

Università di Palermo | Dipartimento di Architettura
Corso di Laurea in Ingegneria Edile-Architettura
Anno accademico 2021-2022

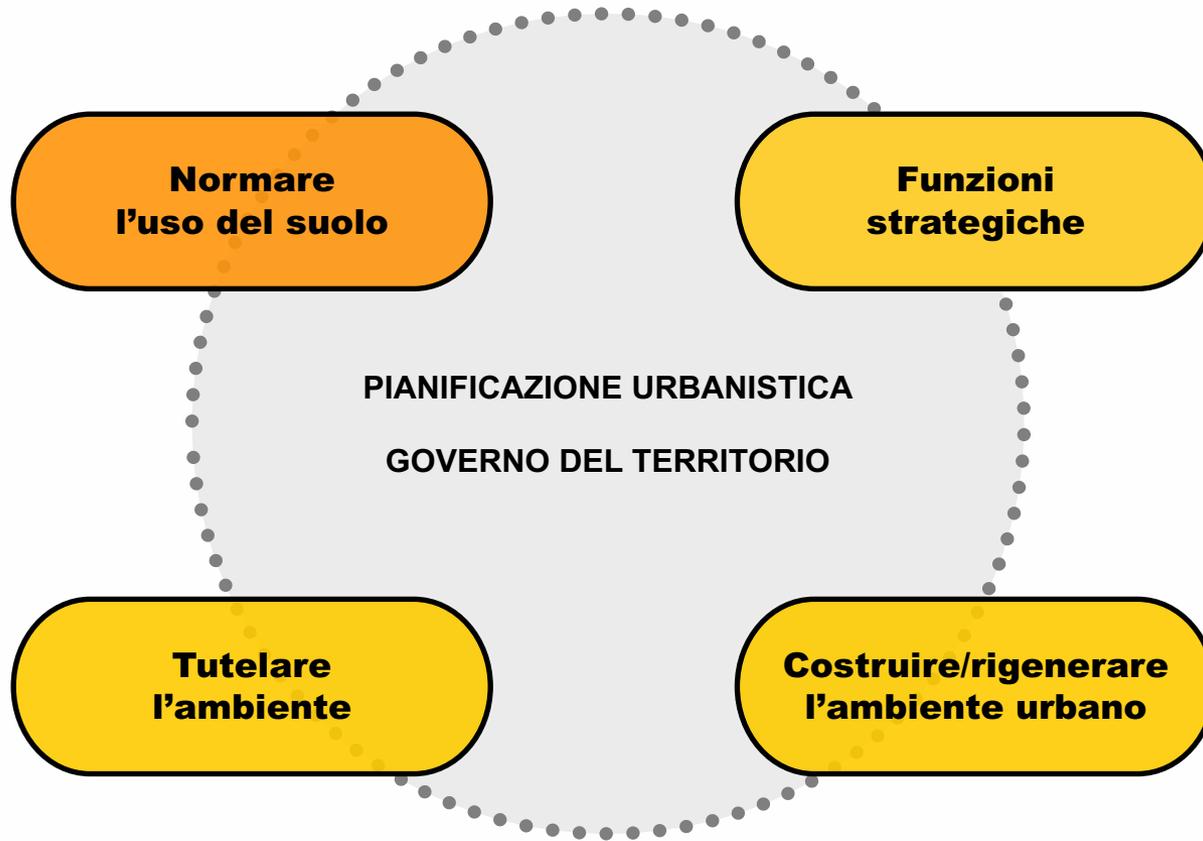
Laboratorio di Progettazione Urbanistica

Prof. Ignazio Vinci

La funzione normativa nella pianificazione urbanistica

Articolazione didattica delle lezioni frontali

Il ciclo di **lezioni frontali** si propone di esplorare **quattro specifiche dimensioni** della pianificazione urbanistica nel governo del territorio.



Funzione normativa-regolativa della pianificazione



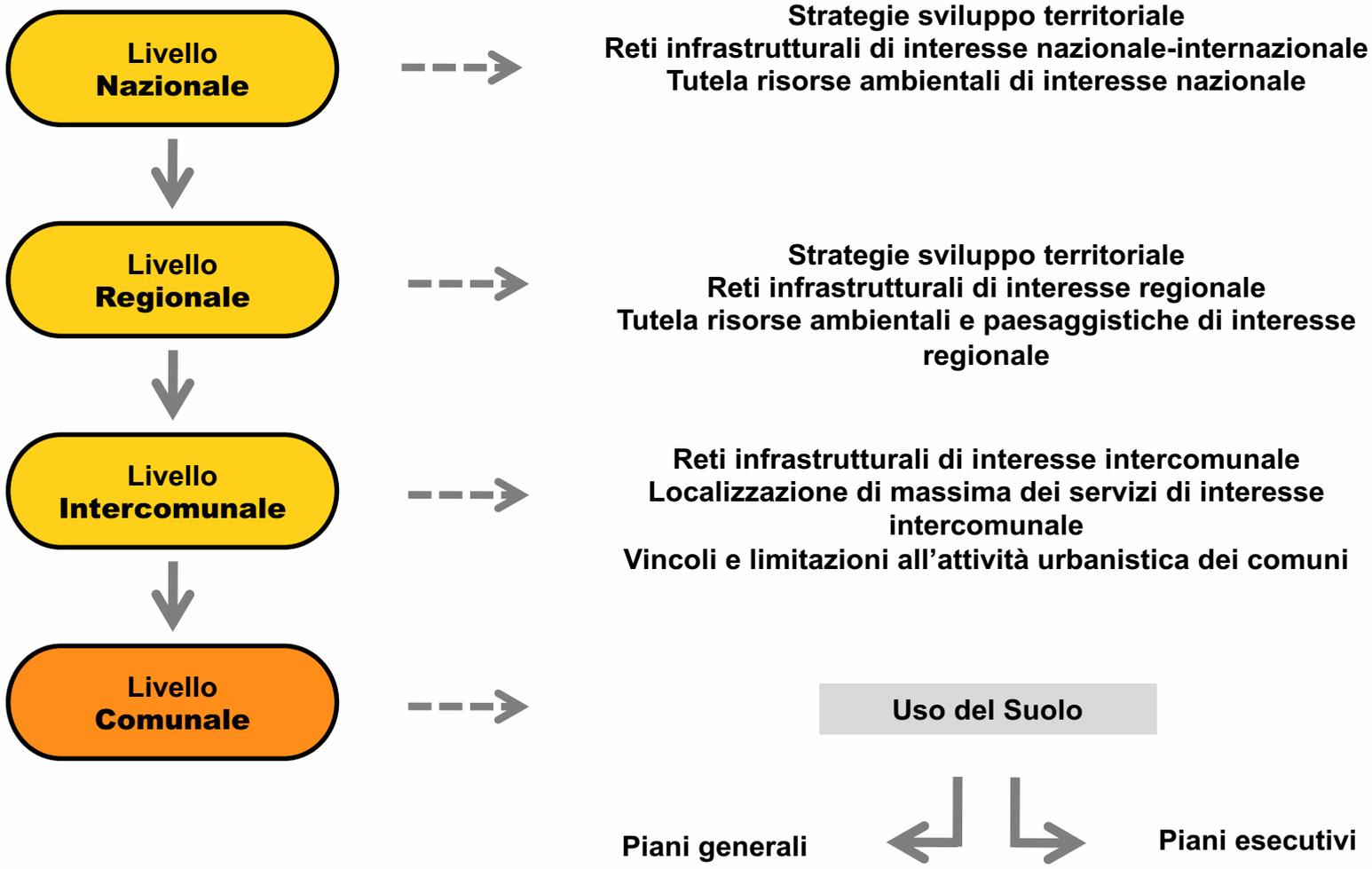
Pianificazione dell'uso del suolo



Piano Regolatore Generale

(e successive innovazioni)

Scale e livelli nella pianificazione del territorio



Cosa vuol dire regolare

Definizioni

«Istituire, dare o imporre una regola o una norma, o un **complesso di regole e norme**, così che una forza, **un'azione o un processo, un'attività o un'istituzione, si attuino e si svolgano in modo ordinato o secondo le modalità e i fini più opportuni** o comunque voluti».

(Treccani)

«**Ordinare** secondo una **regola** o un **complesso di regole**, disciplinare».

«**Rendere costante** e regolare un processo naturale o fisiologico».

«**Controllare, limitare**, moderare».

(Sabatino Colletti)

Regolare il processo di trasformazione del territorio

La nozione di “regolazione” in riferimento alla pianificazione urbanistica può essere interpretata in una duplice dimensione.

- **Fornire direzione alla trasformazione urbana**, in altri termini (a) un progetto spaziale per la “città pubblica” (infrastrutture, attrezzature, etc.) e (b) limiti e prescrizioni per le trasformazioni private;

così come

- **Regolare il rapporto tra pubblico e privato**, soprattutto limitare le possibilità speculative degli attori economici che dalle trasformazioni urbane possono trarre vantaggio a scapito della qualità della città;

Le origini dell'urbanistica come “regolazione”

L'inurbamento seguito alla **rivoluzione industriale** fa sì che la regolazione dello sviluppo urbano diventi una pratica corrente per far fronte agli squilibri della città industriale.

I principali effetti cui si vuole far fronte attraverso l'urbanistica ed i primi piani regolatori sono:

- la **commistione tra attività** produttive, residenziali e servizi.
- il **sovraffollamento** e le precarie condizioni igienico sanitarie;



Le origini dell'urbanistica come “regolazione”



«**L'urbanistica moderna** non nasce contemporaneamente ai processi tecnici ed economici che fanno sorgere e trasformano la **città industriale**, ma si forma in un tempo successivo, quando gli effetti quantitativi delle trasformazioni in corso sono divenuti evidenti ed entrano in **conflitto** tra loro, rendendo inevitabile un **intervento riparatore**».

(Leonardo Benevolo, *Le origini dell'urbanistica moderna*, 1963)

Le origini dell'urbanistica come “regolazione”

«Ci si avvicina all'urbanistica moderna o partendo da un **modello ideologico globale** (l'urbanistica degli **utopisti**), presentato in alternativa alla città esistente e che si tenta di sperimentare lontano da questa, oppure partendo da **single esigenze tecniche** (l'urbanistica degli “**ingegneri**”), connesse con lo sviluppo della città industriale, e cercando di correggere i suoi singoli difetti.

(...)

Le due linee tendono a convergere e a integrarsi, perché **i tentativi di realizzare i modelli teorici portano le teorie a scontrarsi con la realtà**, mentre **i provvedimenti per risolvere i singoli problemi tecnici mettono in luce le connessioni fra i diversi problemi**, e infine il problema unitario della pianificazione territoriale».

(Leonardo Benevolo, *Le origini dell'urbanistica moderna*, 1963)

Le origini dell'urbanistica come “regolazione”

Il filone degli **Utopisti** (R. Owen, C. Fourier, J.B. Godin, T. Garnier)

Principi

- La città e le sue forme sono un prodotto sociale e politico
- Le distorsioni della città vanno dunque curate intervenendo sulla società, la sua organizzazione ed i modi di produzione

Soluzioni

- Modelli di città alternativi fondate sui principi di uguaglianza
- Uso delle nuove tecnologie (macchine a vapore)

Il “parallelogramma” di Owen



Il Falansterio di Fourier



Il Familisterio di Godin



Le origini dell'urbanistica come “regolazione”

L'**approccio funzionalista**, portatore di una visione “ingegneristica” delle trasformazioni urbane, esprime i **primi modelli di piano regolatore** diffusi alla metà del XIX secolo.

Principi

- Non c'è contestazione della struttura sociale e delle forme organizzative della città;
- La crescita della città sotto la spinta dello sviluppo industriale viene ritenuto un processo inevitabile.

Soluzioni

Modelli e tecniche di intervento rivolte al migliore e più **razionale funzionamento della città**, con particolare attenzione ai temi del risanamento igienico sanitario, della funzionalità dei servizi, del decoro urbano.

Le origini dell'urbanistica come “regolazione”

La soluzione è il Piano Regolatore nella sua versione ottocentesca.

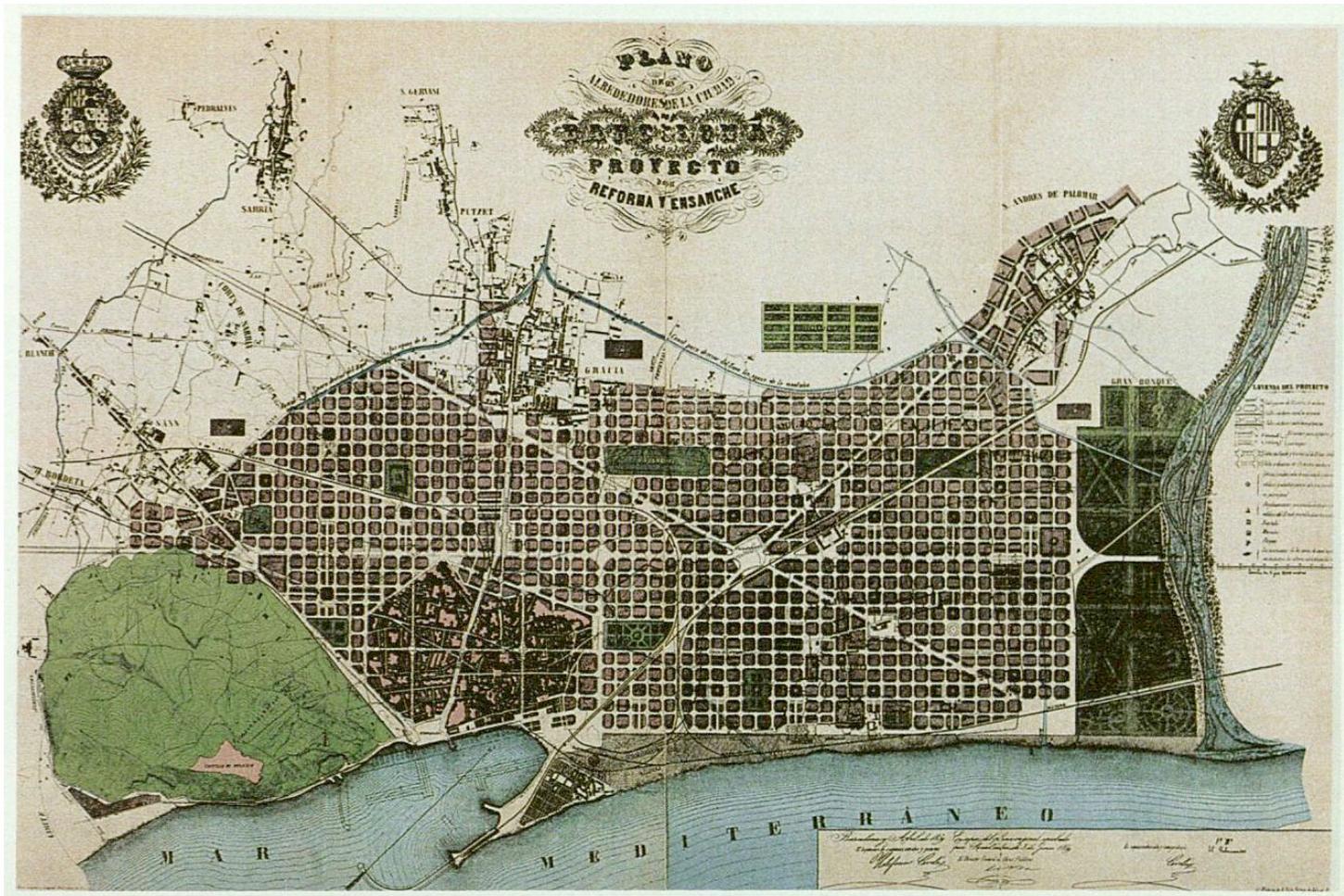
1. Il Piano è soprattutto un **progetto di opere di urbanizzazione primaria** (strade, localizzazione per attrezzature urbane, etc.);
2. Riguardo all'edilizia, il Piano detta regole in termini di **allineamento, volumi, tipologie edilizie**;

Esempi

- funzionale soprattutto alle esigenze di **espansione dell'abitato**, come nel *Plan Cerdà* a Barcellona;
- coniugare **risanamento del centro antico** e **regolazione delle espansioni**, come in tanti piani tra cui il *Piano Giarrusso* a Palermo.

Forma del piano regolatore ottocentesco: casi esemplari

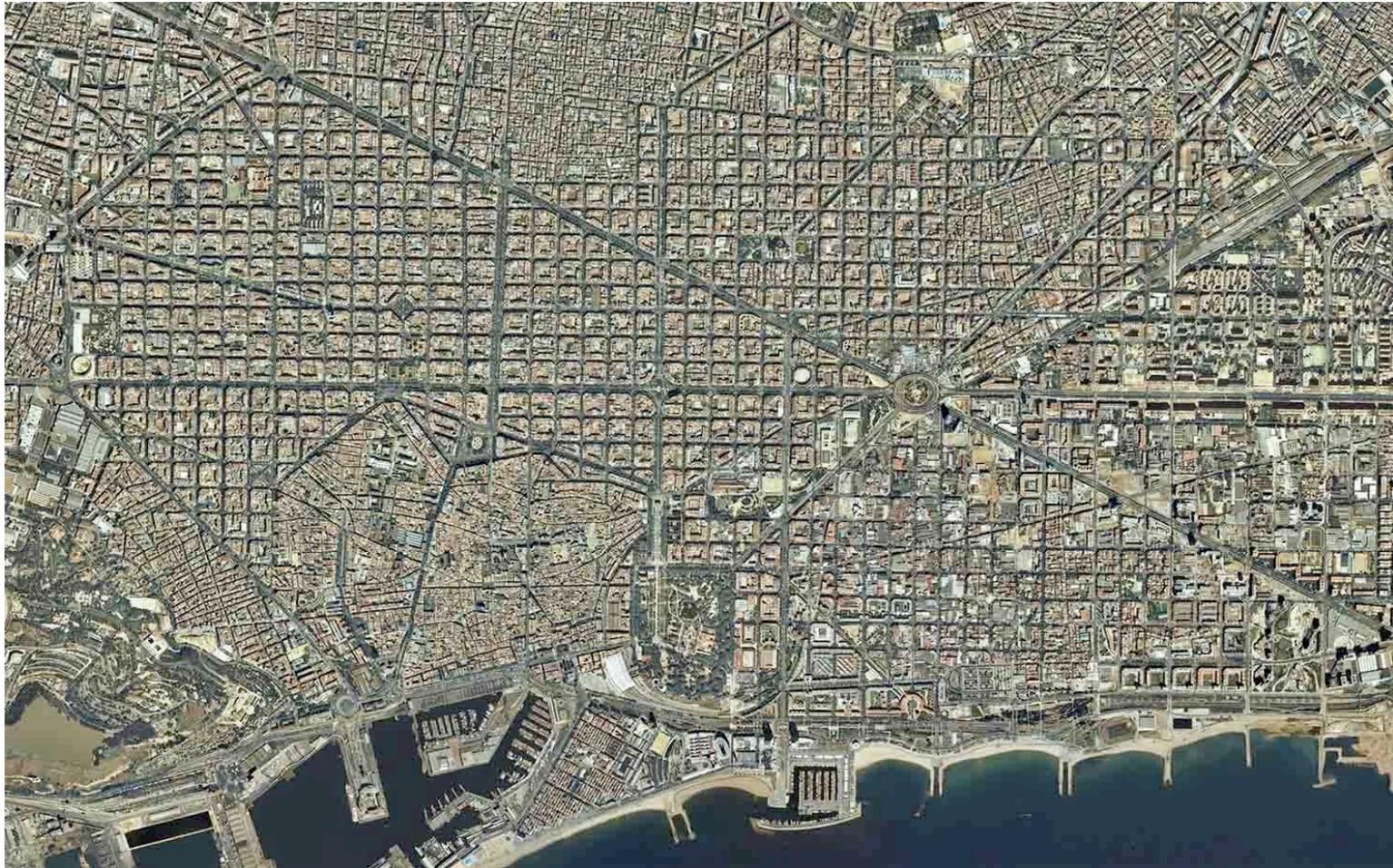
Questione 1: Indirizzare lo sviluppo urbanistico



Barcellona: Il Plan Cerdà (1859)

Forma del piano regolatore ottocentesco: casi esemplari

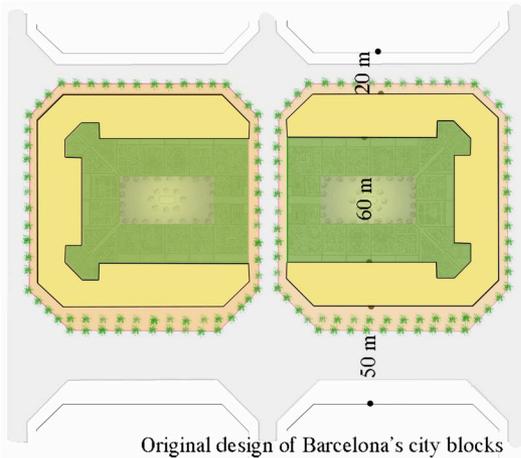
Questione 1: Indirizzare lo sviluppo urbanistico



Barcellona: Il Plan Cerdà (1859)

Forma del piano regolatore ottocentesco: casi esemplari

Questione 2: Regolare l'attività edilizia (pubblica e privata)



Le origini del piano regolatore in Italia

Un impulso fondamentale per la diffusione della pianificazione urbanistica in Italia è dato dalla prima legge che introduce norme e strumenti per l'espropriazione.

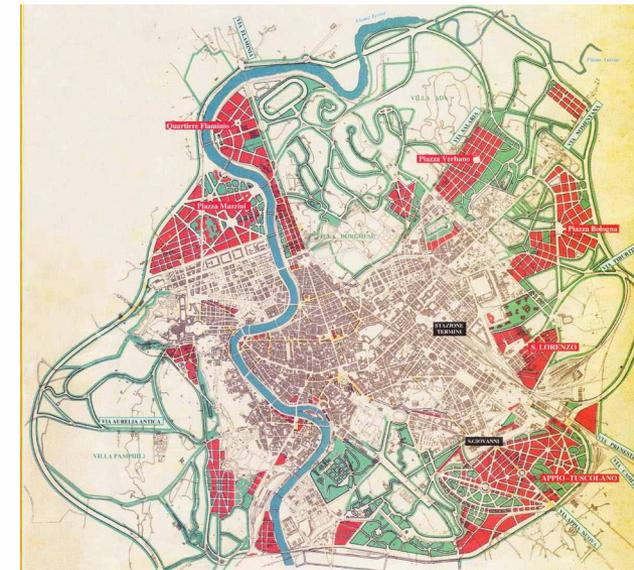
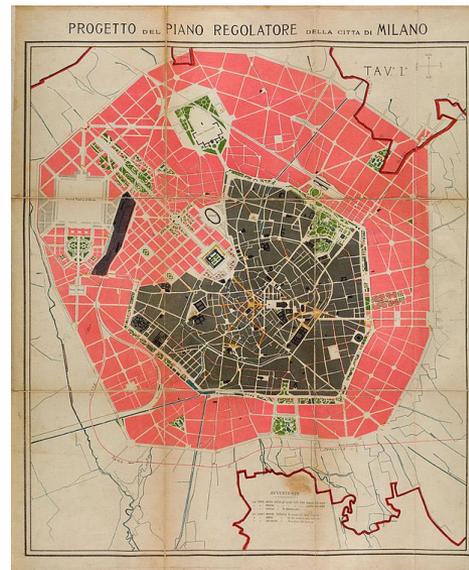
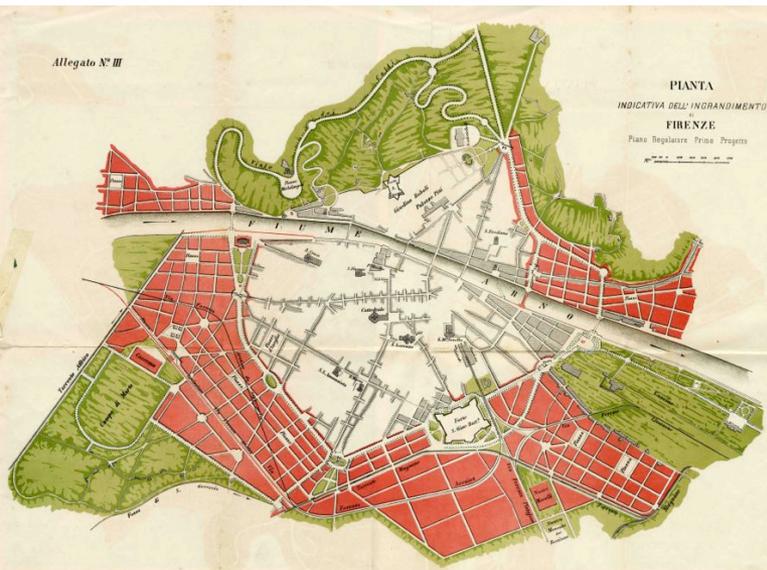
La legge **“Sulle espropriazioni per pubblica utilità” (2359/1865)** introduce:

- Nuove **norme per l'acquisizione dei suoli** da destinare ad urbanizzazione primaria;
- Il **Piano Regolatore Edilizio** per il nucleo urbano esistente;
- Il **Piano Regolatore di Ampliamento** nei casi in cui vi fossero documentate esigenze di espansione dell'abitato.

Il piano regolatore ottocentesco in Italia: casi esemplari

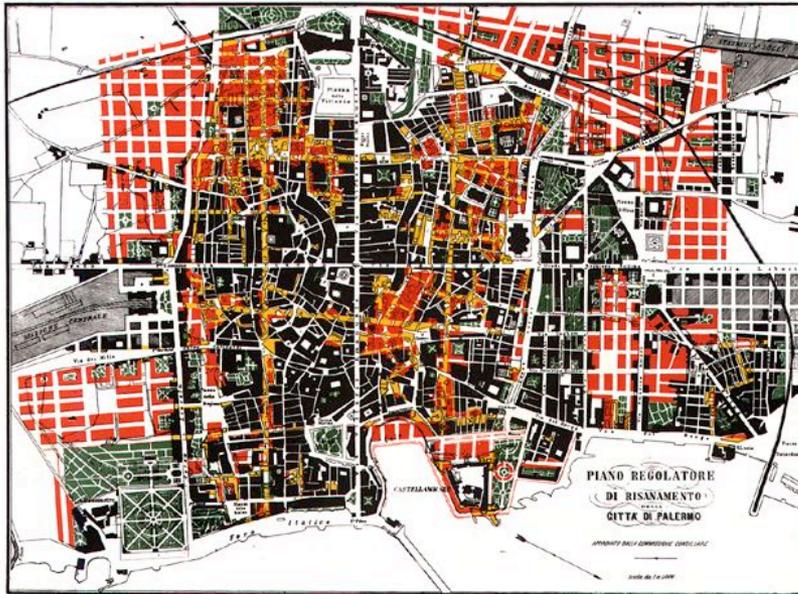
Tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento le grandi città italiane avviano le prime organiche esperienze di pianificazione urbana.

- **Firenze**, Piano Poggi (1865)
- **Milano**, Piano Beruto (1889)
- **Roma**, Piano Viviani (1873) e Piano Saintjust-Nathan (1909)
- **Napoli**, Piano di Risanamento (1885) e Piano De Simone (1914)



Il piano regolatore ottocentesco in Italia: casi esemplari

Palermo – Piano Giarrusso (1885)



Il piano ottocentesco in Italia: forme di regolazione

Le prime forme di piano regolatore introducono strumenti e forme spazializzate di regolazione dei rapporti tra il soggetto pubblico ed i privati.

- Per il **soggetto privato** il piano definisce soprattutto un insieme di **vincoli e prescrizioni** riguardanti le possibilità di edificazione ed intervento edilizio;
- Per l'**operatore pubblico** è soprattutto un **programma “spazializzato” di interventi** di urbanizzazione e infrastrutture pubbliche da realizzarsi nel periodo di validità del piano (25 anni) ed un insieme di indirizzi e regole da considerare nelle trasformazioni urbanistiche di iniziativa sia pubblica che privata.

Evoluzione normativa nel contesto italiano

1860

[Unificazione nazionale]

1865

[Prima legge su espropriazione ed obbligo di pianificazione]

1939

[Legge sulla protezione paesaggio]

1942

[Legge Urbanistica Nazionale]

1948

[Costituzione dell'Italia repubblicana]

Priorità: ricostruzione ed espansione urbana

1962-1978

[Varie leggi che completano la LUN]

Priorità: servizi, città pubblica

1970

[Istituzione delle Regioni]

Priorità: recupero

1978>

[Norme regionali]

Priorità: superare il modello basato sul PRG

I cardini dell'impianto normativo della LUN 1150/42

Elementi caratterizzanti:

- Attribuzione di competenze più ampie ai comuni in materia di pianificazione urbanistica (**obbligo di pianificazione**);
- **Estensione della pianificazione** a tutto il territorio comunale attraverso il Piano Regolatore Generale (Prg);
- Utilizzazione sistematico della **zonizzazione** per definire la forma e la consistenza delle zone edificabili;
- Norme regolatrici dell'attività edilizia attraverso i **Regolamenti edilizi** e i **Programmi di fabbricazione**;
- Un **sistema a più livelli** per la pianificazione urbanistica.

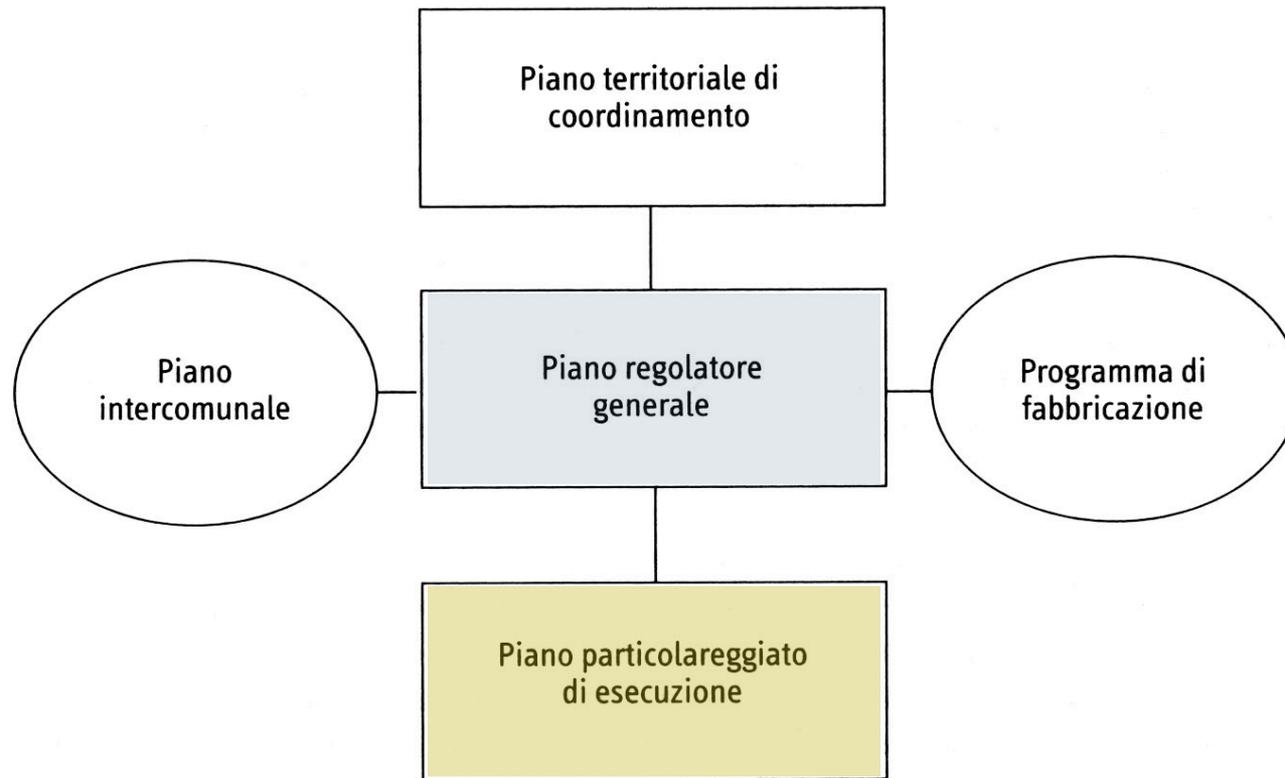
Piano Regolatore Generale

Contenuti del piano ai sensi della L. 1150/42

1. Rete delle principali **vie di comunicazione** stradale e ferroviarie;
2. **Divisione del territorio in zone** con la precisazione delle aree da destinare all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare nell'edificazione;
3. Le aree destinate a **spazi pubblici** o sottoposte a speciali servitù;
4. Le aree da destinare ad opere ed **impianti di interesse pubblico** in generale.

Il sistema di pianificazione secondo la LUN 1150/42

FIGURA 1.1
Il sistema delle pianificazioni nella legge 1150/1942



Modificazioni alla L. 1150/42

L. 765/67 – “Legge Ponte”

1. Estensione dell'**obbligo di pianificazione** a tutti i comuni e limiti all'edificazione in assenza di strumenti urbanistici;
2. Introduzione del **Piano di lottizzazione convenzionato**, che impone ai privati l'obbligo della compartecipazione agli oneri di urbanizzazione;
3. Introduzione delle **zone territoriali omogenee** per uniformare le destinazioni urbanistiche dei piani regolatori promossi dai comuni;
4. Introduzione di **standard urbanistici**, finalizzati ad introdurre limiti inderogabili per le aree destinate ad attrezzature per funzioni pubbliche.

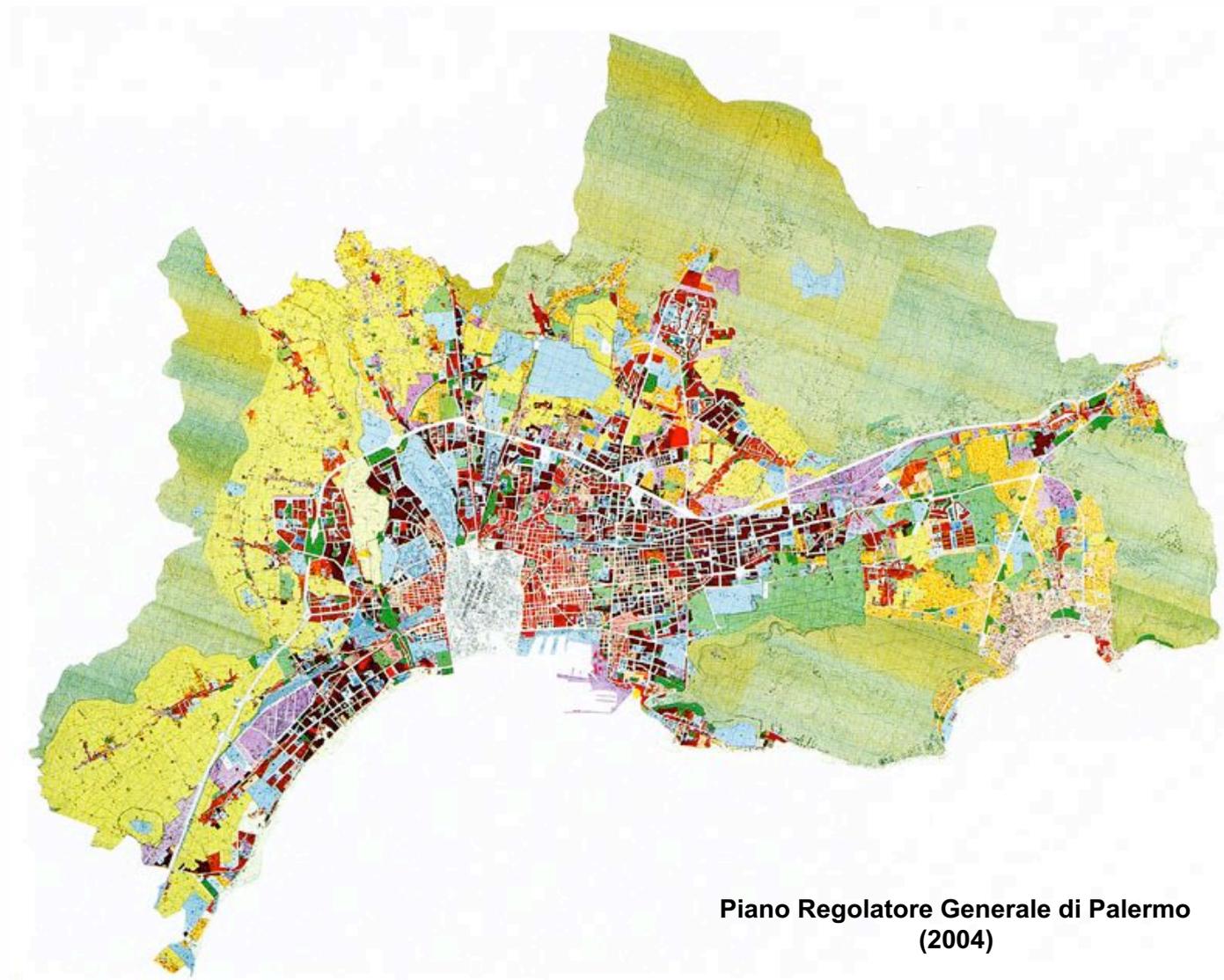
Zone territoriali omogenee (DM 1444/68)

Z.T.O.	Caratteristiche insediative
ZONE A	Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
ZONE B	Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate , diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.
ZONE C	Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi , che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B.
ZONE D	Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.
ZONE E	Le parti del territorio destinate ad usi agricoli , escluse quelle in cui il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C.
ZONE F	Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Standard urbanistici e zonizzazione urbanistica (DM 1444/68)

Z.T.O.	Dotazioni minime di suolo per servizi
A) Centri e zone di particolare pregio storico	Riduzione ammissibile: 50% di quelle previste per le zone C
B) Zone totalmente o parzialmente edificate	Riduzione ammissibile: 50% di quelle previste per le zone C
C) Zone di espansione residenziale	<p>Comuni >10.000 ab.: 18 mq/ab così suddivisi: 4,5 per istruzione e assistenza all'infanzia; 2,0 per attrezzature di interesse collettivo; 9,00 per verde, parchi, giardini, sport; 2,50 per parcheggi pubblici</p> <p>Comuni <10.000 ab. e zone residenziali con $IF \leq 1 \text{ mc/mq}$: 12 mq di cui 4,0 per istruzione. In zone paesaggisticamente delicate la dotazione di verde aumenta a 15,00 mq/ab.</p>
D) Zone destinate all'industria	Una porzione $\geq 10\%$ della superficie fondiaria va destinata ad servizi di interesse collettivo, verde e parcheggi
E) Zone agricole	6,00 mq/ab per servizi di interesse collettivo ed istruzione
F) Zone per attrezzature di interesse generale	1,50 mq/ab per istruzione superiore 1,00 mq/ab per attrezzature sanitarie 15,00 mq/ab per parchi urbani e territoriali

La zonizzazione nei piani regolatori



Piano Regolatore Generale di Palermo
(2004)

La zonizzazione nei piani regolatori

LEGENDA ZONIZZAZIONE (ai sensi dell'art. 2 D.I. 2 aprile 1968, n. 1444)

-  Limiti amministrativi
-  Centro urbano
- TUTELA DEI BENI STORICI ARTISTICI E CULTURALI**
-  Edifici di interesse storico architettonico vincolati (D.Lgs. 42/2004)
-  Edifici isolati di interesse storico artistico
- SISTEMA DELLA RESIDENZA**
-  ZONA A1 (città storica di primo impianto e dell'espansione intra moenia)
-  ZONA A2 (città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione)
-  ZONA A3 (borgo marinaro e tonnara di Avola)
-  ZONA A4 (spazi inedificati di pertinenza della città storica)
-  ZONA Bs di salvaguardia
-  ZONA B1 (tessuti con isolati regolari ed edifici contigui)
-  ZONA B2 (tessuti con isolati irregolari ed edifici in serie aperta)
-  ZONA B3 (tessuti dell'edilizia pubblica)
-  ZONA B4 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero - PdR L.R. 37/85)
-  ZONA Ci1 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero e agricolo)
-  ZONA Ci2 (tessuti con edifici isolati in ambito collinare)
-  ZONA C (lottizzazioni sature)
-  Piani di lottizzazione parzialmente attuati o in itinere (da PRG prevalenti)
-  Piani per l'edilizia pubblica parzialmente attuati o in itinere
-  Concessioni edilizie e altri titoli abilitativi in itinere
-  Ambiti di perequazione (AP)
-  Perequazioni di completamento (PdC)
-  Area di recupero del quartiere Priolo
-  Ambiti di delocalizzazione di edifici ricadenti in aree a rischio
-  Ambiti di ricollocazione di edifici ricadenti in aree a rischio
-  Edifici da demolire
- SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI**
-  ZONA D1 (attività produttive esistenti artigianali e commerciali)
-  ZONA D2 (Piano per gli insediamenti produttivi parzialmente attuato)
-  ZONA D3 (attività produttive esistenti in prossimità di ambiti fluviali e torrentizi)
-  ZONA D4 (attività ricettive per la fruizione della costa)

NTA

art. 25

art. 26

art. 16

art. 17

art. 18

art. 19

art. 35

art. 36

art. 37

art. 38

art. 39

art. 41

art. 42

art. 43

art. 44

art. 44

art. 44

art. 46

art. 48

art. 146

art. 81

art. 81

art. 81

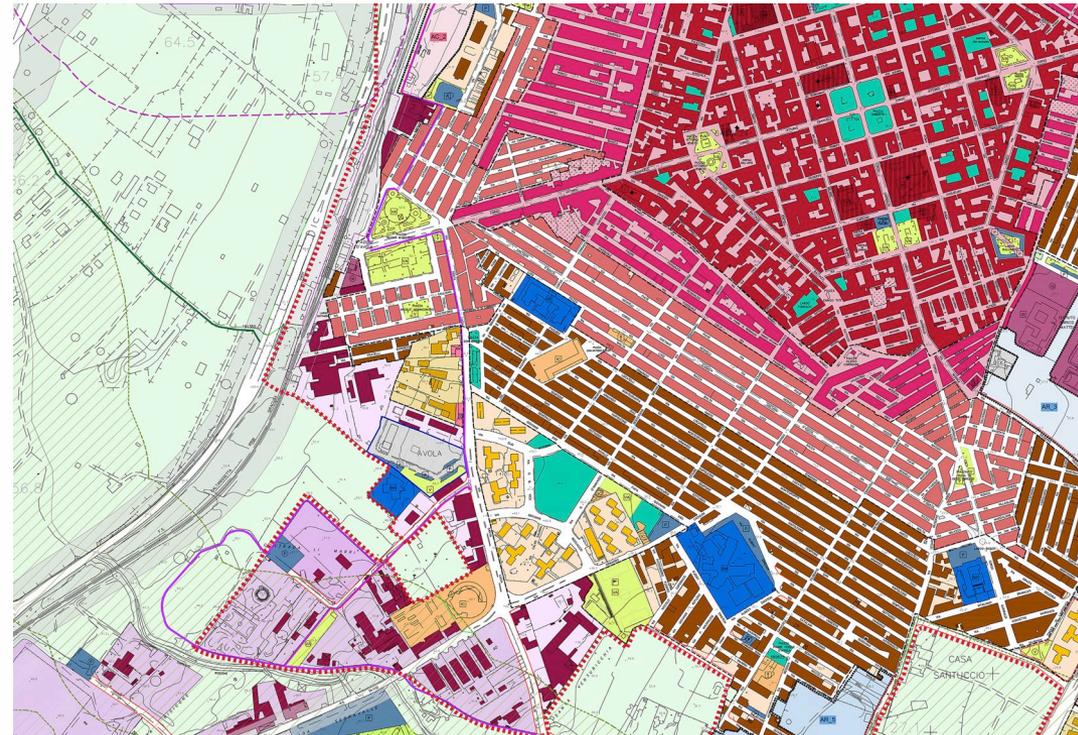
art. 151

art. 84

art. 85

art. 87

art. 88



La zonizzazione nei piani regolatori

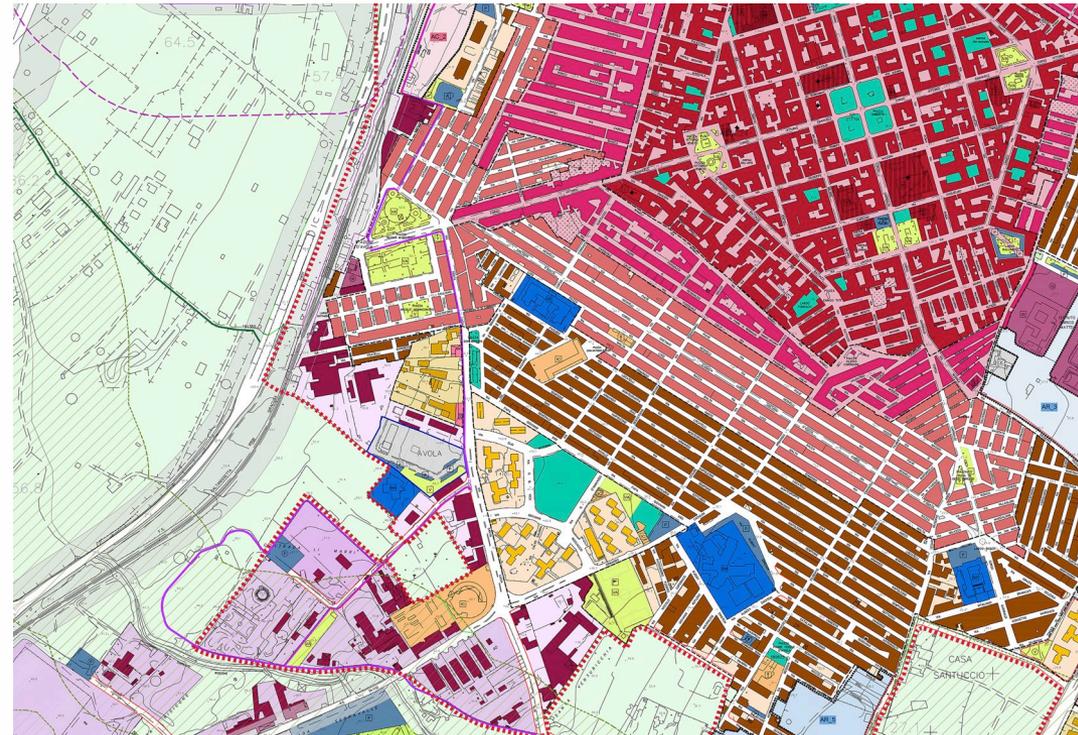
LEGENDA ZONIZZAZIONE (ai sensi dell'art. 2 D.I. 2 aprile 1968, n. 1444)

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI

- ZONA F1 (istruzione) art. 91
- ZONA F2 (attrezzature di interesse comune) art. 92
- ZONA F3 (verde pubblico e attrezzato) art. 93
- ZONA F5 (attrezzature e impianti di interesse generale) art. 95
- ZONA F6 (piazze e spazi pubblici) art. 100
- ZONA F7 (zone per la fruizione del litorale) art. 101
- Pertinenze verdi art. 91
- Attrezzature di interesse comune in edifici di interesse storico-artistico art. 24
- Attrezzature scolastiche in edifici di interesse storico-artistico art. 24
- Attrezzature di interesse generale in edifici di interesse storico-artistico art. 24
- Attrezzature di interesse generale in edifici isolati di interesse storico-artistico art. 24
- Fascia di rispetto cimiteriale (R.D.L. 1265/34) art. 98
- Fascia di rispetto impianti di depurazione e pozzi idropotabili (L.R. 27/86 e s.m.i.) art. 139

SISTEMA AGRICOLO E DELLA TUTELA AMBIENTALE

- Riserva Cavagrande del Cassibile (SIC ITA 090007) art. 126
- Preriserva Cavagrande del Cassibile (SIC ITA 090007) art. 126
- ZONA F8 (parco territoriale) art. 128
- ZONA F9 (parco archeologico) art. 129
- ZONA E1 (agricola produttiva) art. 131
- ZONA E2 (valorizzazione ambiti fluviali e torrentizi) art. 132
- ZONA E3 (area agricola di salvaguardia ambientale) art. 133
- Margine di Crescita Urbana art. 134
- Bosco naturale (L.R. 16/96 s.m.i.) art. 135
- Fascia di rispetto aree boscate (L.R. 78/76 e s.m.i.) art. 136
- Aree con livello di tutela 1 (art. 20, N.d.A. del Piano Paesaggistico prov. SR adottato) art. 137
- Aree con livello di tutela 2 (art. 20, N.d.A. del Piano Paesaggistico prov. SR adottato) art. 137
- Aree con livello di tutela 3 (art. 20, N.d.A. del Piano Paesaggistico prov. SR adottato) art. 137
- Vincolo idrogeologico art. 138
- Aree ad elevata pericolosità geologica, geomorfologica e idraulica (Studio Geologico PRG) art. 142
- Limite di inedificabilità dalla linea di costa (L.R. 78/76) art. 144



Efficacia del Piano regolatore

La rilevanza normativa del piano risiede nella possibilità di **“trasmettere ordini”** in forza di legge, ovvero la facoltà di essere **prescrittivo** e **conformativo** degli usi del suolo e dunque della proprietà privata.

In seguito alla sua approvazione da parte dell'autorità competente (in genere la Regione) esso assume una specifica “cogenza normativa” in ordine a:

- il **disegno delle infrastrutture** di trasporto e delle **aree da destinare a servizi pubblici**, per i quali scattano vincoli di inedificabilità e possibilità espropriative per i comuni;
- la **suddivisione del territorio in “zone omogenee”**, caratterizzate da funzioni e regole di trasformazione (indici di edificabilità, altezze, densità, etc.) in grado di conformare la proprietà privata.

La componente normativa del PRG: Norme tecniche di attuazione e Regolamento edilizio



Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio

Tipicamente le **Norme Tecniche di Attuazione** ed il **Regolamento Edilizio** sono articolati come delle leggi in in «titoli», «capi», «articoli» come una «legge».

Le **NTA** servono a meglio specificare il contenuto normativo del piano urbanistico e si articolano in:

- **norme a carattere generale** (principi ispiratori, lessico, nozioni, etc.);
- **norme riferite alla zonizzazione** (quantità e indici);
- norme che si riferiscono a **speciali modalità di attuazione del Prg** (piani e progetti particolareggiati, piani di settore, procedure di attuazione).

Il **Regolamento edilizio** indica criteri e procedure per la disciplina delle opere edilizie e urbanistiche, l'ottenimento dei titoli abilitativi, il rispetto di particolari caratteristiche dell'edilizia e del tessuto urbanistico, etc.

Norme Tecniche di Attuazione: esempio

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI 2

CAPO I GENERALITÀ 2

Art. 1 *Contenuti e campo di applicazione del P.R.G.* 2

Art. 2 *Elaborati costitutivi del P.R.G.* 2

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 2

Art. 3 *Parametri urbanistici* 2

Art. 4 *Parametri edilizi* 3

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G. 5

CAPO I INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI 5

Art. 5 *Strumenti urbanistici attuativi e piani di settore* 5

Art. 6 *Piano Particolareggiato (PP)* 5

Art. 7 *Piano di Zona (PEEP)* 6

Art. 8 *Programma costruttivo (PC)* 6

Art. 9 *Piano di recupero (PR)* 6

Art. 10 *Piano per Insediamenti Produttivi (PIP)* 6

Art. 11 *Piano di Lottizzazione (P. di L.)* 6

Art. 12 *Programma Integrato di Intervento (PII)* 7

Art. 13 *Programma di Recupero Urbano (PRU)* 7

Art. 14 *Interventi di trasformazione urbana (STU)* 7

Art. 15 *Piano di Riqualificazione Ambientale (PRA)* 7

Art. 16 *Progetto Norma (PN)* 9

Art. 17 *Piano del colore e del decoro urbano (PCDU)* 9

Art. 18 *Carta dei sentieri (CS)* 9

Art. 19 *Piano di utilizzazione del Demanio marittimo (PUDM)* 9

Art. 20 *Piano di utilizzazione delle trazzere demaniali (RT)* 9

Art. 21 *Piano urbano della mobilità (PUM)* 10

Art. 22 *Piano di ristrutturazione della rete di distribuzione dei carburanti* 10

Art. 23 *Piano dei percorsi ciclabili urbani ed extraurbani (CP)* 10

Art. 24 *Programmazione commerciale (UC)* 10

Art. 25 *Recupero di centri storici (RCS)* 11

Art. 26 *Piano di emergenza comunale per la protezione civile (PEC)* 11

Art. 27 *Piano regolatore cimiteriale (PRC)* 11

Art. 28 *Opere di urbanizzazione* 12

CAPO II INTERVENTI EDILIZI DIRETTI 12

Art. 29 *Attuazione degli interventi pubblici* 12

Art. 30 *Attuazione degli interventi edilizi privati* 12

Art. 31 *Destinazione d'uso* 13

TITOLO III DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO 15

CAPO I TUTELA DEI BENI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI ED AMBIENTALI 15

Art. 32 *Manufatti di interesse architettonico e storico-culturale* 15

Art. 33 *Architetture rurali di interesse storico - architettonico* 15

Art. 34 *Aree archeologiche, di interesse archeologico e a rischio archeologico* 15

Art. 35 *Aree di interesse ambientale. Corsi d'acqua, fascia costiera, boschi, usi civici, fasce di rispetto dei boschi, vincolo idrogeologico* 16

CAPO II ZONIZZAZIONI 16

Art. 36 *Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee* 16

CAPO III IL SISTEMA INTEGRATO DEI PARCHI TERRITORIALI E DEGLI AMBITI NATURALISTICI 20

Art. 37 *Fp.1 - Parco delle Cave di Rocche Draele* 20

Art. 38 *Fp.2 - Parco delle Cave della Piana di Misiliscemi e Ballottella* 20

Art. 39 *Fp.3 - Parco del Baglio di Torre Marausa* 21

Art. 40 *Fp.4 - Parco naturalistico delle zone unide costiere di C.da Marausa* 22

Art. 41 *Ambito costiero o di ricostituzione del paesaggio dunale* 22

Art. 42 *Ambito naturalistico ripariale* 23

Art. 43 *Ambito naturalistico delle Saline - Riserva naturale orientata* 24

Art. 44 *Ambito naturalistico dell'ex salina e della foce del Fiume Misiliscemi* 25

Art. 45 *Ambito naturalistico del fiume Misiliscemi* 26

Art. 46 *Ambito naturalistico-archeologico di C.da Montagnola della Borrana* 26

Art. 47 *Ambito naturalistico di Montagna Grande* 27

CAPO IV IL SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE 29

Art. 48 *E.1 - Zona agricola produttiva* 29

Art. 49 *E.2 - Zona agricola di mantenimento e tutela del paesaggio agrario, naturalistico e dei boschi* 31

Art. 50 *E.3 - Zona agricola di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici* 32

Art. 51 *E.4 - Zona agricola di rispetto e di pausa del margine urbano* 32

Art. 52 *E.5 - Zona agricola a suscettività sportiva e per il tempo libero* 33

Art. 53 *E.6 - Zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre)* 34

Art. 54 *E.7 - Zona agricola di rispetto e tutela delle architetture rurali* 34

Art. 55 *E.8 - Zona agricola geomorfologicamente instabile e a rischio idrogeologico* 35

Art. 56 *Ee - Zona agricola a elevato frazionamento delle proprietà* 36

CAPO V IL SISTEMA DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE 37

Art. 57 *D.1.1 - Zone industriali esistenti e di completamento* 37

Art. 58 *D.1.2 - Aree di deposito e rottamazione autoveicoli* 38

Art. 59 *D.1.3 - Zona industriale A.S.I.* 38

Art. 60 *D.1.4 - Area per il riciclaggio, il deposito di sfabbricati ed inerti* 38

Art. 61 *D.1.5 - Area per attività estrattiva di cava esistente* 39

Art. 62 *D.2 - Zone artigianali esistenti e di completamento* 39

Art. 63 *D.3 - Zone commerciali esistenti e di completamento* 40

Art. 64 *Programmazione urbanistico commerciale* 40

CAPO VI IL SISTEMA DELLE ATTIVITÀ TURISTICHE 40

Art. 65 *Ft.1 - Zona per attrezzature e insediamenti turistico - ricettivi* 40

Art. 66 *Ft.2 - Area attrezzata per complessi ricettivi all'aria aperta* 42

Art. 67 *Ft.3 - Zona per attività e servizi complementari al turismo* 43

Art. 68 *Ft.4 - Zona attrezzata per la diretta fruizione del mare* 43

Art. 69 *Attività turistico-ricettive* 43

Art. 70 *Attività di agriturismo e di turismo rurale* 43

CAPO VII IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI 44

Art. 71 *Classificazione delle attrezzature e dei servizi pubblici* 44

Art. 72 *Attuazione delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico* 45

Art. 73 *Fi - Aree per l'istruzione dell'obbligo* 45

Art. 74 *Fi.c - Aree per attrezzature religiose (Fr)* 45

Art. 75 *Fi.c - Attrezzature culturali (Fc)* 46

Art. 76 *Fi.c - Attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie (Fs)* 46

Art. 77 *Fi.c - Attrezzature amministrative di servizio (Fa)* 47

Art. 78 *Fi.c - Attrezzature per il commercio (Fcom)* 47

Art. 79 *Fv - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport* 48

Art. 80 *P - Parcheggi, parcheggi alberati* 48

Art. 81 *Spazi di sosta o parcheggio in zona residenziale o destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale* 48

Art. 82 *Fi.g - attrezzature per l'istruzione superiore (Fis)* 49

Art. 83 *Fi.g - Parco attrezzato per spettacoli itineranti ed esposizioni all'aperto e/o in tenda (Par.1)* 50

Art. 84 *Fi.g - Parco urbano dei servizi (Par.2)* 51

Art. 85 *Fi.g - Parco urbano della Tonara di San Giuliano (Par.3)* 51

Art. 86 *Fgen - Attrezzature di interesse generale* 52

Art. 87 *Fgen - Quartiere fieristico-espositivo (Ffie)* 52

Art. 88 *Fgen - Impianti sportivi e polisportivi di livello agonistico urbano e/o sovramunicipale (Fsp)* 53

Art. 89 *Fgen - Aerodromo (Faer)* 53

Art. 90 *Fgen - attrezzature per il commercio (Fcom)* 53

Art. 91 *Canile intercomunale (Fcan)* 54

Art. 92 *Rifugio per animali (Fcan)* 54

Art. 93 *Cimitero degli animali di affezione e compagnia (Fcan)* 54

Art. 94 *Fgen - Polo per la ricerca e lo sviluppo nell'agricoltura (Pr.1)* 55

Art. 95 *Fgen - Polo per la ricerca e lo sviluppo della zootecnia (Pr.2)* 55

Art. 96 *Fgen - Attrezzature amministrative e per l'ordine pubblico (Fa)* 56

Art. 97 *Ftec - Attrezzature tecnologiche* 56

Art. 98 *Fcem - Area cimiteriale* 57

Art. 99 *Ffasc - Fasce di rispetto. Cimitero, depuratore, metanodoto, ripetitore televisivo, pozzi e sorgenti, faglie* 58

Art. 100 *Ftra - attrezzature e servizi dei trasporti e della mobilità* 58

CAPO VIII IL SISTEMA RESIDENZIALE 59

Art. 101 *Zone a prevalente destinazione d'uso residenziale* 59

Art. 102 *A.1 - Zona del centro storico urbano* 59

Art. 103 *Prescrizioni particolari nel Centro Storico* 61

Art. 104 *A.2 - Zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni* 62

Art. 105 *A.3 - Zona di recupero dei beni isolati: bagli, casali, masserie e piccoli nuclei rurali* 63

Art. 106 *B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento* 64

Art. 107 *B.2 - Zona per l'edilizia residenziale pubblica (ERP), agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente e di completamento* 65

Art. 108 *B.3 - Zona di recupero edilizio e urbanistico (ex P.P.R.U.)* 65

Art. 109 *B.4 - Zona di tessuto urbano esistente e di completamento nelle frazioni* 67

Art. 110 *B.5 - Zona di residenza stagionale costiera* 68

Art. 111 *B.6 - Zona di residenza prevalentemente stagionale, satura* 69

Art. 112 *C.1 - Zona di espansione edilizia nel centro urbano* 69

Art. 113 *C.1.1 - Zona di espansione edilizia nel centro urbano, esistente o in corso di realizzazione* 70

Art. 114 *C.2 - Zona di espansione edilizia di margine urbano e delle frazioni* 70

Art. 115 *C.3 - Zona di edilizia residenziale pubblica(ERP) agevolata, sovvenzionata o convenzionata, di progetto* 71

Art. 116 *C.4 - Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistente o in corso di realizzazione* 72

Art. 117 *C.3.1 - Zona di residenza stagionale costiera* 72

CAPO IX: IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ 73

Art. 118 *Aree per la viabilità* 73

Art. 119 *Piste ciclabili* 74

Art. 120 *Semistrette* 75

Art. 121 *Area delle tratte demaniali* 75

Art. 122 *Verde di arredo stradale* 76

Art. 123 *Ftra - Area della stazione ferroviaria* 76

Art. 124 *Ftra - Aeroporto di Trapani-Birgi "Vincenzo Florio"* 76

Art. 125 *Ftra - Area intermediale (aeroporto/interporto)* 77

Art. 126 *Ftra - Auto stazione - Terminal bus* 77

Art. 127 *Ftra - Ciclostazione - Terminal ciclopieste* 78

Art. 128 *Ftra - Aree di servizio e distribuzione carburanti* 78

TITOLO IV PRESCRIZIONI PARTICOLARI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 79

CAPO I PRESCRIZIONI PARTICOLARI 79

Art. 129 *Norme di tutela ambientale e disciplina degli impianti vegetali in ambito urbano* 79

Art. 130 *Strutture di servizio a linee ed impianti elettrici* 79

Art. 131 *Spazi di sosta o parcheggio* 79

CAPO II: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 80

Art. 132 *Edificazione esistente in difformità con il P.R.G.* 80

Art. 133 *Concessioni e Autorizzazioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme* 80

Art. 134 *Disposizioni relative a demolizioni ed allineamenti obbligatori* 80

Art. 135 *Decadenza di norme in contrasto con le previsioni del P.R.G.* 80

Art. 136 *Misure di salvaguardia* 81

Art. 137 *Aree a rischio geomorfologico e idraulico* 81

(Fonte: Prg del Comune di Trapani)

Regolamento Edilizio: esempio

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	2
CAPO I NORME PRELIMINARI	2
Art. 1 Obiettivi	2
Art. 2 Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio	2
Art. 3 Richiamo a disposizioni generali di legge	2
Art. 4 Oggetto e definizioni	3
CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA COMUNALE	3
Art. 5 Costituzione e attribuzioni della Commissione Edilizia-Urbanistica Comunale	3
Art. 6 Composizione della Commissione Edilizia-Urbanistica Comunale	4
Art. 7 Funzionamento della Commissione Edilizia-Urbanistica	4
Art. 8 Criteri e metodi della Commissione Edilizia-Urbanistica Comunale	5
TITOLO II NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE	6
CAPO I CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	6
Art. 9 Definizione	6
Art. 10 Richiesta	6
Art. 11 Rilascio	6
CAPO II PARERE PREVENTIVO	6
Art. 12 Definizione	6
Art. 13 Richiesta	7
CAPO III CONCESSIONE EDILIZIA	7
Art. 14 Oggetto	7
Art. 15 Opere soggette a Concessione Edilizia	7
Art. 16 Oneri contributivi per il rilascio. Pagamenti ed esoneri	8
Art. 17 Richiesta e documentazione	9
Art. 18 Richiesta di Concessione Edilizia in variante	10
Art. 19 Istruttoria per l'esame dei progetti	11
Art. 20 Rilascio	11
Art. 21 Silenzio assenso	13
CAPO IV AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	13
Art. 22 Oggetto	13
Art. 23 Opere soggette ad Autorizzazione	14
Art. 24 Richiesta e documenti	15
Art. 25 Istruttoria per l'esame dei progetti	15
Art. 26 Rilascio	16
Art. 27 Silenzio assenso	17
CAPO V COMUNICAZIONE ASSEVERATA	17
Art. 28 Oggetto	17
Art. 29 Comunicazioni e modalità	18
CAPO VI PRESCRIZIONI VARIE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)	18
Art. 30 Opere pubbliche di competenza comunale	18
Art. 31 Interventi eseguibili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	18
Art. 32 Disciplina della denuncia di inizio attività (D.I.A.)	19
TITOLO III NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	20
CAPO I NORME PROCEDURALI	20
Art. 33 Inizio dei lavori	20
Art. 34 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	20
Art. 35 Tutela della pubblica incolumità e del pubblico decoro	21
CAPO II NORME PARTICOLARI	21
Art. 36 Norme particolari per i cantieri edilizi	21
Art. 37 Scarico di materiali di demolizione e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	22
Art. 38 Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	22

TITOLO IV NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE	22
CAPO I FINE DEI LAVORI	22
Art. 39 Fine dei lavori. Comunicazione	22
Art. 40 Scheda Tecnica Descrittiva delle opere edilizie	23
Art. 41 Verifica di conformità alla Concessione o Autorizzazione	23
Art. 42 Certificato di Conformità Edilizia	23
CAPO II AUTORIZZAZIONI D'USO	24
Art. 43 Autorizzazione di abitabilità e di agibilità	24
Art. 44 Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità. Sgombero	25
Art. 45 Vincolo di destinazione	25
Art. 46 Elenco dei tecnici verificatori	26
TITOLO V NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI. PRESCRIZIONI PARTICOLARI A	26
CONCLUSIONE DELLE OPERE	26
CAPO I NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE	26
Art. 47 Edificazioni in prossimità di inercoi e biforcazioni di strade fuori dei centri abitati	26
Art. 48 Altezza dei fabbricati in angolo di strada. Risvolti e conguagli	27
Art. 49 Spazi interni agli edifici	27
Art. 50 Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline - Tettoie	27
Art. 51 Bow-windows	28
CAPO II CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI	28
Art. 52 Prescrizioni qualitative	28
Art. 53 Estetica degli edifici	29
Art. 54 Opere esterne ai fabbricati	29
Art. 55 Cavi elettrici, telefonici e antenne	29
Art. 56 Serramenti. Persiane e infissi in genere	29
Art. 57 Iscrizioni - Insegne - Mostre - Vetrine - Fioriere	30
Art. 58 Tende aggettanti nello spazio pubblico	30
Art. 59 Numeri civici - Tabele stradali - Indicatori di pubblici servizi e segnali turistici	30
Art. 60 Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte	31
CAPO III CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI	31
Art. 61 Locali abitabili. Locali ad uso commerciale, artigianale e industriale	31
Art. 62 Locali monovani	31
Art. 63 Cucine	32
Art. 64 Servizi igienico-sanitari	32
Art. 65 Abitazioni al piano terreno	32
Art. 66 Sottotetti	32
Art. 67 Scale e vani per ascensori	33
Art. 68 Seminterrati e scantinati	34
Art. 69 Coperture	34
Art. 70 Salubrità del terreno	35
Art. 71 Isolamento termico	35
Art. 72 Isolamento fonico	35
Art. 73 Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua	36
CAPO IV NORME TECNICHE DI IGIENE	36
Art. 74 Smaltimento delle acque pluviali	36
Art. 75 Smaltimento delle acque di rifiuto	36
Art. 76 Camini - Forni - Focolari - Condotti di calore - Canne fumarie e scarichi di vapore a gas	37
Art. 77 Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani	37
Art. 78 Efficacia del vigente Regolamento di Igiene	38
CAPO V USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI	38
Art. 79 Occupazione temporanea o permanente di spazi, suolo o sottosuolo pubblico	38
Art. 80 Rinvenimenti e scoperte	38
Art. 81 Uso di scarichi e di acque pubbliche	39

CAPO VI NORME RELATIVE ALLA STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI	39
Art. 82 Norme generali di buona costruzione	39
Art. 83 Norme di prevenzione antincendio	39
Art. 84 Scale, ascensori, bocche antincendio	39
Art. 85 Canne fumarie	40
Art. 86 Requisiti di stabilità delle costruzioni. Edifici pericolanti	40
Art. 87 Rinvio a leggi particolari	41
CAPO VII CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE	41
Art. 88 Norme generali	41
Art. 89 Norme particolari per corpi di fabbrica aggiuntivi e sistemazioni a verde	41
Art. 90 Aree private scoperte	41
Art. 91 Parcheggi asserviti alle costruzioni	41
Art. 92 Protezione degli ambienti	43
CAPO VIII INDICI E PARAMETRI EDILIZI	43
Art. 93 Parametri edilizi	43
Art. 94 Distanza tra i fabbricati	43
Art. 95 Volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici	43
TITOLO VI NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE	44
PARTICOLARE	44
Art. 96 Edifici ad uso o interesse collettivo	44
Art. 97 Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole	44
Art. 98 Depositi e magazzini	45
Art. 99 Case rurali	45
Art. 100 Ricoveri per gli animali	45
Art. 101 Conciliazione	46
Art. 102 Impianti di distribuzione di energia elettrica, di radiodiffusione e di telefonia mobile	46
TITOLO VII LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO	47
CAPO I DOMANDA. CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE. ESECUZIONE. CONCESSIONE	47
Art. 103 Domanda di lottizzazione e documenti occorrenti	47
Art. 104 Proposta di Convenzione	49
Art. 105 Scheda Tecnica Descrittiva per le Lottizzazioni	49
Art. 106 Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo	50
Art. 107 Procedura per l'Autorizzazione della Lottizzazione	50
Art. 108 Validità della Autorizzazione per le Lottizzazioni	50
Art. 109 Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi	50
Art. 110 Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	51
Art. 111 Svincolo della cauzione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione	51
Art. 112 Concessione di edificare nella Lottizzazione	51
CAPO II COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	51
Art. 113 Compilazione d'ufficio dei progetti di Lottizzazione	51
TITOLO VIII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	52
CAPO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE	52
Art. 114 Opere già autorizzate	52
Art. 115 Depositi di materiali nelle zone residenziali	52
Art. 116 Canne fumarie esistenti	52
Art. 117 Autorimesse, lavanderie, forni, etc.	52
CAPO II DISPOSIZIONI FINALI	52
Art. 118 Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti	52
Art. 119 Superficie fondiaria di pertinenza. Mappa delle pertinenze	53
Art. 120 Riferimento alla vigente legislazione antisismica	53
Art. 121 Eliminazione delle barriere architettoniche	53
Art. 122 Deroghe	53
Art. 123 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	54

Il processo di formazione tipico di un piano regolatore generale

1. **Incarico** al progettista/RUP, Studi preliminari, Direttive/Indirizzi (Giunta, Consiglio comunale)
2. **Redazione** Preliminare di piano + Aree PUE > Piano regolatore generale + PUE)
3. **Adozione** (Consiglio comunale) (Misure di salvaguardia)
4. **Pubblicazione** (Segreteria comunale)
5. **Osservazioni/Opposizioni** (Da parte di portatori di interesse)
6. **Deduzioni** (Consiglio comunale su parere progettista)
7. **Approvazione** (Regione)

Attuazione del piano urbanistico comunale

- **Attuazione diretta**

(Attraverso Permesso di Costruire in conformità alle previsioni del PRG ed alle indicazioni contenute nelle NTA e nel RE)

- **Attuazione indiretta: piani urbanistici esecutivi**

Piano particolareggiato esecutivo (iniziativa pubblica) (L.1150/42)

Piano per l'edilizia economica e popolare (iniziativa pubblica) (L.167/62)

Piano per gli insediamenti produttivi (iniziativa pubblica) (L.865/71)

Piano di lottizzazione convenzionata (iniziativa privata) (L.765/67)

Piani di recupero (iniziativa pubblica o privata) (L.457/78)

Programma integrato di intervento (iniziativa pubblica o privata) (L.179/92)

Il superamento del piano regolatore tradizionale

A partire dagli anni novanta, il modello di pianificazione urbanistica tradizionale fondato sul PRG viene messo in discussione e riformato per alcune ragioni:

- **Fattore costo: incapacità dell'attore pubblico di sostenere i costi della trasformazione urbanistica**
Esproprio/Acquisizione, Realizzazione opere di urbanizzazione ed attrezzature
- **Fattore tempo: scadenza dei piani e perdita di efficacia**
Temporalità dei vincoli preordinati all'esproprio (5 anni)
- **Cambiamento di priorità ed inclusione tematiche emergenti**
Intervento su aree degradate o aree urbanisticamente incompiute invece che priorità all'espansione, tutela ambientale

Il superamento del piano regolatore tradizionale

Le nuove forme di **pianificazione urbanistica comunale** si basano principalmente su alcuni principi:

1. **Scomposizione del processo di pianificazione comunale in più documenti/fasi**

(Un piano generale che non assegna diritti edificatori)

(Uno o più piani esecutivi con poteri espropriativi e che assegna diritti edificatori)

2. **Meccanismi di perequazione-compensazione-incentivazione**

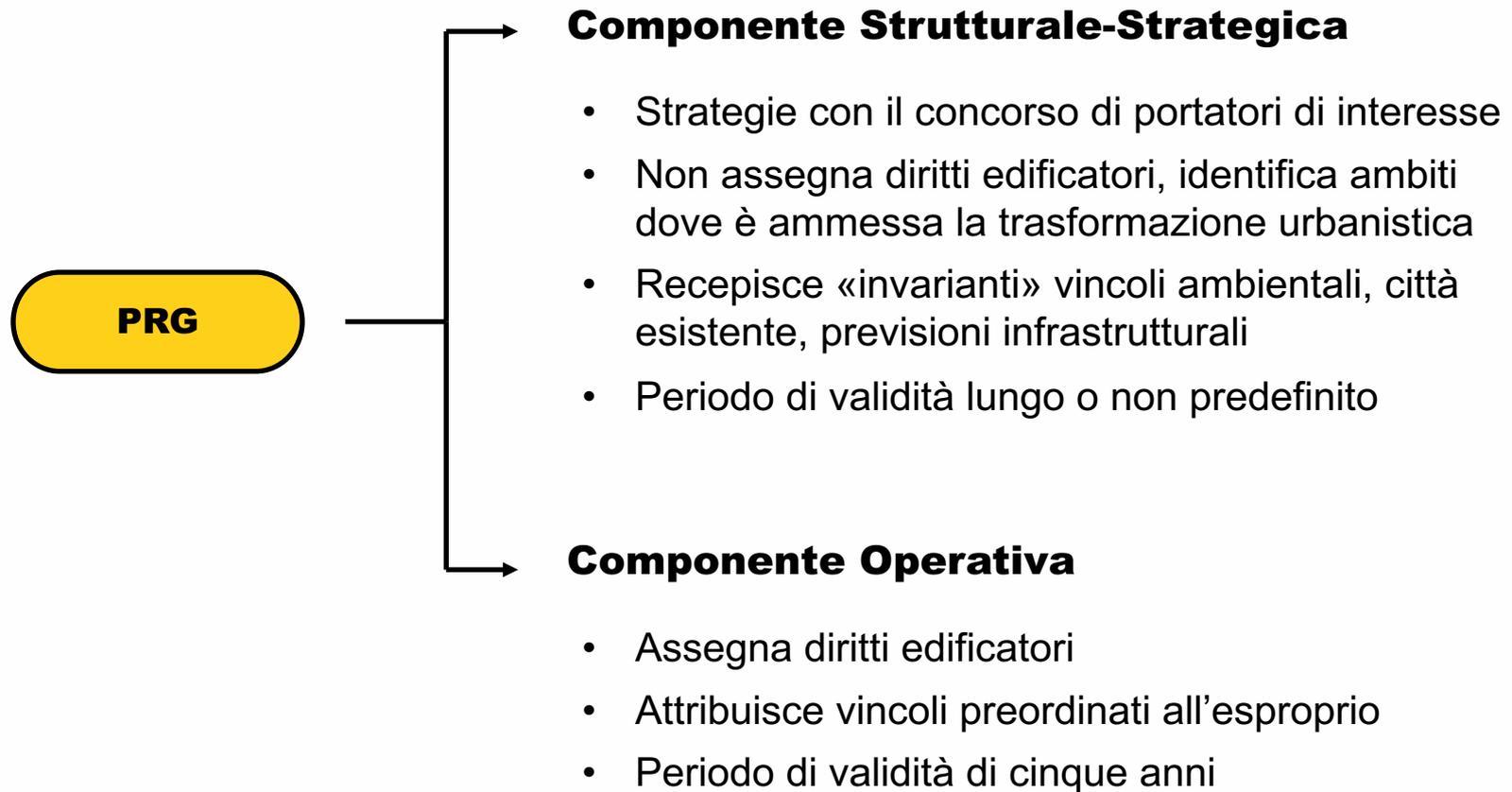
(Partecipazione del settore privato al raggiungimento di interessi pubblici)

3. **Trasparenza/Partecipazione**

(Coinvolgimento dei portatori di interesse in diverse fasi del processo di formazione del piano)

Piemonte Piano Regol. Gen.Le Com.Le
Valle d'Aosta Piano Regolatore Generale Comunale Urbanistico e Paesistico
Lombardia Piano per il Governo del Territorio
Bolzano Piano Urbanistico Comunale
Trento Piano Strutturale Comunale
Veneto Piano Regolatore Comunale
Friuli Venezia Giulia Piano Regol. Gen. Comunale
Liguria Piano Urbanistico Comunale
Emilia Romagna Piano Strutturale Comunale
Toscana Piano Strutturale Comunale
Umbria Piano Regolatore Generale
Marche Piano regolatore Generale
Lazio Urbanistico Comunale Generale
Abruzzo Piano Regolatore Generale Piano Regolatore Esecutivo
Molise
Campania Piano Urbanistico Comunale
Puglia Piano Urbanistico Generale
Basilicata Piano Strutturale Comunale
Calabria Piano Strutturale Comunale
Sicilia Piano Regolatore Generale
Sardegna Piano Urbanistico Comunale

Innovazione 1. La scomposizione dei piani in due componenti



Esempio: il Piano Strutturale nel modello della Toscana

La componente strutturale del Piano urbanistico definisce il quadro di elementi, sistemi e valori territoriali da considerarsi come “**invarianti**” o comunque **non variabili nel breve periodo** del processo di pianificazione.

Generalmente si intendono per **componenti strutturali** del territorio:

- Gli elementi che determinano la **configurazione ambientale e paesaggistica** del territorio attraverso i relativi vincoli;
- La **rete** delle **grandi infrastrutture a carattere sovra-ordinato** o su cui comunque il comune non è in grado di incidere nel periodo di validità del Piano;
- L'**insediamento consolidato** così come si manifesta al momento dell'avvio del processo di pianificazione.

Piano Strutturale nel modello della Toscana: previsioni

La componente strutturale del piano comunale suddivide in genere i suoli nelle tre seguenti categorie generali:

- **Urbanizzati**
- **Non urbanizzati**
- **Urbanizzabili**

Per i primi si prevedono in genere **normative di mantenimento o riqualificazione** del tessuto edilizio e degli spazi pubblici esistenti, specificate nel **Regolamento Urbanistico** o attraverso soluzioni tipizzate.

Piano strutturale nel modello della Toscana: ambiti di trasformazione

-  piani attuativi approvati non realizzati e/o non completati
-  parti di città - UTOE
-  centralità - esistenti
-  centralità - di progetto
-  nodi da riqualificare
-  strade da riqualificare
-  fasce di ambientazione
-  argini e sponde dei corsi d'acqua da conservare e riqualificare
-  parchi - esistente
-  parchi - di progetto
-  verde pubblico esistente
-  attrezzature sportive esistenti pubbliche e private
-  canale di collegamento tra i parchi
-  servizio ferroviario metropolitano - linea tram treno
-  stazioni del servizio ferroviario metropolitano - stazioni della linea tram treno
-  tramvia in superficie - esistente
-  tramvia in sotterranea - esistente
-  tramvia in superficie - di progetto
-  tramvia in sotterranea - di progetto
-  people mover
-  viabilità principale
-  passante urbano/ponte sull'Arno - di progetto
-  piste ciclabili - esistenti
-  piste ciclabili - di progetto
-  attraversamenti - esistenti
-  attraversamenti - di progetto e da riqualificare
-  parcheggi di struttura - esistenti
-  parcheggi di struttura - di progetto
-  parcheggi di servizio alla residenza e alle attività economiche
-  nuova viabilità delle Piagge



Piano Strutturale nel modello della Toscana: previsioni

Per gli **ambiti dove è ammessa la trasformazione urbanistica** – prevalentemente ambiti urbanizzabili mediante riconversione/riqualificazione di tessuti edilizi esistenti – il **Regolamento Urbanistico indica**:

- il **mix di funzioni** (destinazioni da valutare, non pre-determinate come nel piano tradizionale);
- la **quantità edilizie ammissibili** (minime o massime);
- gli **obiettivi di qualità ambientale e funzionale** da raggiungere
- le **procedure** da adottarsi per la redazione o l'acquisizione dei progetti di trasformazione urbana.

Piano Operativo nel modello della Toscana: Livorno

LIVORNO
CITTÀ DEL FUTURO

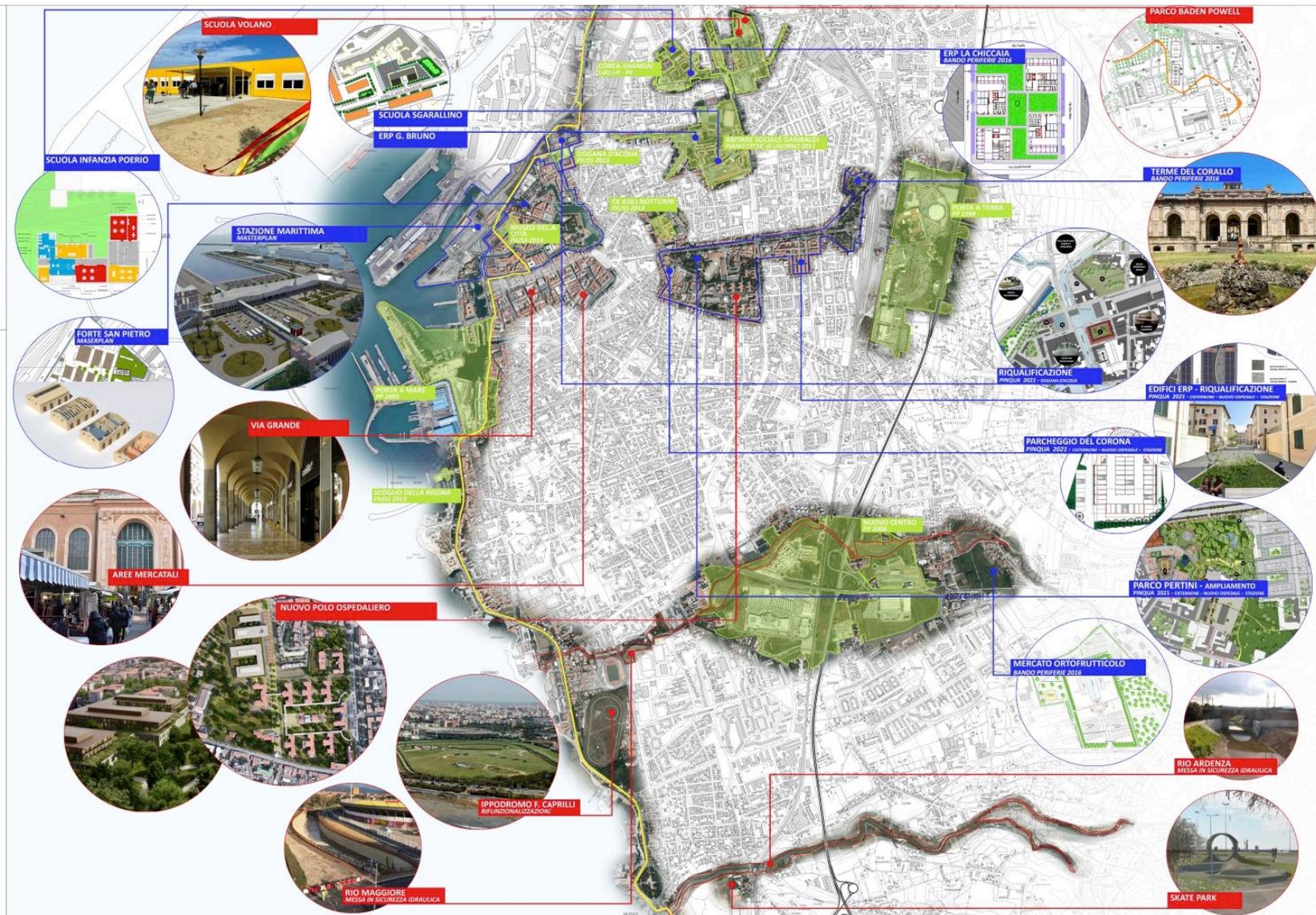
PIANO OPERATIVO
E CONTESTUALE VARIANTE AL
PIANO STRUTTURALE

B ALLEGATO
MAPPA DELLE PROGETTUALITÀ URBANE,
LA CITTÀ IN DIVENIRE

Scala: 1:50.000
Mappa di riferimento: P.S. 2016
Elaborazione: Ufficio Urbanistica, 2021

LEGENDA

- PROGRAMMI COMPLESSI E PIANI ATTUATIVI REALIZZATI O IN CORSO DI REALIZZAZIONE
- OPERE PUBBLICHE REALIZZATE, DA REALIZZARE O IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DI PIANI O PROGRAMMI COMPLESSI
- OPERE PUBBLICHE REALIZZATE, DA REALIZZARE O IN CORSO DI REALIZZAZIONE
- CICLOVIA TIRRENICA



Innovazione 2. Perequazione e compensazione urbanistica

La **perequazione urbanistica** è una tecnica che cerca di dare risposta alle disparità di trattamento che si determina tra i proprietari di aree cui il piano urbanistico assegna **possibilità edificatorie** e quelli le cui aree sono interessate da previsioni pubbliche, eventualmente gravate da **vincoli preordinati all'esproprio**.

Tale squilibrio determina infatti vantaggi differenziati, con le aree edificabili che si allineano ai **valori di mercato** e quelle non edificabili alle **indennità di esproprio**.

In definitiva il piano che presenta meccanismi **aree di perequazione** persegue un approccio alla pianificazione fondato su un principio di maggiore **giustizia distributiva**.

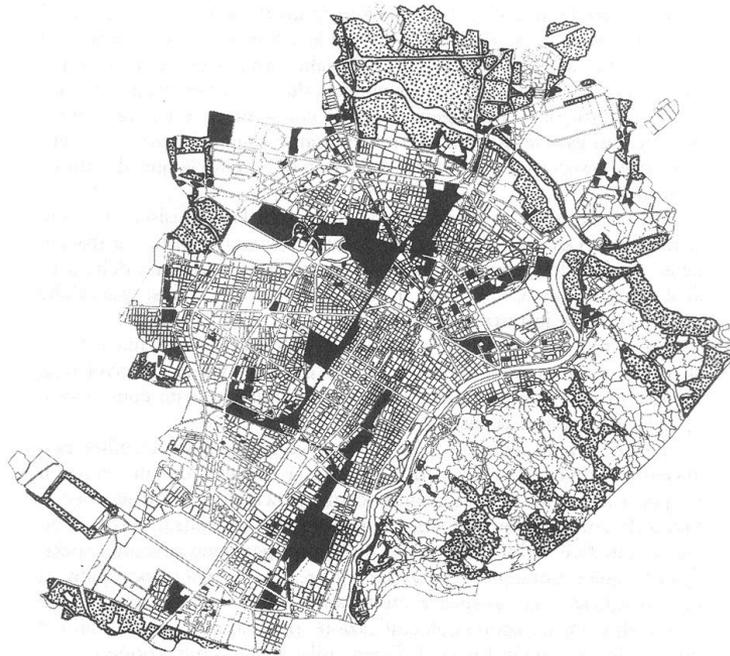
Perequazione/Compensazione urbanistica

Dal punto di vista spaziale e volumetrico, la «perequazione» può essere attuata secondo due modalità:

- **spostamento** dei diritti edificatori dei privati **nell'ambito di ambiti o comparti** definiti dal piano, riconoscendo a ciascun proprietario il valore pro-quota proporzionale alle superfici possedute;
- **spostamento** dei diritti edificatori dei privati nell'ambito di contesti più ampi o **dell'intero comune** da definire attraverso forme di contrattazione tra l'amministrazione comunale ed i privati.

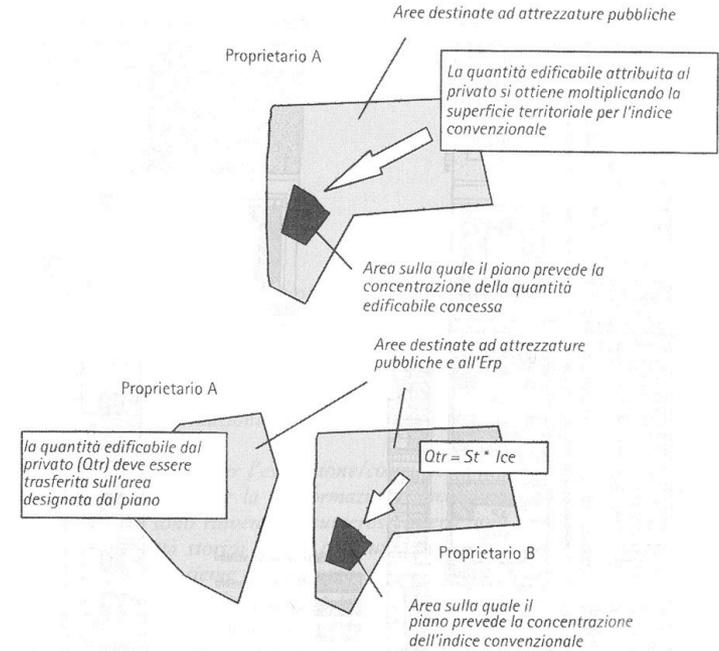
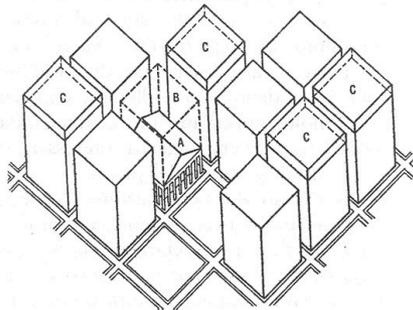
Presupposti per l'efficacia della perequazione urbanistica sono la possibile **compravendita dei diritti edificatori** e le **premierità** (in superficie o cubature aggiuntive) per lo spostamento degli stessi.

Perequazione/Compensazione urbanistica

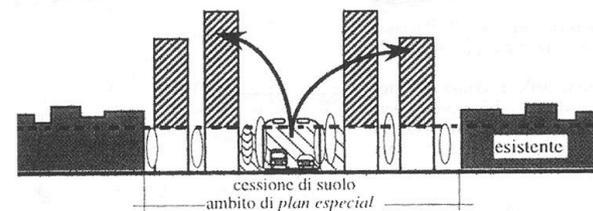


17. Perequazione nel PRG di Torino, 1993.
In nero vengono indicate le zone urbane di trasformazione (ZUT) dove sono previsti trasferimenti di volumi dalle Zone dei parchi urbani fluviali e collinari.

18. Il trasferimento dei diritti edificatori a New York, 1978.
I diritti edificatori vengono trasferiti da un immobile vincolato ad altri immobili del "distretto" entro il quale si è stabilito possa avvenire l'"atterraggio" dei volumi.

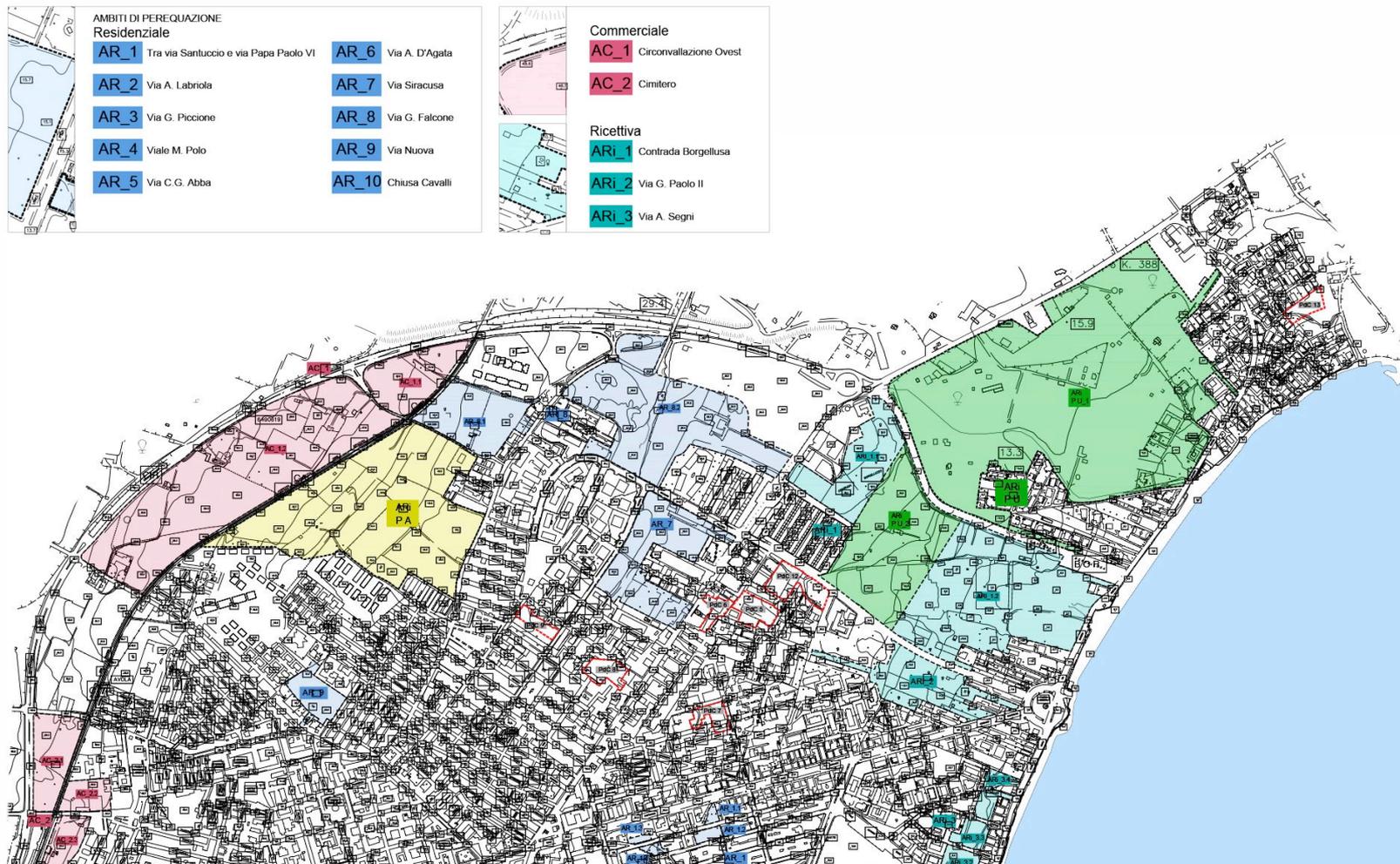


19. Perequazione nel PRG di Casalecchio di Reno, 1992.
Lo schema illustra il meccanismo perequativo in un comparto con proprietario unico e in un comparto con più proprietari.



20. Perequazione in Spagna.
Lo schema illustra il meccanismo in un caso significativo e ricorrente: per realizzare un'infrastruttura viaria si cedono i diritti edificatori attribuiti all'area interessata consentendo la realizzazione di edifici alti nell'ambito del medesimo "piano speciale".

Perequazione/Compensazione urbanistica



Perequazione/Compensazione urbanistica: vantaggi

Il sistema di perequazione urbanistica permette:

- ai proprietari delle aree interessate da previsioni pubbliche, di ottenere **indennizzi superiori a quelli legati alle procedure espropriative**;
- all'Amministrazione Comunale, la **più semplice acquisizione delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici**;
- ai proprietari delle aree destinate ad edificazione di ottenere un possibile **aumento della capacità edificatoria** negli ambiti di trasformazione.

Innovazione 3. Trasparenza e partecipazione

Conferenze di pianificazione

Costituiscono **strumenti di concertazione istituzionale** dei contenuti del piano urbanistico con gli enti territoriali, con le altre amministrazioni interessate, nonché con le associazioni economiche e sociali durante le diverse fasi di formazione dello stesso. Sostituiscono le vecchie procedure per fasi, in cui la valutazione del piano avveniva attraverso il rilascio di pareri e nulla osta successivi.

Strumenti di partecipazione

Assumono varie forme e sono finalizzate a coinvolgere i cittadini nelle varie fasi di formazione del piano urbanistico, aumentando il grado di conoscenza delle tematiche urbanistiche e la trasparenza delle decisioni assunte.

Contatti e materiali

Prof. Ignazio Vinci

ignazio.vinci@unipa.it

Informazioni e materiali didattici del Corso saranno pubblicati nella sezione “Insegnamento” del sito Internet del docente:

www.unipa.it/ignazio.vinci