel PTCP sono presenti reinterpretazioni e indicazioni precise descritte nel piano regionale. Deve, inoltre, coordinare i piani comunali e le loro pianificazioni.

## TEMI PRINCIPALI DEL PTCP

I temi principali trattati nel PTCP sono:

- agricoltura;
- foreste a rischio idrologico;
- infrastrutture;
- sviluppo socio - economico;
- assetto insediativo.

Il PTCP ha alcune competenze specifiche per interessi sovracomunali (centri commerciali, campi sportivi, etc.).

Essenzialmente si struttura come il piano regionale, in particolare si compone di:

- relazione;
- norme di attuazione;
- cartografia.

## PIANO DI BACINO e PIANO PER IL PARCO

Entrambi fanno parte del piano di area vasta (piani sovracomunali).

## PIANO DI BACINO

Introdotta dalla *L. 183/1989* che istituisce le autorità di bacino e tutela le acque e il rischio idrogeologico. E' un piano territoriale di settore relativo alla difesa del suolo e delle acque superficiali e sotterranee.

Le prescrizioni del piano di bacino sono **vincolanti** e per i piani che stanno sotto (comunali) e per le amministrazioni pubbliche e i cittadini.

Il territorio dei piani di bacino scinde i confini geografici e considera confini idrologici e/o morfologici.

Dal punto di vista normativo si appoggiano a 2 normative europee:

- **direttiva alluvioni** (2007/60/CE) per la *difesa idrogeologica*;
- **direttiva quadro sulle acque** (2000/60/CE) per la *tutela della qualità e della quantità delle risorse idriche*.



## TEMI D'INTERESSE DEL PIANO DI BACINO

I temi principali trattati sono:

- sistemazione, conservazione e recupero del suolo e dei bacini idrografici;
- difesa e sistemazione dei corsi d'acqua;
- vincoli e aree sottoposte a vincoli;
- protezione delle coste;
- etc.

La struttura è simile al PRG. Il piano ricopre **tutto** il territorio nazionale.

## PIANO PER IL PARCO

Vale solo per le aree protette nazionali o regionali. Viene istituito dalla *L. 394/1991* per:

- parchi nazionali;
- parchi regionali.

Il compito è quello di fare in modo che le finalità del parco vengano garantite, oltre che tutelare i valori naturali e ambientali del parco e delle azioni (e.g. pascoli ad alta quota).

La struttura è la stessa dei precedenti piani.

Una delle carte più importanti del piano per il parco è quella che descrive la *zonizzazione* del parco:

A: **riserve integrali**: prevale la tutela della natura;

B: **riserve guidate**: è consentita l'attività antropica se mantiene e tutela l'ambiente;

C: **riserve controllate**: attività volte alla fruizione del parco (area pic-nic, sentiero guidato, etc.).

Il piano sostituisce, all'interno dell'area protetta, i piani paesaggistico, territoriale e urbanistico.

I contenuti del piano si interfacciano anche con i confini del parco (trasporto locale, parcheggi, strade, etc.).

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Le indicazioni, la zonizzazione, etc., hanno carattere *quantitativo* (quanta crescita ci si aspetta).

Devono essere coerenti con i piani sovraordinati e con i piani trasversali. Disciplina le trasformazioni territoriali e urbanistiche.

In dettaglio tratta:

- obiettivi di sviluppo sulla base di dinamiche demografiche e capacità insediative del territorio;
- individua le aree di nuova espansione, la zonizzazione e le modalità di realizzazione;
- valuta lo stato dei servizi (aree verdi, poliambulatori, infrastrutture, etc.);
- definisce l'intervento di edilizia pubblica, per l'attività produttiva e di commercio;
- definisce le aree di esercizio per l'attività agricola e forestale, tenendo conto dei vincoli sovraordinati.

## STRUTTURA GENERALE



Struttura del piano urbanistico comunale - Fonte Prof. D. Geneletti

La struttura è la medesima dei piani precedenti: \* introduzione/inquadramento; \* quadro conoscitivo; \* progetto di piano; \* strumenti per l'attuazione.

## INQUADRAMENTO

Il processo di pianificazione comunale è un processo **partecipativo** guidato dall'amministrazione comunale e che coinvolge:

- enti di vigilanza;
- enti consultivi;
- cittadini.

## QUADRO CONOSCITIVO

Analisi dei servizi esistenti e dei servizi previsti dai precedenti piani in fase di attuazione o realizzazione.

La conoscenza contiene temi come:

- carta idrologica;
- carta geomorfologica;
- carta del rischio idraulico;
- carta dei servizi;
- etc.

Il quadro conoscitivo può contenere una sintesi di *opportunità* e *criticità* del territorio comunale sotto forma di tabella o cartografia.

## PROPOSTE

Strutturate in *obiettivi* (astratte) e *azioni* (concrete) molto specifiche.

## ATTUAZIONE

E' sempre presente una tavola di zonizzazione che divide **tutto** il territorio comunale in aree omogenee per tipologia e destinazione d'uso. Ad ogni zona è associata una normativa specifica che definisce funzioni, indici di edificabilità, tipologie di insediamento, interventi ammessi (demolizioni, ricostruzioni, etc.).

Il D.M. 1444/68 definisce 6 zone omogenee principali:

- zona A centro storico;
- zona B di completamento (già urbanizzata, edificazione da completare);
- zona C di espansione (prati, pascoli, aree boschive);
- zona D insediamenti produttivi;
- zona E uso del soprasuolo per fini agricoli;
- zona F.

Ogni zona comprende svariate sottozone (e.g. C1, C2, etc.).

## CONTENUTI

Il PRG può avere contenuti diversi in base all'area a cui fa riferimento; ad esempio:

### PROVINCIA DI TRENTO

In provincia di Trento il piano urbanistico è un *piano unico* chiamato **PRG** e contiene:

- relazione;
- carta/zonizzazione;
- norme tecniche di attuazione;
- altri elaborati di dettaglio.

### EMILIA-ROMAGNA

In Emilia-Romagna esistono più piani *gerarchici* (come in Veneto) quali:

- PSC (Piano Strutturale Comunale): comprende le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale;
- RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio): definisce i parametri urbanistico-edilizi;
- POC (Piano Operativo Comunale).

### LOMBARDIA

La Lombardia ha 3 *piani divisi per tematiche*. Esistono un piano dei servizi (PDS), un piano delle regole e un documento generale (DDP - documento di piano).

La zonizzazione, **obbligatoria in ogni piano**, comprende tutto il territorio comunale! Le zone sono uniformate in tutto il Paese (A, B, C, etc. hanno la stessa destinazione) mentre le categorie vengono definite dalla **legenda standard** di ogni regione.

## SVILUPPO URBANO

Nello sviluppo urbano rientra tutto quello che il piano intende fare per lo sviluppo delle aree urbane. Si articola in:

1. crescita attesa della popolazione durante il periodo di validità del piano;
2. verifica della disponibilità residua del piano precedente;
3. dimensionamento del nuovo piano.

## DOVE METTO GLI ABITANTI?

Ci sono 3 diversi modi per distribuire la popolazione:

1. espansione/nuova urbanizzazione: è il metodo **più critico** poiché aumenta il consumo di suolo; viene anche chiamato *green-fill* e viene particolarmente impiegato per le zone **C**;
2. completamento: utilizzo di un lotto libero residuo di un'area già urbanizzata. Viene impiegato per le aree di completamento **B** ed è anche chiamato *in-fill*;
3. riqualificazione/rigenerazione: è il metodo più **virtuoso** dal punto di vista ambientale, non occupando nuovo suolo. Consiste nel riutilizzare il suolo già occupato attraverso la riqualificazione o la demolizione e successiva ricostruzione dell'esistente o ancora la bonifica di aree dismesse e abbandonate. E' anche detto *brown-fill*.

Dal punto di vista **ambientale** l'obiettivo dei piani comunali moderni è quello di *ridurre il consumo di suolo*.

- **Suolo:** strato superficiale che contiene sia sostanza organiche che non organiche (minerali, etc.) essenziale per la vita delle piante. E' una risorsa *non rinnovabile* (si rigenera molto lentamente: 2.5 cm in 500 anni).

Per tamponare la crescita dell'occupazione di nuovo suolo si agisce attraverso i piani urbanistici, ad esempio con i meccanismi di sviluppo urbano presenti all'interno del piano stesso.

## SERVIZI

I servizi, nel piano urbanistico, sono contenuti all'interno della zona **F** e devono essere dimensionati in funzione delle esigenze e del numero di abitanti (insediati e insediabili), soddisfacendo allo stesso momento gli standard minimi definiti dalla legge.

## PROCESSO DI PIANO

Da un punto di vista logico, il processo di piano si articola come segue:

1. **obiettivi:** quello che voglio che il piano raggiunga;
2. **raccolta e analisi dati;**
3. **studi dettagliati** dei dati raccolti (e.g. land suitability analysis);
4. **ipotesi di piano;**
5. **stesura del piano** (normative, cartografie, relazione, etc.).

## OBIETTIVI

Possono essere direttamente identificati dalla Giunta o ereditati dai piani sovrastanti (e.g. provinciale/regionale) o proposti dai cittadini. Questo percorso si conclude con la *formalizzazione degli obiettivi* in un documento. Si possono anche creare dei focus groups su particolari obiettivi, assemblee, questionari, etc. che comprendano anche i cittadini, in modo da cercare di soddisfare i loro bisogni. Durante la stesura delle opportunità e delle criticità vengono sempre coinvolti i cittadini.

## RACCOLTA e ANALISI DEI DATI

I dati possono riguardare analisi climatiche (irraggiamento in una specifica area, etc.), rischio idrogeologico, rischio sismico, presenza e localizzazione di pozzi e aree di rispetto, caratterizzazione dei suoli, ecologia (distribuzione degli habitat), aree protette, etc.

Il tutto può essere descritto da un *layer-cake model*.

Per quanto riguarda l'ambito **socio-culturale** i dati più rilevanti sono:

- uso del suolo;
- popolazione;
- crescita urbana;
- analisi demografica: confronto con le comunità vicine o comunità che comprendono l'area in esame, per valutare gli spostamenti della popolazione.

Alla fine del processo di analisi si crea una banca dati GIS, utile per la creazione di modelli, e si stilano delle relazioni (geologica, sismica, etc.).

## STUDI DI DETTAGLIO

Negli studi di dettaglio si mettono in relazione i dati raccolti con gli obiettivi, cercando di dare una risposta al problema. Vengono studiate:

- morfologia del territorio;
- suolo (meno pregiato);
- aree di tutela;
- altro.

## IPOTESI DI PIANO

Comprendono le prime bozze del piano (più di una) basate sugli studi di dettaglio nonché sui dati raccolti e sugli obiettivi fissati. Durante il processo di ipotesi si amplia la *questione decisionale ai cittadini*.

La bozza, che contiene relazione e norme, deve essere aperta ai commenti del pubblico e di amministrazioni sovrastanti (provincia, regione) o trasversali (gestori di bacini, parchi, etc.). Dopo aver risolto le criticità e integrato consigli e commenti, il piano viene **adottato** per un periodo di prova per poi essere approvato.

---

# LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA: PROFILI GIURIDICI

## (Antonio Cassatella)

---

Ogni attività umana è regolata da norme giuridiche, nonché ogni attività di trasformazione del territorio e ogni attività umana sul territorio.

*Non c'è attività umana sul territorio che non sia regolata da una legge*

Esempi come TAV, ferrovia del Brennero, pedemontana, etc. - dal punto di vista giuridico - sono grandi opere pubbliche già progettate e prese in carico da un'impresa. Da un punto di vista legislativo esistono delle leggi e degli atti amministrativi che **impongono** la realizzazione di queste grandi opere. Da un punto di vista strettamente politico, queste opere vogliono essere bloccate, violando così delle leggi e dei contratti di appalto. Infine, il giurista può discutere attraverso mezzi giuridici e legislativi per interrompere queste opere.

Il diritto tratta svariate attività da un punto di vista particolare, usando logiche autonome e dinamiche proprie che si basano su norme giuridiche.

Vi è una differenza sostanziale tra norme scientifiche e norme giuridiche:

# NORMA SCIENTIFICA

E' una norma **descrittiva**, che descrive - appunto - una piccola porzione della realtà usando un linguaggio simbolico - numerico che si traduce spesso in equazioni che descrivono, a loro volta, un fenomeno e hanno un certo *grado di verità*. La norma è detta *descrittiva* perché collega due fenomeni, ad esempio

$$\sigma = E\varepsilon$$

Questi fenomeni sono legati da **causalità naturale**. Una nuova scoperta scientifica, come ad esempio

$$\sigma = E\varepsilon + k$$

è detta *falsificazione* e fa sì che la proposizione precedente non sia più vera e quindi non descriva più la realtà; trasgredisce, cioè, la regola.

Le regole che condizionano il diritto hanno una struttura completamente diversa:

# NORME GIURIDICHE

Sono regole **prescrittive** (indicano alle persone quali comportamenti tenere nei confronti di altre persone o cose). Non descrivono la realtà: non danno indicazioni descrittive su un fatto (e.g. furto) ma dicono cosa succede se si accerta il fatto (reato di furto). Orientano, perciò, la condotta umana.

Talvolta possono incorporare regole scientifiche: prescrizioni di elementi/materiali derivanti da studi scientifici per la prevenzione incendi.

Una regola giuridica in quanto tale non dice nulla di vero o di falso perché il suo obiettivo non è quello di descrivere la realtà ma di **prescrivere**. La caratteristica delle regole prescrittive è la **cogenza**. Il furto non è vietato, ma chi ruba è soggetto a una sanzione (in teoria, se si accerta il furto). Lo schema è

$$cogenza \Rightarrow furto \Rightarrow imputazione\ giuridica$$

L'imputazione giuridica implica che i fatti non siano legati alla causalità. Se non vuoi essere imputato non commettere certi comportamenti.

*Le regole giuridiche possono essere violate, questo non rende non vere le norme.*

# LE FONTI DEL DIRITTO URBANISTICO e DEL DIRITTO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

## NORME DI RIFERIMENTO

### LEGISLAZIONE STATALE

Comprende leggi dello Stato italiano, elaborate dal parlamento/governo e valide sul territorio italiano, quali:

- legge n. 1150/1942 **legge urbanistica**: prima legge sull'urbanistica che ha previsto l'obbligo ai comuni di dotarsi di piani regolatori generali. E' la legge statale di riferimento per l'urbanistica;
- legge n. 382/2001 sull'**espropriazione di pubblica utilità**: è uniforme su tutto il territorio ed è strettamente connessa alla pianificazione del territorio. L'esproprio è un procedimento che attua il processo di pianificazione, acquisendo la proprietà del terreno;
- d.P.R. 380/2001 dell'**edilizia**: atto preparato dal governo (testo unico cioè raccolta e riordino di norme esistenti, alcune delle quali hanno valore di legge) che è stato emanato dal Presidente della Repubblica.

Si riferisce ai procedimenti di rilascio del *permesso di costruire* e quindi allo svolgimento dell'attuazione dei piani.

Queste tre leggi assieme permettono a un tecnico di conoscere bene la materia.

Nel 2001 ci fu una riforma della costituzione (conseguentemente a un referendum) attribuire alle regioni più potere legislativo e amministrativo, tra cui un *potere di governo del territorio*; questo ha implicato un proliferarsi di leggi urbanistiche regionali (o provinciali, per Trento e Bolzano) che integrassero la legge n1150/1942 e il d.P.R. 380/2001, fatta eccezione la legge sugli espropri che continua a valere per tutto il territorio italiano.

## LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA: PRINCIPI GENERALI

Durante l'800, in Italia, non si è avuta una normativa di riferimento per quanto riguardava l'urbanizzazione delle aree di campagna attorno ai centri storici. L'attività costruttiva era guidata dalle norme contenute nel codice civile (o norme private), salvo questioni di sanità pubblica e infrastrutture viarie, fluviali e ferroviarie. I centri storici hanno iniziato ad espandersi progressivamente, basandosi sulle 3 norme sopra elencate (codice civile, sanità pubblica e infrastrutture). Non vi erano grandi limiti alla costruzione nel codice civile, che regola in particolare le distanze dai confini, l'apertura di luci (finestre) affacciate ad altre proprietà, costruzioni in aderenza, etc.

Fino oltre metà del '800 non c'è alcun riferimento all'urbanistica e al diritto urbanistico. La costruzione dell'epoca era *disordinata* e *casuale*, proprio a causa della mancanza di regole. Le opere caratterizzate da un ordine (piazze, chiese, etc.) derivano dal fatto che qualcuno ha voluto costruire un'opera pubblica in maniera ordinata e non è affatto collegato ad una normativa.

Dopo l'800, con l'unità di Italia, prende piede il *nation building* (costruire una nazione) atto a costruire e mantenere tutti gli elementi che identificano la nazione.

I piani ottocenteschi introducono la prima  *pianificazione urbanistica*, presente nei grandi centri in modo da superare il disordine presente all'epoca; i piani più importanti sono quelli di Firenze, Roma, Palermo, Milano, Napoli. All'interno dei centri storici sono stati realizzati assi stradali primari, edifici pubblici (scuole, etc.) caratterizzati da tratti comuni. Tutto questo è stato possibile grazie all'applicazione di piani predisposti specificatamente per ogni città, sulla base di leggi speciali.

Questa logica si è mantenuta anche durante l'epoca fascista, poiché fino al 1942 non c'era l'obbligo di munirsi di un PRG.

- **Nel 1929, con i patti lateranensi, nasce via della Conciliazione, che collega Roma a San Pietro in Vaticano.**

### LEGGE URBANISTICA 1150/1942

Si decide di imporre ad ogni comune, a prescindere dalle dimensioni, di munirsi di piani atti a regolare e limitare l'attività costruttiva. I piani devono essere approvati dal Ministero dei lavori pubblici.

Il legislatore era interessato a regolare e limitare la costruzione nei centri urbani e quindi la legge del 1942 non era applicabile alle campagne. Questo ha portato alla nascita del fenomeno di *speculazione edilizia* nelle aree di campagna, che oggi sono le periferie urbane.

### LEGGE 865/1967 "PONTE"

A fronte della speculazione edilizia degli anni '50-'60, la legge *Ponte* amplia l'obbligo di pianificazione a tutto il

territorio comunale, campagne comprese. Si crea, così, il concetto di *zonizzazione*.

Il PRG cerca di coordinare sia le attività edilizie pubbliche sia quelle private, per garantire il benessere collettivo.

La legge applica il *principio di salvaguardia* che obbliga ogni attività di costruzione ad essere soggetta ad una pianificazione e quindi a sottostare al PRG.

## IL CONCETTO GIURIDICO DI PIANO

Nel **linguaggio comune**, un piano è uno strumento che consente di programmare una determinata attività nel tempo a venire, per il conseguimento di determinati risultati.

In **termini giuridici** il piano è un **atto amministrativo volto alla definizione di future attività pubbliche e private volte alla realizzazione di opere**.

Un **atto amministrativo** è un *atto giuridico* (documento) normalmente adottato da determinati soggetti (pubblica amministrazione quali comune, provincia, regione, etc.) che sulla base della legge hanno poteri che tutelano atti pubblici.

Il piano è un documento redatto da tecnici (aiutati da giuristi nella stesura delle norme) che opera negli interessi della pubblica amministrazione e quindi del pubblico in generale.

**Il piano è un atto amministrativo generale!** Un atto amministrativo generale non si riferisce a un destinatario specifico o a un specifico momento ma è riferita tutti in generale (e.g. ZTL).

Le caratteristiche del piano in quanto *atto amministrativo generale* sono:

- **caratteristiche dei destinatari:** un piano urbanistico ha come destinatari non solo i residenti del comune, ma anche i proprietari di immobili che giacciono nel comune. Proprietari e residenti sono solo un sottoinsieme dei destinatari, cui fanno parte anche i pendolari che hanno un forte collegamento con il comune (lavoro, studio, altri servizi). Il numero di destinatari è *indeterminato e indeterminabile* e proprio per questo il piano è detto **generale**.
- **caratteristica di efficacia temporale** (scadenza): in genere i provvedimenti amministrativi hanno una loro efficacia e quindi un termine; i piani *non hanno termini di efficacia*, non scadono mai. Possono, però, essere modificati attraverso *varianti di piano* oppure sostituiti integralmente da un nuovo piano. L'esigenza di tutela del territorio fa sì che il piano abbia sempre valore a meno che non venga sostituito.
- **caratteristica dell'efficacia conformativa:** il piano ha la capacità di conformare il godimento della proprietà privata. Soltanto i piani urbanistici inseriti in atti amministrativi generali hanno questa caratteristica di efficacia conformativa. Il piano contiene una rappresentazione della realtà futura cogente. Il piano non è una soluzione tecnica ma obbliga i soggetti proprietari, onerandoli a costruire nel rispetto delle norme del piano. Il piano limita lo *ius edificandi* (diritto di costruire) e quindi le attività costruttive (in certe zone). A volte, il piano ingloba lo standard progettuale, vietando l'applicazione di altri standard. Il piano ha efficacia tale da obbligare di applicarlo (pena sanzione).

## LE FUNZIONI DEI PIANI URBANISTICI

**A cosa serve dal punto di vista giuridico il piano urbanistico comunale?**

Da un punto di vista giuridico il piano comunale è necessario perché permette di raggiungere 5 obiettivi:

1. **conformazione dell'attività edilizia:** si può costruire (in Italia ma non solo) sulla base di quanto



permette il piano di riferimento. C'è un collegamento tra *norme tecniche* e *norme giuridiche*. Per costruire dove il piano non lo permette è necessaria una *variante al piano* o una *concessione in deroga*; quest'ultima è concessa per opere pubbliche e opere di interesse pubblico.

2. **garantire il coordinamento degli usi possibili del territorio** (residenziale, industriale, commerciale, agricolo, etc.): il piano urbanistico è uno strumento di governo essenziale per lo sviluppo del territorio. Il decisore politico (comune, provincia/regione) usa il piano per sviluppare il territorio locale secondo le sue scelte. La zonizzazione è un effetto di questo punto. In base alle scelte del decisore politico il piano cambia e cambia così lo sviluppo del territorio (cambia la città). Spesso gli usi vanno *dosati* e collegati tra loro in modo che "comunichino". Queste scelte avvengono attraverso la pianificazione urbanistica.
3. **localizzazione di opere pubbliche e previsione di vincoli espropriativi** (ospedali, scuole, parchi, parcheggi, etc.): tutti i servizi pubblici vanno dimensionati e integrati nel piano. E' necessaria un attento studio per localizzare al meglio i servizi pubblici per evitare che quartieri non siano provvisti di scuole, ospedali, etc. e che diventino quindi un ghetto. Talvolta, il posizionamento di servizi pubblici necessita di avviare una procedura di esproprio al privato.
4. **contributo alla tutela dei centri storici, del paesaggio, dei beni culturali e dell'ambiente**: il piano può proteggere il paesaggio attraverso la pianificazione di riutilizzo e mantenimento dei centri storici e dei beni culturali. Per tutelare l'ambiente è sufficiente tutelare le aree agricole (e.g. vigne, etc.) e boschive in modo da evitare costruzioni non necessarie e mantenere la salubrità dell'aria.
5. **la generale funzione di garanzia rispetto all'esercizio e al godimento di diritti di libertà e dell'iniziativa economica**: il piano urbanistico è uno strumento che garantisce il soddisfacimento dei diritti e dei bisogni delle persone. Quando non avviene si riscontrano fenomeni come i ghetti (e.g. Scampia).

## CARATTERISTICHE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Esiste una:

- **dimensione tecnica del piano urbanistico**: i piani sono perlopiù composti da valutazioni tecniche deliberate da tecnici di fiducia del comune o dell'amministrazione. La pianificazione viene fatta sulla base di dati, raccolti e studiati da tecnici ed esperti, che applicano scienze e tecniche (demografia, sociologia, economia, storia, geologia, etc.),
- **dimensione discrezionale del piano urbanistico**: la parte tecnica è la base *conoscitiva* del piano. La fase successiva è una fase decisionale che si basa sui dati tecnici raccolti; questo procedimento spetta alla pubblica amministrazione (Consiglio comunale, Consiglio provinciale/regionale). Come per le fasi di attuazione del piano, i cittadini possono partecipare attivamente alle scelte. La parte tecnica cede i dati alla parte *politica*, la quale **fa le scelte** (con la partecipazione dei cittadini). Riassumendo: la parte tecnica raccoglie i dati scientifici e li elabora (dimensione tecnica); la parte politica, sulla base di questi dati, compie delle scelte (assieme ai cittadini); queste scelte generano i contenuti da inserire nel piano e quindi le linee guida da dare ad esso.

I cittadini possono partecipare attivamente al processo; in particolare, possono impugnare il piano se delle scelte non sono motivate. Il diritto impone la motivazione delle scelte urbanistiche, che si trovano in due atti:

- **relazione illustrativa**: comprende le condizioni in cui si trova il piano e i motivi delle scelte (in linea di massima). Comprende le ragioni pratiche e tecniche che hanno portato a quelle scelte.
- **verbale di attuazione del piano**: contiene al suo interno i dettagli su come è avvenuta la votazione per l'adozione del piano. La discussione, al contrario della relazione illustrativa, sarà prettamente politica.

Il piano, in quanto atto amministrativo, può essere impugnato davanti a un giudice amministrativo (TAR) se viola piani sovraordinati o norme di settore.

## LIVELLI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Esistono 3 livelli di pianificazione territoriale:

1. **livello di pianificazione regionale/provinciale di coordinamento;**
2. **livello comunale** (PRG);
3. **piani attuativi:** attuano, in certe aree del territorio, parti del piano comunale (e.g. *piani di lottizzazione*).

I tre livelli appena menzionati sono diversi l'uno dall'altro; in particolare:

- hanno diversa efficacia giuridica (e pratica);
- hanno diverso ambito spaziale di riferimento;
- hanno diverse procedure di attuazione dei piani.

## IL PRG: CONTENUTI e STRUTTURA

In base alla legge urbanistica n. 1150/1942:

- **art. 7 - caratteristiche necessarie del PRG:**
  - rete delle principali vie di comunicazione (stradali, ferroviarie, navali, etc.);
  - divisione del territorio in zone (*zonizzazione*) e caratteristiche delle zone (vincoli informativi);
  - aree e spazi di uso pubblico (esistenti e potenziali) e quindi vincoli di esproprio;
  - edifici pubblici o ad uso pubblico;
  - vincoli di carattere storico e paesaggistico;
  - *norme di attuazione:* serie di articoli che prescrivono ciò che si può e non si può fare in una zona o sottozona del piano (e.g. che tipo di interventi si possono fare nei centri storici). Traduce l'opzione tecnica in obbligo giuridico. È scritta da tecnici (ingegneri, architetti, etc.) i quali devono avere un linguaggio giuridico chiaro e appropriato.

## STRUTTURA FISICA DEL PIANO

Il piano contiene:

- relazione illustrativa: obiettivi, stato di fatto del territorio, etc.;
- cartografia;
- norme di attuazione: traduzione in regola della parte cartografica del piano. Norme e cartografia devono essere coerenti e con la relazione illustrativa e con le norme esterne (i.e. legge urbanistica); se così non fosse, il piano potrebbe essere annullato per illegittimità.

## ZONIZZAZIONE: LE SINGOLE ZONE OMOGENEE

Normato dall'art. 2 del D.M. 1444/1968, il concetto di **zona omogenea** è un concetto astratto perché non rispecchia né le caratteristiche dello stato urbano attuale, né lo sviluppo dello stesso. Basti pensare ad una grande città: ogni quartiere di una grande città è provvisto di servizi, attività artigianali e commerciali, supermercati, scuole, etc., e ovviamente residenze; tutto questo è una prova del fallimento della zonizzazione.

Per lo stesso principio di zone omogenee si vengono a creare **ghetti**, cioè aree residenziali completamente distaccate dal resto della città, non provviste di servizi pubblici e attività commerciali. Unico esempio di *zona omogenea* possono essere i piccoli centri extraurbani che comprendono la **campagna**.

## LIMITI e SUPERAMENTO DEL MODELLO STATALE

Il modello della legge urbanistica del 1942 non è più seguito ne dalle regioni ne dalle province; è ancora un punto di riferimento, ma è oramai stato superato.

In particolare, il modello statale si basa su:

- distinzione rigida dei vari piani (regionale, provinciale, comunale);
- pesante zonizzazione.

## LIMITI

I principali limiti del modello della legge urbanistica:

- il fallimento dei piani territoriali di coordinamento, piani che descrivono l'espansione dei centri urbani ed extraurbani regionali (implementato in modo efficace solo in provincia di Trento). È fallito il governo regionale del territorio, che ha funzionato solo in Trentino attraverso il PUC e che impone ai comuni cosa possono e non possono inserire nei vari piani comunali;
- inefficacia della zonizzazione;
- eccessiva rigidità dei PRG: il fatto che i piani non abbiano una scadenza (ma possano subire varianti), aumenta il rischio che il piano non riesca a tenere il ritmo dei cambiamenti socio-culturali durante la vita dello stesso piano. Si dovrebbe obbligare i comuni a rivedere il piano, magari, ogni cinque (o dieci) anni, in modo da verificare ciò che è stato attuato e applicato e quindi valutare la bontà dello stesso;
- limiti endemici della discrezionalità politica: essendo il piano adottato da organi politici, descrive necessariamente le idee della politica che amministra il pubblico in quel momento.

---

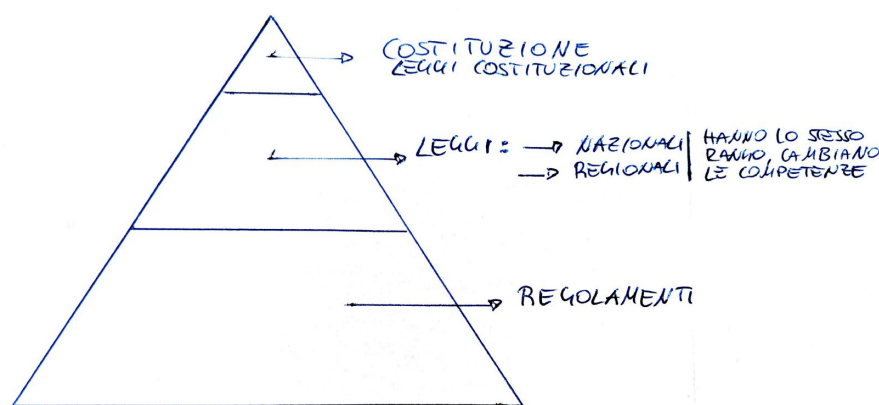
# LA DISCIPLINA DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

## (Dott. Leonardo Parona)

---

La disciplina della pianificazione attuativa si inserisce nell'urbanistica che a sua volta rientra nel governo del territorio.

Si ricorda la gerarchia delle fonti, qui descritta:



Gerarchia delle fonti

In generale, la legge urbanistica n. 1150/1942 è stata parzialmente superata: le regioni hanno potere legislativo in materia di governo del territorio. A questo punto si devono differenziare le regioni a statuto ordinario da quelle a statuto speciale:

- **regioni a statuto ordinario**: il legislatore regionale può emanare leggi in materia urbanistica con alcuni limiti giuridici, dovendo sottostare a:
  - leggi costituzionali;
  - trattati internazionali;
  - altre leggi;

come descritto dalla gerarchia delle fonti. Il governo del territorio è una **competenza concorrente**: le leggi regionali sono concorrenti a quelle nazionali. Rimangono prevalenti le leggi nazionali per, ad esempio, il diritto di proprietà (codice civile) e per l'esproprio.

- **regioni a statuto speciale**: hanno competenza esclusiva in materia urbanistica (C. Cost. 46/2014 e art. 4 e 8, n. 5 Statuto speciale TAA).

---

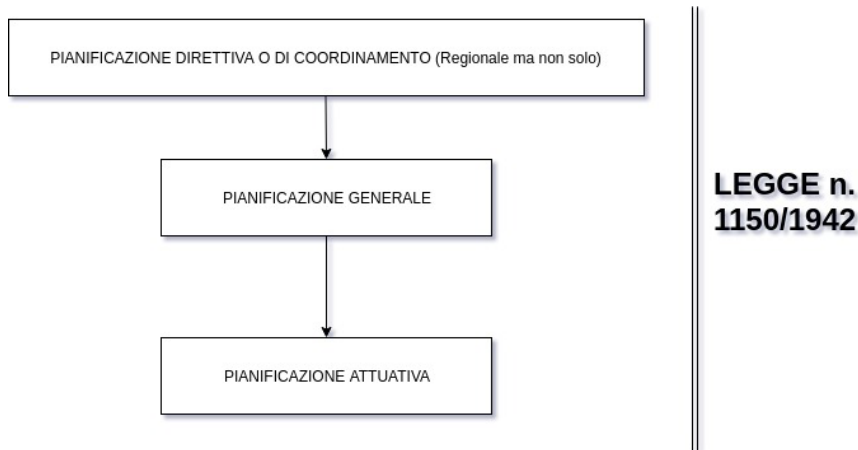
**N.B. La legge urbanistica è del 1942, mentre la costituzione è del 1948!**

---

La legge n. 1150/1942 ha un sistema a cascata (o cannocchiale) che è:

- pluralistico: moltitudini di piani (piani di area vasta, piani comunali, piani urbanistici, etc.);
- gerarchico;
- gradualistico.

La pianificazione attuativa si pone all'ultimo livello della cascata.



Modello a cascata della legge urbanistica n. 1150/1942

## EVOLUZIONE DEI MODELLI DI PIANIFICAZIONE: CAUSE e SVILUPPI

La riforma costituzionale del 2001 ha fatto sì che il modello della legge urbanistica del 1942 cambiasse: vi è un riparto di competenze legislative dovute a:

- esigenze di flessibilità degli strumenti urbanistici (varianti, etc.);
- maggiore attenzione a interessi specifici e settoriali;
- urbanistica contrattata: rappresentata dalla convenzione di lottizzazione;

- perequazione urbanistica: per spiegarla si fa un esempio: si supponga che su un terreno gravi un vincolo di esproprio. Il proprietario riceverà sì un indennizzo ma, grazie al concetto di perequazione, potrà godere di un vantaggio (non necessariamente automatico) di titoli edificatori da sfruttare (e.g. cubatura edificabile). In questo modo il vincolo viene "ammortizzato" dalla comunità invece che dal singolo.

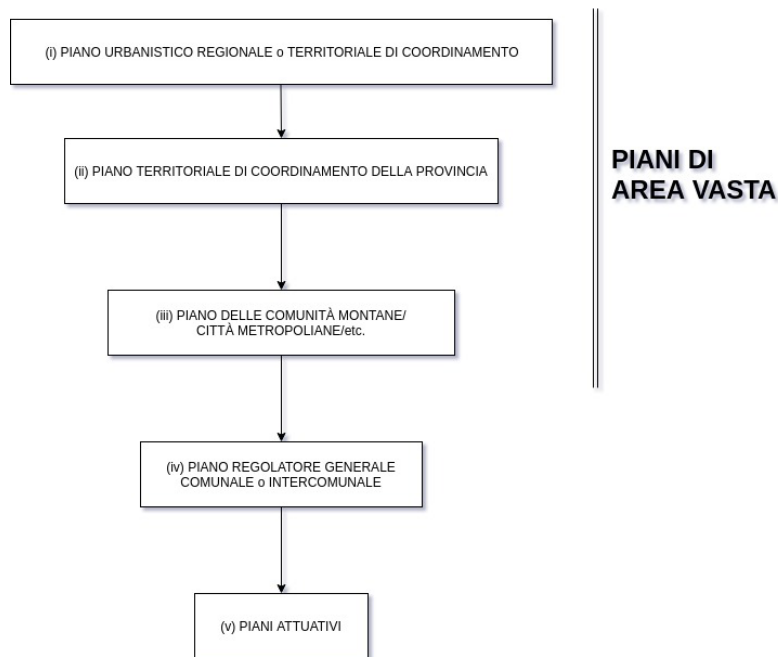
Si comprende che la pianificazione urbanistica si inserisce in un sistema già di per se complesso. In più, si ritiene che i poteri discrezionali in materia di pianificazione siano sempre meno; questo vale soprattutto per la pianificazione generale.

E nella pianificazione attuativa?

Anche qua esiste una certa discrezionalità; non è quindi una pianificazione meramente esecutiva delle norme del piano generale!

## SCHEMA DI SINTESI DEI PIANI

In figura qua sotto è possibile distinguere la "gerarchia", o meglio lo schema, dei piani urbanistici in termini generali.



Schema di sintesi dei piani urbanistici

## PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

La pianificazione attuativa ha l'obiettivo di specificare, dettagliare e attuare previsioni degli strumenti urbanistici di base. I lati positivi sono la realizzazione degli obiettivi, mentre quelli negativi sono il rischio che siano realizzati interventi non consentiti (con rispettive sanzioni).

La pianificazione attuativa, generalmente ma non è sempre così, avviene attraverso due piani:

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione.

In realtà ogni regione può usare piani differenti o può non usarne, essendo i piani di attuazione non

obbligatori.

## PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

È un programma di durata triennale (generalmente) le cui finalità sono:

- pianificazione temporale di lavori posti in essere da privati;
- priorità;
- proporzioni.

Il programma pluriennale di attuazione è stato progressivamente abbandonato; ora è previsto solo per nuovi insediamenti o ristrutturazioni urbanistiche rilevanti.

---

**N.B. Il programma pluriennale di attuazione è diverso dalla programmazione pluriennale delle opere pubbliche che consiste in una programmazione triennale e che comprende uno studio di fattibilità e un elenco annuale (piano finanziario).**

---

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

Il piano particolareggiato è uno degli esempi di piano attuativo. È disciplinato dagli artt. 13-17 della legge n. 1150/1942. Le finalità principali sono:

- specificare le indicazioni di zona del PRG;
- conformare le opere di rilievo minori, le varianti, etc.

Si può affermare che il piano particolareggiato dà un indice sull'attività edilizia privata.

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE ORDINARIO

Il procedimento di formazione ordinario consiste in:

- progetto da parte del **comune** fatto da *tecnici del comune* o da *privato scelto mediante appalto*;
- delibera del **Consiglio comunale** che *adotta* il progetto;
- una volta adottato, il progetto viene *pubblicato* nell'albo pretorio (e online). I cittadini possono presentare **osservazioni** mentre i proprietari lesi possono presentare delle **opposizioni**. Se il comune decide di accettare le osservazioni e le opposizioni modificherà il piano;
- il piano viene inviato alla **regione** assieme alle modifiche effettuate;
- il piano viene riadottato e ripubblicato con notifica ai proprietari lesi;
- **il piano ha efficacia temporale massima di dieci anni.**

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE SEMPLIFICATO

Il procedimento semplificato si differenzia dal precedente per:

- potere decisorio solo a livello comunale;
- le regioni possono solo depositare osservazioni;
- eventuale trasferimento di competenze alle province.

Viene usato principalmente per le varianti di piano.

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Secondo esempio di piano attuativo previsto dalla legge urbanistica nazionale. È disciplinato dalla legge "Ponte" n. 765/1967 (in precedenza da convenzioni urbanistiche).

È il principale istituto attraverso cui si realizza l'edificazione contrattata. Le sue finalità sono:

- coordinamento della disciplina di zone già urbanizzate e di nuovi insediamenti;
- accollare gli oneri di urbanizzazione ai privati; in particolare:
  - *urbanizzazione primaria* a carico del privato;
  - *urbanizzazione secondaria* parte (in base ai diversi casi) a carico del pubblico.

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

La formazione avviene come segue:

- attuazione su istanza dei **proprietari** (maggioranza dei proprietari dell'area per superficie e non pro capite) o di iniziativa pubblica. L'istanza deve contenere:
  - progetto;
  - schema di convenzione: ripartizione degli oneri e spese degli oneri di costruzione.
- delibera di approvazione;
- talvolta può essere necessario un *nulla osta* dalla regione.
- una volta approvati progetto e schema di convenzione si stipula la convenzione: ipotesi di accordo integrativo del provvedimento (è un atto formalmente privato o comunque tra privati);
- trascrizione della convenzione;
- autorizzazione allo svolgimento dell'attività edilizia.

## PROBLEMATICHE

La lottizzazione è necessaria? Esistono altre modalità nel PRG?

No, non lo è!

È comunque possibile recedere dal contratto in caso di inadempimento. In questo caso le spese per gli oneri di urbanizzazione pagati possono essere riacquisite in altri modi.

La problematica primaria è la *lottizzazione abusiva*: questa può essere materiale (per finalità speculative) o formale.

## PIANI ATTUATIVI SPECIALI e SPERIMENTAZIONI

Riguardano specifici interessi e cercano di rispondere a specifiche esigenze. Un esempio sono:

- piani attuativi per l'edilizia residenziale pubblica (L. 167/1967);
- programmi di recupero urbano;
- programmi di riqualificazione urbana;
- programmi di riqualificazione e sviluppo sostenibile del territorio;
- programmi di riabilitazione urbana;
- piano strutturale (linee di sviluppo del territorio comunale i.e. zonizzazione) - piano operativo (individuazione delle opere e identificazione delle varie zone).

# IN SINTESI

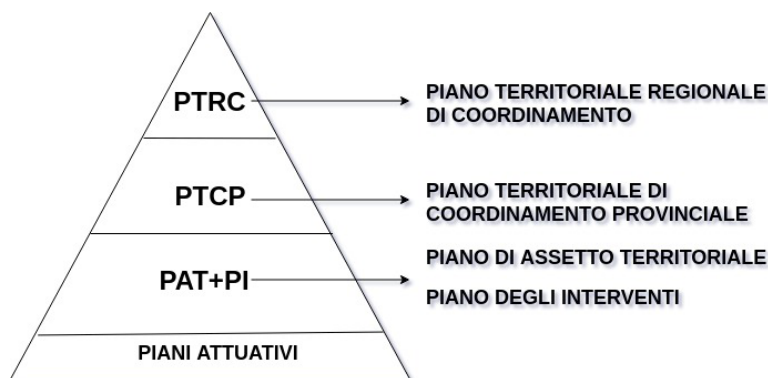
In sintesi, le caratteristiche generali della pianificazione attuativa sono:

- pluralismo;
- rimane un vincolo gerarchico (tendenziale) con il PRG;
- adottati esclusivamente (o quasi) a livello comunale;
- non hanno natura necessaria a patto che:
  - l'area sia sufficientemente urbanizzata;
  - il PRG non lo puntualizzi;
  - per opere di manutenzione o restauro.

## ESEMPI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

### VENETO

I piani urbanistici in Veneto si organizzano con un sistema a piramide.



Gerarchia dei piani urbanistici veneti

Il sistema veneto si basa sui seguenti principi:

- principio di sussidiarietà: se un ente inferiore è capace di svolgere bene un compito, l'ente superiore non deve intervenire, ma può eventualmente sostenerne l'azione. La sussidiarietà può essere:
  - verticale: le funzioni amministrative devono essere attribuite agli enti più prossimi ai cittadini;
  - orizzontale: riconoscimento formale alla legittimità del ruolo attivo dei cittadini, singoli o associati, nella promozione di iniziative di interesse generale;
- coerenza;
- gerarchia.

### PTCR

#### CONTENUTO

Oltre al governo del territorio il PTCR contiene:

- programmazione regionale di sviluppo;
- assetto territoriale regionale;
- zone e beni oggetto di tutela;
- valorizzazione e riqualificazione del territorio;



schema delle reti di infrastrutture, servizi, etc.;

- individuazione di aree per insediamenti industriali.

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

La formazione avviene come segue:

- documento preliminare elaborato dalla **Giunta regionale** e trasmesso agli enti locali;
- concertazione e partecipazione dei cittadini;
- adozione da parte della **Giunta regionale**;
- deposito entro 30 giorni;
- osservazioni e proposte entro 120 giorni;
- trasmissione del piano, ed eventuali osservazioni, al **Consiglio regionale**, entro 120 giorni;
- approvazione (o meno) da parte del **Consiglio regionale**;
- **efficacia dopo 15 giorni dalla pubblicazione sulla gazzetta ufficiale.**

## PTCP

Le province mantengono competenze in materia urbanistica dal punto di vista e dell'organizzazione e della pianificazione e dell'edilizia, in particolare quella scolastica.

## CONTENUTO

I contenuti del PTCP sono:

- relazione ricognitiva dello stato di fatto e delle finalità da perseguire;
- elaborati grafici;
- norme tecniche.

Il piano individua gli obiettivi di pianificazione dell'assetto del territorio provinciale come:

- tutela del suolo;
- tutela e valorizzazione del patrimonio agro-forestale.

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

La formazione avviene attraverso:

- documento preliminare elaborato dalla **Giunta provinciale**;
- concertazione e partecipazione;
- adozione del piano da parte del **Consiglio provinciale**;
- deposito entro 120 giorni e per 30 giorni;
- osservazioni entro 30 giorni dalla scadenza del deposito;
- trasmissione alla regione entro 60 giorni dalla fine del processo di osservazioni;
- approvazione della **Giunta regionale** entro 180 giorni, se compatibile con il PTRC;
- **efficacia dopo 15 giorni dalla pubblicazione.**

## PIANO REGOLATORE COMUNALE

Il piano regolatore comunale è composto da due strumenti:

1. piano di assetto del territorio (PAT);
2. piano degli interventi (PI).

## PAT

Delinea le scelte di assetto e sviluppo del territorio comunale.

### CONTENUTO

Si compone di relazione tecnica, elaborati grafici e norme tecniche.

Ha bisogno di una *previsione decennale* che deve contenere:

- obiettivi e condizioni di sostenibilità;
- zone e ambiti di tutela e valorizzazione;
- invarianti idrogeologiche, paesaggistiche, etc.;
- consumo di suolo;
- centri storici, fasce di rispetto, etc.;
- dotazioni minime di servizi e infrastrutture.

### PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

Il processo di formazione segue i seguenti passi:

- documento preliminare redatto dalla **Giunta comunale**;
- concertazione;
- trasmissione al **Consiglio comunale**;
- adozione da parte del **Consiglio comunale**;
- deposito entro 8 giorni e per 30 giorni;
- osservazioni entro 30 giorni dalla fine del deposito;
- trasmissione alla **provincia** entro 30 giorni;
- approvazione da parte della **Giunta provinciale** entro 240 giorni (o silenzio assenso), se compatibile con il PTCP e PTRC;
- **efficacia dopo 15 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione.**

## PI

Strumento urbanistico, coerente al PAT, che individua e tutela gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio.

Nel sistema veneto, approvazioni e modifiche dei piani di livello superiore obbliga, a livello comunale, di adeguare i piani **entro 1 anno**.

Il piano degli interventi si compone di relazione programmatica sui tempi, priorità e quadro economico, elaborati grafici e norme tecniche operative.

È coordinato con il bilancio pluriennale comunale e con programma triennale delle opere pubbliche.

Può essere attuato tramite interventi diretti o piani attuativi.

### CONTENUTO

Il piano degli interventi:

- precisa la zonizzazione;
- individua le zone che richiedono interventi diretti;
- destinazioni d'uso, indici edilizi, etc.;
- modalità di interventi di trasformazione e conservazione;
- localizzazione di opere e servizi;
- piano urbano per traffico, parcheggi, mobilità ciclistica, etc.

#### PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

Il procedimento di formazione del piano degli interventi è competenza esclusiva del **Consiglio comunale**.

- consultazione, concertazione e partecipazione;
- adozione;
- deposito entro 8 giorni e per 30 giorni;
- osservazioni per 30 giorni;
- decisione e approvazione del piano entro 60 giorni;
- trasmissione alla provincia (uffici specializzati);
- **efficacia dopo 15 giorni dalla pubblicazione.**

#### PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Nella legislazione veneta sono presenti una pluralità di piani attuativi:

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione;
- piano per l'edilizia popolare;
- piano di recupero;
- piano ambientale;
- etc.

#### CONTENUTO

I contenuti in comune tra i vari piani sono i seguenti:

- estratto del piano di assetto territoriale e del piano degli interventi;
- cartografia che la zona soggetta a intervento;
- planimetria delle infrastrutture a rete;
- vincoli;
- verifica di compatibilità;
- estratto catastale;
- progetto planovolumetrico;
- schema delle opere di urbanizzazione;
- relazione illustrativa;
- norme di attuazione.

#### PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

I piani attuativi sono di competenza della **Giunta comunale** (organo esecutivo).

- iniziativa privata (51% dei proprietari) o pubblica (individuata dalla Giunta comunale);

- adozione preliminare;
- deposito entro 5 giorni e per 10 giorni;
- osservazioni entro 20 giorni;
- approvazione entro 30 giorni da parte della **Giunta comunale** (o silenzio assenso);
- deposito e notifica ai proprietari dissenzienti (49% dei proprietari);
- efficacia entro 15 giorni dalla pubblicazione;
- **durata massima di 10 anni e proroga massima di 5 anni.**

## PROVINCIA DI TRENTO

Disciplinata dalla legge provinciale per il governo del territorio **L.P. Trento 15/2015**.

La provincia ha competenza primaria in materia di urbanistica, piani regolatori e tutela del paesaggio.

## FINALITÀ

Le finalità dei piani sono dettate dall'art. 2:

- riproduzione e valorizzazione delle risorse naturali;
- migliorare la qualità della vita;
- sviluppo sostenibile;
- riqualificazione e recupero degli insediamenti esistenti;
- salvaguardia identitaria e cultura locale;
- competitività;
- sussidiarietà, partecipazione e valutazione (monitoraggio continuo del piano e delle leggi).

In particolare, la gerarchia trentina si sviluppa come segue:



Gerarchia della Provincia di Trento

## ATTRIBUZIONI DELLA PROVINCIA

Le competenze della Provincia sono:

- pianificazione provinciale;
- approvazione dei piani delle comunità e dei PRG regionali;
- autorizzazioni paesaggistiche;
- vigilanza, autotutela, poteri sanzionatori.

Esiste poi la *commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio* che ha funzione consultiva ma può rilasciare autorizzazioni.

## ATTRIBUZIONI DELLE COMUNITÀ

Per quanto riguarda le comunità:

- pianificazione di livello sovracomunale;
- parere sulla coerenza del PRG;
- accertamento della conformità e approvazione di opere pubbliche;

## ATTRIBUZIONI DEI COMUNI

Le attribuzioni dei comuni sono regolate dall'art. 8 e comprendono:

- pianificazione generica e attuativa;
- regolamento edilizio comunale;
- il comune può istituire una commissione edilizia;
- rilascio di titoli abilitativi edilizi, SCIA e DIA (non sostituiscono i titoli abilitativi);
- accertamento conformità e approvazione di opere pubbliche;
- vigilanza e potere sanzionatorio.

## SISTEMA DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il sistema di pianificazione territoriale della Provincia di Trento si articola come segue:



Gerarchia dei piani urbanistici della Provincia di Trento

### PUP

Il piano urbanistico provinciale è adottato con legge.

Si compone di una relazione illustrativa, elaborati tecnici, cartografia e norme tecniche di attuazione. E' lo **strumento unitario** di governo e pianificazione territoriale provinciale.

Ha il compito di rapportarsi con la programmazione socio-economica.

### CONTENUTO

I contenuti principali del PUP sono:

- invarianti;
- carta del paesaggio;
- individuazione delle aree di tutela ambientale;
- carta di sintesi della pericolosità;
- sistema insediativo e reti infrastrutturali.

Si compone sia di *norme prescrittive vincolanti* che di *norme di direttiva*.

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

La formazione avviene come segue:

- documento preliminare predisposto dalla **Giunta provinciale** e trasmesso agli enti locali e al *Consiglio provinciale*;
- osservazioni e proposte da parte degli enti locali entro 90 giorni;
- indirizzi da parte del Consiglio provinciale entro 120 giorni;
- adozione da parte della **Giunta provinciale**;
- deposito per 90 giorni per la consultazione e la trasmissione a:
  - regioni limitrofe e Provincia di Bolzano (con osservazioni entro 60 giorni);
  - ministero competente (osservazioni entro 90 giorni);
  - altro;
- se la Giunta provinciale apporta modifiche, il piano va depositato nuovamente per 45 giorni. Durante il deposito è possibile presentare osservazioni esclusivamente con riferimento alle modifiche apportate. Se necessita una nuova modifica, il piano non è soggetto a pubblicazioni e deposito;
- approvazione da parte della **Giunta** di un disegno di legge di approvazione del PUP e trasmissione al Consiglio provinciale;
- il PUP viene approvato dal **Consiglio provinciale** con una legge provinciale;
- le varianti vengono approvate con il medesimo procedimento.

## PTC

Il piano territoriale delle comunità è composto da relazione illustrativa, rapporto ambientale, cartografia e norme di attuazione.

Definisce sotto il profilo urbanistico e paesaggistico le strategie per lo sviluppo della comunità. Comunità che è atta a elaborare atti programmatici ed è formata da un Presidente, un Consiglio e un comitato esecutivo.

## CONTENUTO

- approfondimento del PUP;
- delimitazione delle aree di tutela;
- carta del paesaggio;
- aree sovracomunali.

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

- proposta di piano da parte della **comunità** con *procedimento partecipativo*;
- deposito per 90 giorni: consultazione, osservazione e trasmissione a:
  - comuni della comunità (parere entro 60 giorni);
  - provincia (parere della commissione urbanistica entro 90 giorni);
  - enti parco (parere entro 60 giorni);
  - comunità limitrofe (osservazioni entro 60 giorni);
- adozione del piano da parte della comunità;
- trasmissione alla **Giunta provinciale**;
- approvazione del piano da parte della **Giunta provinciale** entro 60 giorni con delibera;
- **efficacia il giorno successivo alla pubblicazione della delibera di approvazione**

- varianti approvate con lo stesso procedimento e termini dimezzati.

## PRG

Il piano comunale della Provincia di Trento mantiene il nome definito dalla legge urbanistica n. 1150/1942. Contiene una relazione illustrativa, allegati tecnici, cartografia e norme di attuazione. Disciplina le funzioni comunali sul territorio.

## CONTENUTO

Determina le destinazioni delle diverse aree e ne disciplina l'uso, oltre a:

- perimetrare le aree di tutela;
- individuare gli insediamenti storici e le modalità di conservazione;
- descrivere la mobilità stradale;
- individuare i servizi;
- individuare le aree che necessitano di piani attuativi.

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

- pubblicazione di un avviso da parte del **comune** per 30 giorni per la raccolta di proposte da parte dei cittadini;
- elaborazione del progetto del piano;
- adozione preliminare dal **Consiglio comunale**;
- deposito per 60 giorni e trasmissione alla *Provincia*;
- osservazioni durante il deposito;
- pubblicazione delle disposizioni oggetto di osservazioni (ultimi 20 giorni del deposito);
- conferenza di pianificazione: indetta dalla struttura provinciale entro 90 giorni. Non ha scopo decisionale ma ha solo funzione **consultiva**. Si può concludere con un parere;
- adozione definitiva da parte del **Comune** entro 120 giorni dal parere della conferenza e trasmissione alla **Giunta provinciale**;
- approvazione entro 60 giorni;
- **efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione e notifica.**

## PIANI ATTUATIVI

I piani attuativi specificano e sviluppano le previsioni del PRG. Possono modificare i perimetri delle zone definiti dal piano comunale per rispettare i confini catastali.

I piani attuativi sono composti da:

- rilievo planoaltimetrico quotato;
- planimetria con suddivisione in lotti;
- planovolumetria;
- indicazioni di massima degli elementi edilizi;
- eventuale schema di convenzione.

## TIPI DI PIANO ATTUATIVO

Definiti dall'art. 50 della legge provinciale 15/2015, gli strumenti attuativi dei PRG sono:

- a. piani di riqualificazione urbana;
- b. piani attuativi per specifiche finalità:
  - edilizia abitativa
  - insediamenti produttivi
- c. piani di lottizzazione.

Se per i primi due tipi di piani attuativi l'iniziativa può essere pubblica, privata o mista, per il piani di lottizzazione l'iniziativa è principalmente privata (eccezionalmente pubblica).

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

I profili comuni per il procedimento di formazione dei piani attuativi è normato dall'Art. 51 della legge provinciale n. 15/2015:

- iniziativa pubblica o privata (con accordo di almeno il 60%) con progetto preliminare;
- adozione da parte del **Consiglio comunale** previo parere della *commissione edilizia*;
- deposito per 30 giorni e notifica;
- osservazioni durante il deposito;
- eventuali modifiche;
- approvazione da parte del **Consiglio comunale**;
- **efficacia a partire dal giorno successivo alla pubblicazione**;
- **durata massima di 10 anni**.

## PROVINCIA DI BOLZANO

I piani urbanistici della Provincia di Bolzano sono regolamentati dalla legge provinciale 9/2018 che prevede una pluralità di finalità, definite nell'Art. 2:

- elevata qualità di vita e lavoro;
- pianificazione funzionale allo sviluppo economico e sostenibile;
- garantire la competitività;
- valorizzazione del paesaggio;
- tutela delle tradizioni;
- protezione e prevenzione di pericoli naturali;
- pianificazione funzionale all'agricoltura e silvicoltura;
- realizzazione di infrastrutture per servizi e abitazioni economicamente accessibili;
- contenimento del consumo di suolo ed energia.

## LIVELLI DI PIANIFICAZIONE

Il sistema della Provincia di Bolzano si basa su due livelli principali di pianificazione, composti a loro volta da svariati piani. In particolare:

- pianificazione provinciale:
  - piano strategico provinciale (PSP);
  - linee guida per il paesaggio (LGP);
  - piano paesaggistico (PP);
  - piani di settore (PdS);
- pianificazione comunale:
  - piano delle zone di pericolo (PZP);



- programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio (PSCTP);
- piano comunale per il territorio e il paesaggio (PCTP);
- piani di attuazione (PdA).

## PIANIFICAZIONE DI LIVELLO PROVINCIALE

### PSP

Il PSP fa parte della pianificazione provinciale e coordina le competenze per lo sviluppo del territorio. Esso contiene una relazione illustrativa dello stato di fatto, la definizione dei principi fondamentali per il coordinato sviluppo socio-economico e culturale della popolazione nel territorio provinciale e la definizione degli obiettivi e degli strumenti per l'attuazione del piano.

#### PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

- progetto adottato dalla **Giunta provinciale**;
- pubblicazione per 30 giorni:
  - osservazioni entro 90 giorni;
  - parere dei comuni entro 120 giorni;
  - osservazioni del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro 120 giorni;
- approvazione da parte della **Giunta provinciale** con un disegno di legge;
- approvazione del piano con *legge provinciale* da parte del **Consiglio provinciale**;
- **entro 10 anni il piano deve essere confermato o adeguato.**

### PdS

I piani di settore si differenziano dal piano strategico provinciale principalmente per il fatto che hanno funzione generale. Possono comunque riguardare anche porzioni limitate di area.

#### PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

- proposta della **Giunta provinciale** e pubblicazione (della proposta) per almeno 30 giorni;
- in questo lasso di tempo è possibile presentare osservazioni;
- parere dei comuni entro 60 giorni;

## PIANIFICAZIONE DI LIVELLO COMUNALE

### PSCTP

Il programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio ha carattere **programmatico**.

La legge prevede che sia applicato a più comuni e che abbia una durata preferibilmente lunga con efficacia minima di 10 anni.

#### CONTENUTI MINIMI

- obiettivi di sviluppo per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo;
- accessibilità e fruibilità dei servizi;
- censimento di edifici e aree;
- individuazione di aree insediabili compatibili con gli altri piani (e.g. piano delle zone di pericolo);
- mobilità;

- sviluppo del turismo.

## PCTP

Il piano comunale per il territorio e il paesaggio è fondamentalmente il piano regolatore comunale. Esso è normato dall'Art. 52 della legge provinciale 9/2018 e si compone di una relazione illustrativa, di un piano di zonizzazione, di una descrizione delle convenzioni, di un piano delle infrastrutture tecniche, di mappe catastali delle aree soggette a vincoli, norme tecniche di attuazione, cronoprogramma e allegati tecnici.

Il PCTP definisce l'utilizzo del territorio comunale con **efficacia a tempo indeterminato**.

## CONTENUTI MINIMI

- aree e reti per opere di urbanizzazione;
- zonizzazione.

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

- proposta da parte del **Consiglio comunale** il quale pubblica la proposta per 30 giorni;
- osservazioni nel termine della pubblicazione;
- trasmissione alla Provincia e parere entro 30 giorni;
- adozione da parte del **Consiglio comunale** entro 30 giorni;
- approvazione da parte della **Giunta provinciale** entro 30 giorni.

## PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Come ben si sa, la pianificazione attuativa non è necessaria, a meno che non sia espressamente scritto nella legge di riferimento. Per quanto riguarda la legge provinciale 9/2018, la pianificazione attuativa è obbligatoria nei seguenti casi:

- nuove zone miste;
- aree per le quali vigono leggi speciali o gli strumenti pianificatori lo prevedano.

## OBIETTIVI

Gli obiettivi della pianificazione attuativa sono la *perequazione* e la *compensazione* degli oneri di urbanizzazione.

## TIPOLOGIE DI PIANI

- piano di attuazione (generale);
- piano di recupero;
- piano di riqualificazione.

Come si può notare, non è presente il piano particolareggiato.

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

- proposta della **Giunta comunale** o iniziativa privata;
- pubblicazione per 30 giorni osservazioni nello stesso termine;
- approvazione da parte del **Consiglio comunale** (o da parte della **Giunta comunale** se la popolazione è **maggiore** di 10000 abitanti) e motivazioni sulle osservazioni e sulle eventuali modifiche;

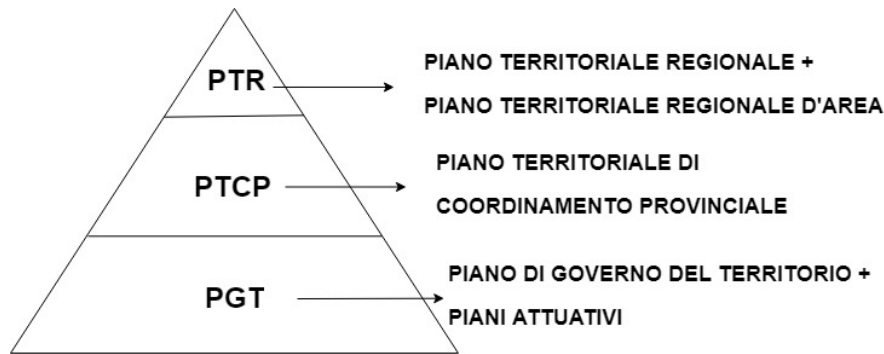
- pubblicazione ed entrata in vigore il giorno successivo.

## LOMBARDIA

Il governo del territorio della regione Lombardia è regolato dalla legge regionale n. 12/2005 che definisce un *testo unico* (urbanistica, edilizia, paesaggio, ambiente, etc.) e una pluralità di piani coordinati.

### STRUTTURA

I piani urbanistici lombardi sono strutturati come segue.



Gerarchia dei piani della Regione Lombardia

### PTR

Il piano territoriale regionale ha funzione di indirizzo e orientamento, nonché di coordinamento con il programma regionale di sviluppo.

#### CONTENUTI

I contenuti essenziali del piano territoriale regionale sono:

- obiettivi di sviluppo;
- quadro delle iniziative;
- criteri operativi di salvaguardia ambientale;
- quadro ricognitivo.

Il piano può essere affiancato da *piani territoriali regionali d'area* che descrivono una pianificazione più dettagliata di un'area circoscritta.

### PTCP

Il piano territoriale di coordinamento provinciale mantiene la finalità di direttiva e coordinamento e funge, anche, da piano paesaggistico e ambientale.

#### CONTENUTI

- quadro conoscitivo più (dettagliato di quello regionale);
- obiettivi di sviluppo economico-sociale;
- elementi qualitativi di pianificazione comunale.

### PIANO COMUNALE

Il piano comunale è composto da:

1. piano di governo del territorio (PGT) e piani associati:
  1. documento di piano;
  2. piano dei servizi;
  3. piano delle regole;
2. piani attuativi e programmazione negoziata con valenza territoriale.

#### DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano comprende:

- quadro ricognitivo e programmatico;
- quadro conoscitivo del territorio comunale;
- obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione;
- patrimonio edilizio dismesso e da riutilizzare;
- qualifica del consumo di suolo;
- politiche di residenza;

Il documento ha una durata di 5 anni, ma è modificabile.

#### PIANO DEI SERVIZI

Colloca e assicura una dotazione adeguata di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (e verde pubblico) in base al numero di utenti, calcolati da:

- popolazione stabilmente residente;
- popolazione da insediare;
- popolazione gravitante.

#### PIANO DELLE REGOLE

- definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- individua gli immobili assoggettati a tutela;
- individua le aree a rischio;
- individua le aree agricole e di valore paesaggistico-ambientale;
- definisce la carta del consumo di suolo;
- disciplina interventi di nuova edificazione.

#### PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

Le differenze principali nei procedimenti di formazione dei piani comunali sono qui descritte:

- il piano di governo del territorio è adottato dal **Consiglio comunale**;
- i piani attuativi sono adottati dalla **Giunta comunale** o di iniziativa privata.

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

- il quadro normativo è frastagliato (dopo la modifica della Costituzione del 2001) e da centralità di legislazione alle regioni (o province autonome);
- la pianificazione si compone di una *pluralità di strumenti edificatori*. Vale (abbastanza) il rapporto

gerarchico, anche se i piani comunali possono derogare (eccedere) al piano provinciale (o regionale). In particolare prevalgono *piani più specifici e recenti*;

- esiste una pluralità di interessi nella pianificazione che devono trovare un punto di incontro, a volte attraverso *piani di settore* (moltitudine di piani);
- In generale, i vincoli dei piani sono molto ampi. Esiste ancora una discrezionalità;
- rimane fondamentale (e sempre presente) la partecipazione dei cittadini (principio di sussidiarietà);
- l'urbanistica contrattata ha preso piede, in particolar modo nella fase attuativa, attraverso piani di lottizzazione la cui finalità è:
  - fornire una disciplina razionale a zone non urbanizzate;
  - allocare ai privati le spese per le opere di urbanizzazione:
    - primaria: sempre a carico dei privati;
    - secondaria: parte a carico del pubblico;
- nota sulla pianificazione attuativa:
  - attuata dalla **Giunta comunale**;
  - non sempre necessaria.